20230519033033

Norrköping den 3 april 2023

Fastställandeintyg

L E Lundberg Nordic Aktiebolag

Organisationsnummer: 556274-6841
för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Undertecknad Styrelseledamot i L E Lundberg Nordic Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 mars 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 30 000 000 kronor delades ut till aktieägarna och 15 417 798 kronor överfördes i ny räkning.

Norrköping den 3 april 2023

Johan Ladenberg
Styrelseledamot

20230519003030

Styrelsen för

L E Lundberg Nordic Aktiebolag

Org nr 556274-6841

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5-6
Underskrifter	6

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet består i huvudsak av att förvalta värdepapper. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har Disponere VII AB (559334-8120) och Stabulum I AB (559354-3902) sålts.
Under året har Stabulum I AB (559354-3902), Stabulum II AB (559354-3910), Stabulum IV AB (559402-2237) och Stabulum V AB (559402-2260) anskaffats.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*	*2019-01-01 -2019-12-31*
Nettoomsättning	–	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	31 338 945	208 923 723	118 901 017	355 259
Soliditet	81%	100%	96%	42%

Eget kapital

2022-12-31	**Bundet eget kapital**		**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	125 100	25 020	204 734 629	204 884 749
Utdelning			-190 000 000	-190 000 000
Årets resultat			30 683 169	30 683 169
Vid årets utgång	125 100	25 020	45 417 798	45 567 918

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	14 734 629
Årets resultat	30 683 169
Totalt	45 417 798

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen, 45 417 798 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning	30 000 000
Balanseras i ny räkning	15 417 798
Summa	45 417 798

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

20230519030031

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader		-42 594	4 621 728
Summa rörelsekostnader		-42 594	4 621 728
Rörelseresultat		-42 594	4 621 728
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		30 503 978	202 316 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	877 561	1 985 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		–	–
Summa finansiella poster		31 381 539	204 301 995
Resultat efter finansiella poster		31 338 945	208 923 723
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-650 000	-6 550 000
Summa bokslutsdispositioner		-650 000	-6 550 000
Resultat före skatt		30 688 945	202 373 723
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 776	-7 659
Årets resultat		30 683 169	202 366 064

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	13 359 287	13 309 287
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 359 287	13 309 287
Summa anläggningstillgångar		13 359 287	13 309 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		42 598 361	191 883 273
Övriga fordringar		5	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	–
Summa kortfristiga fordringar		42 598 366	191 883 275
Summa omsättningstillgångar		42 598 366	191 883 275
SUMMA TILLGÅNGAR		55 957 653	205 192 562
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		125 100	125 100
Reservfond		25 020	25 020
Summa bundet eget kapital		150 120	150 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 734 629	2 368 565
Årets resultat		30 683 169	202 366 064
Summa fritt eget kapital		45 417 798	204 734 629
Summa eget kapital		45 567 918	204 884 749
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 000 000	–
Skatteskulder		13 435	7 813
Övriga skulder		8 076 300	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 000	300 000
Summa kortfristiga skulder		10 389 735	307 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 957 653	205 192 562

20230519030032

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	*2021-01-01 -2021-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	877 561	1 985 560
	877 561	1 985 560

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 309 287	2 170 000
Förvärv	100 000	13 089 287
Avyttring	-50 000	-1 950 000
Vid årets slut	13 359 287	13 309 287
Redovisat värde vid årets slut	13 359 287	13 309 287

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i %*	*2022-12-31 Redovisat värde*
Exillum Septem AB, 556687-0423, Norrköping	1 000	100,0	100 000
L E Lundberg Parkerings AB, 556606-2781, Norrköping	100	100,0	120 000
Disponere I AB, 559060-3923, Norrköping	100	100,0	13 034 287
Haga garage ek. för., 773200-1156, Karlstad	2	100,0	5 000
Disponere VI AB, 559334-8070, Norrköping	250	100,0	25 000
Stabulum II AB , 559354-3910, Norrköping	250	100,0	25 000
Stabulum IV AB , 559402-2237, Norrköping	250	100,0	25 000
Stabulum V AB , 559402-2260, Norrköping	250	100,0	25 000
			13 359 287

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	7 205 651
Omklassificeringar	–	-7 205 651
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	2 500
Omklassificeringar	–	-2 500
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Not 6 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Fastighets AB L E Lundberg, org nr 556049-0483, med säte i Norrköping. Företaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap. 2§. Koncernredovisning omfattande samtliga koncernbolag upprättas av moderbolaget.

Stockholm den 21 februari 2023

Louise Lindh
Ordförande

Lars Johansson
Styrelseledamot

Johan Ladenberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2023
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

20230519030034

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i L E Lundberg Nordic Aktiebolag, org.nr 556274-6841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för L E Lundberg Nordic Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av L E Lundberg Nordic Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för L E Lundberg Nordic Aktiebolag.

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 L E Lundberg Nordic Aktiebolag 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för L E Lundberg Nordic Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till L E Lundberg Nordic Aktiebolag 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.

Styrelsens 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

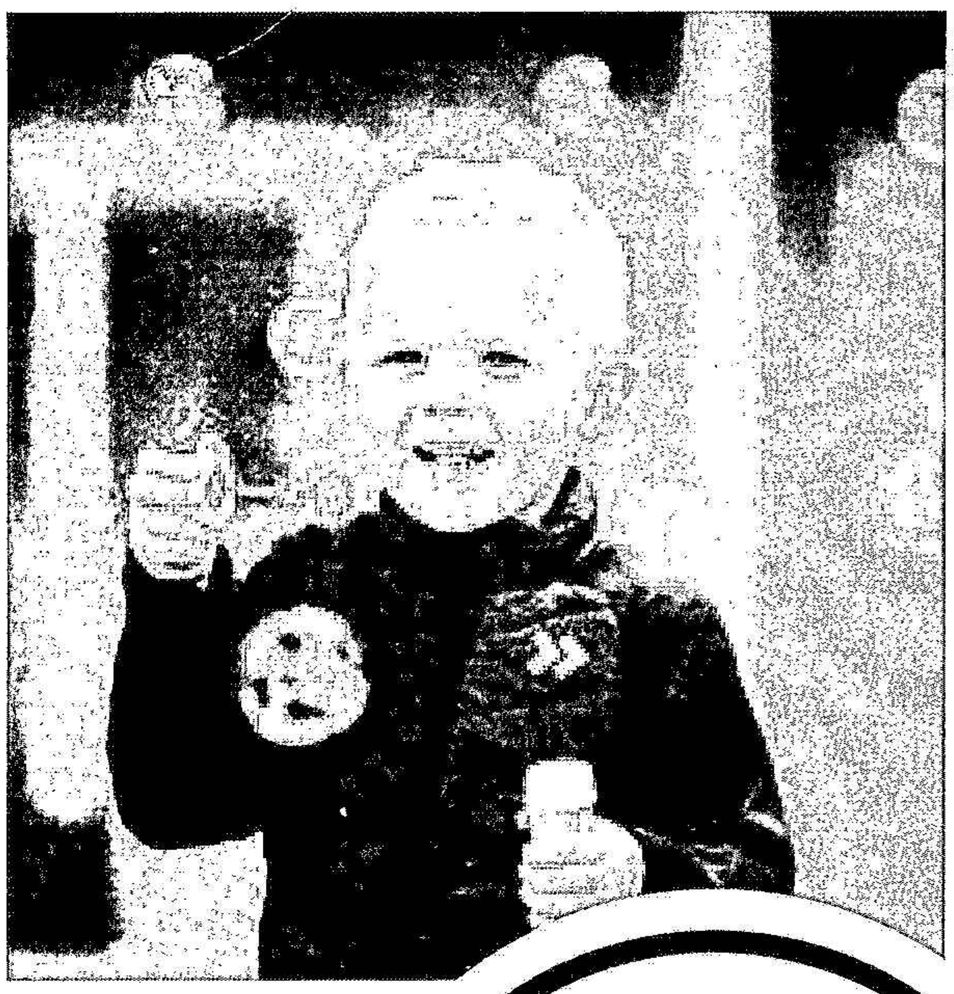
Norrköping den 21 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

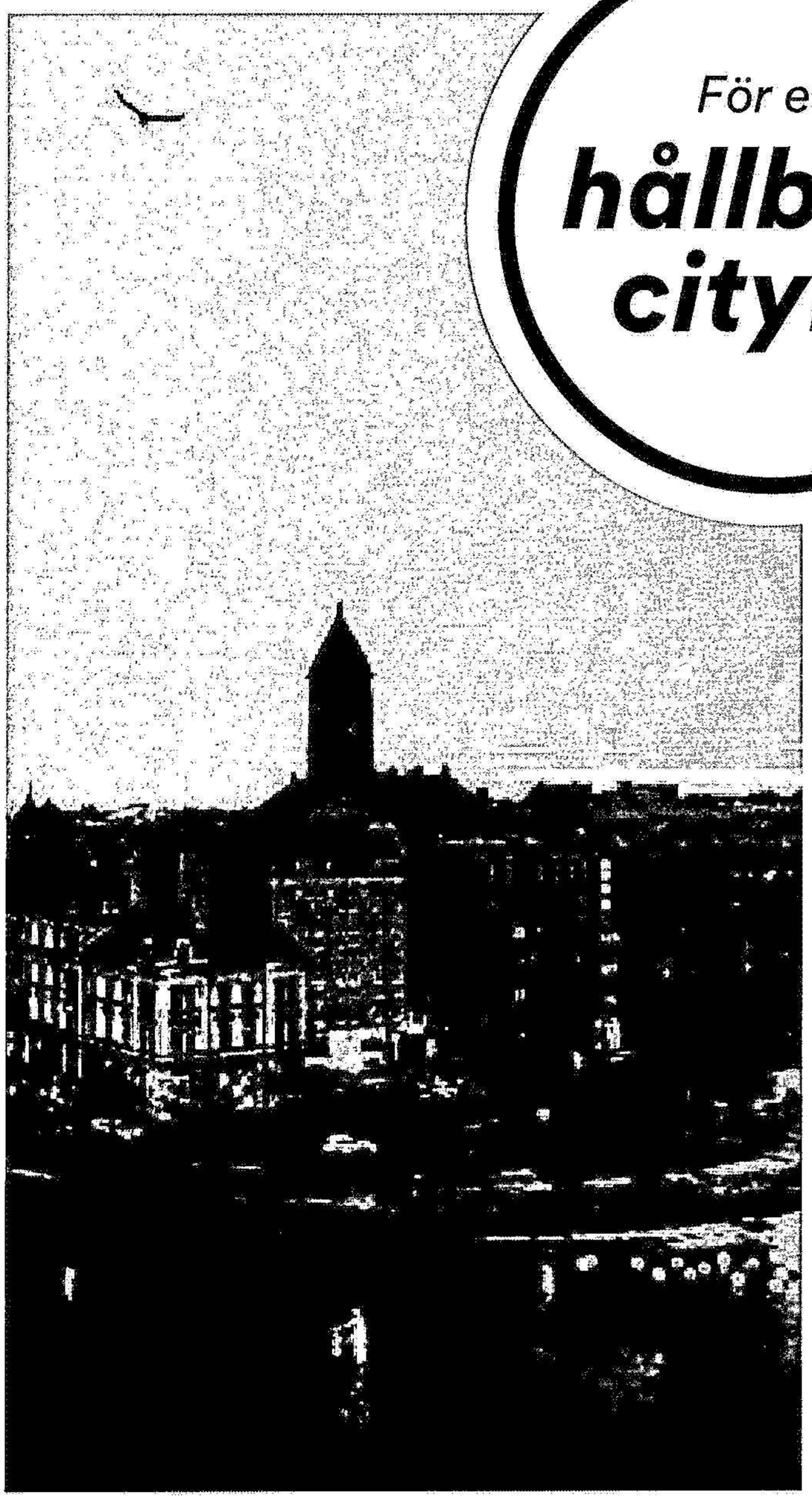
20230627160114

2023



För ett

hållbart cityliv



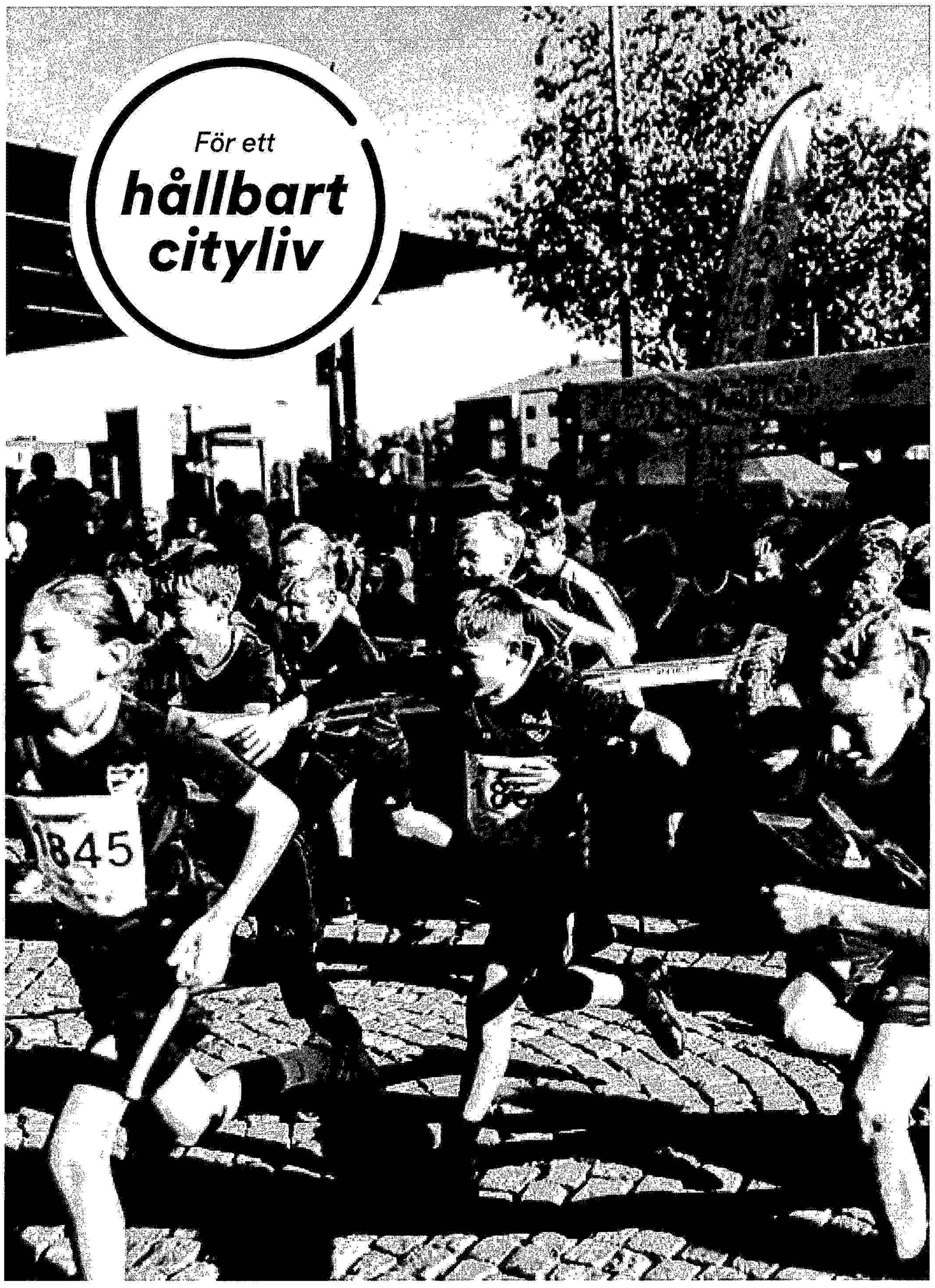
LUNDBERGS
FASTIGHETER

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB L E Lundberg, organisationsnummer 556049-0483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 72-124. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL ingår i årsredovisningen (sidorna 36-71). Koncernens resultat- och balansräkning jämte moderbolagets resultat- och balansräkning fastställs av årsstämman.

20230627160015

Lundbergs Fastigheter

Lundbergs Fastigheter vill bidra till att människor får möjlighet att leva ett bättre liv. Därför utvecklar vi attraktiva, hållbara stadsmiljöer där människor gärna bor, jobbar och berikar sin lediga tid. Vårt företag grundades 1944 och har idag närmare 180 medarbetare i tio städer, från Göteborg i väst till Stockholm i öst. Vi äger och förvaltar våra fastigheter själva, och erbjuder citylägen inom tre affärsområden: Bostäder, Kontor samt Handels- och mötesplatser.


För ett
hållbart
cityliv

20230627160016

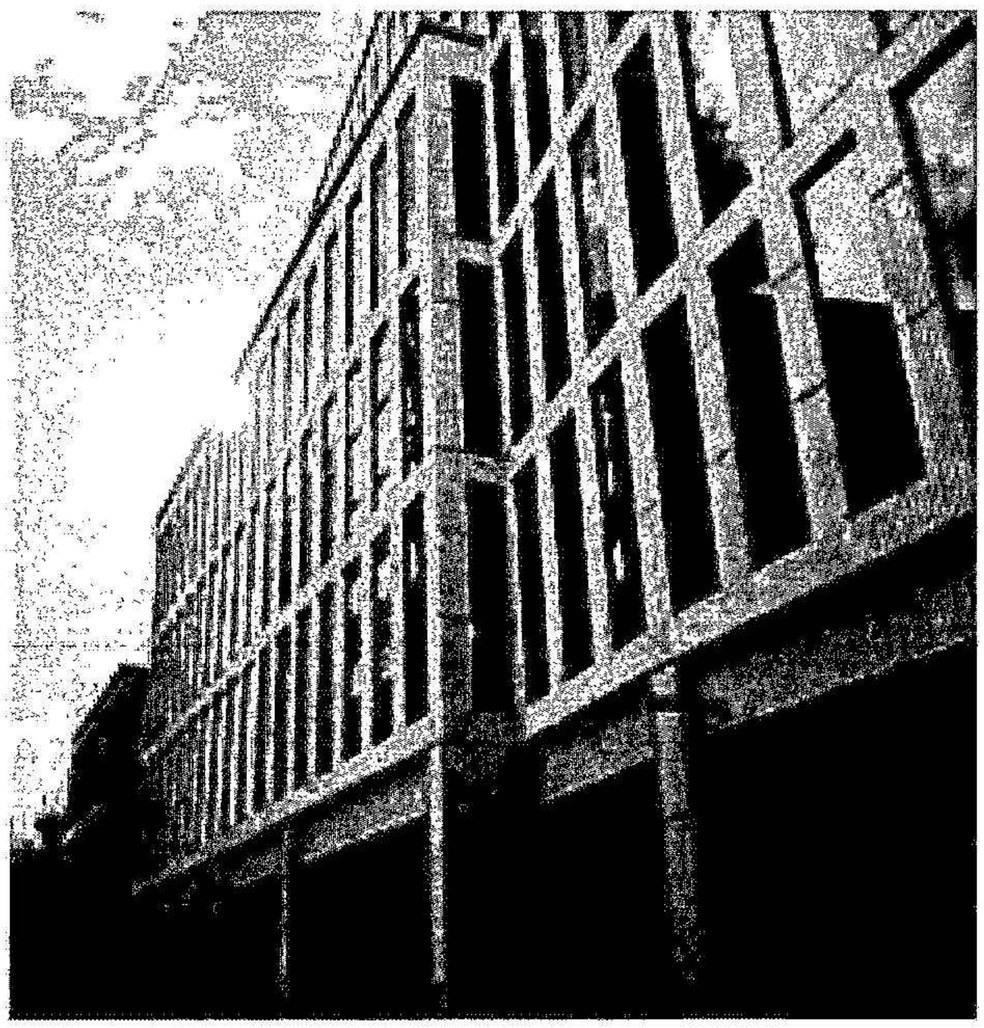
För ett hållbart cityliv

Vårt företag grundades i Norrköping 1944 av Lars Erik Lundberg, endast 24 år ung. Som nytänkande byggnadsingenjör insåg han tidigt att det borde finnas värde i att äga och förvalta fastigheterna själv, istället för att sälja dem när de var färdigbyggda. Resten är svensk fastighetshistoria. Idag är Lundbergs Fastigheter ett stolt, helägt dotterbolag till Lundbergs (L E Lundbergföretagen AB) – ett börsnoterat "familjeföretag" med närmare 60 000 aktieägare i Sverige och i utlandet.

Lundbergs Fastigheter vill bidra till att människor får möjlighet att leva ett bättre liv. Därför utvecklar vi attraktiva, hållbara stadsmiljöer där man gärna bor, jobbar och berikar sin lediga tid.

Idag bedriver vi verksamhet i tio städer, från Göteborg i väst till Stockholm i öst. Vi äger och förvaltar våra fastigheter själva, och erbjuder citylägen inom tre områden: Bostäder, Kontor samt Handels- och mötesplatser. De flesta av våra fastigheter finns i citykärnan. Det är där vi kan göra störst skillnad, idag och i framtiden.

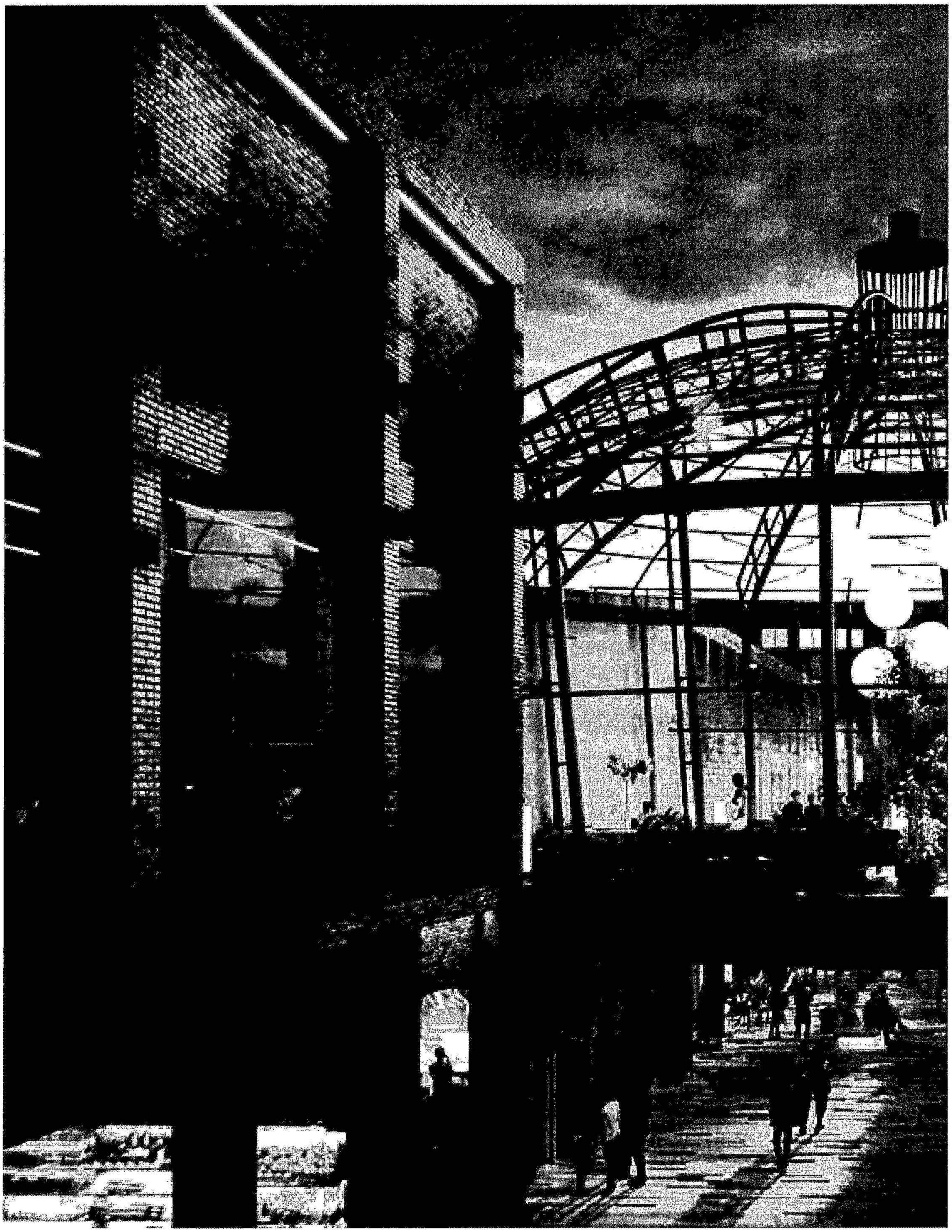
Vår värld står inför stora utmaningar – klimat, miljö och inte minst trygghet är frågor där vår bransch och vårt bolag har ett stort ansvar. Ett ansvar som innebär möjligheter att bidra till förändring och verka för en positiv utveckling. Vi sammanfattar vårt syfte och drivkraft i fyra ord: **För ett hållbart cityliv.**



20230627160017

Innehåll

Om Lundbergs Fastigheter 8
Medarbetare som gör skillnad 12
Styrelse 14
Ledning 16
Året i siffror 18
VD har ordet 20
Vägen mot en klimatneutral framtid 22
Aktuellt 2022 24
Hållbarhetsredovisning 36
Hållbarhetsnoter 58
Årsredovisning
Förvaltningsberättelse 73
Definitioner 77
Koncernen
Resultaträkning 78
Rapport över totalresultat 78
Balansräkning 79
Rapport över förändring i eget kapital 80
Kassaflödesanalys 81
Noter 82
Moderbolaget
Resultaträkning samt Rapport över totalresultat 109
Balansräkning 110
Rapport över förändring i eget kapital 112
Kassaflödesanalys 113
Noter 114
Förslag till vinstdisposition 124
Revisionsberättelse 125



Vår affärsidé

Lundbergs Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter.

Vår mission

Vi vill ge människor möjlighet att leva bättre liv.

- Vi sätter alltid kundupplevelsen i första rummet.
- Vi söker ständigt nya möjligheter att förenkla och förbättra för människor – både i det lilla och i det stora.
- Vi drivs av omtanke om människorna som bor, jobbar och tillbringar sin lediga tid i våra områden och fastigheter.

Vår vision

Vi vill vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – där människor, företag och organisationer utvecklas i samverkan.

- Vi inspireras och drivs av ambitionen att ständigt utveckla och nå framgång i vårt hållbarhetsarbete – för människor, miljö och ekonomi.
- Vi fokuserar på de miljöer i städerna som vi kan påverka allra mest – där våra kunder och fastigheter finns.
- Vi är övertygade om att närheten och mångfalden i en blandstadsmiljö är nyckeln till attraktivitet och hållbarhet.
- Vi eftersträvar närhet till och mellan människor.
- Vi skapar framtidens hållbara mötesplatser.

Våra löften

Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, jobba och berika sin lediga tid.

Vi utvecklar och erbjuder:

- **Bostäder** av god kvalitet som möjliggör ett enkelt och tryggt liv.
- **Kontor** som hjälper företag och medarbetare att nå sina mål.
- **Handels- och mötesplatser** som berikar människors liv och gör staden levande.

Om Lundbergs Fastigheter

Omkring 100 000 människor bor, jobbar i eller besöker våra fastigheter varje dag, året runt. En otroligt inspirerande siffra, om du frågar oss. Vi finns i tio städer i Sverige, i ett band från Göteborg i väst till Stockholm i öst. Tanken om långsiktigheten genomsyrar hela vår verksamhet, och har gjort så sedan starten 1944. Vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter på ett långsiktigt, omsorgsfullt och ansvarsfullt sätt. Vi arbetar utifrån en gemensam grund och mot gemensamma mål men med ett tydligt decentraliserat ansvar.

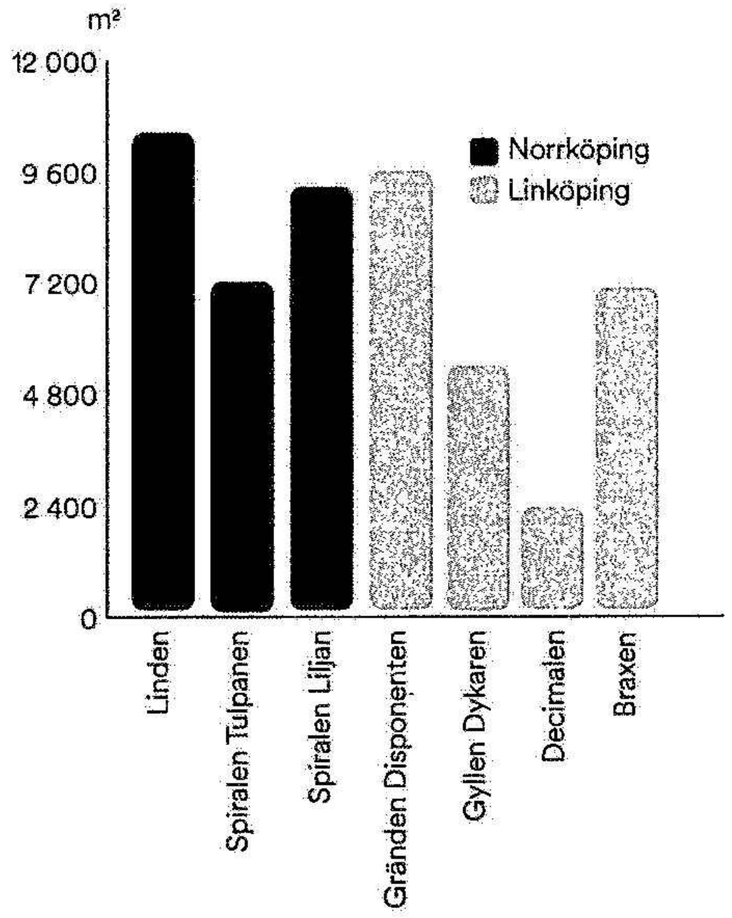
Fastighetsförvaltningen är indelad i tre regioner: Stockholm, Öst och Väst. Region Stockholm omfattar Stockholm/Solna där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av kommersiella lokaler, samt förvaltningarna i Södertälje och Eskilstuna som till största delen utgörs av bostäder. Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga regionen till stor del består av bostäder. Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping där beståndet består av både bostäder och kontor samt den största delen av bolagets fastigheter inom handel.

Inom alla marknadsområden bedrivs förvaltning med Lundbergs Fastigheters egna förvaltare, fastighetsskötare och uthyrare. Den lokala närvaron säkerställer en god kännedom och förståelse för den lokala marknaden, vilket är en förutsättning för att kunna ta kloka och välgrundade beslut. Den lokala förvaltningen har tillgång till centralt stöd inom kompetensområdena ekonomi, HR, hyres- och fastighetsadministration, IT, marknad och kommunikation, affärsutveckling, hållbarhet, fastighetsteknik och juridik.

Varumärken för handels- och mötesplatser

Lundbergs Fastigheter driver handels- och köpcentrum i Norrköping och Linköping. Totalt erbjuder vi mer än 50 000 m² uthyrningsbar yta. Drygt 120 koncept inom butik, restaurang och café samlas under våra varumärken Linden och Spiralen i Norrköping samt Ikpg Fashion District i Linköping. Under 2022 har det skett en kraftig återhämtning av antalet besökare sedan pandemin. Våra gallerior hade under året mer än 10 miljoner besök.

Uthyrningsbar butiksyta i Norrköping och Linköping*



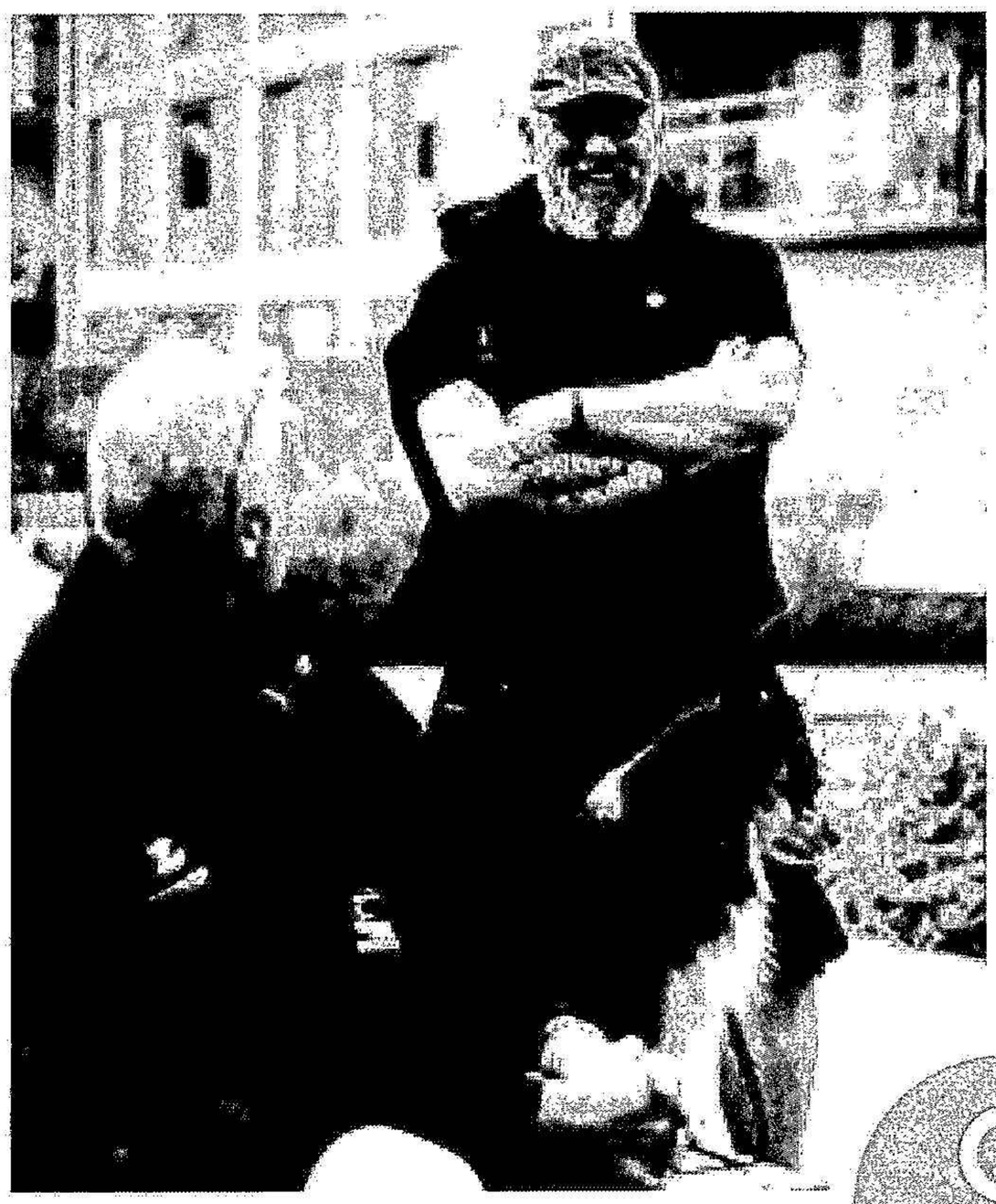
**Totalt förvaltat fastighetsbestånd.*

20230627160019

LINDEN
NORRKÖPING CITY

SPIRALEN
NORRKÖPING CITY

Ikpg Fashion District.



55A
LUNDBERGS

20230227160200

Medarbetare som gör skillnad

Antalet medarbetare inom Lundbergs Fastigheter uppgick vid utgången av 2022 till 177 personer. *Medarbetarskapet inom Lundbergs Fastigheter handlar om ömsesidig respekt och* om att aktivt ta ansvar för sin roll och sitt uppdrag. Vi har en delegerande företagskultur där varje individ har mandat att fatta dagliga beslut samt ett stort ansvar för sitt eget resultat. Vår kultur och vårt varumärke bygger vi inifrån och ut. Det är ett ständigt pågående arbete där vi utgår från våra värdeord engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Det är ord som vi har tagit fram tillsammans och som hjälper oss skapa trivsel, trygghet och en positiv arbetsmiljö.

Utvecklingsarbetet inom bolaget sker till stor del genom projekt där förvaltning och centrala funktioner samarbetar för att hitta lösningar och arbetssätt som effektiviserar och förbättrar arbetet. Ett nära och välfungerade samarbete där många involveras är nödvändigt för att snabbt förankra och implementera nya processer. Digitaliseringen driver på utvecklingen inom de flesta områden vilket förändrar såväl arbetssätt som kompetensbehov. Medarbetarnas engagemang, nyfikenhet och vilja att lära sig nya saker är avgörande för att kunna dra nytta av den nya tekniken. Utvecklingen går väldigt fort inom många områden och det är vår fasta övertygelse att snabbaste vägen fram är genom att samarbeta och lära av varandra, vi delar gärna med oss av våra erfarenheter och lärdomar.

Nicklas Lundberg
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1971
Invald i styrelsen 2018

Sten Peterson
Vice styrelseordförande
Född 1956
Civ. ing.
Invald i styrelsen 2010

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1978
Invald i styrelsen 2018

Johanna Palmér
Styrelseledamot
Född 1979
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2019

Lars Johansson
Styrelseledamot
Född 1966
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2007

Louise Lindh
VD, Styrelseledamot
Född 1979
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2011

Lundbergs Fastigheter
Styrelse

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande
Född 1951
Civ. ing., civ. ek.,
ekon. dr h.c., tekn. dr h.c.
Invald i styrelsen 1975

Katarina Martinson
Styrelseledamot
Född 1961
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2011

Stefan Nilsson
Styrelseledamot
Född 1957
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2017

Peter Wallin
Styrelseledamot
Född 1954
Civ. ing.
Invald i styrelsen 2004

Peter Kjell-Berger
Ekonomichef
Född 1968 **Anställd** 2021

Peter Lundgren
Regionchef Väst
och Teknisk chef
Född 1970 **Anställd** 1994

Lisa Lundh
Marknads- och
kommunikationschef
Född 1976 **Anställd** 2018

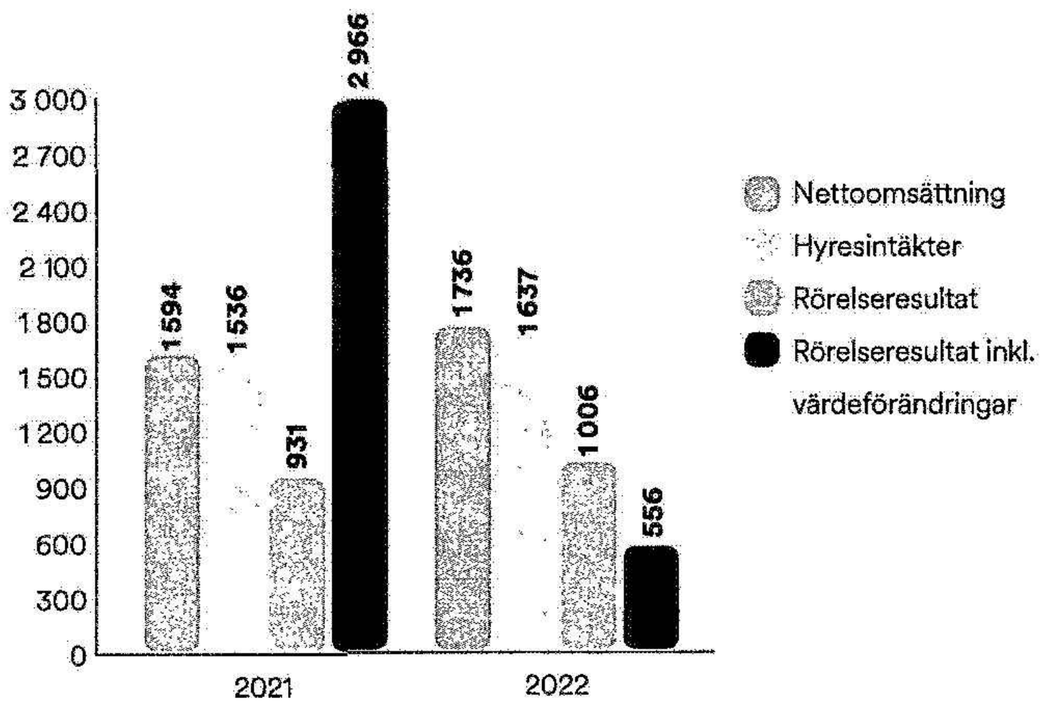
Johan Ladenberg
Vice VD,
Chef Hyres- och
fastighetsadministration
Född 1966 **Anställd** 2005

Lundbergs Fastigheter
Ledning

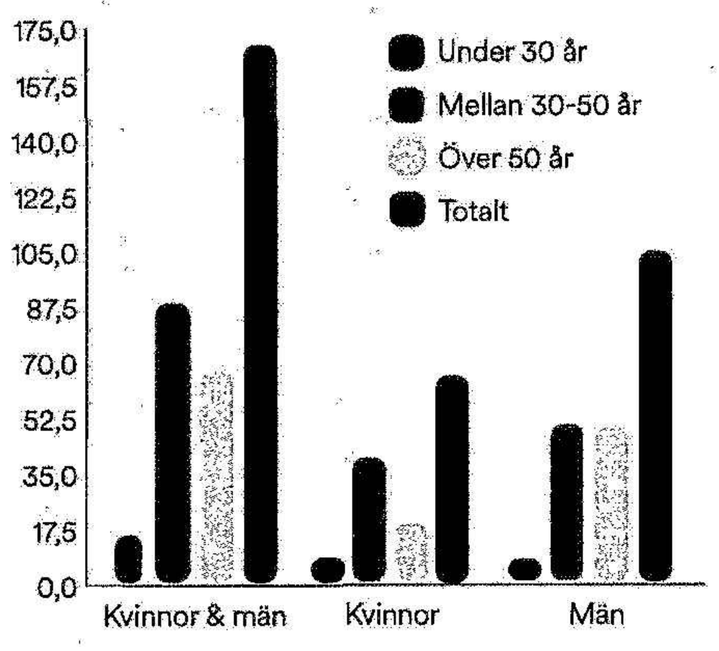
Louise Lindh
VD
Född 1979
Anställd 2005
Johan Sandborgh
Regionchef Stockholm,
Hållbarhetschef
Född 1979 Anställd 2009
Christian Claesson
Regionchef Öst,
Chef Affärsutveckling
Född 1980 Anställd 2015

Året i siffror

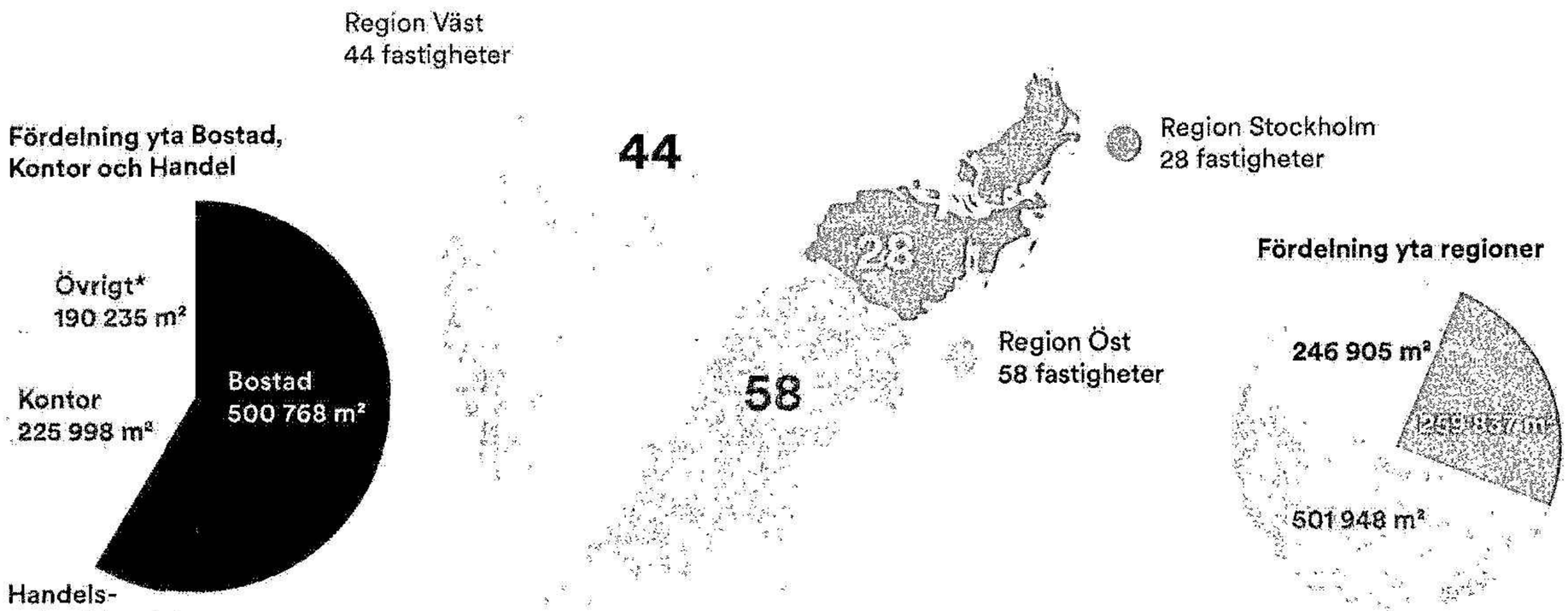
Resultat 2022 och 2021



Fast anställda 221231



Totalt 130 fastigheter



* Vård, utbildning, hotell, industri, garage m.m.

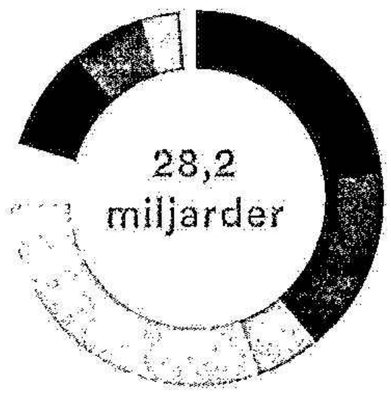
20230627160023

10 städer

180 fastigheter

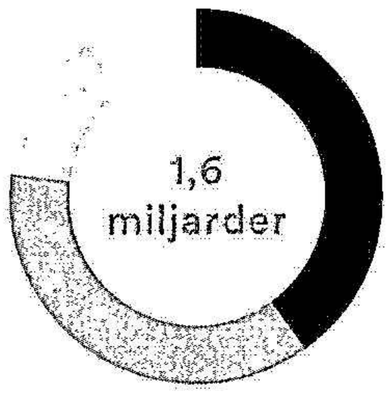
ca 1 miljon m² uthyrningsbar yta

Verkligt värde per marknadsområde



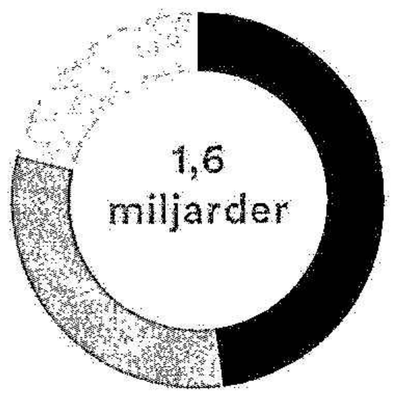
- Norrköping 23,0%
- Linköping 15,9%
- Jönköping 5,8%
- Stockholm 22,3%
- Södertälje 7,6%
- Eskilstuna 5,3%
- Karlstad 8,9%
- Göteborg 6,7%
- Örebro 3,2%
- Arvika 1,3%

Fördelning årshyror per kategori



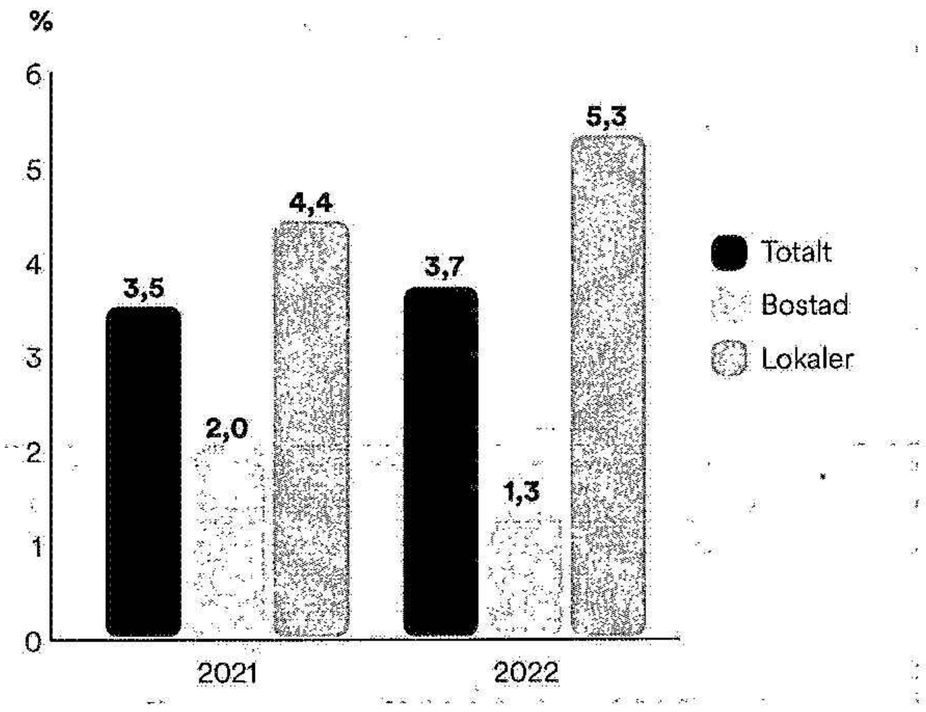
- Bostäder 40%
- Kontor 37%
- Butiker 13%
- Övrigt 10%

Fördelning årshyror per region



- Öst 48%
- Stockholm 31%
- Väst 21%

Vakansgrad 2022 och 2021



VD har ordet

Ur askan i elden. Vi hinner knappt andas ut och konstatera att covid-19 inte längre klassas som en pandemi innan det är dags för nästa kris. Det är den 24 februari 2022 och Ryssland inleder sin fullskaliga invasion av Ukraina. Oskyldiga människor sätter sina liv på spel för att kämpa för frihet och grundläggande demokratiska rättigheter. Grymheten har visat sig från sin värsta sida och när nu kriget pågått närmare ett år ser vi ännu inget slut. Låt oss hoppas att freden kommer lika plötsligt som kriget.

Rysslands invasion av Ukraina blev startpunkten för en utveckling som under året har inneburit många utmaningar. Höga energipriser, men även tillgång till energi, har gjort el- och energifrågor till en av årets mest diskuterade. Kraftigt ökande inflation, räntehöjningar, brist på komponenter med långa leveranstider som följd. Listan kan göras lång och allt sammantaget gör det att vi helt enkelt står i en allt svårare och mer oviss situation nu än vid ingången av året.

Även den bransch som vi verkar inom påverkas mycket av den finansiella oro som råder. Nybyggnation av bostäder är på väg att stanna av helt och hållet, främst orsakat av höga produktionskostnader och därmed minskad efterfrågan. Många fastighetsbolag har en hög belåningsgrad så vi kan nog förvänta oss en hel del fastighetstransaktioner framöver. Vårt bolag befinner sig dock i en bra situation vilket gör att vi sannolikt kommer få se nya möjligheter för oss.

Årets resultat från den löpande verksamheten uppgick till 957 mnkr (900), en ökning med drygt 6%. Ett resultat som vi är stolta över och som är ett bevis på att vår organisation har förmåga och handlingskraft att hantera vår föränderliga värld.

I slutet av 2021 invigdes vårt stora kontorsprojekt LINK Business Center i Linköping. Under 2022 har vi sett huset fyllas av spännande hyresgäster och nu är kontorsbyggnaden fullt uthyrd och inflyttad. Drygt 800 personer kallar numera LINK Business Center sin arbetsplats. Jag är både stolt och glad över att vi lyckades så väl med detta projekt. Det är ett projekt som har gett ringar på vattnet som nått långt utanför Linköping. Vår vision om att skapa en mötesplats för näringslivet har på kort tid blivit verklighet – något som vi lyckats med tillsammans med våra hyresgäster och genom fina samarbeten med duktiga organisationer och aktörer.

I dagsläget har vi inga pågående nyproduktionsprojekt. Utifrån den osäkerhet som just nu råder väljer vi i stället att fokusera på befintlig verksamhet genom att förvalta samt utveckla våra fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt. Vi investerar fortsatt stort i vårt bostadsbestånd byggt på 1960- och 70-talet, där vi genomför en rad ROT-projekt enligt en sedan tidigare satt planering. Vi renoverar fastigheterna så att de möter dagens behov och framtidssäkrar dem för ytterligare 50 år. Dessa projekt är väldigt komplicerade och kräver mycket planering från vårt håll.

Hyresförhandlingarna för bostäder för 2023 befinner sig i skrivande stund i ett ansträngt läge. Den höga inflationstakten och de ökande kostnaderna behöver kompenseras för att vi ska kunna fortsätta investera i underhåll och utveckling av våra fastigheter. Detta innebär att hyreshöjningar behöver landa på en högre nivå än vad vi har sett de senaste åren. Den modell med fem faktorer som Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen enats om inför förhandlingarna om 2023 års hyror och som förhandlingarna skulle baseras på, verkar tyvärr inte ha fått genomslag i de inledande överenskommelser som nåtts så här långt. Vi ser tyvärr något lägre höjningar än vad en tillämpning av modellen troligen skulle givit, vilket innebär att modellen olyckligtvis verkar frångås redan första året.

Kontorsmarknaden har de senaste åren hamnat i strålkastarljuset, främst på grund av coronapandemin men även beroende på digitaliseringen av vårt samhälle. Kontorens roll och funktion har diskuterats flitigt där flexibilitet och mötesplats nog är de två mest använda orden. Vi ser emellertid ett fortsatt stort behov och efterfrågan av kontor, dock med större variation på hur kontor nyttjas och därmed utformas. Det är en intressant och spännande tid som

20230527160224

gör att vi behöver utveckla vår affärsmodell och vårt erbjudande. Vi ser bl.a. ett ökat intresse av service och tjänster kopplat till kontoret samt att olika coworking-koncept numera har tagit en självklar plats på marknaden. Den stora ekonomiska osäkerheten spiller givetvis även över på konsument-marknaden med mindre utrymme i plånboken och större försiktighet som följd. Den fysiska handeln, caféer och restauranger fick ta en stor smäll under pandemin och står nu återigen inför stora utmaningar. Vi tror dock fortsatt på att levande och attraktiva stadskärnor kommer locka besökare och vara viktiga för människors trivsel, trygghet och välmående. I Norrköping investerar vi stort i våra handelskvarter för att anpassa både innehåll och utbud efter framtida efterfrågan – samtidigt som vi vill öka mängden dagbefolkning i city. Det är en viktig parameter för att skapa rätt förutsättningar för våra hyresgäster att bedriva sin verksamhet framgångsrikt.

Under 2022 har vårt arbete mot en klimatneutral verksamhet till 2030 tagit stora kliv framåt. Vår bransch har ett stort ansvar och jag ser att många med oss sätter ambitiösa mål och verkligen gör sitt yttersta för att hitta nya arbetssätt, materialval m.m. för att på bästa möjliga sätt ställa om sin verksamhet. Jag törs påstå att vårt arbete ligger i framkant och genom att samverka med leverantörer och entreprenörer gör vi hela tiden framsteg.

Jag vill runda av med att tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete och ett väldigt uppskattat engagemang! När jag nu blickar framåt så är det med insikten att vi befinner oss i en oviss värld. Vi kämpar på med vår förvaltning, vi håller huvudet högt och vi har alltid siktet inställt på våra kunder. Jag är väldigt glad över att vi har vår förvaltning med helt egen personal, allt från administration, uthyrning, förvaltning och fastighetsskötsel. Det är en trygghet och en styrka som jag värnar mycket om. Vårt bolag är finansiellt stabilt och trots alla osäkerheter ser jag med tillförsikt fram emot både utmaningarna och möjligheterna som ligger framför oss under 2023.

Norrköping i februari 2023

Louise Lindh
Verkställande direktör

Vägen mot en klimatneutral verksamhet

I slutet av 2020 tog Lundbergs Fastigheter ett viktigt och avgörande beslut om att bli klimatneutrala till 2030. Målet omfattar hela värdekedjan, från hyresgäster till leverantörer och medarbetare. Målsättningen om klimatneutralitet går hand i hand med vår övergripande affärsstrategi och är en förutsättning för fortsatt framgång och konkurrenskraft. Omställningen är stor och utmaningarna är många. Vårt förhållningssätt är att *hela tiden ifrågasätta och våga testa nytt. Att bygga på ett hållbart sätt är vår största utmaning och samtidigt* vår största potential. Utvecklingen går fort. Under 2022 har arbetet tagit stora kliv framåt – inte minst i takt med ökad kompetens och förståelse inom bolaget.

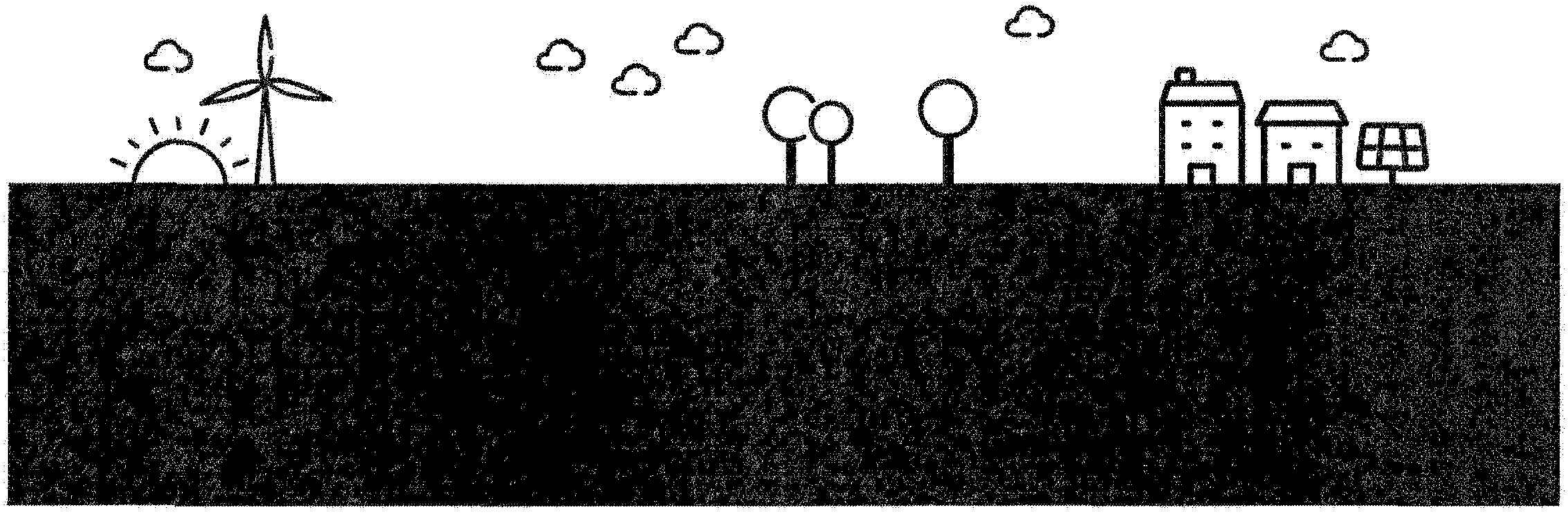
Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i vår hållbarhetsrapport på sidan 36, här följer några exempel på vad vi gör och hur vi arbetar.

EPD-biblioteket

I en miljövarudeklaration/EPD (Environmental Product Declaration) återfinns information om en produkts klimatpåverkan, vilka material produkten består av, var den är producerad, hur stor andel av produkten som består av återvunnet material och vilken el som har använts vid tillverkningen. Lundbergs Fastigheter har upprättat ett internt EPD-bibliotek för att på ett systematiskt sätt öka vår kunskap om olika produkters utsläpp och marknadens utbud. Detta för att vi ska föreskriva rätt produkter till entreprenörer och göra aktiva val med hänsyn till kostnad, kvalitet och klimatpåverkan.

Standard som standard

Det ska vara lätt att göra rätt. Genom att ta fram koncept och standarder för arbetssätt såväl som material- och produktval underlättar vi för förvaltningen att ta beslut och genomföra projekt på ett medvetet sätt med hänsyn till klimatpåverkan. EPD-bibliotek, konceptet ”Standard 2030 – klimatsmart kontorsdesign” och interna forum för kunskapsdelning är några exempel på initiativ och verktyg som underlättar och driver på arbetet med att minska våra utsläpp. Nästa viktiga verktyg som kommer lanseras i början av 2023 är en standardiserad mall för klimatkalkyler. Kalkylmallen gör det möjligt att på ett enkelt sätt räkna ut utsläppen i varje specifikt projekt och redovisa hur olika val påverkar utsläppsmängden.



20230627165025

Leverantörsdialogen som hävstång

För att minska våra klimatavtryck krävs ett nära samarbete och dialog med våra leverantörer och entreprenörer. Vi vill på ett transparent sätt dela med oss av våra lärdomar och samtidigt tydliggöra våra krav och förväntningar på att våra partners bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete, för ett fortsatt långsiktigt samarbete. Lundbergs Fastigheter bjuder löpande in till leverantörsdialog där målsättningar, utmaningar, teknik och lösningar diskuteras.

Återbrukets tid är här

Ett ökat, mer systematiserat återbruk är en av nyckelfaktorerna för att nå vår målsättning om en klimatneutral verksamhet till 2030. Återbruk bidrar till en effektivare resursförbrukning och är en viktig del i omställningen till en cirkulär bygg- och fastighetsbransch. Vidare för det med sig många ekonomiska fördelar som exempelvis lägre avgifter för avfallshantering tack vare mindre avfall samt lägre material- och produktkostnader. Med en allt större efterfrågan på återbrukat material kan vi dessutom sälja det vi själva inte har användning för. Under 2022 har vi testat nya arbetssätt med fokus på återbruk vid hyresgästanpassningar inom kontor, konceptrenoveringar av bostäder och inte minst i våra ROT-projekt. Vi har under året genomfört minst ett återbruksprojekt i alla våra städer.

ROT på ett mer klimatsmart sätt

Renoveringar samt om- och tillbyggnader (ROT-projekt) genomförs utifrån en långsiktig planering. ROT är en viktig del av vår fastighetsförvaltning som vi bedriver med stor omsorg och noggrann kontroll av byggnadernas skick. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla ROT-processen för att minska klimatavtrycket. Förbättrad avfallssortering, ökat återbruk och en ständigt pågående utvärdering av materialval och arbetssätt är exempel på åtgärder som bidrar.

Lätt att göra rätt

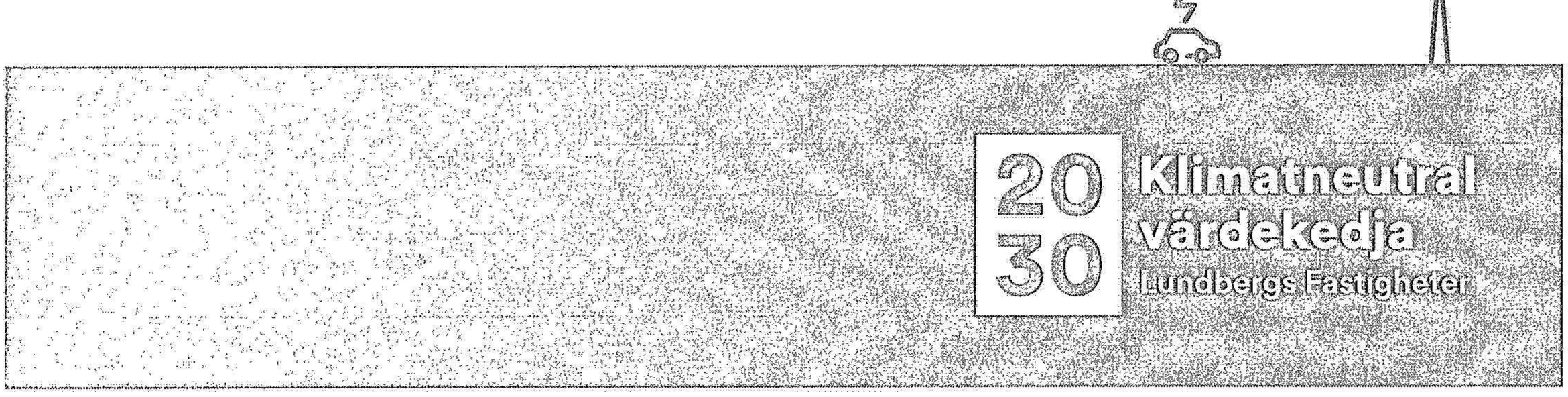
I fastigheten Elitseglaren i Linköping har vi under hösten 2022 gjort en satsning tillsammans med Tekniska verken för att motivera våra bostadshyresgäster att förbättra sin avfallssortering. Genom uppmuntrande budskap, kunskapshöjande information, ett pedagogiskt utformat miljörum samt aktiviteter med hyresgästerna är förhoppningen att uppnå en bestående beteendeförändring.

Som en del av projektet har även ett nytt skyltprogram tagits fram i enlighet med Avfall Sveriges rekommendationer. Skyltprogrammet kommer att implementeras löpande i våra fastigheter och i dialog med lokala entreprenörer.

Gröna hyresavtal till bostadshyresgäster – så klart

Som första hyresvärd i Sverige införde Lundbergs Fastigheter hösten 2021 grönt elavtal som en del av hyreskontraktet för bostäder. Under 2022 har implementering skett vid alla nya hyresavtal vilket innebär att samtliga nya bostadshyresgäster från och med den 15 september 2021 har förbundit sig att teckna abonnemang med förnybar el. Förändringen har enbart tagits emot positivt av våra hyresgäster.

Lundbergs Fastigheter arbetar även med gröna hyresbilagor inom både kontor och handel.



Aktuellt 2022

Energikris som påverkar alla

Den pågående energikrisen med kraftigt ökande priser påverkar Lundbergs Fastigheter, precis som merparten av Sveriges företag och privatpersoner, på ett påtagligt sätt. Dock har påverkan under 2022 begränsats av tidigare prislåsningar. En alltmer fluktuerande marknad skapar stor osäkerhet som oroar såväl oss som våra hyresgäster.

Vi arbetar sedan många år tillbaka med att optimera och effektivisera driften av våra fastigheter. För att uppmuntra våra hyresgäster till beteendeförändringar och öka kunskapen om el och energi lanserade vi i november 2022 kampanjen ”Nu kraftsamlar vi!”. Kampanjen riktar sig till såväl bostads- som kontorshyresgäster och stöttar Energimyndighetens kampanj ”Varje kilowattimme (kWh) räknas”.

Läs mer om vårt arbete med energieffektivisering
i Hållbarhetsrapporten sidan 36.

20230627116025

Trygghet i en allt otryggare värld

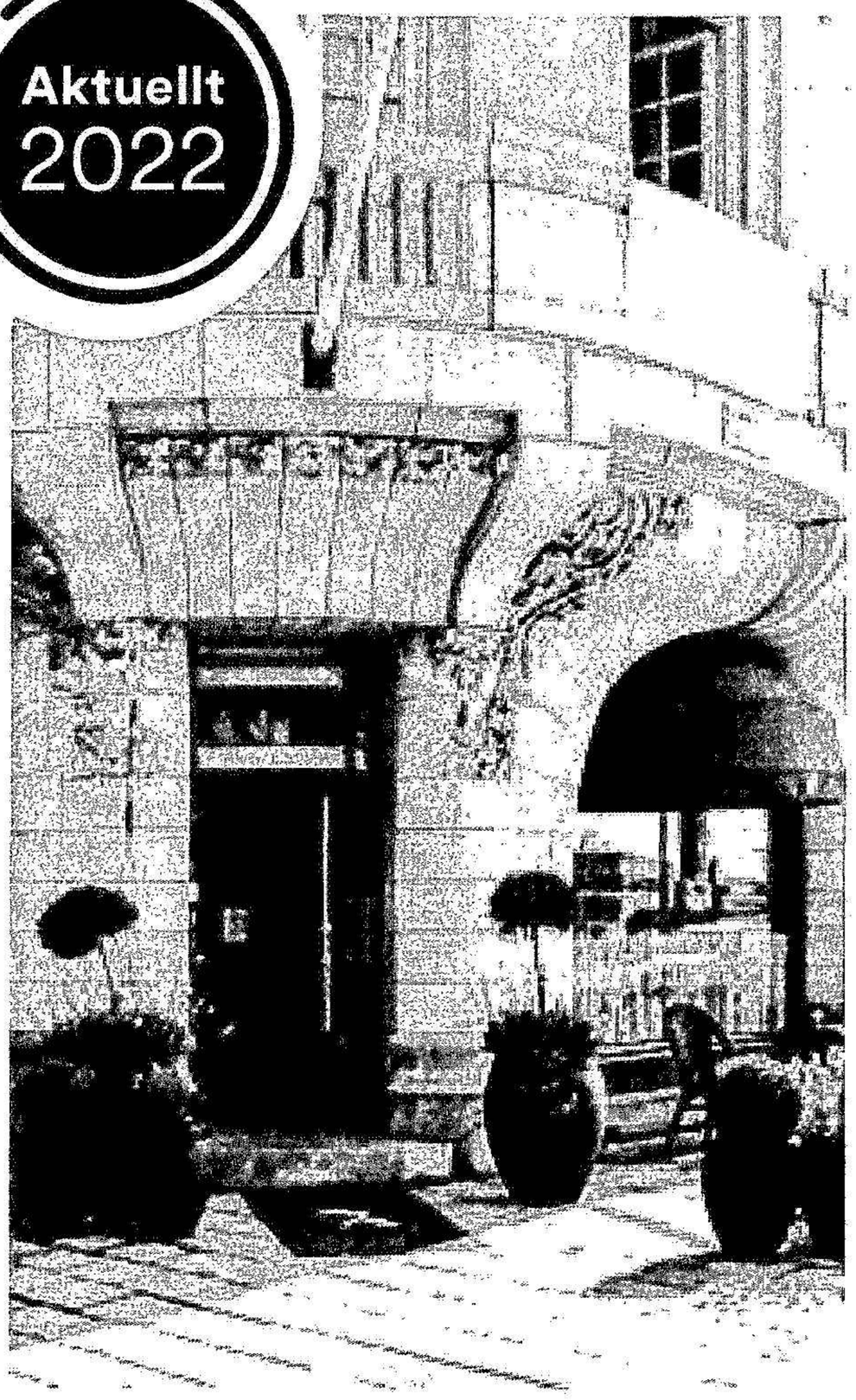
Att våra hyresgäster känner sig trygga i och omkring våra fastigheter är en av Lundbergs Fastigheters mest prioriterade frågor. Det är även en fråga som kräver alltmer resurser. Samhällsutvecklingen med ökande våld och rekordmånga skjutningar påverkar våra städer, områden, invånare och hyresgäster. Ingen går oberörd och 2022 har varit ännu ett dystert år. Vi som fastighetsägare arbetar med trygghetsfrågan på flera nivåer och många olika sätt.

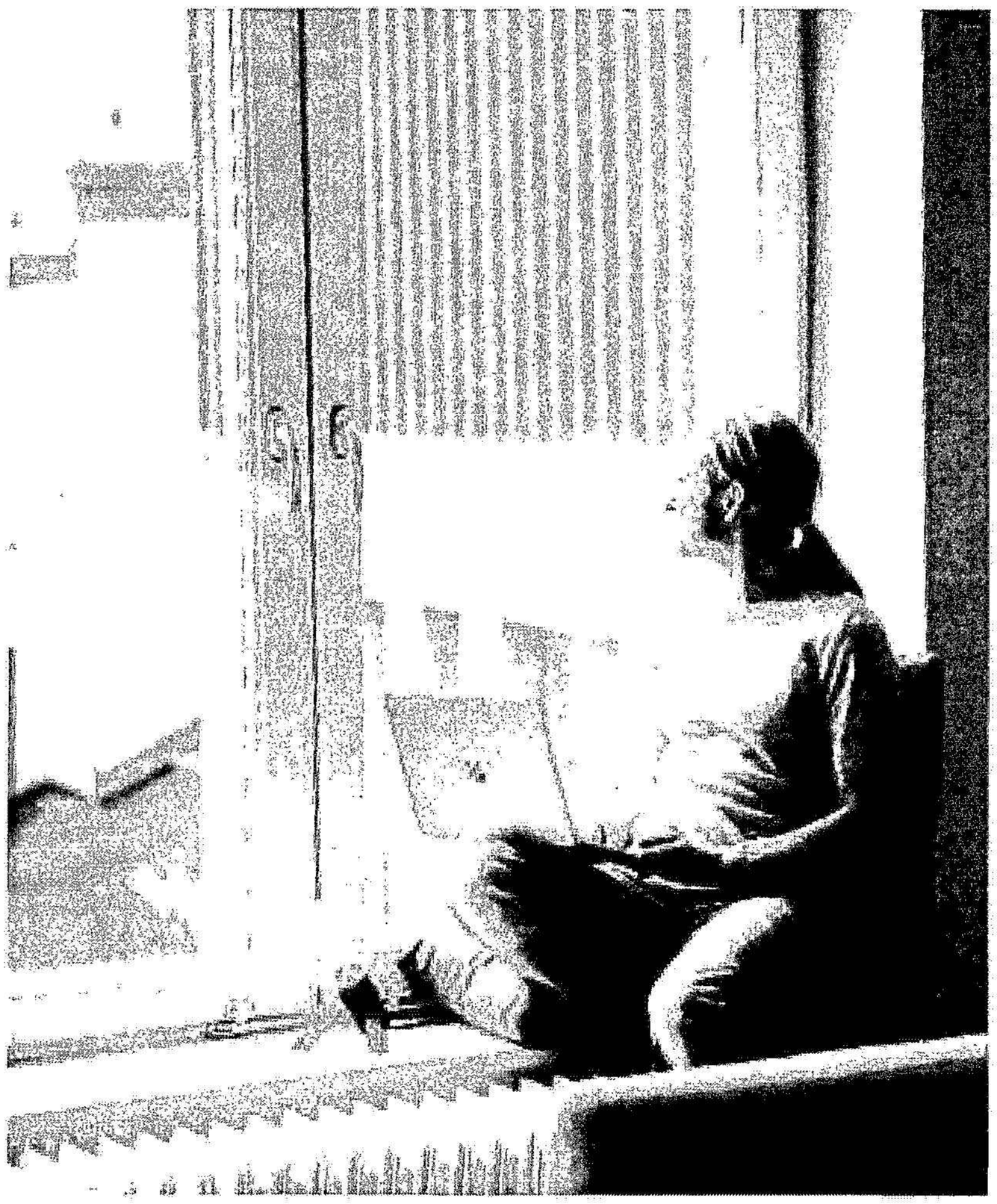
Samverkan och samarbete är en förutsättning för trygghet och vi deltar aktivt i många olika initiativ i flera av våra städer. I våra handels- och galleriakvarter i Norrköping och Linköping arbetar vi nära polis och socialtjänst. Vi har investerat i kameraövervakning och kaosbelysning. I både Norrköping och Linköping arbetar man långsiktigt med trygghetsfrågan i städernas samverkansbolag Linköping City Samverkan AB och NKPG City AB, där Lundbergs Fastigheter är mycket aktiva. Lundbergs Fastigheter finns även representerade i liknande samverkanskonstellationer i Karlstad, Eskilstuna och Jönköping. I flera städer stöttar vi även Nattvandrarna i deras viktiga arbete.

I Södertälje blev otryggheten påtaglig under hösten 2022 när flera tragiska skjutningar skedde på kort tid. En nära dialog med polis och kommun och andra aktörer i kombination med ett stort engagemang och omtanke både för och från våra medarbetare bidrog till att en svår situation hanterades på ett föredömligt sätt. I Södertälje och Eskilstuna är vi anslutna till Trygga trappan. Ett samarbete med Polisen för att säkerställa att obehöriga inte vistas i våra trapphus.

Våra bostadshyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och omgivningar. Ordning och reda samt rent och snyggt är hygienfaktorer och ett ständigt pågående arbete. Att portkoden fungerar och porten stängs, trapphusen är välkomnande och gårdarna välskötta är saker som bidrar till både trygghet och trivsel. En trevlig gård lockar ut människor och inbjuder till umgänge och gemenskap. Vi bjuder regelbundet in våra hyresgäster till aktiviteter för att skapa en god grannsämja.

Aktuellt 2022





Standard 2030

20230627160227

Ett nytt kontorslandskap

Digitaliseringen av samhället i kombination med coronapandemin har förändrat kundernas behov, förväntningar och önskemål och drivit på utvecklingen av kontorsmarknaden. Kontoren har fått fler och mer varierande funktioner, beroende på bolagets verksamhet och profil. Det traditionella kontoret lever i allra högsta grad men har fått sällskap av en ökad efterfrågan av mötesplatser, flexibilitet och tilläggstjänster. Många företag ser sina kontor som en viktig pusselbit i sitt employer branding-arbete. När konkurrensen om kompetensen hårdnar blir kontorets läge och utformning en viktig faktor för att attrahera och behålla medarbetare. Den fysiska platsen blir en samlingspunkt där företagskulturen både formas och tydliggörs.

För att möta den förändrade marknaden har vi förnyat och utvecklat Lundbergs Fastigheters kontorserbjudande med tre koncept: smart kontor, skräddarsytt kontor och startklart kontor. Oavsett koncept utgår vi från vår arbetsprocess Standard 2030 för att säkerställa ett så lågt klimatavtryck som möjligt utifrån tre områden: återbruk, miljöbedömning och klimatbedömning. Som en del av Standard 2030 och i samarbete med White Arkitekter har vi tagit fram ett färdigt interiörkoncept som säkerställer en attraktiv och trivsam kontorsmiljö. En komplett palett av utvalda färger, material och produkter. Alla produkter och material är noga utvalda och utvärderas löpande för en så låg klimatpåverkan som möjligt.

Våra kunder efterfrågar allt oftare kringtjänster kopplat till sitt kontor. Via konceptet Plustjänster erbjuder vi tilläggstjänster som handlar om att skapa trivsel och förenkla för våra kunder, på ett smidigt och hållbart sätt. Konceptet finns i utvalda fastigheter. I Plustjänster ingår t.ex. kaffeservice, växtinredning & skötsel, städservice, fruktservice. Lundbergs Fastigheter hanterar upphandling samt kontakt med leverantörer och kunden får allt på samma faktura.

Aktuellt 2022

Bostadsförvaltning med högsta kundnöjdhet

Lundbergs Fastigheter förvaltar ca 7 000 hyreslägenheter. Våra hyresgästers upplevelse mäts årligen genom undersökningen AktivBo, med återkommande fina resultat. När AktivBo delade ut fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen under Benchmark Event i februari 2022 kunde vi glädjas åt hela tre kundkristaller. Lundbergs Fastigheter ingår i klassen 4 000-10 999 bostäder och tog emot pris i kategorierna högsta serviceindex, största lyft serviceindex och högsta profil. Vi var även nominerade i kategorin högsta produktindex.

Lundbergs Fastigheter lägger stora resurser på fastighetsförvaltning där våra egna fastighetsskötare, uthyrare och förvaltare alla bidrar till våra hyresgästers trygghet och trivsel. Vi känner våra fastigheter och vi lär känna våra hyresgäster. Vi involverar och jobbar tillsammans med våra hyresgäster för att skapa trivsamma fastigheter. Ordning och reda samt tryggt och säkert är självklara ledord för hela verksamheten. Vi vill vara lyhörda, hjälpsamma och engagerade. AktivBo-undersökningen är ett viktigt verktyg som ger oss insikter samt feedback om vad vi kan göra ännu bättre och vad vi kan utveckla utifrån vad våra hyresgäster efterfrågar, i stort och smått.

I fastigheten Glasberget i Karlstad önskade hyresgästerna en skrinda att dra saker i mellan garaget och bostadshuset. En liten insats men som blev väldigt uppskattad av våra hyresgäster. Cykelvårds-aktiviteter, gårdsloppis eller bara en mysig fika med grannarna är fler exempel på uppskattade aktiviteter som regelbundet arrangeras för och tillsammans med de som bor i våra hus. Att skapa trevliga miljöer där människor gärna vill spendera tid är också något vi jobbar aktivt för. Våra gårdar är våra hyresgästers trädgårdar. Ofta erbjuds möjligheten till egna odlingslådor, ytor för lek, spel samt så klart grillar och möbler för mysiga luncher och middagar utomhus.

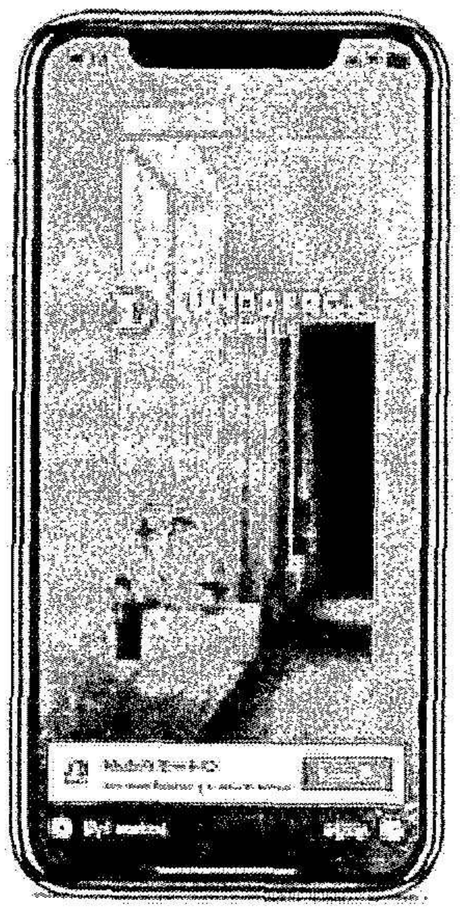
20230627150228

Långsiktig fastighetsförvaltning innebär en stor omsorg om och kontroll av fastigheternas skick, i det stora såväl som det lilla. ROT, renoveringar samt om- och tillbyggnader, sker löpande utifrån en flerårig planering. 2022 fortsatte vår storsatsning i Södertälje där närmare 1 000 lägenheter ska genomgå en omfattande renovering under en 10-årsperiod. Fastigheterna får nya tak, fönster, värmesystem, stammar, kök och badrum. Under året har vi även inlett ROT-projekt i Norrköping och Eskilstuna. Det rör sig om cirka 140 lägenheter i respektive stad som uppdateras för att ge våra hyresgäster ett bekvämt och trivsamt boende samt även effektiviserad drift av fastigheterna. ROT-projekten är ofta komplexa och kräver mycket av såväl vår egen organisation som av entreprenörer och hyresgäster. En god dialog och bra kommunikation är viktiga pusselbitar för att skapa samsyn, förståelse och därmed ett väl fungerande samarbete. Genom att dra nytta av tidigare erfarenheter och lärdomar förbättrar vi hela tiden vårt sätta att driva projekten – med fokus på att ge våra hyresgäster en så bra renoveringsupplevelse som möjligt.

App för en enklare vardag

I samklang med att samhället utvecklas förändras såväl människors beteenden som behov och därmed även efterfrågan. Digitalisering skapar nya möjligheter för tjänster och service, kommunikation och interaktion. I samarbete med Avy-Tmpl genomför vi ett pilotprojekt där vi utvecklar och testar en hyresgäst-app, med en version för bostad respektive kontor.

Pilotprojektet genomförs under 2023 med test av boende-app på tre orter, Karlstad, Norrköping och Linköping. Boende-appen erbjuder all grundläggande funktionalitet kopplat till boendet, t.ex. hyresbetalning, felanmälan, informationsflöden och bokningar men kommer också att erbjuda utvalda tjänster och produkter som förbättrar boendeupplevelsen. Projektet kommer även att leverera test av en app med grundläggande funktionalitet för våra kontorshyresgäster, där Linköping och Norrköping är först ut.



Aktuellt 2022

Utveckling av citykvarteren i *Norrköping*

Lundbergs Fastigheter har en väldigt stark och tongivande roll i Norrköping. Vi äger en stor andel fastigheter i city och har varit med och utvecklat stadskärnan till vad den är i dag. Under tioårsperioden 2010-2020 investerades drygt 2 300 mnkr i både nyproduktion och utvecklingsprojekt. Fler än 500 hyreslägenheter har byggts och det har tillskapats stora ytor kontor såväl som uppdateringar i handelskvarteren, inte minst ett stort omtag och förnyelse av galleria Linden som stod klar i slutet av 2018.

Handelskvarter med plats för kontor och näringsliv

Under 2022 har nästa stora projekt påbörjats. Fastigheterna Tulpanen 18 och Liljan 6, som idag utgör Spiralens köpcentrum, kommer genomgå en såväl invändig som utvändig förnyelse. Projektet är ett samarbete mellan Lundbergs Fastigheter och Förvaltnings AB Lunden och kan beskrivas som strukturomvandling i praktiken, där ett nytt innehåll skapar attraktionskraft genom ett bättre och mer relevant utbud. Butiker, restauranger, caféer och kultur möter näringslivet på ett alltmer sömlöst sätt. Citygalleriornas butikskoncept har klustrats på ett bättre sätt och erbjudandet blir både tydligare och mer varierat – för veckans alla dagar. Spiralens övre plan kommer helt och hållet omvandlas till kontor och framför allt en mötesplats för näringslivet genom etableringen av coworking-aktören Dospace. Anläggningen blir Sveriges största, utanför de tre storstäderna, och med sitt unika läge mitt i Norrköpings traditionella handelskvarter är etableringen ett tydligt exempel på stadskärnors utveckling och utvidgade funktion.

Visionsbilder: Tulpanen 18 och Liljan 6.

20230627160629

Investeringen är beräknad till ca 250 mnkr och upphandlad entreprenör är Peab. Projektet genomförs i två etapper, där den första planeras vara klar hösten 2023, med färdigställande av etapp två i början av 2024. Gestaltning av utvändiga fasader tas fram i samarbete med White Arkitekter.

Den uppdaterade versionen av handelskvarteren i Norrköping paketeras och kommuniceras under det nya varumärket Innerstan – hjärtat av Norrköping. Varumärket kommer lanseras under 2023.

Visionstext Innerstan

Mitt i Norrköping skapar vi det vi kallar Innerstan. Kvarter med människan i centrum – kvarter för livet. Här möter arbetslivet fritiden, vardagen möter helgen. Första daten möter första jobbet, affärsuppgörelsen möter shoppingrundan. Här möts människor, här möts känslor. Det glada leendet och skrattet, den nervösa blicken och den allvarliga tonen. Här finns doften av morgonkaffet från dagens första möten såväl som den uppsluppna stämningen på eftermiddagens nätverk. De raska stegen när tiden är knapp, den strosande helgflanören när tiden är oviktig. I Innerstan är smarta tjänster, unika affärskoncept och spännande kontorslösningar lika självklara som shoppingrundor, kultur, träning, restaurangbesök och alldeles för sena utekvällar.

Här skapas upplevelser som skapar minnen – minnen för livet.

Välkommen till Innerstan!

INNERSTAN™

HJÄRTAT AV NORRKÖPING

Samverkan för ett bättre city

Samverkansbolaget NKPG City AB bedriver sedan 2021 en verksamhet där offentliga och privata aktörer tillsammans utvecklar Norrköpings stadskärna. Kommun, fastighetsägare, näringsliv, kultur och idrott samverkar för ett city som är tryggt och välkomnande.

Ett exempel på god samverkan är de sommargågator som de senaste åren etablerats i Norrköping. Lundbergs Fastigheter är tongivande i satsningen genom Olai Kyrkogata. Gatan, som går längs med galleriastråket i staden, kantas av mysiga restauranger med uteserveringar och fick under 2022 en härlig sommarkostym med ett tydligt idrottstema, kopplat till Friidrotts SM som arrangerades i Norrköping. Aktiviteter och event var återkommande inslag och sommargågatan har blivit ett väldigt uppskattat inslag i staden av såväl invånare som sommarbesökare. Konceptet med sommargågata är här för att stanna. En förlängning av detta är gatans fina vinterskrud och fortsatta satsningar på attraktivitet året runt.

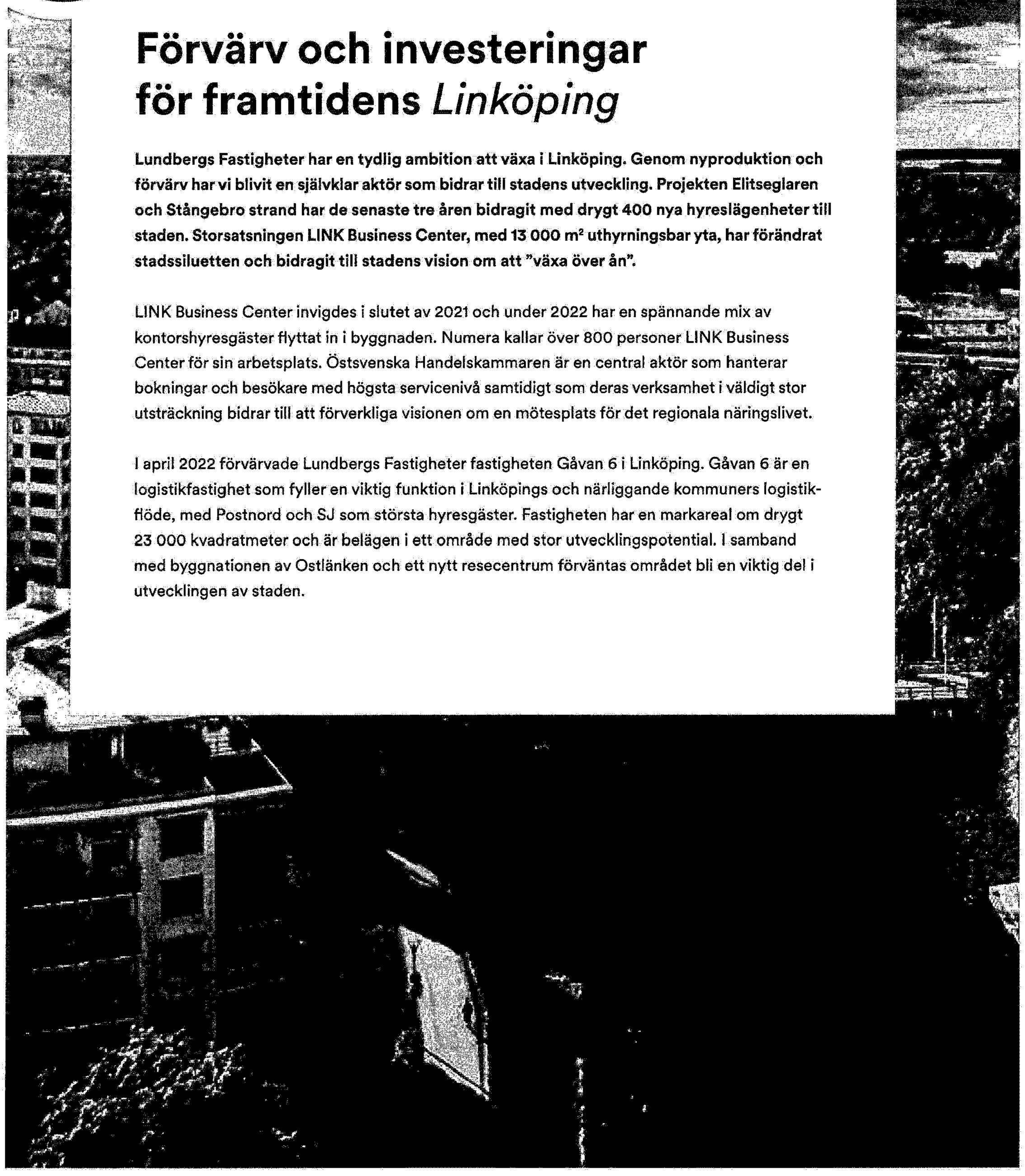
Aktuellt 2022

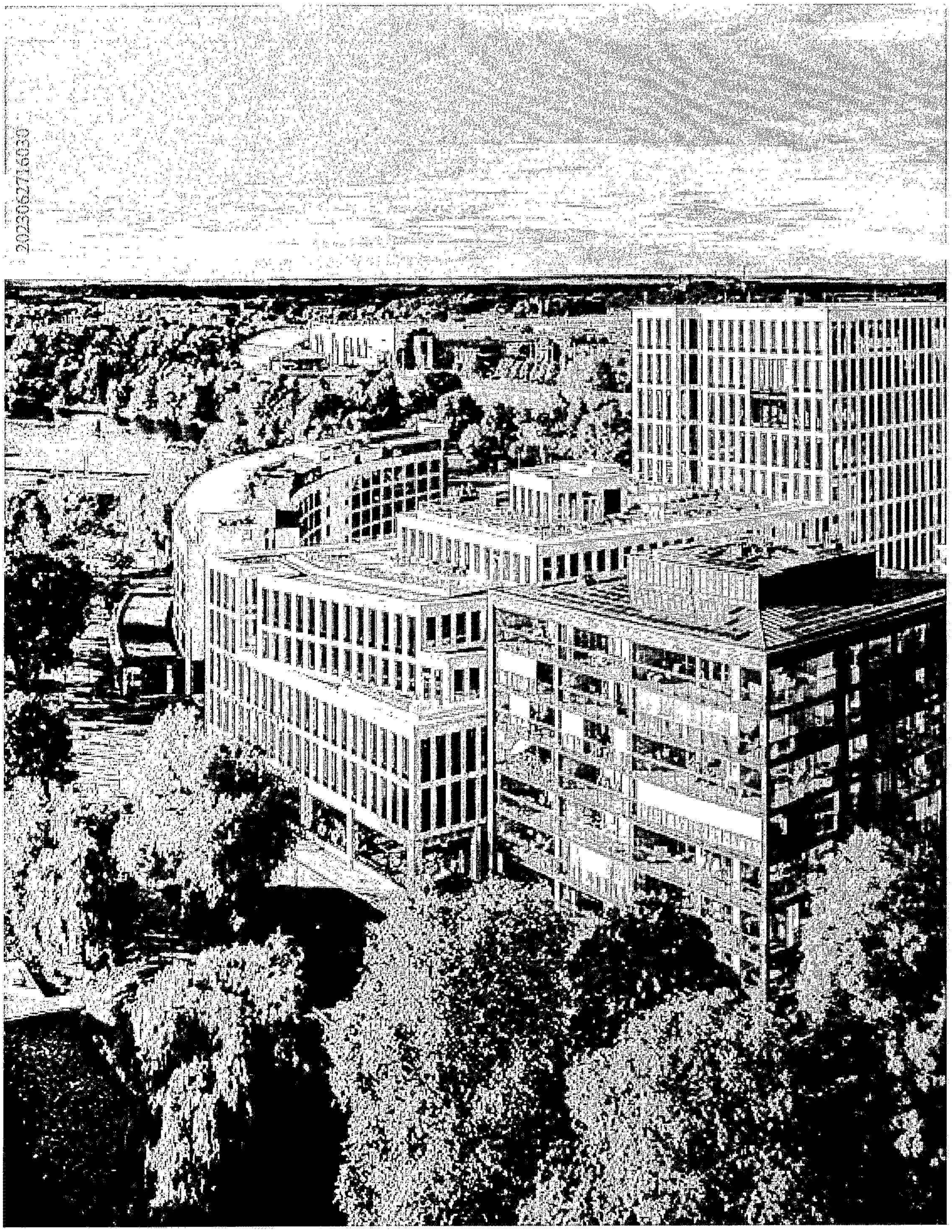
Förvärv och investeringar för framtidens *Linköping*

Lundbergs Fastigheter har en tydlig ambition att växa i Linköping. Genom nyproduktion och förvärv har vi blivit en självklar aktör som bidrar till stadens utveckling. Projekten Elitseglaren och Stångebro strand har de senaste tre åren bidragit med drygt 400 nya hyreslägenheter till staden. Storsatsningen LINK Business Center, med 13 000 m² uthyrningsbar yta, har förändrat stadssiluetten och bidragit till stadens vision om att "växa över ån".

LINK Business Center invigdes i slutet av 2021 och under 2022 har en spännande mix av kontorshyresgäster flyttat in i byggnaden. Numera kallar över 800 personer LINK Business Center för sin arbetsplats. Östsvenska Handelskammaren är en central aktör som hanterar bokningar och besökare med högsta servicenivå samtidigt som deras verksamhet i väldigt stor utsträckning bidrar till att förverkliga visionen om en mötesplats för det regionala näringslivet.

I april 2022 förvärvade Lundbergs Fastigheter fastigheten Gåvan 6 i Linköping. Gåvan 6 är en logistikfastighet som fyller en viktig funktion i Linköpings och närliggande kommuners logistikflöde, med Postnord och SJ som största hyresgäster. Fastigheten har en markareal om drygt 23 000 kvadratmeter och är belägen i ett område med stor utvecklingspotential. I samband med byggnationen av Ostlänken och ett nytt resecentrum förväntas området bli en viktig del i utvecklingen av staden.





Aktuellt 2022

Samverkan och engagemang för en bättre bransch och en bättre värld

Lundbergs Fastigheter är aktiva i flera initiativ som bidrar till forskning och utveckling inom områden som är relevanta för bygg- och fastighetsbranschen.

KTH Bostad 2.0

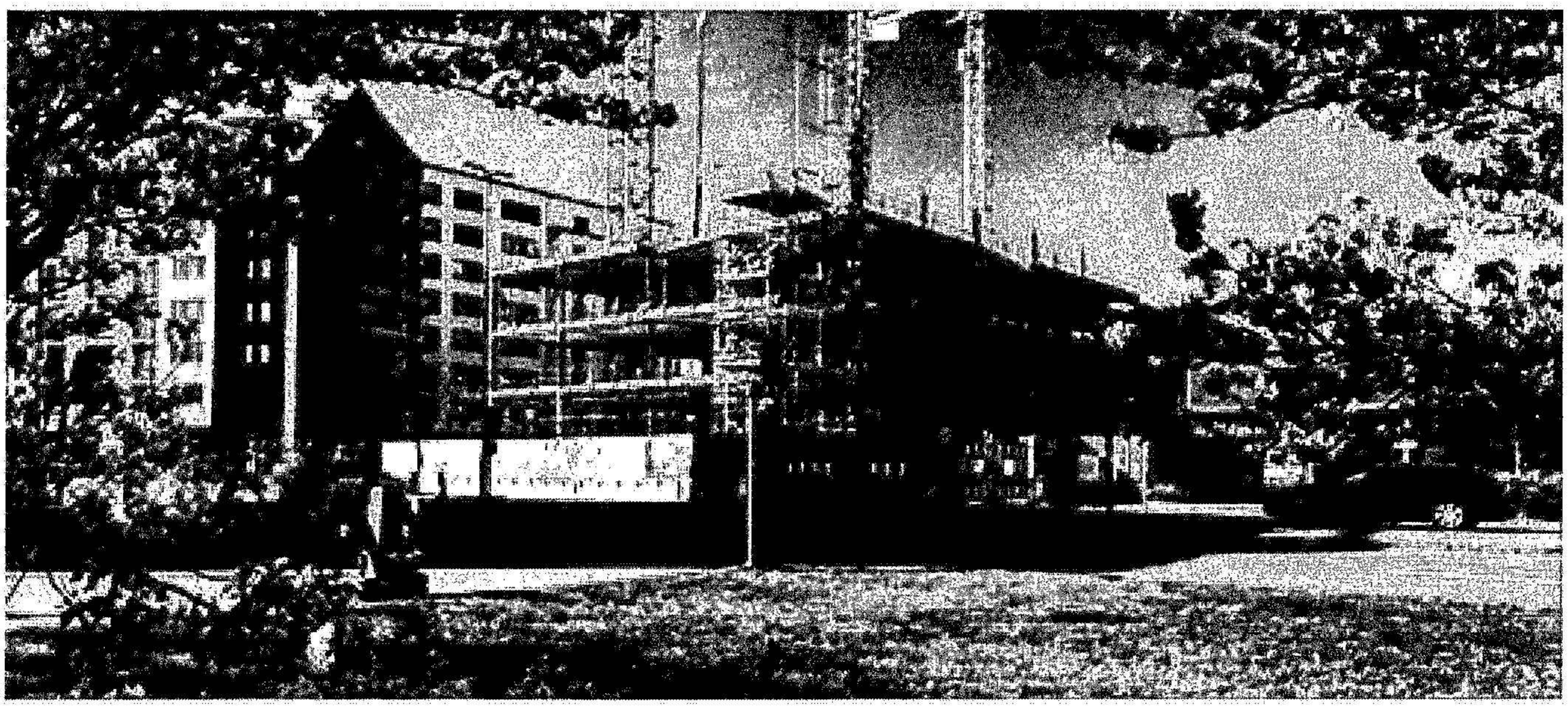
Lundbergs Fastigheter har varit en del av Forskningsprogrammet KTH Bostad 2.0 sedan starten 2017. KTH Bostad 2.0 består av ett antal forskningsprojekt med en gemensam utgångspunkt: En bostadsmarknad för alla.

Återbruksnätverk Öst

Lundbergs Fastigheter är en aktiv aktör i Återbruksnätverk Öst. Nätverket drivs av Sweco och är en del av CCBuild (Centrum för cirkulärt byggande). Lokal samverkan är en förutsättning för effektivt återbruk av byggprodukter och Återbruksnätverket Öst fokuserar på att underlätta samverkan och utveckling av arbetssätt som möjliggör cirkulära materialflöden i bygg- och rivningsprojekt. I klustret etableras nya samverkansformer och affärsmodeller för den lokala marknaden, exempelvis lokala återbrukslager.

Linköpingsinitiativet

Linköpings kommun har som mål att bli koldioxidneutralt år 2025. Linköpingsinitiativet är ett nätverk där de mest energi-intensiva företagen och offentliga organisationer jobbar tillsammans för att bidra till målet. Lundbergs Fastigheter är medlem i nätverket under pågående period 2022-2025 tillsammans med Arla Foods, Castellum, Cloetta, Ericsson, Hjulsbro Steel, HKScan, Lejonfastigheter, Region Östergötland, Riksbyggen, Saab, Sankt Kors, Stångåstaden, Tekniska verken, ICA Fastigheter, Victoriahem, Willhem Linköping, Intea Garnisonen AB samt Linköpings kommun som även samordnar och leder nätverket.



20230627160311

Samhällsengagemang för gemenskap, inkludering och hälsa

Lundbergs Fastigheter samverkar med Stadsmissionen i deras arbete med att stötta människor i utsatta livssituationer. I både Norrköping och Linköping är vi partner till initiativet "Wall of Kindness". Syftet är att skänka värme och medmänsklighet till behövande och människor i utsatta livssituationer. På en vägg placerad på en publik plats kan man hänga upp sin jacka för att skänka den till någon som behöver den mer. De som behöver en jacka kan sen plocka ner den därifrån när de går förbi.

Med stöd av Lundbergs Fastigheter genomförde Stadsmissionen julkampanjen "Hjälp tomten nå fram till alla dörrar" i Norrköping 2022. Kampanjen utgick från Linden köpcentrum där besökarna välkomnades in i ett trevligt vardagsrum. I den mysiga miljön kunde barn och vuxna ta en paus i julshoppingen och på ett enkelt sätt hjälpa andra familjer att få en trevlig jul, bland annat genom att swisha en julgåva eller rita egna julkort. Stadsmissionen delar ut julklappar och julmat till familjer som lever i utsatta livssituationer och ekonomisk utsatthet.

Idrott och kultur förenar och är en oerhört viktig samhällsfunktion för att ge barn och unga en meningsfylld fritid. Föreningslivet är en grundbult i det svenska samhället och bidrar med allt från möjligheten att vara en del av ett positivt sammanhang där man blir uppskattad, känner gemenskap och blir respekterad för den man är till att skapa och bibehålla intresse och engagemang för den storskaliga demokratin. Lundbergs Fastigheter stöttar många föreningar och klubbar på lokal nivå – med stort fokus på barn och ungdomar. Vi är sedan många år huvudpartner till fotbollsklubben IFK Norrköping som till säsongen 2023 kan stoltsera med lag i både herr- och damallsvenskan. Damernas resa till den högsta divisionen är en stor framgång som inspirerar och ger lokala förebilder för yngre generationer. IFK Norrköping har en stor ungdomsverksamhet där mer än 500 barn och ungdomar, med ca 50 olika nationaliteter, tränar och spelar matcher varje vecka.

Lilla Lundbergsloppet: Pep för kommande generationer

Lundbergs Fastigheter är en del av folkrörelsen Generation Pep och står bakom deras vision om att alla barn och ungdomar i Sverige ska ha möjligheten och viljan att leva ett aktivt och hälsosamt liv. Som en del av vårt engagemang i Generation Pep genomför vi Lilla Lundbergsloppet. I Lilla Lundbergsloppet är alla vinnare! Här springer, joggar, går eller rullar barnen längs en bana som kantas av musik, såpbubblor och en peppande publik. Alla deltagare får nummerlapp, medalj och en goodiebag med härliga prylar. Med gratis deltagande vill vi öppna dörren till en rolig upplevelse som väcker lusten till rörelse och aktivitet. Under 2022 genomförde vi Lilla Lundbergsloppet i Södertälje och Norrköping med sammanlagt närmare 800 glada och stolta barn som passerade mållinjen. I Norrköping är loppet en del av NKPG City Norrköpings stadslopp med Tjalve Friidrott som huvudarrangör. I Södertälje genomfördes loppet som en hyresgästaktivitet i vårt bostadsområde i Västergård.

20230627164032

Hållbarhetsredovisning
2022

Hållbart företagande

Hållbart företagande innebär en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Vårt eget arbete utgår från sju av FN:s globala mål och har tre perspektiv – människa, ekonomi och planet. Alla tre är lika viktiga, och det behövs en stabil ekonomi för att lyckas.

Lundbergs Fastigheters mission är att ge människor möjlighet att leva ett bättre liv. Visionen är att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – där människor, företag och organisationer utvecklas i samverkan. Ett hållbart företagande är för bolaget synonymt med stark konkurrenskraft som tar hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar. Nöjda kunder är avgörande för bolagets konkurrenskraft, position och starka varumärke. Lundbergs Fastigheter sätter alltid kunden först och har förhållningssättet att allt arbete ska bidra till en ännu bättre kundupplevelse.

Hållbarhetsorienterade initiativ och standarder

För att stödja det kort- och långsiktiga arbetet med hållbarhet samt underlätta mätning, uppföljning och jämförelse av hållbarhetsdata använder sig Lundbergs Fastigheter av följande internationella ramverk och stödjande initiativ.

Ramverk

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol)

En global standard för kartläggning, beräkning och rapportering av växthusgasutsläpp för företag och organisationer. GHG-protokollet är framtaget på initiativ av World Resource Institute (WRI) och World Business Council for Sustainable Development (WBCSD). Det erbjuder ett ramverk för klimatbokslut där utsläppsgenererande aktiviteter kategoriseras i direkta eller indirekta utsläpp (s.k. scope 1, 2 och 3).

EU-Taxonomin

EU:s taxonomiförordning är en av åtgärderna i EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt och ämnar främja flödet av kapital till hållbara investeringar. Syftet är att underlätta för investerare, företag och beslutsfattare att identifiera och jämföra investeringar utifrån hur väl ett företags ekonomiska aktiviteter går i linje med Parisavtalet.

20250627160335

Stödjande initiativ

FN Global Compact

Lundbergföretagen, där Lundbergs Fastigheter ingår, är medlem i FN:s Global Compact sedan 2016. Global Compact förbinder anslutna bolag att efterleva tio principer för hållbart företagande. Dessa principer berör mänskliga rättigheter, arbetsförhållande, miljö och antikorruption. Bolagets interna uppförandekod, liksom uppförandekod för leverantörer utgår från dessa principer.

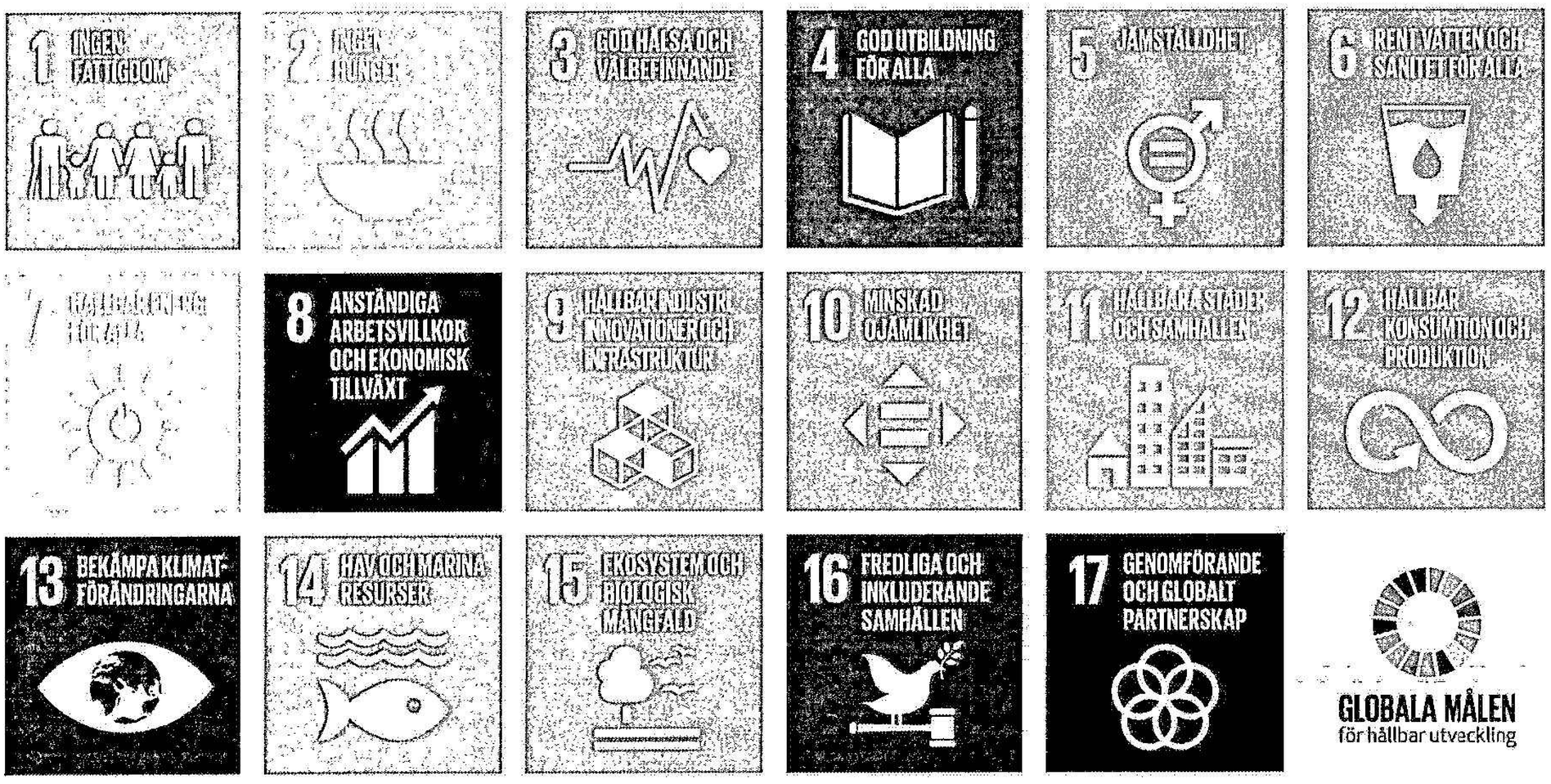
Parisavtalet

Parisavtalet är ett globalt avtal som slöts 2015 vid FN:s klimatkonferens i Paris. Världens ledare enades om att förhindra klimatförändringarna och vidta åtgärder som begränsar den globala medeltemperaturen till väl under 2°C och sikta på 1,5°C, jämfört med förindustriell tid.

FN:s 17 globala hållbarhetsmål

Även känt som Agenda 2030, är ett ramverk för en global hållbar utveckling som antogs av FN 2015. Den omfattar hållbarhetsdimensionerna ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Alla målen är beroende av varandra och uppfyllandet av ett mål är ofta en förutsättning för att ett annat ska nås.

Lundbergs Fastigheters hållbarhetsarbete tar avstamp i sju av FN:s globala mål, nummer 3, 5, 7, 9, 11, 12 och 16.



Människa

Organisationskultur för engagemang och motivation

Engagerade medarbetare är vår främsta resurs för att uppnå våra mål. Lundbergs Fastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med en dynamisk organisation som attraherar utvecklingsorienterade medarbetare. Denna målsättning nås genom visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Med kunskap om alla delar av marknadens beteenden, behov och utveckling skapas en stark grund för bolagets affärer och stärkt konkurrenskraft.

En utvecklingsinriktad och lyhörd organisation är en förutsättning för långsiktighet. Ett konstruktivt ifrågasättande och en företagskultur som präglas av nyfikenhet och viljan att ständigt utvecklas för bolaget i rätt riktning. En bibehållen lönsamhet och stabilitet i den befintliga kärnverksamheten måste balanseras med flexibilitet och innovation för anpassning till en omvärld i ständig förändring, i dagsläget starkt präglad av bl.a. en snabb digitalisering och accelererande klimatförändringar.

Välmående och engagerade medarbetare

Företagskulturen inom Lundbergs Fastigheter byggs utifrån värdeorden engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Som arbetsgivare tar bolaget ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Vidare vill vi erbjuda våra medarbetare en inspirerande och flexibel arbetsmiljö som underlättar och effektiviserar arbetet i en snabbt föränderlig värld. Bolagsövergripande strategier kopplas till väl förankrade affärsplaner, som i sin tur utgör en av grunderna till medarbetarnas målstyrning.

20230627160034

Lundbergs Fastigheter arbetar aktivt med individuell målstyrning. Chef och medarbetare kommer överens om vad som ska uppnås under året samt hur medarbetaren ska nå sina mål. Vad som ska uppnås kopplas till bolagets strategier och policyn för det goda medarbetarskapet. Målstyrningen används som underlag för uppföljning och kontinuerlig dialog under året.

Great Place To Work

Lundbergs Fastigheter har genomfört medarbetarundersökningar under många år, sedan 2017 görs detta i samarbete med Great Place to Work. Medarbetarundersökningen görs vartannat år, senast i april 2021. Metoden bygger på över 30 års studier om medarbetarupplevelser på arbetsplatser och är idag den mest använda medarbetarundersökningen i världen. Bolaget utför två typer av studier: medarbetarperspektiv och ledarperspektiv. Fokus ligger på hur engagerade medarbetarna är, vilket är grunden till hur bra organisationen kan utvecklas och lyckas.

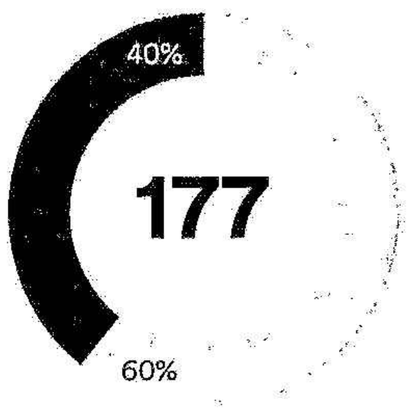
Resultatet 2021 visade att 92% av bolagets medarbetare anser att Lundbergs Fastigheter ”allt sammantaget” är en mycket bra arbetsplats, en ökning med hela 7 procentenheter sedan undersökningen 2019. Verksamheten arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där man tillsammans diskuterar och utmanar i frågor om hur man tillsammans kan bli än mer effektiva, mer engagerade och ha ännu roligare på arbetet. Undersökningen ger även indikationer på möjliga utvecklingsområden som måste adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och bolagets visselblåsarfunktion.

Jämställdhet

Lundbergs Fastigheter ska vara ett inkluderande och jämställt företag där allas olikheter värdesätts och respekteras. Bolaget vill utveckla och behålla medarbetarna och ge alla möjlighet att nå sin fulla potential. Lundbergs Fastigheter har nolltolerans mot trakasserier och kränkande särbehandling och det är allas gemensamma ansvar att både förhindra trakasserier samt att verka för en arbetsmiljö som är inkluderande och respektfull.

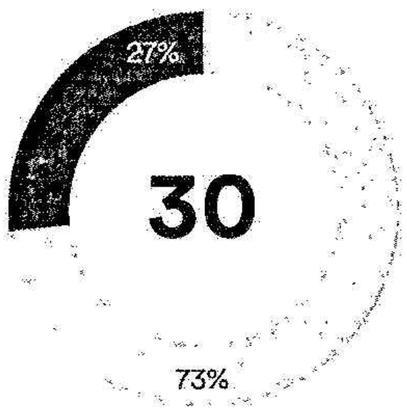
Vid årsskiftet 2022 uppgick antalet anställda till 177 (178) och bolaget fick under året ett tillskott på 16 (25) nyanställda. Andel kvinnor i styrelsen uppgick 2022 till 25% och i ledningsgruppen var andelen kvinnor 2022 29%.

Medarbetare



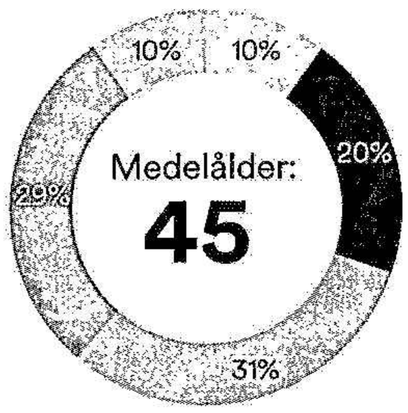
Män 108 st
Kvinnor 69 st

Chefer



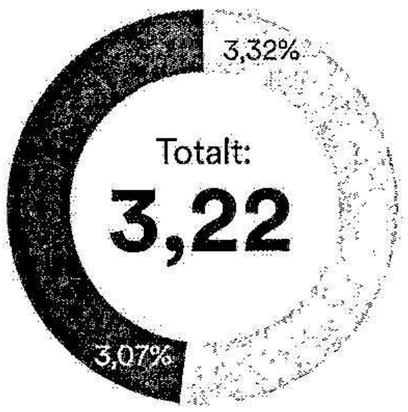
Män 22 st
Kvinnor 8 st

Åldersfördelning



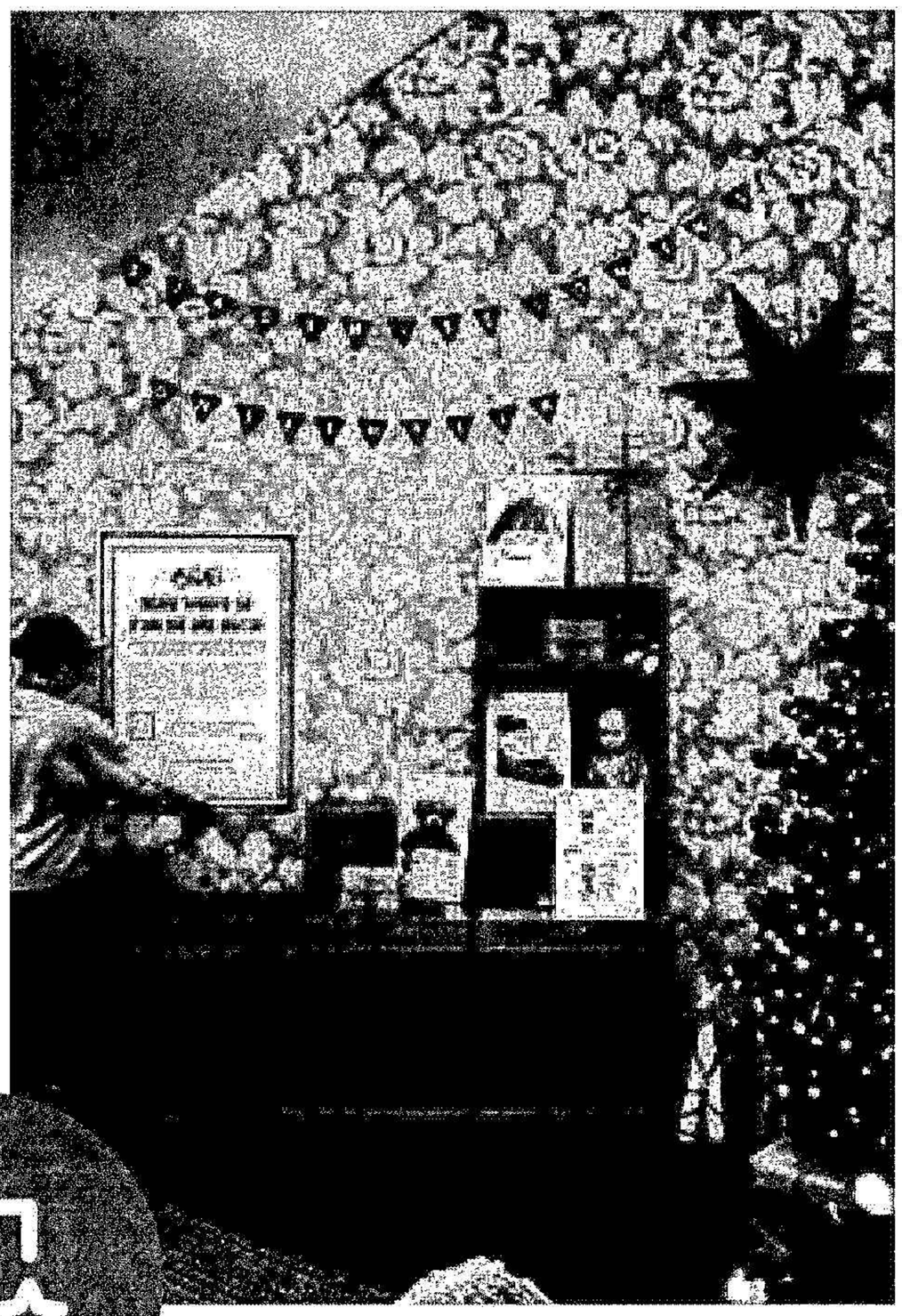
< 30 år
30-39 år
40-49 år
50-59 år
≥ 60 år

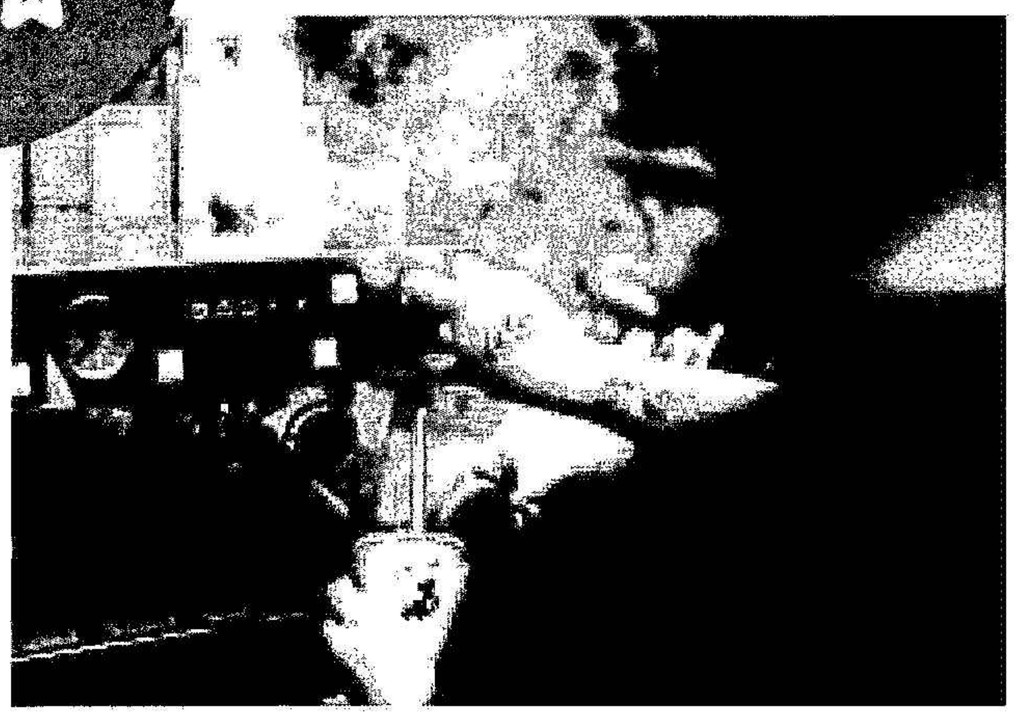
Sjukfrånvaro

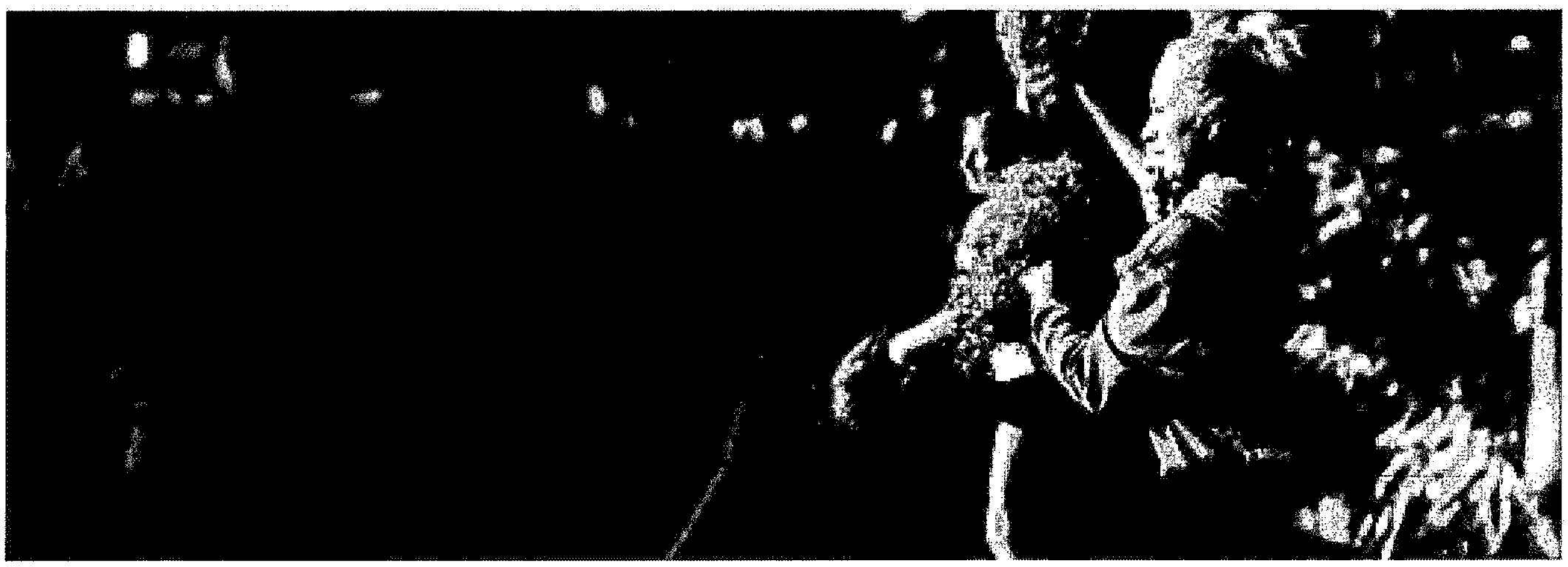


Män
Kvinnor

Värden från 20221231.







20230627160335

Levande städer

Stadsmiljöer och stadsutveckling

Att bygga, förvalta och utveckla stadsmiljöer är något Lundbergs Fastigheter gjort i mer än 75 år. Historiskt var stadsbilden och stadsmiljön starkt kopplad till byggnaderna. På senare år har pendeln slagit åt andra hållet och alltmer av dagens stadsutveckling handlar om det liv som människorna som rör sig i staden skapar. Lundbergs Fastigheter är övertygade om att det är blandningen av kontor, bostäder, handels- och mötesplatser som skapar en attraktiv stadsmiljö. Där har bolaget en unik möjlighet att förändra människors liv till det bättre.

Lundbergs Fastigheter är aktiva i flera stadsutvecklingsprojekt som har trygghet i fokus och den decentraliserade organisationsstrukturen ger bolaget möjligheten att vara en lokalt närvarande och engagerad aktör. Ett exempel är arbetet i Norrköping där vi samarbetar med kommunen för att genom förbättrad belysning och genomtänkt ljussättning skapa trivsel och ökad trygghet. I Karlstad och Örebro är bolaget delaktigt i Nattvandrarna och i Karlstad finns initiativet Purple Flag, ett trygghetsprojekt med syfte att skapa säkrare kvälls- och nattupplevelser i centrum. I Norrköping, Karlstad, Eskilstuna, Linköping och Jönköping har bolaget representanter i lokala nätverk för stadsutveckling.

I hjärtat av Norrköping omvandlades Olai Kyrkogata mellan juni och augusti 2022 till en sommargågata fylld av grönska, färg och temporära mötesplatser för stora och små. Tillsammans med andra lokala aktörer var målet bland annat att skapa en tryggare stadskärna med aktivering av tidigare outnyttjade ytor. Gatan utvecklades till ett mycket uppskattat stråk med aktiviteter och event för hela familjen.

Engagemang och samverkan

Lundbergs Fastigheter stöttar och samarbetar med Stadsmissionen i både Norrköping och Linköping, bland annat som partner till "Wall of Kindness", ett internationellt initiativ inom välgörenhet som började i Iran och snabbt spred sig världen över. Syftet är att skänka värme och medmänsklighet till behövande och människor i utsatta livssituationer. På en vägg placerad på en publik plats kan man hänga upp sin jacka för att skänka den till någon som behöver den mer. De som behöver en jacka kan sen plocka ner den därifrån när de går förbi.

Sedan många år är Lundbergs Fastigheter en av huvudsponsorerna till IFK Norrköping. Föreningens verksamhet är en källa till stor glädje för staden och blir en samlingspunkt för många av invånarna. IFK Norrköping har en stor ungdomsverksamhet där mer än 500 barn och ungdomar, med ca 50 olika nationaliteter, tränar och spelar matcher varje vecka.

Bolaget sätter ett stort värde på att ge barn och ungdomar möjlighet att uppleva glädjen med sport och fysisk aktivitet. I Jönköping är bolaget en del av "HV71 för alla" som driver projekt för ökad mångfald i hockeysverige genom bland annat gratis hockeyskola för barn och ungdomar. Lundbergs Fastigheter är även stolt partner till Eskilstuna Friidrott, IF Helton i Karlstad, LFC och LHC i Linköping, Norrköping Dolphins, Vita Hästen och Tjalve IF i Norrköping.

Lundbergs Fastigheter är en del av folkrörelsen Generation Pep. Det är en icke vinstdrivande organisation som arbetar för att alla barn och ungdomar i Sverige ska ha möjlighet och viljan att leva ett aktivt och hälsosamt liv. Lundbergs Fastigheter bidrar bland annat genom barnloppet ”Lilla Lundbergsloppet” som arrangeras i Norrköping och Södertälje. I Lilla Lundbergsloppet är alla vinnare!

20230627160036

Ekonomi

Ekonomisk stabilitet och långsiktig lönsamhet

Långsiktig lönsamhet är en grundläggande förutsättning för att bolaget ska kunna genomföra strategier och uppnå våra mål över tid. En balanserad ekonomisk tillväxt och lönsamhet med hänsyn till miljö, klimat och människor är en förutsättning för hållbar utveckling samt ansvarsfullt företagande.

Lundbergs Fastigheter står för sunda värderingar och med ekonomisk stabilitet kan bolaget ta ansvar för sin del i samhällsutvecklingen. I detta ligger att vara ett föredöme i klimatarbetet genom att stödja aktörer, affärsidéer och innovationer som bidrar till en cirkulär ekonomi, ett hållbart näringsliv och en välmående planet. Bolaget vill uppnå en god avkastning och värdetillväxt med låg risk. Detta görs genom låg skuldsättning och god likvid beredskap. Med en stabil finansiell ställning utgör vi en pålitlig affärspartner för såväl kunder som leverantörer, samtidigt som vi är en attraktiv arbetsgivare för kompetenta medarbetare. För bolagets kunder är det en trygghet att ha en fastighetsägare och hyresvärd som de kan lita på och som håller ingångna avtal samt har förmågan att investera i sina fastigheter.

Kundnöjdhet och goda relationer

Långsiktighet, kvalitet och omsorg för detaljer har sedan starten 1944 varit en hörnsten i bolagets företagskultur. Det är i detaljerna som Lundbergs Fastigheters stora engagemang visar sig och som gör att våra kunder vill stanna kvar över tid. Att hissknappen är putsad, trottoaren sopad och att hyresgästerna får en snabb återkoppling gör skillnad. Lundbergs Fastigheter har en stark tro på att detta skapar långvariga kundrelationer. Genom att ha kunder som stannar länge minskar behovet av ombyggnation vilket bidrar till en mer hållbar verksamhet.

Lundbergs Fastigheter drivs av att vara en omtyckt hyresvärd och ha kunder som uppskattar det varumärket står för. En stark tradition och nyfikenhet på morgondagen säkerställer konkurrenskraft och lönsamhet. Kundernas feedback är av största vikt och bolaget mäter kundnöjdheten inom affärsområdena bostad, kontor och handel. Lundbergs Fastigheter har bland de nöjdaste hyresgästerna i landet och har under många års tid fått toppbetyg i olika kundundersökningar. Även 2022 placerade vi oss överst i undersökningen AktivBo i kategorierna högsta serviceindex, största lyft serviceindex och högsta profil (bostadskunder). I Fastighetsbarometern (kontorskunder) placerade vi oss på en fin andraplats, det bästa resultatet hittills för Lundbergs Fastigheter.

Planet

Klimat, energi och miljö

Lundbergs Fastigheter värnar om miljön, såväl i det verksamhetsnära som ur ett systemperspektiv. Det handlar om att ta hand om de tillgångar som finns, att sköta om fastigheterna och dess närområden och på så sätt skapa en hållbar stadsutveckling. Bolaget vill vara en del av framtidens hållbara lösningar och vara med och utveckla nya produkter och tjänster. Lundbergs Fastigheter är övertygade om att ett företags konkurrenskraft och lönsamhet är direkt kopplat till dess nivå av hållbarhet.

Klimatkrisen är vår tids viktigaste storskaliga fråga och Lundbergs Fastigheter, liksom övriga samhället, behöver snabbt anpassa verksamheten för att minimera dess inverkan på klimatet. 2018 skrev Lundbergs Fastigheter på ”Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft”. Vårt ansvar som storskalig beställare och därmed vår stora påverkan och möjlighet att driva på förändring har sedan dess resulterat i att vi höjt bolagets ambitioner ytterligare. Från och med 2019 har vi beräknat alla utsläpp kopplade till scope 1, 2 och 3, d.v.s. utsläppen i hela värdekedjan, se mer under avsnitt Klimatbokslut på sidan 54.

Lundbergs Fastigheters färdplan mot en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan år 2030 innehåller en mängd olika projekt och omställningar. På lång sikt finns stora strukturella utmaningar i branschen för att säkerställa exempelvis möjligheter till återbruk på ett effektivt sätt. Frågor som Lundbergs Fastigheter inte kan lösa på egen hand, men där vi kan vara en pådrivande aktör för att förändra. På kort sikt finns mindre projekt där vi till exempel byter ut ett byggmaterial mot ett mer miljövänligt alternativ, effektiviserar materialprocesser och förbättrar möjligheterna för återvinning.

Lundbergs Fastigheter bryter ner den övergripande målsättningen om klimatneutral värdekedja till 2030 i tre tydliga inriktningar:

- Minskade utsläpp vid byggnationer, underhåll och renovering.
- Minskad energiförbrukning.
- Att positivt påverka bolagets kunders egna hållbarhetsarbete.

Lundbergs Fastigheters långsiktiga strategier för en klimatanpassad verksamhet:

- Klimatriskanalys av fastighetsbeståndet i enlighet med EU-taxonomins föreskrifter.
- Identifiering och implementering av klimatanpassningsåtgärder i fastigheter med förhöjd riskbild.
- Rutiner för uppföljning och egenkontroll av arbetet med klimatanpassning.
- Klimatrisker och anpassningsåtgärder ska tas i beaktande vid renovering och ombyggnation av befintlig bebyggelse såväl som vid nybyggnation och investeringsbeslut.

2030 Klimatneutral värdekedja
Lundbergs Fastigheter

20230527160337

Hållbarhetsorienterade aktiviteter 2022

Organisation

- Utredning och framtagande av modell för införande av CO_2e-kostnad i bolagets kalkyler.
- Rapportering enligt EU-taxonomins kriterier avseende miljömässig hållbarhet (taxonomiförenlighet).
- Uppdaterad intern kommunikation genom återkommande hållbarhetskrönika på intranätet.

Leverantörer

- Leverantörsdialog med arkitekter om bolagets hållbarhetsarbete och klimatmål med entreprenörer.
- Ökad kravställning på leverantörer gällande återbruk vid ombyggnation.

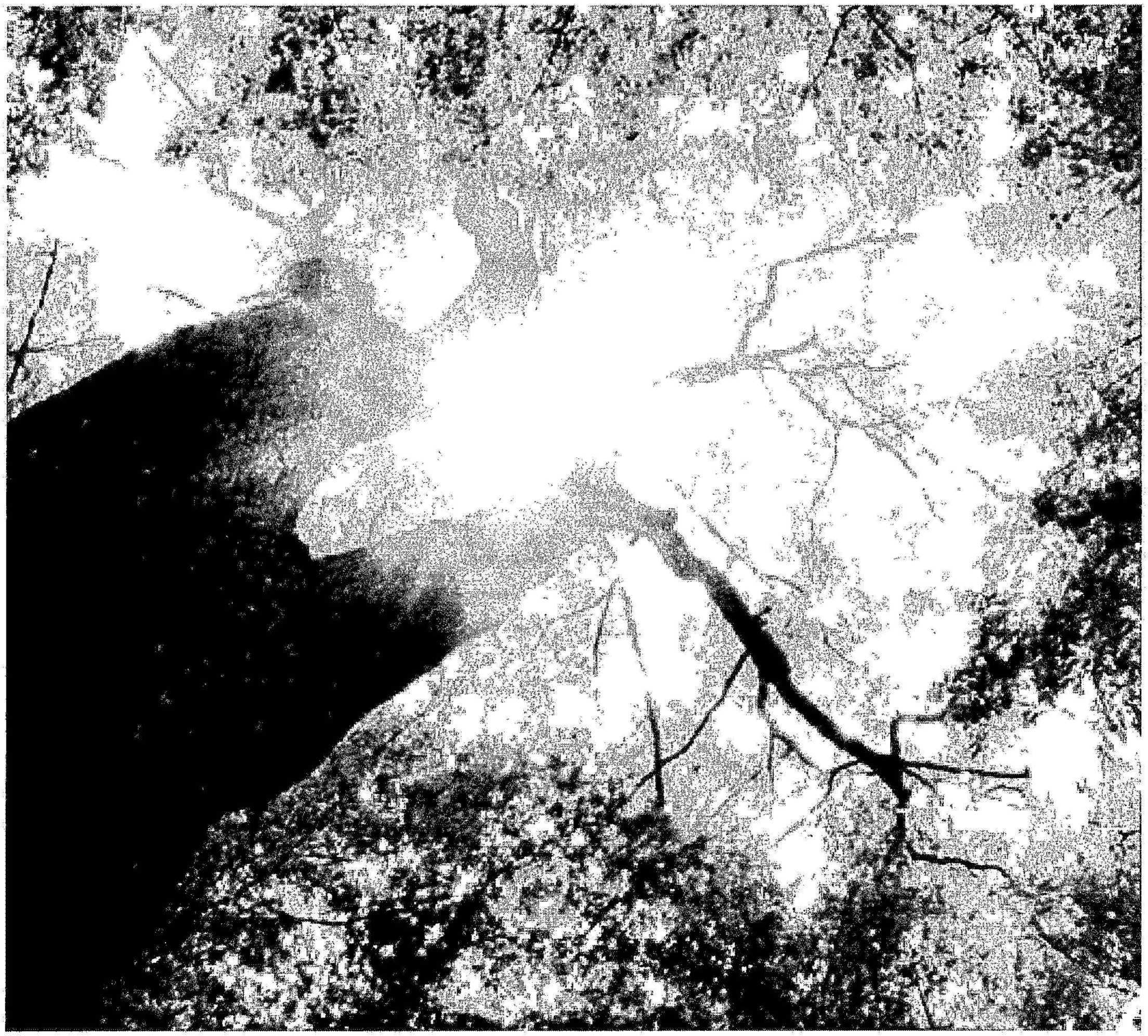
Förvaltning och byggnation

- Uppdatering av bolagets kontorserbjudande och framtagande av Standard 2030 – klimatsmart kontorsdesign, ett färdigt koncept för anpassningar av kontor där material och produkter med lägre klimatpåverkan är standard.
- Utveckling och implementering av återbruk vid kontorsanpassningar.
- Införande av alternativ renovering av kök vilket medför att endast luckor och fronter byts medan övriga delar renoveras.
- Nudgingprojekt avseende avfallssortering i fastigheten Elitseglaren i Linköping tillsammans med Tekniska verken.
- Under året har återbruket av byggmaterial utvecklats genom både test av digital hub samt direkt försäljning genom digitala kanaler.
- Två av våra byggnader har blivit miljöcertifierade enligt LEED.

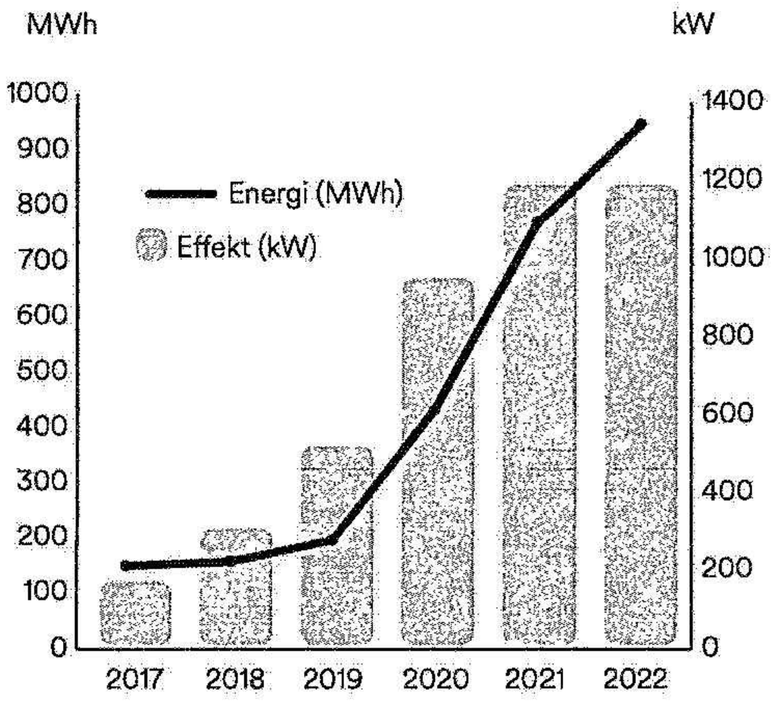
Energi

- Fortsatt projektering för framtida ökning av den egna produktionen av solenergi, 2022 genererades 937 MWh. Motsvarar ca 375 lägenheters årliga elanvändning.*
- Ett antal utbyten av ventilationsaggregat vilket inneburit betydande minskningar av förbrukad energi.

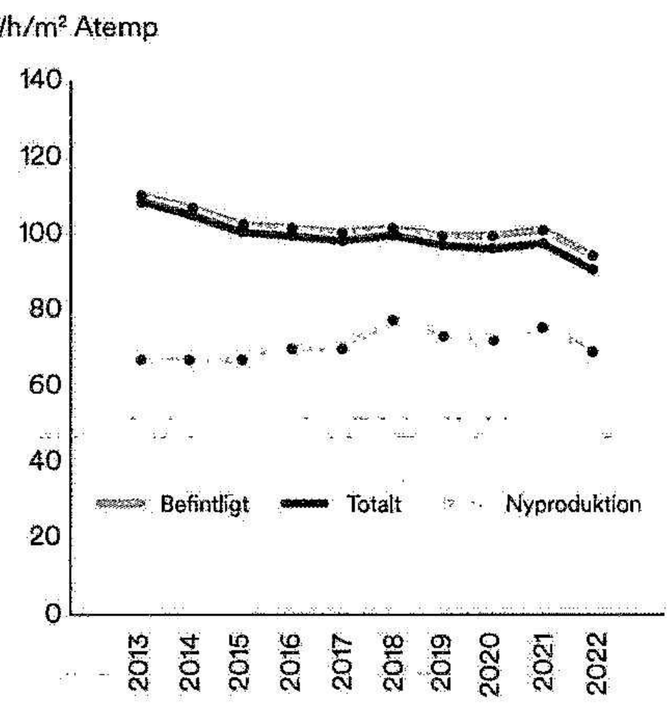
** Antaget genomsnittlig energianvändning 2 500 kWh/år för en lägenhet.*



Utveckling solceller



Kyla, värme och el



20230627160338

Energi

En effektiv energianvändning är gynnsam för både ekonomin och klimatet och i över 20 års tid har energieffektivisering varit ett fokusområde inom förvaltningen. Lundbergs Fastigheter arbetar mot tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energieffektivisering är en central del i att skapa en hållbar framtid. Ett systematiskt arbetssätt med kontinuerlig uppföljning och noggrann rapportering är förutsättningar för att lyckas.

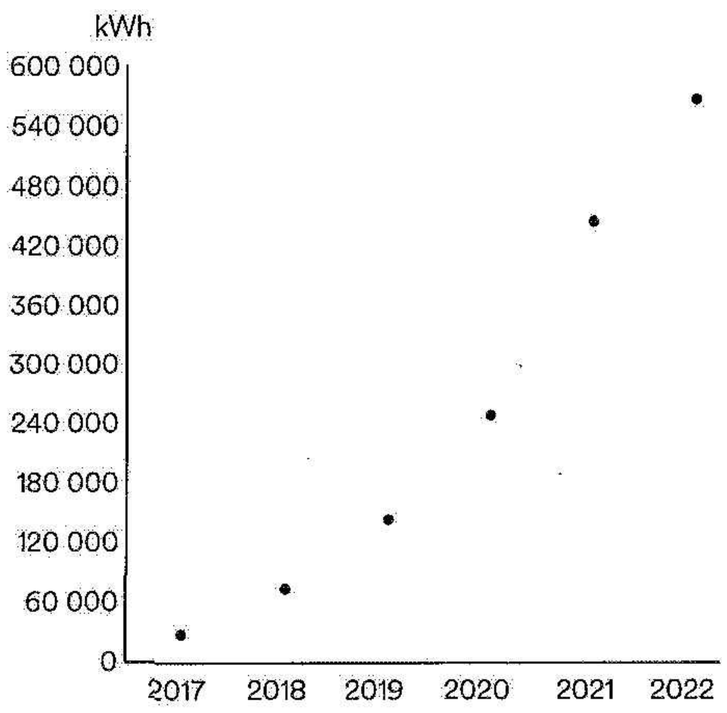
Som ett förvaltande fastighetsbolag kommer majoriteten av vår energianvändning från värme, el och vattenförbrukning. Primärt värms fastigheterna upp med fjärrvärme. I tät dialog med energileverantörer vill Lundbergs Fastigheter öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna. Samarbeten med fjärrvärmeleverantörer pågår på flera orter där vi tillsammans med värmeleverantörerna arbetar för att minska hela fjärrvärmesystemets effekttoppar och på så sätt reducera fjärrvärmens miljöbelastning. I tre fastigheter i Stockholm har AI-styrning av värme- och ventilationssystem tagits i bruk för att optimera driften av fastigheterna och öka kundnöjdheten.

All el som Lundbergs Fastigheter köper in är 100% förnybar el från vindkraft. Vid uppförandet av nya fastigheter installerar bolaget individuella mätare för egen debitering av hyresgäster för vatten och el. Den totala installerade effekten av våra solcellsanläggningar uppgår nu till 1,2 MW. Under året har också antalet platser för elbilsladdning utökats och uppgår nu till cirka 350 platser. Totalt har ca 550 MWh gått till laddning av elfordon.

För att minska mängden utsläpp av mikroplaster från tvättstugor och samtidigt använda vattnet mer effektivt har ett samarbete med Mimbly inletts. Idag finns anläggningar i Karlstad och Jönköping.

Mimbly är ett cleantech-företag som arbetar med att ta fram produkter och tjänster som direkt verkar för att minska onödig vattenkonsumtion. Mimblys produkt 'Mimbox' kan anslutas till kommersiella tvättmaskiner och återvinner upp till 70% av vattnet, sparar energi och filtrerar bort mikroplaster.

Energianvändning laddplatser



Cirkulär resurshantering

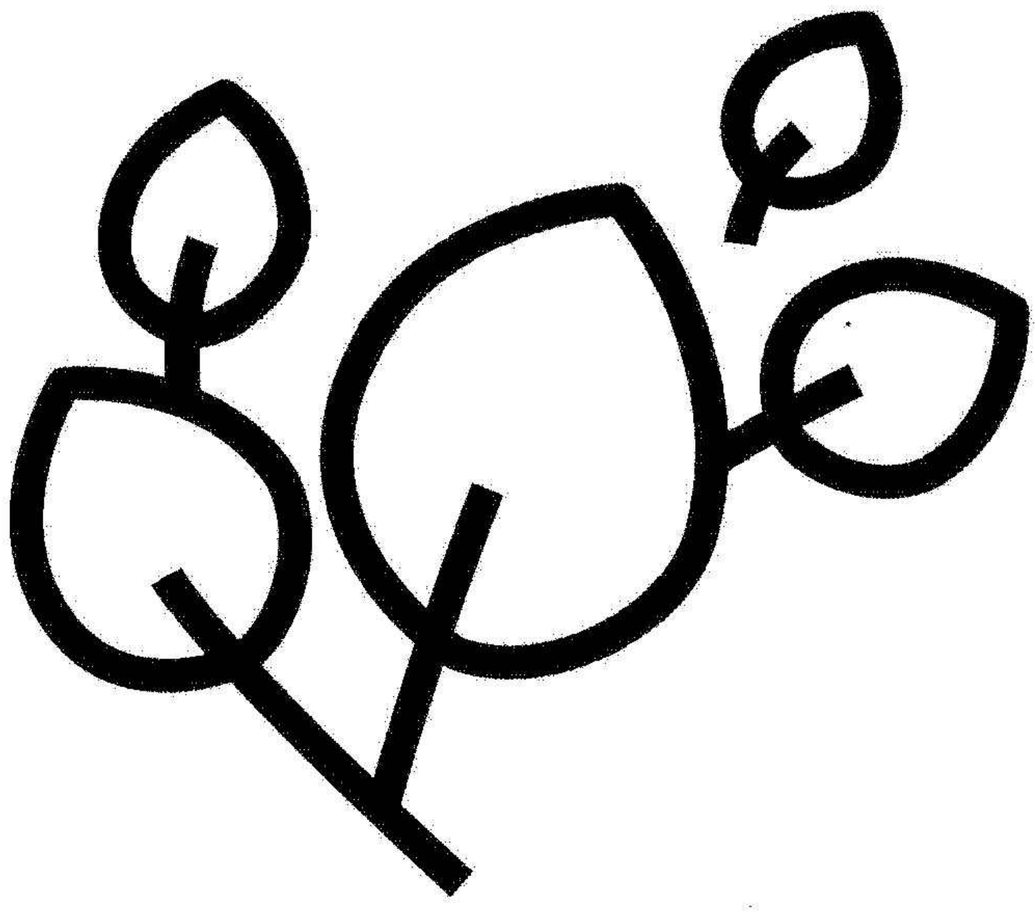
Ungefär 35% av Sveriges totala avfall kommer från bygg- och fastighetssektorn. Genom att arbeta så högt upp i avfallshierarkin som möjligt kan den linjära produktionen och konsumtionen av byggprodukter och byggmaterial ersättas av ett cirkulärt system med minskade avfallsmängder och högre resurseffektivitet. Återbruk och material-återvinning i industriell skala kräver nya aktörer och samverkansformer som löser problem kring lagerhållning, garantier, rekonditionering och marknadsplattformar. Lundbergs Fastigheter för en kontinuerlig dialog med leverantörer och branschkollegor i olika forum för att tillsammans identifiera lösningar för återbruk och material-återvinning. Sedan 2020 har vi löpande höjt ambitionsnivån. Arbetet med att främja en cirkulär bygg- och fastighetsbransch är idag en naturlig del av verksamheten.

Bygg- och rivningsavfall

Lundbergs Fastigheters verksamhet genererar bygg- och rivningsavfall i såväl förvaltning som i nybyggnations-projekt och bolaget för sedan 2020 statistik på uppkommet avfall i projekt. Under 2021 reviderades föreskrifterna så att fraktionerna blandat avfall och deponi ska kategoriseras som undantagsfraktioner vilka endast får förekomma om utsortering bedöms omöjligt. I dessa fall ska en skriftlig motivering bifogas. 2022 inrapporterades 3 092 ton (928 ton 2021) bygg- och rivningsavfall och andelen blandat avfall och deponi sänktes från 39% 2021 till 11% 2022. Se tabell 4 i avsnitt Hållbarhetsnoter för mer detaljer om bolagets bygg- och rivningsavfall 2020-2022.

Återbruk

För en reducerad klimatpåverkan från byggnation och förvaltning är återbruk en nyckelåtgärd som potentiellt kan ge stora utsläppsbesparingar. Lundbergs Fastigheter har sedan många år lagat och återanvänt material och ett ökat återbruk är en av huvudstrategierna för vårt arbete mot en klimatneutral värdekedja till 2030. För att främja ett mer omfattande återbruk behöver arbetet förenklas och bli mer ekonomiskt försvarbart. Under 2022 har vi därför arbetat med en intern systematisering och digitalisering av återbruket för att skapa bättre förutsättningar framåt.



20230627160339

Lundbergs Fastigheter färdigställde verksamhetens första renovering av en hyreslägenhet genom återbruk i december 2021. Målsättningen var att genomföra en konceptrenovering med bevarande och återbruk av material i fokus, utan att göra avkall på estetik eller kvalitet. Projektet resulterade i en utsläppsminskning på 75% i jämförelse med om materialet och produkterna som återbrukades hade varit nytillverkade. Under 2022 har bolaget genomfört ytterligare tio återbruksprojekt, ett på varje marknadsområde. På så sätt säkerställs att kompetensen och kunskapsnivån kring återbruk når ut i hela verksamheten.

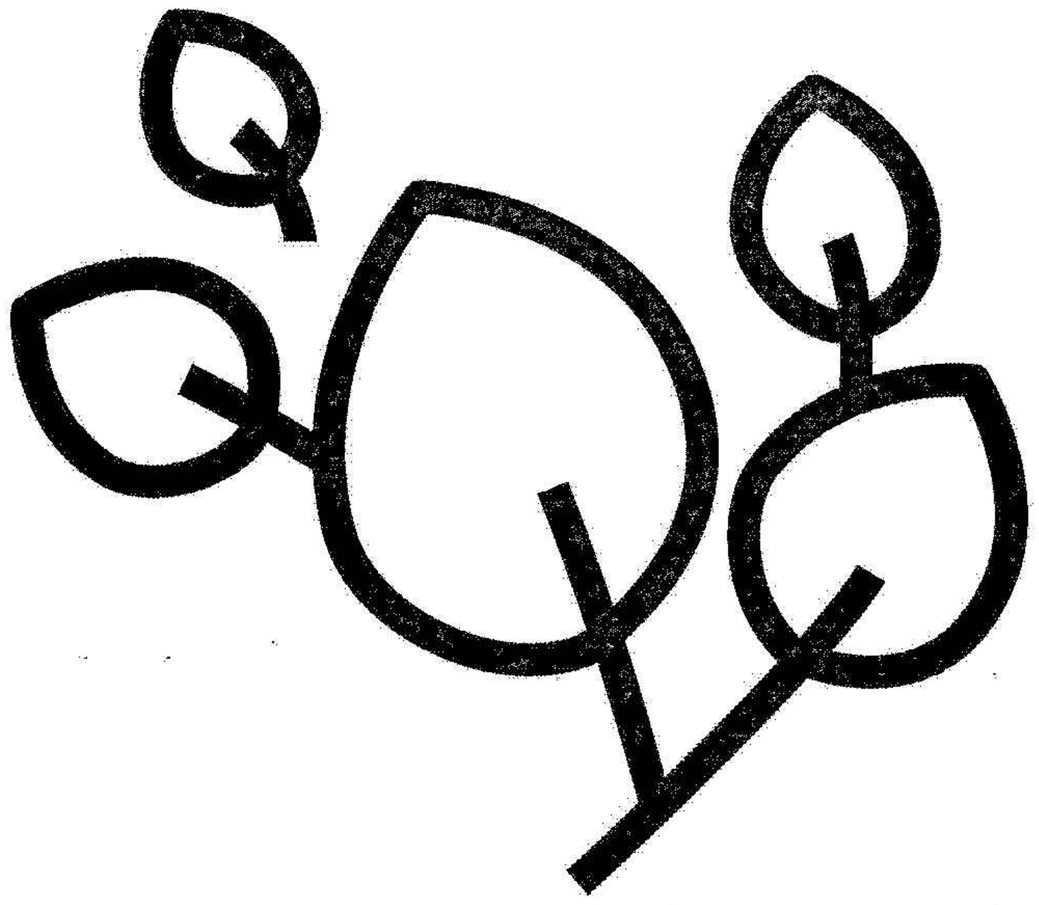
Medvetna materialval

2022 kom 34% av bolagets totala utsläpp från inköp av material och produkter kopplade till ROT- projekt, hyresgäst- och konceptanpassningar samt planerat och löpande underhåll. För att reducera klimatpåverkan är branschen, och följaktligen Lundbergs Fastigheter, beroende av framtida teknikutveckling i framför allt basindustrin för produktion av klimatneutralt stål och cement. Dessa är exempel på material som har byggtekniska egenskaper som innebär att de idag inte går att byta ut. Men som byggherre och beställare har vi stor rådighet över vad som byggs in och används i projekt. Därför arbetar vi aktivt med att ha en god kännedom om marknaden för att kunna välja och föreskriva vilka material som ska användas. På så sätt kan bolaget minska utsläppen i de produktkategorier där tillverkare redan tillhandahåller klimatförbättrade alternativ.

Kemiska produkter

Den biologiska mångfalden är hotad och Lundbergs Fastigheter arbetar för att bedriva verksamheten med så lite kemikalier som möjligt. Produkter märkta med farosymbolen ”miljöfarlig” får inte användas. I de fall en för ändamålet bäst lämpad produkt inte går att hitta utan symbolen ska den minst miljöfarliga produkten väljas och avvikelsen noteras i digitala system för kemiska substanser. Efterlevnaden av rutinen följs upp på årliga internrevisioner.

Sedan april 2021 ska leverantörer bifoga miljövarudeklarationer i projekt över 200 000 kr. Syftet är att genom kravställning öka branschens medvetenhet kring miljövarudeklarationer och skapa incitament till en hållbar och klimatvänlig materialtillverkning.



20230627160440

Risker och affärsetik

Lundbergs Fastigheter har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna är kopplade till byggnation, inköp, drift och fysiska klimatrisker. Riskerna ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men kan även finnas inom arbetsvillkor och korruption. Bolaget har inte identifierat några risker kopplade till mänskliga rättigheter i verksamheten, dock kan det föreligga sådana risker i leverantörsledet. Bolaget värnar alla intressenters integritet och förvaltar information på ett ansvarsfullt sätt.

För att utvecklas tillsammans är det viktigt att intressenter delar Lundbergs Fastigheters värderingar och bolaget har därför en uppförandekod för leverantörer. Genom den interna uppförandekoden, uppförandekoden för leverantörer och rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Lundbergs Fastigheter har policys och rutiner som ställer höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led, men bolaget har i dagsläget inte ansett det motiverat med specifika mål inom området.

Som stöd för såväl chefer som medarbetare samt för att säkerställa att FN:s principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption efterlevs finns, förutom den interna uppförandekoden, ett antal styrdokument. Dessa riktlinjer är del av introduktionen vid nyanställningar och finns alltid tillgängliga på Lundbergs Fastigheters intranät. Utbildning avseende policys sker löpande genom lokala utbildningsinsatser.

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Lundbergs Fastigheters policys gällande till exempel arbetsvillkor och antikorruption finns en inrättad visselblåsarfunktion. På detta sätt kan medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Under 2022 har inte några anmälningar inkommit.

Lundbergs Fastigheter har en central skyddskommitté och vid varje arbetsställe finns ett skyddsombud. Skyddsronder genomförs och protokollförs, eventuella brister åtgärdas av ansvarig chef. Tillvägagångssättet är transparent och redovisas på intranätet. Genom egen personal på plats i byggprojekten och frekventa besök på arbetsplatserna från bolagets ledning, är bolaget väl informerade om möjligheter och risker inom respektive projekt. Under året har sex tillbud men inget olycksfall rapporterats in. Dessa har inte resulterat i några allvarliga personskador. I tillämpliga fall har anmälan skett till arbetsmiljöverket. Genomgång med entreprenörer har vid behov utförts och gemensam åtgärdsplan har upprättats.

Förutom uppförandekod för leverantör och medarbetare finns bland andra följande policys:

- Alkohol- och drogpolicy
- Diskrimineringspolicy
- Etiska riktlinjer
- IT-säkerhetspolicy
- Uppförandekod
- Insiderpolicy
- Policy för distansarbete

Klimatbokslut

2020 beräknade och redovisade Lundbergs Fastigheter för första gången utsläppen i scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet för basåret 2019. Liksom ekonomiska bokslut är klimatbokslutet och dess nyckeltal ett beslutsunderlag och ett viktigt verktyg för utvärdering, uppföljning och åtgärdsimplementering, såväl som ett årligt kvitto på hur väl arbetet mot en klimatneutral värdekedja faller ut. 2022 är tredje året som Lundbergs Fastigheter beräknar och redovisar bolagets utsläpp.

Den organisatoriska systemgränsen är satt enligt GHG-protokollets finansiella kontrollansats. Lundbergs Fastigheter redovisar bolagets utsläpp fördelat på scope enligt GHG-protokollets riktlinjer, och fördelat på verksamhetsaktiviteter, se diagram 1 och 2. Detta för att det senare perspektivet, med en bottom up-approach, ger en tydligare redogörelse för var i verksamheten som utsläppen uppkommer från ett bolagsperspektiv. Fjärrvärme, fjärrkyla och elrelaterade utsläpp är framtagna med en marknadsallokerad beräkningsmetod. Lundbergs Fastigheter tar inte hänsyn till klimatkompenserade produkter eller tjänster vid beräkning av klimatbokslut. Detaljerad information om emissionsfaktorer, datakällor och beräkningsmetoder återfinns i avsnitt Hållbarhetsnoter not 5 och 6.

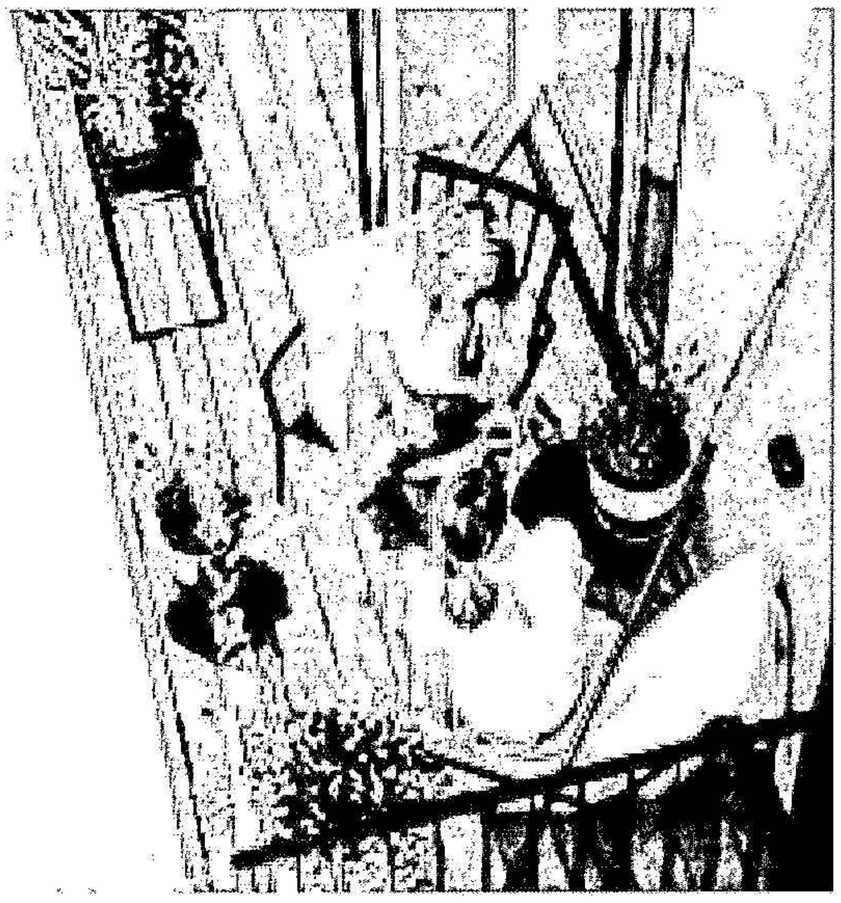
Bolagets utsläpp har minskat från 28 971 ton CO_2e 2021 till 22 104 ton CO_2e 2022. Mindre än 0,05% av bolagets utsläpp kommer från direkta utsläpp i scope 1, 26% kommer från inköpt energi i scope 2 (bestående av fjärrvärme, fjärrkyla och fastighetsel). Jämfört med 2021 har scope 1 ökat med 10 ton på grund av mer påfyllt köldmedia, medan scope 2 har minskat med knappa 600 ton, vilket främst beror på en minskning av inköpt fjärrvärme 2022. Noteras bör att utsläppen från fjärrvärme och fjärrkyla är preliminära vid tiden för publicering av hållbarhets-rapporten, se mer i Hållbarhetsnoterna.

Likt föregående år har scope 3 störst klimatavtryck (74% av de totala utsläppen). Här återfinns alla materialintensiva aktiviteter i förvaltningen liksom byggavfall och hyresgästers elanvändning. Scope 3 minskade med drygt 6 000 ton (-28%) där ingen färdigställd nybyggnation under året har störst inverkan på resultatet, se diagram 2 för nybyggnations andel av scope 3 2019 och 2021. För varje år gäller att utsläppen som uppkommit under det gångna verksamhetsåret ska redovisas, undantaget utsläpp kopplade till nybyggnation och särskilda projekt som löper under flera år, där utsläppen allokeras till det verksamhetsåret då projektet färdigställs. Anledningen till detta är svårigheterna med att följa upp dessa utsläpp på årlig basis. Det medför att utsläppen kan variera stort från år till år, och störst skillnad ses i scope 3. Bortsett från nybyggnation återfinns den markant största nettoökningen av mängden utsläpp i fastighetsförvaltningen, där ett intensivt ROT-år med pågående renoveringar på tre orter ökade klimatavtrycket med 890 ton från föregående år. Störst nettominskning (- 981 ton CO_2e) ses hos hyresgästernas elanvändning, vilket förklaras av ett lyckat införande av gröna elavtal för bostadshyresgäster och en bättre dialog och uppföljning av grön hyresbilaga på den kommersiella sidan. I tabell 5 i Hållbarhetsnoter finns en kortare analys av varje aktivitets utsläppsförändring.

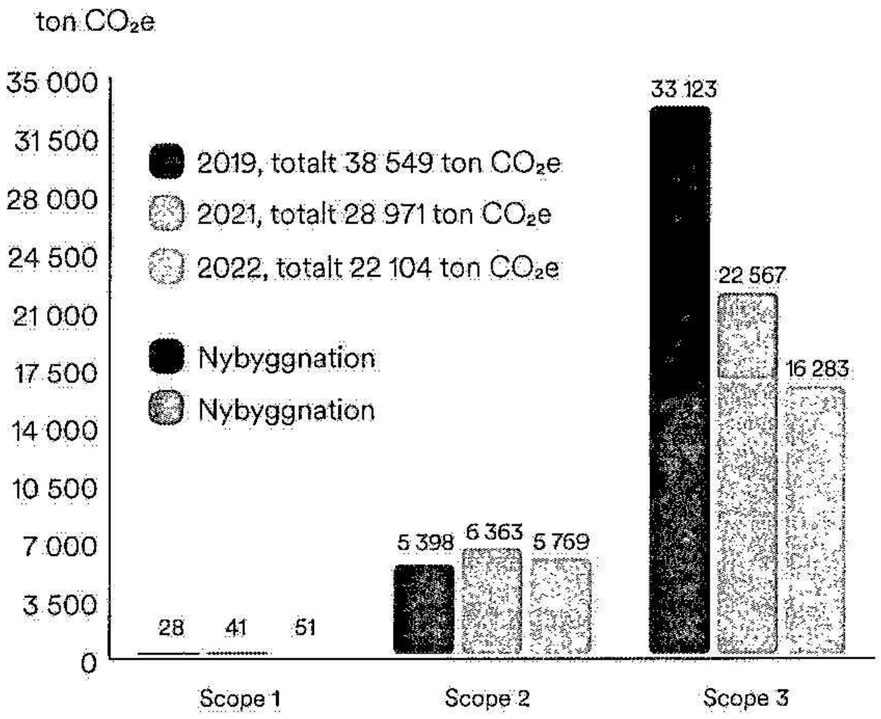
Hyresgästel, fjärrvärme och fjärrkyla, som utgör 64% av de totala utsläppen, är en stor post men som endast kan minskas i samråd och dialog med fjärrvärmebolag och hyresgäster. Lundbergs Fastigheter bedömer att bolagets största utmaning vad gäller interna utsläppsminskningar återfinns i förvaltnings- och projektverksamheten. Där har bolaget samtidigt störst rådighet och egenkontroll för implementering av utsläppsreducerande åtgärder.

För att mäta faktiska förbättringar och möjliggöra konsekvent jämförelse över tid är det viktigt att basåret är beräknat på samma sätt som de efterföljande boksluten. Arbetet med en systematisk metod för omberäkning är en tidskrävande process som är under implementation, men viss justering av tidigare klimatbokslut har genomförts och finns dokumenterat under Hållbarhetsnoter, not 6.

20230627160411

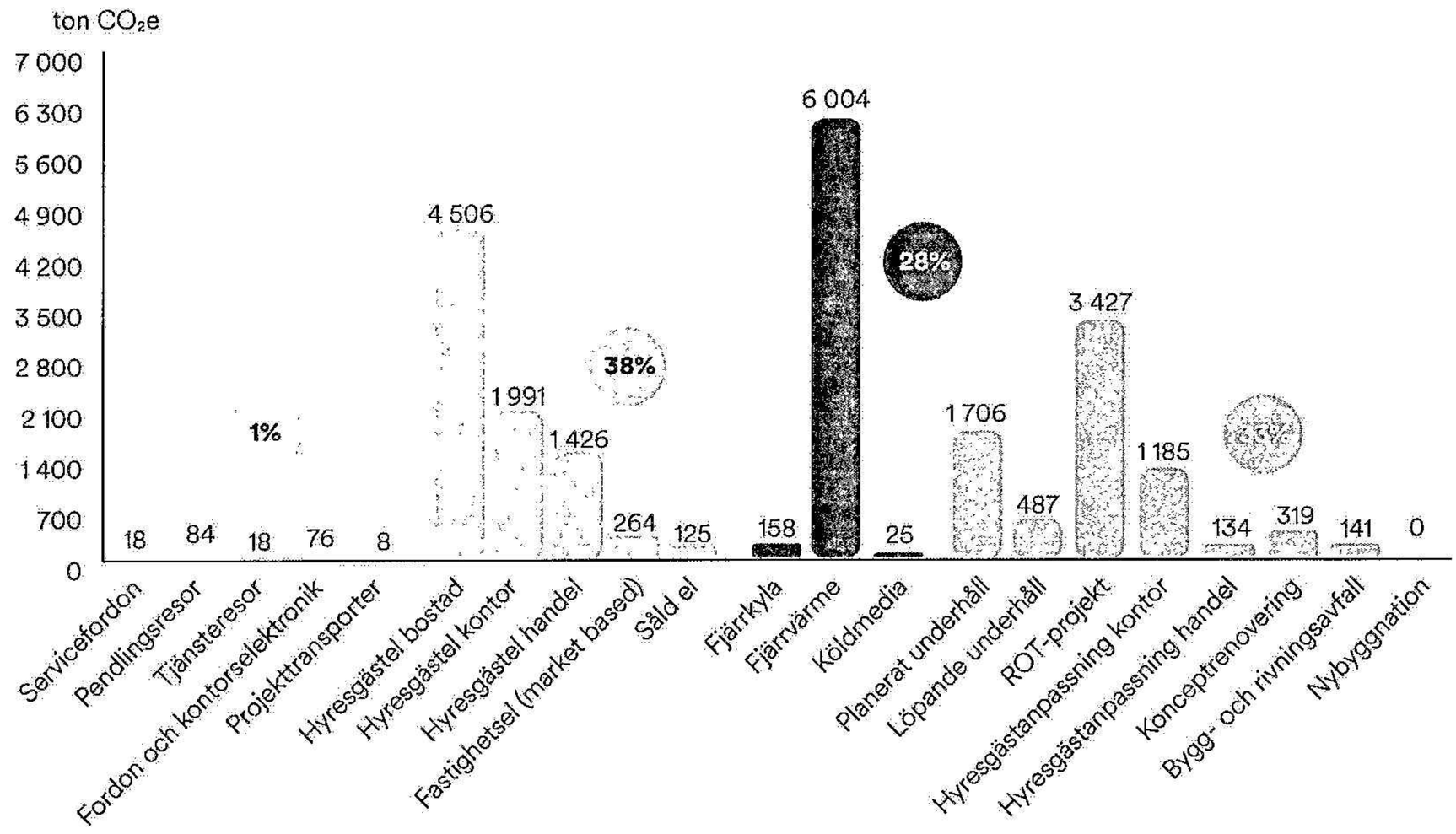


1: Totala utsläpp fördelat på scope



2: Totala utsläpp fördelat på aktiviteter

Cirklarna visar aktiviteternas andel av totala utsläpp 2022.



Lundbergs Fastigheter arbetar med klimatbokslut utifrån följande riktlinjer:

Fullständighet. Samtliga utsläppsgenererande aktiviteter inom definierad systemgräns är beräknade. Vi eftersträvar alltid en så omfattande scope 3-inkludering som möjligt.

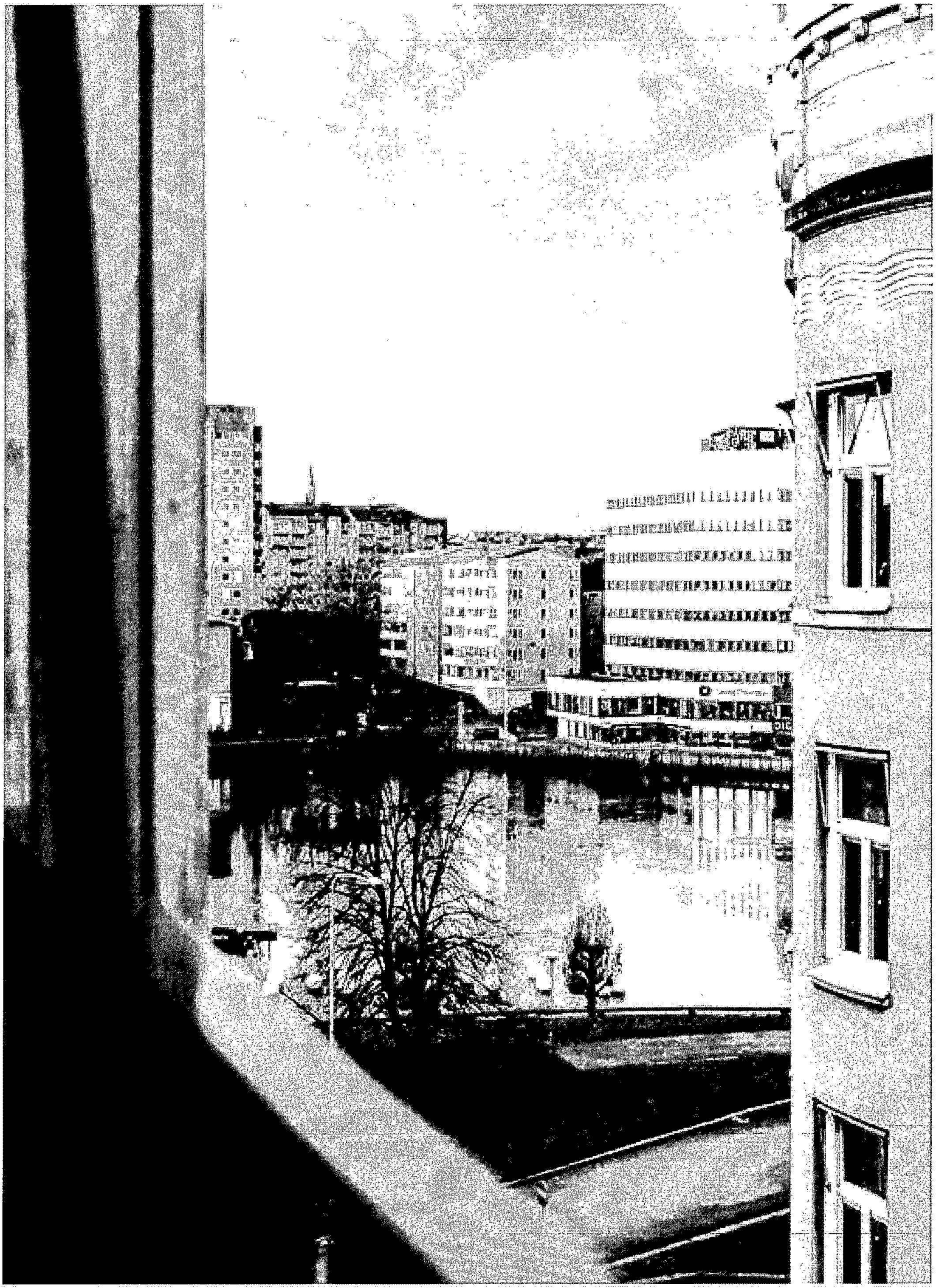
Relevans. Ingen aktivitet ska utelämnas om den är bedömd relevant. Om utelämnande kan redovisas ska det tydligt framgå varför denna aktivitet exkluderats.

Neggenhet. Användning av företags- och produktspecifika data ska användas i största möjliga mån.

Schablonsiffror och beräkningar baserat på ekonomiska data ska undvikas.

Transparens. Metod, systemgräns, antaganden och källor dokumenteras och redovisas för att öka bolagets och intressenternas förståelse.

Jämförelse. Metoden ska vara konsekvent för att möjliggöra jämförelser över tid och undvika jämförelser mellan bolag, utöver vad som redovisas.



20230627160042

EU-taxonomin

EU har infört en taxonomi vars syfte är att underlätta för investerare och företag att identifiera och jämföra investeringar utifrån ett miljö- och klimatmässigt hållbarhetsperspektiv och således främja flödet av kapital till gröna investeringar. Detta uppnås genom att företag prövar sin verksamhet mot taxonomiförordningens olika kriterier. Om dessa uppfylls kan all, eller delar av företagets omsättning, investeringar och driftutgifter bli klassade som hållbara.

För 2022 rapporteras hur stor andel av omsättning, investeringar och driftutgifter som omfattas av taxonomin (är tillämpliga) och om dessa är hållbara (förenliga) eller ej. Nedan följer en sammanfattande tabell över Lundbergs Fastigheters taxonomiresultat 2022. Utförligare material avseende Lundbergs Fastigheters taxonomirelaterade redovisningsprinciper och resultat finns under Hållbarhetsnoter, not 7.

Begreppsförklaring

Taxonomitillämplig: Den omsättning samt de investeringar och driftutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med en eller flera av taxonomins ekonomiska *verksamheter. En annan benämning är att* omfattas av taxonomin.

Taxonomiförenlig: Den omsättning samt de investeringar och driftutgifter som uppfyller taxonomins tekniska granskningskriterier avseende miljö- och klimatrelaterad hållbarhet. En förenlig verksamhet är alltid taxonomitillämplig.

Lundbergs Fastigheters omfattning av EU-taxonomin

Taxonomiresultat 2022

	1 736	**43,3**	**50,8**	**5,9**
Investeringar	**773**	**41,4**	**56,1**	**2,5**
	234	**37,2**	**62,8**	**0,0**

** Total summa är beräknad utifrån taxonomiförordnigens definition av total omsättning, investeringar och driftutgifter.*

Noter hållbarhet 2022

1 Medarbetarrelaterad data*

	Anställda	Varav fastighetsskötare		Varav tjänstemän		Varav ny-anställda	Varav chefer		Sjukfrånvaro		
	Totalt	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män		Kvinnor	Män	Korttid	Långtid	Total
2020	172	2	58	66	46	28	9	21	1,45%	2,63%	3,79%
2021	178	2	60	69	47	16	9	23	1,23%	0,96%	2,40%
2022	177	4	57	65	51	15	8	22	2,10%	1,12%	3,22%

**Per 31/12 respektive år*

2 Miljöcertifierade byggnader

Certifierade byggnader

Certifieringstyp	Antal	Byggnader
Miljöbyggnad Guld	1	Karlstad: Barkassen.
Miljöbyggnad Silver	8	Linköping: Bokbindaren, Braxen, Elitseglaren och Konsuln bostad. Örebro: Isopen hus A , Körveln. Norrköping: Spinnrocken. Eskilstuna: Nätet.
Miljöbyggnad Brons	1	Örebro: Isopen hus B.
LEED Gold O/M	1	Linköping : Konsuln kontor.
GreenBuilding	4	Göteborg: Stampen och Krokslätt. Stockholm: Murmästaren. Jönköping: Grundlagen.

Pågående certifieringsprocesser

Certifierings-målsättning	Antal	Byggnader
LEED Gold O/M	2	Stampen, Göteborg. Lyckan, Norrköping
Miljöbyggnad Silver	1	Kvarnbacken, Norrköping

20230627160413

Total energi- och vattenanvändning

KWh eller kubikmeter fördelat per kvm /Atemp. Normalårskorrigerad värmeanvändning. Förbrukningstal för fjärrkyla avser förbrukning fördelat på de fastigheter som är anslutna till fjärrkyla. Total energi avser den totala energianvändningen fördelat över totalt antal kvm.

Media/år	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fjärrvärme	83,1	79	78,5	78,6	77,5	76,7	76,7	77,1	70,6
El	20,3	19,5	18,4	17,5	17,3	16,8	16,8	16,9	16,3
Fjärrkyla	18,1	14,9	17,3	13,7	21,8	16,5	14,7	15,6	14,6
Vatten [m³]	0,69	0,68	0,67	0,64	0,62	0,63	0,65	0,64	0,62
Total energi	107,1	101,7	100,6	99,2	100,8	97,7	96,7	97,3	90,3

Bygg-och rivningsavfall

Tabellen avser inrapporterade fraktioner och vikt för bolagets projekt, fastighetsutveckling exkluderat.

	2020		2021		2022		
Fraktion	Vikt [kg]	Andel av total	Vikt [kg]	Andel av total	Vikt [kg]	Andel av total	Kommentar
Mineral (betong, klinker, keramik, sten)	740	<1%	170 845	18%	875 876	28%	Tillkommen fraktion 2021
Glas	x	x	30 415	3%	135 319	4%	Tillkommen fraktion 2021
Plast	754	<1%	4 981	1%	8 535	<1%	
Skrot och metall	25 069	9%	76 294	8%	248 821	8%	
Trä	27 071	9%	110 007	12%	607 882	20%	
Gips	5 096	2%	29 937	3%	126 034	4%	
El-avfall	3 516	1%	22 564	2%	9 138	<1%	
Farligt avfall	20 358	7%	1 300	<1%	47 861	2%	
Brännbart	14 469	5%	86 363	9%	340 277	11%	
Wellpapp	x	x	22	<1%	468	<1%	Tillkommen fraktion 2021
Blandat avfall	105 019	37%	283 586	31%	172 415	6%	Undantagsfraktion. Intyg krävs.
Deponi	85 995	30%	69 476	8%	140 972	5%	Undantagsfraktion. Intyg krävs.
Fyllnadsmassa	x	x	32 010	3%	14 170	<1%	
Isolering	x	x	7 616	1%	364 457	12%	
Totalt avfall [kg]	**288 087**		**928 376**		**3 092 225**		
Antal inrapporterade projekt	**119**		**157**		**189**		

5 Redovisning av utsläpp

Lundbergs Fastigheters klimatpåverkande utsläpp: Siffror inom parentes avser utsläpp innan omberäkning av aktiviteter har genomförts för att erhålla konsekvent jämförelse över tid. Omberäkning kan motiveras av bland annat byte från generiska emissionsfaktorer i nyckeltalen till mer specifika emissionsfaktorer eller ändrade beräkningsmetoder. Utsläppen från fjärrvärme korrigeras alltid i efterhand på grund av att miljövärden för det beräknade året publiceras först i juni året efter.

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)			
Scope 1	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019***	**2021**	**2022**	**Kommentar****
Drift tjänstebilar	Avser utsläpp vid drift av tjänstebilar (tank-to-wheel, TTW).	12	11	13	Ökningen beror på fler körda km och uppdaterade, högre emissionsfaktorer för diesel- och bensinhybridsbilar.
Drift servicefordon	Avser utsläpp vid drift av servicefordon (tank-to-wheel, TTW).	16	13	13	Fordonsflottans andel elfordon ökade 2022 men utsläppen från bensin- och dieselfordon ökade på grund av högre, reviderade emissionsfaktorer.
Köldmedia	Avser utsläpp från avdunstning och läckage av köldmedia i fastigheters värmepumpar och kylmaskiner.	-	18	25	Ökningen beror på mer köldmedialäckage 2022.
Totala utsläpp scope 1		**28**	**41**	**51**	
Scope 2					
Fjärrvärme (market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrvärme.	5 306	6 269 (5 631)	5 612	Minskningen förklaras av att inköpt fjärrvärme minskade med 10% 2022 (preliminär analys).
Fjärrkyla (market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrkyla.	92	94	158	Ökningen förklaras främst av högre utsläpp per levererad energienhet från Linköpings fjärrkylaleverantör.
Fastighetsel (market based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel.	0	0	0	Utsläpp beräknas med hänsyn till ursprungsgarantier. Vindkraftsel har inga utsläpp vid generering av elenergi. Utsläpp från distribution och produktion från vindkraftsel återfinns i scope 3.
Fastighetsel (location based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel.	1 603	1 670	1 649	Utsläppen från fastighetsel om location based-beräkningsmetod hade tillämpats, där emissionsfaktorn baseras på kraftnätets samlade produktionsutsläpp.
Totala utsläpp scope 2 (market based)		**5 398**	**6 363**	**5 769**	

20230627160044

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)			
Scope 3, uppströms	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019***	**2021**	**2022**	**Kommentar****
Nybyggnation	Avser utsläpp från nybyggnationsprojekt. Alla utsläpp allokeras till det året som byggnaden färdigställs.	17 461	5 050	-	Inga nybyggnationer med slutbesked under 2022.
ROT-projekt	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i ROT-projekt.	968 (923)	2 536 (2 273)	3 427	Ökning beror på fler ROT-projekt 2022 och ett fasadfönsterbyte.
Konceptrenovering	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i konceptrenoveringar.	361 (852)	212 (204)	319	Ökning på grund avfler konceptrenoveringar.
Hyresgästanpassning kontor	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i hyresgästanpassning kontor.	1 721 (2 941)	1 418	1 185	Minskningen förklaras av ett ökat återbruk och något färre anpassade kvadratmeter.
Hyresgästanpassning handel	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i hyresgästanpassning handel.	148 (278)	84	134	Ökningen beror på fler handelsanpassningar under 2022.
Planerat underhåll	Avser utsläpp från bolagets planerade underhållsprojekt.	1 482	2 927	1 706	Minskningen förklaras av lägre kostnader för planerat underhåll 2022.
Löpande underhåll	Avser utsläpp från löpande underhållsprojekt.	535	474	487	En mindre ökning förklaras av högre kostnader för löpade underhåll.
Produktion och distribution av bränsle till servicefordon	Avser utsläpp vid produktion av el, bensin och diesel till servicebilar (well-to-tank, WTT).	4	3	5	En ökning till följd av reviderade, högre emissionsfaktorer för dieselfordon.
Tjänsteresor - bil	Avser utsläpp från produktion av bränsle till tjänstebilar (well-to-tank, WTT).	5	3	5	Ökningen beror på fler körda km och uppdaterade, högre emissionsfaktorer för diesel- och bensinhybridsbilar.
Tjänsteresor - tåg	Avse utsläpp från tjänsteresor med tåg.	-	-	0,0002	Nytillkommen aktivitet 2022.
Fastighetsel (Produktion och distribution av elenergi)	Avser utsläpp från produktion och distribution av inköpt fastighetsel.	213	268	264	Marginell förändring.
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrvärmebränsle på respektive verksamhetsort.	358	414 (346)	393	Minskningen förklaras av att inköpt fjärrvärme minskade med 10% 2022 (preliminär analys).
Fordonsproduktion	Avser utsläpp från produktion av inköpta service- och tjänstefordon.	55	14	68	Fem inköpta elbilar 2022.

**Basår **2022 jämfört med 2021*

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)			
Scope 3 uppströms forts.	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019***	**2021**	**2022**	**Kommentar****
Pendlingsresor	Avser medarbetarnas pendling till och från jobbet med bil eller kollektivtrafik.	98	-	84	Minskningen beror på en ökad flexibilitet och möjlighet att arbeta hemifrån i större utsträckning än innan pandemin.
Kontorselektronik	Avser utsläpp från inköpta mobiltelefoner, surfplattor, datorer och skärmar.	21	16	8	En minskning på grund av färre inköp 2022.
Projekttransporter	Avser utsläpp från transporter från underhålls-projekt, anpassningar och ROT samt från nybyggen och stora ombyggnationer som färdigställts under året.	7	14	8	Minskningen beror främst på färre stora projekt 2022.
Bygg- och rivningsavfall	Avser utsläpp från uppkommet bygg- och rivningsavfall från underhållsprojekt, anpassningar och ROT samt från nybyggen och stora ombyggnationer som färdigställts under året.	-	114	141	Mängden inrapporterade avfall ökade med mer än 230% 2022. Däremot har andelen deponi och blandat avfall minskat med 73%, vilka är utsläppsintensiva fraktioner.
Totala utsläpp scope 3, uppströms		**23 436**	**13 548**	**8 236**	

Scope 3 nedströms	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019***	**2021**	**2022**	**Kommentar****
Hyresgästel bostad (market based)	Avser utsläpp från elanvänd-ning från bostadshyresgäster med egna elavtal.	5 360	5 265	4 506	Minskningen förklaras av ett ökat antal hyresgäster med gröna elavtal.
Hyresgästel kontor (market based)	Avser utsläpp från elanvänd-ning från kontorshyresgäster med egna elavtal.	2 237	1 998	1 991	Trots en ökning av uthyrd kontorsyta ses ingen betydande utsläppsminskning, vilket förklaras av att den totalt uthyrda kontorsytan har ökat. Nyckeltalet (kg CO_2e/m^2 uthyrt kontor) har dock minskat med 3%.
Hyresgästel handel (market based)	Avser utsläpp från elanvänd-ning från handelhyresgäster med egna elavtal.	2 002	1 642	1 426	Minskningen förklaras av en ökning av uthyrd handelsyta med grönt elavtal med ca 5%.
Såld el (market based)	Avser utsläpp från inköpt el som säljs vidare till hyresgäst/kund via IMD, laddstolpar m.m.	88	113	125	Ökningen förklaras av mer såld el till följ av nyligen drift-satta LINK Business Center.
Totalt utsläpp scope 3, nedströms		**9 687**	**9 018**	**8 048**	
Totalt utsläpp scope 3		**33 123**	**22 567**	**16 283**	
Totalt scope 1, 2 och 3, exklusive nybyggnation		**21 088**	**23 921**	**22 104**	
Totala utsläpp scope 1, 2 och 3 (market based)		**38 549 (40 347)**	**28 971 (27 994)**	**22 104**	

20230627160445

Tabell 6: Beräkningsunderlag klimatbokslut 2022

Redogörelse för beräkningsmetod, datakällor samt använda emissionsfaktorer för respektive scopeaktivitet.

Scope 1	Datakällor och/ eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källa
Drift tjänstebilar	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal.	Bensin: 0,17 kg CO_2e/km, Diesel: 0,14 kg CO_2e/km, El: 0kg CO_2e/km, Laddhybrid: 0.09 kg CO_2e/km.	Trafikverket
Drift servicefordon	Beräknad med genomsnittsdata om körda km per år. Antalet fordon per bränsletyp hämtas från internt fordonsregister.	Dieselbil: 0,14 kg CO_2e/km, Bensinbil: 0,17 kg CO_2e/km, Elbil/elmoped: 0 kg CO_2e/km, Dieseltraktor: 0,16 kg CO_2e/km, Eltraktor: 0 kg CO_2e/km.	Trafikverket
Köldmedia	Exakt beräkning. Mängden och typen påfylld kölmedia hämtas från rapporter om periodisk läckagesökning från entreprenör.	R407C: 1,774 ton CO_2e/kg	Svenska Kyl & Värmepumpsföreningen
Scope 2			
Fjärrvärme (market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad).	Avser kg CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: 0,042. Norrenergi: 0,004. Telge Energi: 0,048. Eskilstuna Energi & Miljö: 0,011. E.ON Norrköping: 0,14. Tekniska Verken i Linköping: 0,083. Jönköping Energi: 0,06. Göteborg Energi: 0,055. Karlstad Energi: 0,04. Arvika Fjärrvärme: 0,019. E.ON Örebro: 0,062.	Energiföretagen 2021 och preliminära värden 2022: Tekniska Verken i Linköping Jönköping Energi.
Fjärrkyla (marked base)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrkyla hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från respektive fjärrkylaleverantör.	Avser kg CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: 0 Norrenergi: 0 E.ON Norrköping: 0,0193 Tekniska verken i Linköping: 0,084 Jönköping Energi: 0,0015 Göteborg Energi: 0	Miljövärden 2021: Stockholm Exergi Norrenergi. E.ON Göteborg Energi Miljövärden 2022: Tekniska Verken i Linköping. Jönköping Energi.
Fastighetsel	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt el hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt vindkraftsel.	Vindkraft (market based): 0 kg CO_2e/kWh. Nordisk medelmix (location based): 0,0904 kg CO_2e/kWh.	Vindkraft (EPD): Vattenfall. Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2021.
Scope 3, uppströms			
ROT-projekt	Hybridberäkning. Nyckeltal avseende kg CO_2e/m² för ingående byggmaterial (modulskede A1-A4) har beräknats med underlag från ett företagsspecifikt typprojekt. Fönsterbyten och kök som tillval har inkluderats i beräkningen, varför nyckeltalen varierar för olika marknadsområden.	Avser kg CO_2e/m². Norrköping/Eskilstuna: 2 RoK: 63, 3 RoK: 160, 4 RoK: 154. Södertälje: 2 RoK: 69, 3 RoK: 165, 4 RoK: 161, 6 RoK: 132. Kök (nytt med nya vitvaror): 1 585 kg CO_2e.	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.

Scope 3 uppströms forts.	Datakällor och/ eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källa
Koncept-renovering	Hybridberäkning. Nyckeltal avseende kg CO_2e/m² per lägenhetstyp för ingående byggmaterial (modulskede A1-A4) har beräknats med underlag från en typiskt konceptrenovering och aggregeras med totala antalet koncept-renoverade lägenheter under året (data hämtas från controller). Ca 30% av köken har renoverats varsamt med bevarande av stommar.	Avser kg CO_2e/m². 1 Rok: 68, 2 RoK: 68, 3 RoK: 45, 4 RoK: 49, 5 RoK: 44.	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg.
Hyresgästanpassning kontor	Hybridberäkning. Nyckeltal avseende kg CO_2e/m² för ingående byggmaterial (modulskede A1-A4) har beräknas för tre företagsspecifika kontorsanpassningar, varav medelvärdet använts för utsläppsberäkning av kontorsanpassningarna under året. 2022 blev nyckeltalet lägre på grund av mer återbruk av glaspartier, vitvaror och väggmaterial.	48 kg CO_2e/m²	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.
Hyresgästanpassning handel	Hybridberäkning. Nyckeltal avseende kg CO_2e/m² för ingående byggmaterial (modulskede A1-A4) har beräknats med underlag från en företagsspecifik handelsanpassning, nyckeltalet har sedan som aggregerats med antalet genomförda anpassningar under året.	29 kg CO_2e/m²	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.
Planerat underhåll	Spendbaserad beräkning. Kostnader för planerat underhåll hämtas från ekonomicontrollers.	0,0149 kg CO_2e/kr	Emissionsfaktorn är kvoten av utsläpp från ROT- och anpassningsprojekt och dess investerade kostnader.
Löpande underhåll	Spendbaserad beräkning. Kostnader för löpander underhåll hämtas från bolagets ekonomicontrollers.	0,0149 kg CO_2e/kr	Emissionsfaktorn är kvoten av utsläpp från ROT- och anpassningsprojekt och dess investerade kostnader.
Produktion och distribution av bränsle till servicefordon	Distansbaserad metod. Beräknat med dataunderlag från fastighetsskötare om körda km per år och antalet fordon fördelat på bränsletyp. Elfordon laddas vid bolagets laddplatser, vars utsläpp återfinns i såld el.	Dieselbil: 0,06 kg CO_2e/km. Bensinbil: 0,05 CO_2e/km. Dieseltraktor: 0,06 kg CO_2e/km.	Trafikverket
Produktion och distribution av bränsle till tjänstebilar	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal.	Bensin: 0,05 kg CO_2e/km. Diesel: 0,06 kg CO_2e/km. El: 0,002 kg CO_2e/km (Nordisk elmix). Laddhybrid: 0,03 kg Co_2e/km.	Trafikverket

Scope 3 uppströms forts.	Datakällor och/ eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källa
Fastighetsel (Produktion och distribution av elenergi)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt el hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt vindkraftsel.	Vindkraft (market based): 0,0145 kg CO_2e/kWh.	Vindkraft (EPD): Vattenfall
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad).	Avser kg CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: 0,004. Norrenergi: 0,004. Telge Energi: 0,004. Eskilstuna Energi & Miljö: 0,007. E.ON Norrköping: 0,004. Tekniska Verken i Linköping; 0,007. Jönköping Energi: 0,005. Göteborg Energi: 0,007. Karlstad Energi: 0,005. Arvika Fjärrvärme: 0,009. E.ON Örebro: 0,006.	Energiföretagen 2021 och preliminära värden 2022: Tekniska Verken i Linköping, Jönköping Energi.
Fordonsproduktion	Genomsnittsberäkning. Utsläppen för produktion av inköpta fordon beräknas med data från vetenskapligt granskad och publicerad livscykelanalys.	Elbilsproduktion: 13,6 ton CO_2e/fordon.	Applied Energy. *Conventional, hybrid, plug-in hybrid or electric vehicles?* Volume 150, 2015.
Tjänsteresor tåg	Distansbaserad metod. Gjorda tågresor med information om sträcka och antal resenärer hämtas från det interna ekonomisystemet.	0,0000039 kg Co_2e.	SJ
Pendlingsresor	Distansbaserad metod. Underlag om medarbetares pendlingsvanor hämts från intern enkät.	WTT: Buss: 0,0093 kg co_2e/person km. Bensinbil: 0,05 kg co_2e/k. Dieselbil: 0,06 kg co_2e/km. Elbil: 0,002 kg Co_2e/km. Elhybrid: 0,03 kg co_2e/km, tåg/pendel: 0,00062 kg co_2e/person km. TTW: Buss: 0,0063 kg co_2e/person km. Bensinbil: 0,17 kg co_2/km. Dieselbil: 0,14 kg co_2/km. Elbil: 0 kg/km. Elhybrid: 0,09 kg co_2/km. Tåg/pendel: 0 kg co_2/person km.	Trafikverket, NTM
Kontorselektronik	Hybridberäkning. Underlag på inköpt elektronik avseende modell, tillverkare och antal hämtas från IT-avdelning och kontorsservice.	Avser kg CO_2e/st. Iphone 11: 65. Iphone 12: 60. Iphone 13: 67. Iphone 13 Max: 67. Iphone 13 Mini: 74. Iphone 14: 64. Iphone 14 Pro: 68. Iphone Pro Max: 66. Ipad 3:e gen.: 71. Datorskärm: 344. Dator: 213. Samsung Galaxy S20/S21: 69.	Apple-produkter och Samsungmobil: EPD:er. Skärm och dator: Ecoinvent 3.1.
Projekttransporter	Beräkning med genomsnittsdata. En framtagen schablonsiffra baserad på information från entreprenörer för utsläpp från transporter vid ROT-projekt, konceptrenoveringar och anpassningar har använts som emissionsfaktor på årets olika projekt.	Stort projekt: 2 317 kg CO_2e/projekt. Hyresgästanpassningar: 29 kg CO_2e/projekt. Konceptrenovering: 12 kg CO_2e/projekt. Bensinhybrid: 0,085 kg CO_2e/km. Dieselbil: 0,12 kg CO_2e/km.	Emissionsfaktorer fordon: Trafikverket.
Bygg- och rivningsavfall	Beräkning per avfallsfraktion och hanteringsmetod. Underlag om inrapporterat bygg- och rivningsavfall från entreprenörer hämtas från kvalitetscontroller.	Avfall till energi- och materialåtervinning: 8,333 kg CO_2e/ton. Fast avfall till deponi: 511 kg CO_2e/ton.	Avfall till energi- och materialåtervinning: Värmemarknadskommittén, Fast avfall till deponi: Ecoinvent 3.1.

20230627160445

Scope 3 nedströms	Datakällor och/ eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källa
Hyresgästel bostad (market based)	Hybridberäkning. Antal lägenheter med och utan gröna elavtal per lägenhetstyp hämtas från fastighetscontroller. Årlig energianvändning per lägenhetstyp beräkns med statistik från SCB (kWh): 1 RoK, 1,5 RoK: 2 090, 2 RoK: 2 613, 3 RoK: 2 461, 4 RoK: 3 917, 5 RoK: 4 392, 6 rok+: 4 273.	Nordisk residualmix: 0,3719 kg CO_2e/kWh. Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2021. Förnyelsebar el, beräkning med data från Vattenfall/Naturvårdsverket.
Hyresgästel kontor (market based)	Hybridberäkning. Antaget en genomsnittlig energianvändning om 48 kWh/m² med egna uppmätta värden i kontorslokaler. Underlag om vilka lokaler som hyrs ut med grönt elavtal hämtas från fastighetscontrollers.	Nordisk residualmix: 0,3719 kg CO_2e/kWh. Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2021. Förnyelsebar el, beräkning med data från Vattenfall/Naturvårdsverket.
Hyresgästel handel (market based)	Hybridberäkning. Antaget en genomsnittlig energianvändning om 91 kWh/m² med egna uppmäta värden i handelslokaler. Underlag om vilka lokaler som hyrs ut med grönt elavtal hämtas från fastighetscontrollers.	Nordisk residualmix: 0,3719 kg CO_2e/kWh. Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2021. Förnyelsebar el, beräkning med data från Vattenfall/Naturvårdsverket.
Såld el (market based)	Exakt beräkning. All inköpt el som säljs vidare hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt vindkraftsel.	Vindkraft: 0,0145 kg CO_2e/kWh.	Vindkraft (EPD): Vattenfall.

20230627160547

Taxonomi

Taxonomiförordningen är ett klassificeringsverktyg som för närvarande omfattar vissa ekonomiska verksamheter med betydande påverkan på klimatet samt åtgärder som vidtas för anpassning till klimatförändringar.

Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, investeringar och driftutgifter som är taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga. Beräkning av nyckeltalen har gjorts i enlighet med definitionerna 1.1.1, 1.1.2 och 1.1.3 i bilaga 1 till den delegerade akten om upplysningsskyldighet enligt artikel 8 i taxonomiförordningen.

En ekonomisk tillämplig verksamhet anses förenlig med förordningen - miljömässigt hållbar - om den uppfyller kraven för väsentligt bidrag för minst ett av sex miljömål, inte gör någon väsentlig skada på något av de resterande fem målen samt att kraven avseende sociala minimiskyddsåtgärder är uppfyllda. För 2022 har förenlighet bedömts enbart mot miljömål 1: Begränsning av klimatförändringarna. I tabellerna nedan ses Lundbergs Fastigheters detaljerade taxonomiresultat.

Taxonomins tillämpliga ekonomiska verksamheter för bygg- och fastighetsbranschen

7.1 Uppförande av nya byggnader
7.2 Renovering av befintliga byggnader
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Ägande och förvärv av byggnader

Minimiskyddsåtgärder
Uppfyllelse av sociala minimiskyddsåtgärder har utvärderats i enlighet med vägledningen från plattformen för hållbar finansiering. Lundbergs Fastigheter efterlever lagstiftning kring arbetsrätt och mänskliga rättigheter.

Bedömning av taxonomiförenlighet
Lundbergs Fastigheter har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftutgifter är Ägande och förvärv av byggnader (verksamhet 7.7). Avseende investeringar är mycket hänförligt till verksamhet 7.7, men det görs även investeringar i fastigheter som inte är förenliga. I förekommande fall allokeras dessa till den taxonomiverksamhet som är tillämplig, således omfattas även verksamhet 7.1-7.6 (se definition i rutan intill). Granskning av taxonomiförenlighet görs på fastighetsnivå.

Ägande och förvärv av byggnader
Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar – Fastigheter med energideklaration klass A uppfyller kravet avseende väsentligt bidrag. Uppförda fastigheter[1] uppfyller kravet om de har en energiprestanda som understiger de tröskelvärden som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige[2], vad avser bedömningen av vilka byggnader som tillhör topp 15 procent av det nationella beståndet sett till energieffektivitet.

Att inte orsaka betydande skada/ Do no significant harm (DNSH) – Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har utförts på alla fastigheter (enlighet med Taxonomiförordningens Bilaga A). Baserat på resultatet har en bedömning gjorts om den enskilda fastigheten löper väsentlig risk att skadas ekonomiskt. Det är främst översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer som är de största potentiella klimatriskerna. Fastigheter med ingen eller låg riskbild bedöms uppfylla DNSH-kravet om en klimatanpassad fastighet. Fastigheter med väsentlig riskbild uppfyller DNSH-kravet om det för den riskutsatta fastigheten finns en handlingsplan för klimatanpassningsarbetet (vilken följs upp årligen).

1) Med uppförd avses datum för inskickad bygglovsansökan senast 2020-12-31. Per den 31 december 2022 finns inga uppförda fastigheter efter 2020-12-31, vilka omfattas av andra kriterier för uppfyllandet av väsentligt bidrag.
2) Lundbergs Fastigheter kommer använda Boverkets tröskelvärden när dessa publiceras.

Omsättning

Total omsättning, enligt taxonomins definition är bolagets nettoomsättning (not 3). Taxonomitillämplig omsättning hänförlig till verksamhet 7.7 innefattar hyres- och serviceintäkter. Den tillämpliga omsättningens förenlighet prövas mot verksamhet 7.7, miljömål ett, och bedöms vara förenlig om kriterierna - enligt föregående stycke - uppnås. Av den totala omsättningen, 1 736 mnkr, uppgår tillämplig omsättning till 1 634 mnkr (94,1 procent av total omsättning), varav 752 mnkr är förenligt (43,3 procent av total omsättning).

Nyckeltalen för omsättning, investeringar och driftutgifter beräknas enligt följande:

Andel taxonomitillämplig verksamhet =Tillämplig verksamhet/Total verksamhet

Andel taxonomiförenlig verksamhet=Förenlig verksamhet/Total verksamhet

Totala investeringar, enligt taxonomins definition, avser främst investeringar och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 14) samt investeringar i övriga anläggningstillgångar (not 12, 13 och 15). Om en fastighet är förenlig blir investeringar i den fastigheten tillämpliga och förenliga och redovisas under verksamhet 7.7. Investeringar i en fastighet som inte är förenlig bedöms på projektnivå genom att de prövas mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag och för att inte orsaka betydande skada för den ekonomiska verksamhet som är tillämplig för den enskilda investeringen. Dessa redovisas under respektive verksamhet (7.1–7.6). Vid bedömning av taxonomiförenlighet tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att i de fall det saknas underlag för att bedöma efterlevnad anses investeringen vara icke-förenlig. Lundbergs Fastigheters totala investeringar uppgår till 773 mnkr, varav 754 mnkr är tillämpliga investeringar och 41,4 procent är förenligt.

Driftutgifter

Totala driftutgifter, enligt taxonomins definition, är driftutgifter i förvaltningsfastigheter som avser kostnader som krävs för att upprätthålla en fastighets grundstandard och funktionalitet, vilket omfattar renovering, fastighetsskötsel, fastighetsstyrning, dagligt och planerat underhåll och reparationer. Driftutgifterna bedöms tillämpliga enligt verksamhet 7.7. Om en fastighet är förenlig blir tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga. Driftutgifter prövas inte på projektnivå vilket innebär att driftutgifter i en fastighet som inte är förenlig klassas som icke-förenliga. Lundbergs Fastighets taxonomitillämpliga driftutgifter uppgår till 234 mnkr, varav 37,2 procent är förenligt.

20230627160448

Omsättning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Total omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställningsverksamhet) (21)
				Kriterier för väsentligt bidrag		Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Enhet		*mnkr*	*%*	*%*	*%*	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*%*	*%*	*M*	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	752	43,3	100	-	-	Ja	-	-	-	-	Ja	43,3	-	-	-
Summa taxonomiförenliga verksamheter		752	43,3	100	-								43,3	-		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	882	50,8													
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		882	50,8													
Totalt (A.1 + A.2)		1 634	94,1										43,3	-	-	-
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																
Summa verksamheter som inte omfattas av taxonomin		102	5,9													
TOTALT (A + B)		1 736	100													

**Ja/Nej*

Investeringar

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Totala investeringar (3)	Andel av investeringar (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av investeringar 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av investeringar, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställningsverksamhet) (21)
				Kriterier för väsentligt bidrag	**Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)**											
Enhet		*mnkr*	*%*	*%*	*%*	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*%*	*%*	*M*	*O*
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																
Instrument för byggnaders energiprestanda [1]	7.5	0,5	0,1	100	-	-	Ja	-	-	-	-	Ja	0,1	-	M	-
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	320	41,4	100	-	-	Ja	-	-	-	-	Ja	41,4	-	-	-
Summa taxonomiförenliga verksamheter		320	41,4	100	-								41,4	-		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																
Renovering av befintliga byggnader	7.2	95	12,3													
Energieffektiv utrustning [1]	7.3	8	1,1													
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	330	42,7													
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		433	56,1													
Totalt (A.1 + A.2)		754	97,5										41,4	-	-	-
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																
Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		19,3	2,5													
TOTALT (A + B)		773	100													

[1] *Omfattar installation, reparation och underhåll. För fullständig definition se ruta på sida 67.*

**Ja/Nej*

20230527160549

Driftutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Totala driftutgifter (3)	Andel av driftutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftutgifter 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av driftutgifter, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställningsverksamhet) (21)
				Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Enhet		*mnkr*	*%*	*%*	*%*	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*J/N**	*%*	*%*	*M*	*O*
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	87	37,2	100	-	-	Ja	-	-	-	-	Ja	37,2	-	-	-
Summa taxonomiförenliga verksamheter		87	37,2	100	-								37,2	-		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	147	62,8													
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		147	62,8													
Totalt (A.1 + A.2)		234	100										37,2	-	-	-
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																
Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0,0													
TOTALT (A + B)		234	100													

**Ja/Nej*

Årsredovisning

→ Innehåll

Förvaltningsberättelse 73
Definitioner 77

Koncernen

Resultaträkning 78
Rapport över totalresultat 78
Balansräkning 79
Rapport över förändring i eget kapital 80
Kassaflödesanalys 81
Noter 82

Moderbolaget

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat 109
Balansräkning 110
Rapport över förändring i eget kapital 112
Kassaflödesanalys 113
Noter 114

Förslag till vinstdisposition 124
Revisionsberättelse 125

20230627160350

Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg, nedan kallat Lundbergs Fastigheter, grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges stora privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 28 mdkr.

Fastighetsbeståndet, som till stor del byggts i egen regi, utgörs av cirka 885 000 kvm uthyrningsbar yta fördelade på 130 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan består till cirka 60 procent av bostäder, resterande yta är kommersiella lokaler som mestadels avser kontor och handel, men även restauranger, gym, biografer, lager, industri och samhällsfastigheter såsom äldreboenden och skolor. Bolaget har även cirka 50 exploateringsobjekt.

Koncernen och moderbolaget

Lundbergs Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter.

Den operativa verksamheten är indelad i de tre regionerna Stockholm, Öst och Väst där bolaget erbjuder attraktiva citylägen för bostäder, kontor samt handels- och mötesplatser. Region Stockholm omfattar Stockholm/Solna där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av kommersiella lokaler, samt förvaltningarna i Södertälje och Eskilstuna som till största delen utgörs av bostäder. Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor medan övriga regionen till stor del består av bostäder. Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping där beståndet består av både bostäder och kontor samt den största delen av bolagets fastigheter inom handel. För information om utfall och investeringar för de tre regionerna hänvisas till koncernens not 9.

Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av respektive regionchef. Förvaltning, uthyrning och fastighetsskötsel sker lokalt på respektive marknadsområde genom en tydligt decentraliserad organisation.
På huvudkontoret i Norrköping finns samtliga centrala resurser till stöd för den operativa verksamheten.
I ledningsgruppen ingår VD, vVD tillika chef hyres- och fastighetsadministration, regionchef Stockholm tillika hållbarhetschef, regionchef Öst tillika chef affärsutveckling, regionchef Väst tillika teknisk chef, ekonomichef, samt marknads- och kommunikationschef.

Under senare år har verksamheten utvecklats starkt genom en aktiv förvaltning, förvärv och nybyggnadsprojekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens omsättning och resultat
Nettoomsättningen uppgick till 1 736 mnkr (1 594). Hyresintäkterna ökade med 94 mnkr till 1 568 mnkr (1 474). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 2,9 procent. Företagets totala hyresvakansgrad uppgick till 3,7 procent (3,5), varav bostäder 1,3 procent (2,0) och lokaler med mera 5,3 procent (4,4).

Driftkostnaderna, exklusive fastighetsskatt, uppgick till 261 mnkr (244). Fastighetsskatten uppgick till 91 mnkr (80). Kostnader för underhåll var 183 mnkr (174). Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 1 006 mnkr (931). Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar var 556 mnkr (2 966).

Moderbolagets omsättning och resultat
Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 667 mnkr (1 535). Årets resultat var 481 mnkr (370).

Investeringar
Lundbergs Fastigheter bidrar aktivt till stadsutvecklingen på respektive marknadsområde. Bolaget har ett stort fokus på att utveckla både nya och befintliga fastigheter med hög kvalitet som tillför värde och erbjuder det kunderna efterfrågar.

Under 2022 har Lundbergs Fastigheter investerat 461 mnkr (446) i förvaltningsfastigheter och 292 mnkr (299) i förvärv och nya fastighetsprojekt.

Projekt
Under året har fyra olika ROT-projekt varit igång i bostadsfastigheter i Södertälje, Norrköping och Eskilstuna. Den största omfattningen var i Södertälje, där två stora bostadsområden med totalt 785 lägenheter varit föremål för byte av stammar, fönster och tak. Det ena området (Kupolen) var i stort sett färdigställt vid årsskiftet, medan det andra (Lobelian/Petunian) är ungefär halvvägs och kommer att fortsätta fram till 2025. De andra två projekten i Norrköping och Eskilstuna är betydligt mindre med cirka 140 lägenheter vardera.

I slutet av 2021 inleddes ett projekt i Norrköpings citykärna som ska konvertera tomma butiker till kontorslokaler och samtidigt fräscha upp områdets uttryck med bland annat nya fasader till Spiralen Köpcentrum. Projektet innebär en investering med cirka 160 mnkr. Projektet har fortskridit under 2022 med främst invändiga hyresgästanpassningar, asbestsanering samt i slutet av året inleddes de yttre fasadarbetena.

Under året färdigställdes även LINK Business Center i Linköping, som på kort tid har tagit en position som stadens nya mötesplats för näringslivet. Fastigheten tillför cirka 13 000 kvm uthyrbar lokalyta i ett mycket bra läge. Inflyttning skedde successivt fram till sommaren och den är sedan dess fullt uthyrd.

Förvärv
Under våren förvärvades logistikfastigheten Gåvan 6 i Linköping, som idag huvudsakligen inrymmer en postterminal. Fastighetens läge är attraktivt med hänsyn till den framtida stadsutvecklingen och ligger alldeles i anslutning till den nya planerade järnvägsstationen för Ostlänken.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde per den 31 december 2022 har beräknats till 28 203 mnkr (27 899). Den orealiserade värdeförändringen, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgick under året till -450 mnkr motsvarande -1,6 procent. Genomsnittligt värde per kvm uthyrningsbar area är 31 853 kr (32 209) och den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 3,9 procent (4,1) mätt som Driftnetto II (Utfall 2022)/Verkligt värde vid årets ingång.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en summering av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav vid aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskraven varierar mellan olika marknads- och delområden. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard och större investeringsbehov. För mer information se koncernens not 14.

Exploateringsfastigheter
Koncernens exploateringsfastigheter är belägna i Mellansverige och det bedömda värdet av dessa uppgick vid årsskiftet till 565 mnkr (569). Byggbar exploateringsmark för småhus och flerbostadshus såldes under året för totalt 99 mnkr med ett resultat på 53 mnkr. Försäljningarna gjordes framförallt i Karlstad (Hammarö) och Norrköping. Efter slutförda exploateringsarbeten påbörjades även försäljning av tomtmark för cirka 100 småhus i Örebro. Plan- och exploateringsarbeten inför framtida försäljningar pågår dessutom på flera andra platser.

20230627160051

Finansiering

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 5 373 mnkr (5 133). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 3 månader och den genomsnittliga räntesatsen 1,3 procent (1,1), för övrig information se koncernens not 29.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 18 062 mnkr (18 029) och soliditeten var 63 procent (64). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på fastighetsmarknaden, till exempel till följd av konjunktursvängningar, påverkar fastigheternas verkliga värde vilket är både en risk och en möjlighet.

Lundbergs Fastigheters bestånd består av centralt belägna bostads- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är huvudsakligen koncentrerade till större städer med positiv utveckling. Den uthyrningsbara ytan i fastighetsbeståndet består till cirka 60 procent av bostäder och 40 procent av lokaler. Den relativt jämna fördelningen mellan bostäder och lokaler skapar en stabilitet i verksamheten.

Lundbergs Fastigheters möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna från de kommersiella lokalerna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år. För bostäder gäller tillsvidareavtal med rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägning.

Rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Lönsamheten i den löpande verksamheten och nya projekt påverkas av konjunkturen och ränteläget, men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs lång framförhållning och ett aktivt arbete med att utveckla de befintliga fastigheterna.

Bolaget arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna samt med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet.

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Verksamheten finansieras med egna medel och upplåning från moderbolag. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av finansiella risker och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i koncernens not 29.

Coronapandemin har påverkat både butiker och restauranger kraftigt samt drivit på den redan pågående strukturomvandlingen inom handeln. Samma sektorer riskerar att drabbas hårt som följd av de kraftiga kostnadsökningarna under senaste året, eftersom det väntas slå hårt mot privatpersoners konsumtion.

Hållbarhetsupplysningar

Lundbergs Fastigheter har kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. En medarbetarundersökning genomförs vartannat år som visar på hög tillit till ledarskapet, stolthet över arbetet samt hög trivsel med kollegorna. Sjuk- frånvaron är låg och personalomsättningen normal. Tydliga riktlinjer finns för att säkerställa att ingen kränkande särbehandling, diskriminering eller osakliga löneskillnader uppstår.

Lundbergs Fastigheter bedriver verksamheten med fokus på hög kvalitet i alla delar av bolaget. Ett verksamhetsledningssystem är implementerat sedan många år vilket borgar för att bolagets affärsidé, strategi och inriktning följs i den dagliga verksamheten.

Bolaget erbjuder välskötta och välbelägna bostäder och lokaler i fastigheter där trygghet och säkerhet står i fokus. Hög servicegrad och personligt bemötande skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna. Kundnytta, effektivitet och lönsamhet ska prägla allt arbete i företaget. Arbetet ska vara systematiskt utan onödig byråkrati och säkerställa att ingångna avtal följs. Goda boende- och arbetsmiljöer minskar omflyttningen av hyresgäster och därmed material- och kemikalieåtgången.

Företaget har en ambitiös målsättning om att nå en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till 2030. Den största påverkan på miljön har byggnationer och energianvändningen vid driften av fastigheterna. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och bolaget arbetar proaktivt för att minska miljöbelastningen. I tät dialog med energileverantörerna ska andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna öka. Arbetet sker med tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energieffektivisering är en viktig del i att skapa en hållbar framtid. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggteknik och installation av modernare teknik fortsätter arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i fastigheterna samt minska energiförbrukningen.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt 9 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och Miljöprövningsförordningen (2013:251) bedrevs under 2022.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport ingår i årsredovisningen och har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 36-71.

Framtidsutsikter
Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i stora städer vilket gör att efterfrågan på företagets bostäder, kontor och butiker är stabil. Det finns dock skäl att vara uppmärksam på i vilken omfattning digitaliseringen påverkar utvecklingen inom fysisk handel. Trenden har under lång tid gått mot mindre ytor för den fysiska handeln, varför företaget måste ha hög beredskap att arbeta med förtätningar av butiksyta och även alternativ användning av sådana lokaler. Vi måste också vara duktiga på att som fastighetsägare skapa goda förutsättningar som stödjer butikernas behov.

De snabbt stigande energipriserna ställer krav på energibesparande åtgärder för att bibehålla lönsamheten.

Förslag till utdelning och vinstdisposition
Styrelsen föreslår en utdelning om 800 kr per aktie eller totalt 200 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 124.

Nyckeltal (definitioner)

Likvida medel
Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning
Hyresintäkter, försäljningsintäkter från omsättningsfastigheter och övriga intäkter.

Räntebärande tillgångar
Räntebärande fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntebärande nettoskuld
Räntebärande skulder och räntebärande avsättningar reducerat med räntebärande tillgångar.

Rörelsens intäkter m.m.
Hyresintäkter m.m., resultat från övrig verksamhet.

Skatter
Aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande nettoskuld dividerad med summan av eget kapital.

Soliditet
Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen.

Vakansgrad
Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning

Koncernen

mnkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	1 735,9	1 594,3
Driftkostnader	4,5	-354,4	-332,6
Underhåll och hyresgästanpassningar		-182,8	-173,6
Avskrivningar	7	-5,6	-5,5
Fastighetsskatt		-91,0	-79,6
Exploateringsfastigheter		-45,9	-22,2
Bruttoresultat		**1 056,2**	**980,9**
Centrala administrationskostnader	5-7	-50,0	-49,3
Rörelseresultat före värdeförändringar		**1 006,2**	**931,5**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-449,7	2 034,6
Rörelseresultat	**9**	**556,5**	**2 966,2**
Finansiella intäkter		0,2	0,1
Finansiella kostnader		-60,7	-50,5
Finansnetto	**10**	**-60,5**	**-50,4**
Resultat efter finansiella poster		**496,0**	**2 915,8**
Skatt	11	-96,3	-566,4
Årets resultat		**399,7**	**2 349,4**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		399,7	2 349,4
		399,7	**2 349,4**

Rapport över totalresultat

Koncernen

mnkr	Not	2022	2021
Årets resultat		**399,7**	**2 349,4**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	11	42,1	5,1
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till årets resultat	11	-8,7	-1,1
Årets övrigt totalresultat efter skatt		**33,4**	**4,1**
Summa totalresultat		**433,1**	**2 353,5**
Hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		433,1	2 353,5
		433,1	**2 353,5**

20230627160053

Balansräkning

Koncernen

mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	4,2	7,1
Materiella anläggningstillgångar	13	34,2	22,7
Förvaltningsfastigheter	14	28 202,6	27 898,8
Nyttjanderättstillgångar	15	13,0	14,7
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		**28 254,0**	**27 943,3**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	18	155,7	141,7
Kundfordringar	19	19,1	23,7
Övriga rörelsefordringar	19	39,0	34,5
Likvida medel	17	0,1	0,1
Summa omsättningstillgångar		**213,9**	**200,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 467,8**	**28 143,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		17 962,4	17 929,3
Summa eget kapital		**18 062,4**	**18 029,3**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga leasingskulder	29	7,2	9,7
Övriga långfristiga skulder		7,6	6,7
Avsättningar för pensioner	23	106,5	148,2
Övriga avsättningar	24	15,6	15,6
Uppskjutna skatteskulder	11	4 537,8	4 458,9
Summa långfristiga skulder		**4 674,7**	**4 639,0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	17,29	5 253,1	4 970,2
Kortfristiga leasingskulder	29	6,1	5,2
Leverantörsskulder	25	92,3	116,2
Aktuell skatteskuld	11	20,1	54,0
Övriga rörelseskulder	25	359,3	329,4
Summa kortfristiga skulder		**5 730,8**	**5 475,0**
Summa skulder		**10 405,5**	**10 114,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 467,8**	**28 143,3**

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100,0**	**15 775,8**	**15 875,8**
Utdelning		-200,0	-200,0
Årets resultat		2 349,4	2 349,4
Övrigt totalresultat		4,1	4,1
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100,0**	**17 929,3**	**18 029,3**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100,0**	**17 929,3**	**18 029,3**
Årets resultat		399,7	399,7
Övrigt totalresultat		33,4	33,4
Årets totalresultat		*433,1*	*433,1*
Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning		*-400,0*	*-400,0*
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100,0**	**17 962,4**	**18 062,4**

20230627160540

Kassaflödesanalys

Koncernen

mnkr	Not 20	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		496,0	2 915,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet [1)]		458,4	-2 003,7
Betalda skatter		-36,6	-48,2
		917,7	**863,9**
Förändring av omsättningsfastigheter		-14,0	-27,2
Förändring av rörelsefordringar		0,2	-21,4
Förändring av rörelseskulder		-28,0	120,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**875,9**	**935,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-5,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,4	-3,5
Investering i förvaltningsfastigheter		-749,5	-763,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	204,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-0,1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-751,9**	**-568,1**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		282,9	-164,8
Övriga skulder		-6,9	-2,7
Utbetald utdelning till moderbolaget		-400,0	-200,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-124,0**	**-367,5**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0,0**	**0,1**
Likvida medel vid årets början		0,1	0,0
Likvida medel vid årets slut		**0,1**	**0,1**

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar och värdeförändringar vid omvärdering enligt IAS 40.

Redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag samt intresseföretag.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets not 1 - Redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas, med vissa undantag, från och med klassificeringen som sådana tillgångar, till det lägsta av det vid omklassificeringstidpunkten redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning redovisas fortsatt till verkligt värde på samma sätt som övriga förvaltningsfastigheter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 28.

20230627160555

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller förändrade IFRS
Nya och ändrade IFRS har inte föranlett någon förändring i redovisningsprinciperna.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Segmentrapportering
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högsta verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad ”management approach” eller företagsledningsperspektiv. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Det resultatmått mot vilket uppföljning sker är rörelseresultat. I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se not 9 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Klassificering m.m.
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Lundbergs Fastigheter. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagets indirekt förvärvade tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys.

Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar utgör goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Kvarvarande innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat när avyttringar leder till att bestämmande inflytande upphör.

Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag
Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent

av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Detta gäller emellertid inte för de fall där koncernen utnyttjar egna lokaler i den normala driften. I sådana fall redovisas hyran som intäkt i Nettoomsättning och motsvarande kostnad under Driftkostnader respektive Centrala administrationskostnader.

Intäkter
Nettoomsättning
Hyres- och serviceintäkter
Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare och redovisas enligt IFRS 16.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

En mindre del av intäkterna har bedömts vara serviceintäkt och omfattas av IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. En noggrann analys av om man bedöms vara huvudman eller agent i förhållandet till dessa intäkter har genomförts och slutsatsen är att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Särredovisning av serviceintäkterna enligt IFRS 15 framgår av not 3.

Statliga stöd
Statliga bidrag avseende ersättning för nedsatta hyror redovisas inom nettoomsättning. Dessa periodiseras systematiskt i resultaträkningen på samma sätt och över samma perioder som den hyresrabatt bidragen är avsedda att kompensera för.

Försäljning omsättningsfastigheter och övriga intäkter
Som nettoomsättning redovisas även intäkter från parkerings- och projektledningsverksamhet samt försäljning av omsättningsfastigheter.

Intäkt från fastighetsförsäljning
Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter, räntekostnader och i förekommande fall utdelningar.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas normalt i årets resultat i den period till vilken de hänför sig.

Övriga finansiella kostnader avser räntedel i årets pensionskostnad, kreditavtalsprovision och övriga bankavgifter.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktioner redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Den aktuella skatten baserar sig på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering.

20230627160356

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte längre har kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar, exklusive aktier, och finansiella skulder har klassificerats som kortfristiga om beloppen förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Aktier har klassificerats som långfristiga om de är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten.

Resultatet från avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförts till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktsenliga kassaflödena ser ut. Se not 17 för klassificeringar av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar

Värderas initialt till verkligt värde med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall utgivna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Värderas initialt till mottagna medel med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt skulderna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall mottagna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För finansiella tillgångar där det finns indikation om att hela det redovisade värdet eventuellt inte kommer kunna återvinnas görs en individuell bedömning av respektive instrument. Normalt utgör uteblivna betalningar från motpart sådan indikation. Baserat på den individuella bedömningen redovisas eventuell nedskrivning. Detta inkluderar både kvantitativ och kvalitativ information och analys baserad på historiska erfarenheter, kreditbedömning och framåtblickande information.

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. Koncernen har inte några förväntningar på betydande återvinning av de bortskrivna beloppen. Finansiella tillgångar som skrivits bort kan emellertid fortfarande vara föremål för verkställighetsåtgärder för att uppfylla koncernens förfaranden för återvinning av förfallna belopp.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av IT-system.

IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Immateriella tillgångar skrivs av under 3 år.

Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent på inventarier. Bedömningen av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod sker löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5 och förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värdet enligt respektive standard.

Materiella anläggningstillgångar.

Finns det indikation på att det bokförda värdet är för högt görs en analys där enskilda eller naturligt sammanhängande typer av tillgångars återvinningsvärde fastställs som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för försäljning av tillgången. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning utgörs av skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärde. En nedskrivning återförs om det har skett en positiv förändring av förutsättningarna som används för att bestämma återvinningsvärdet. En återföring görs som mest upp till det bokförda värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om nedskrivningen inte skulle ha gjorts.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen i enlighet med verkligt värdemetoden. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde baseras på interna värderingar vilka kvalitetssäkras genom att ett urval av fastigheter

20230627160057

externvärderas. Löpande undersöks om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto i resultaträkningen, men uppdelning på orealiserade och realiserade värdeförändringar återfinns i not 14.

Tillkommande utgifter - förvaltningsfastigheter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Omsättningsfastigheter
Omsättningsfastigheter (exploateringsfastigheter) har värderats enligt lägsta värdets princip per fastighet eller per värderingsenhet. Erforderlig nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivningar enligt denna princip redovisas i resultaträkningen.

Statliga stöd
Statliga bidrag redovisas i balansräkningen som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att villkoren som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Statliga bidrag knutna till en anläggningstillgång reducerar anläggningens redovisade anskaffningsvärde.

Leasing
Vid ett avtals ingång bedöms om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och tillhörande skuld vid leasingavtalets ingång. Skulderna värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod och valuta. Nyttjanderättstillgångar värderas initialt till skuldens värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt under leasingperiodens löptid.

Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av mindre värde redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare
Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet ”Hyres- och Serviceintäkter”.

Låneutgifter
Låneutgifter hänförliga till inköp eller produktion av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade

tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen aktuellt vid betydande investeringsprojekt.

Koncernbidrag
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget redovisas tillsammans med skatteeffekten direkt i eget kapital under "Transaktioner med koncernens ägare".

Utdelningar
Utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda
Avgiftsbestämda pensionsplaner
Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat under den period de anställda utfört de tjänster avgiften avser.

Förmånsbestämda pensionsplaner
I koncernen anställda tjänstemän i Sverige omfattas av ITP-planen. ITP-planen omfattar i huvudsak följande förmåner:

- Ålderspension
- ITPK (kompletterande ålderspension)
- Sjukpension
- Kollektiv familjepension

Åtaganden för familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat när de uppstår.

Åtaganden för ålderspension tryggas genom FPG/PRI-systemet. Pensionsskulden beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation alternativt bostadsobligation med en löptid som motsvarar respektive plans pensionsförpliktelse. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade "projected unit credit method". Om förmånen är fullt intjänad redovisas en kostnad i årets resultat.

Vid fastställande av förpliktelsen avseende förmånsbestämda planer kan det uppstå omvärderingseffekter vilka utgörs av aktuariella vinster och förluster. Omvärderingseffekterna redovisas i övrigt totalresultat. Räntekostnaden/intäkten netto på den förmånsbestämda förpliktelsen/tillgången redovisas i årets resultat under finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

Den särskilda löneskatten utgör en del av de aktuariella antagandena och redovisas därför som en del av nettoförpliktelsen/-tillgången. Den del av särskild löneskatt som är beräknad utifrån tryggandelagen i juridisk person redovisas av förenklingsskäl som upplupen kostnad istället för som del av nettoförpliktelsen/-tillgången.

Avkastningsskatt redovisas löpande i resultatet för den period skatten avser och ingår därmed inte i skuldberäkningen.

20230627160538

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om koncernen är bevisligen förpliktigad, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Innebörden av att en anläggningstillgång klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och utifrån villkor som är normala, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar redovisas på egen rad som omsättningstillgång i balansräkningen.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar samt förvaltningstillgångar hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning redovisas fortsatt till verkligt värde på samma sätt som övriga förvaltningsfastigheter.

Eventualförpliktelser
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Övrigt
De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

2 Företagsinformation

Fastighets AB L E Lundberg (Lundbergs Fastigheter) bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Norrköping, Sverige. Huvudkontorets adress är Olai Kyrkogata 40, 601 85 Norrköping. Bolaget är ett helägt dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ) orgnr. 556056-8817.

3 Nettoomsättning, mnkr

	2022	2021
Fastighetsrörelse		
Hyresintäkter	1 568,1	1 473,9
Serviceintäkter [1]	68,7	62,4
Försäljning omsättningsfastigheter	99,2	58,0
Övriga intäkter	-	-
	1 735,9	**1 594,3**

1) I serviceintäkter ingår debitering av el, värme, vatten, kyla, marknadsföring mm.

4 Driftkostnader, mnkr

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och administrationsomkostnader.

	2022	2021
El, värme och vatten	142,9	130,2
Fastighetsskötsel	66,8	64,1
Administrationsomkostnader	93,3	88,5
Övriga driftkostnader	51,4	49,7
	354,4	**332,6**

5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	**2022**	**Varav män (%)**	**2021**	**Varav män (%)**
Moderbolaget	170	63	170	63
Koncernen totalt	**170**	**63**	**170**	**63**

20230627160559

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Tre kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen vid årets slut består av sju personer varav två kvinnor.

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

2022	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,7				0,7
VD och vVD i moderbolaget	3,6	0,4	0,0	1,6	5,6
Andra ledande befattningshavare 6 personer	5,8	0,6	0,2	2,8	9,4
	10,1	**1,0**	**0,2**	**4,5**	**15,7**

2021	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,6				0,6
VD och vVD i moderbolaget	3,6	0,5	0,0	1,1	5,2
Andra ledande befattningshavare 6 personer	7,4	0,9	0,1	2,1	10,6
	11,6	**1,5**	**0,2**	**3,1**	**16,4**

Uppsägningstid avseende VD och ledande befattningshavare uppgår till sex månader. Detta gäller både vid uppsägning från företagets sida som vid egen uppsägning. I övrigt gäller sedvanliga villkor på arbetsmarknaden.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr

2022	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befatt-ningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions-kostnader
Moderbolaget	93,9	11,1	61,7	26,1
Totalt i koncernen	**93,9**	**11,1**	**61,7**	**26,1**

2021	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions-kostnader
Moderbolaget	95,0	13,0	44,6	12,3
Totalt i koncernen	**95,0**	**13,0**	**44,6**	**12,3**

Samtliga anställda finns i Sverige. Koncernen har ett tillikaanställningssystem vilket innebär att lönekostnader och lönebikostnader fördelas mellan berörda koncernföretag i relation till nedlagd tid och utförda arbetsprestationer. För all personal finns ett bonusprogram för 2022. Ersättningen är maximerad till två månadslöner för ledande befattningshavare. För övrig personal utgår maximalt 0,5-1,5 månadslöner, beroende på befattning. För 2022 har 7,1 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd VD/vVD:ar uppgick till 7,9 mnkr (7,3) i moderbolaget och koncernen. Förpliktelsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2022	2021
Revisionsuppdrag		
KPMG AB		0,2
PWC	1,0	1,0
Andra uppdrag		
KPMG AB		0,0
PWC	0,2	
	1,2	**1,2**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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.

Med andra uppdrag avses rådgivning avseende redovisningsfrågor, rådgivning vid avyttring och förvärv av verksamheter samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

Arvoden för granskning av dotterbolag ingår i arvodet för moderbolaget och faktureras moderbolaget.
På bolagsstämman 2022-04-06 omvaldes PWC som revisorer.

7 Avskrivningar, mnkr

	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier m.m.	6,9	7,5
	6,9	**7,5**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	5,6	5,5
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,4	2,0
	6,9	**7,5**

8 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mnkr

	2022	2021
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-	17,5
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-449,7	2 017,2
	-449,7	**2 034,6**

20230627116060

Rapportering per segment, mnkr

Verksamheten i Lundbergs Fastigheter bedrivs i tre regioner, Öst, Stockholm och Väst. Dessa regioner redovisas ned till rörelseresultat. Övriga resultatposter redovisas på totalnivå. Segmenten rapporteras i överensstämmelse med den rapportering som lämnas till ledningen i Lundbergs Fastigheter.

	Region Öst		Region Sthlm		Region Väst		Totalt	
Resultaträkning	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	820,0	747,3	503,2	503,2	412,8	343,9	1 735,9	1 594,3
varav försäljning exploateringsfastigheter	34,9	33,2	5,0	23,2	59,3	1,7	99,2	58,0
Driftkostnader	-181,1	-162,1	-91,3	-90,9	-82,0	-79,6	-354,4	-332,6
Underhåll och hyresgästanpassningar	-84,4	-75,8	-49,4	-46,9	-49,0	-50,8	-182,8	-173,6
Avskrivningar	-2,4	-2,0	-1,6	-1,7	-1,6	-1,8	-5,6	-5,5
Fastighetsskatt	-43,3	-37,8	-30,1	-25,8	-17,1	-16,0	-91,0	-79,6
Exploateringsfastigheter	-27,9	-12,4	-0,9	-8,2	-17,1	-1,6	-45,9	-22,2
	481,0	**457,1**	**329,8**	**329,6**	**245,4**	**194,1**	**1 056,2**	**980,9**
Centrala administrationskostnader							-50,0	-49,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-470,8	843,6	70,6	503,3	-49,6	687,8	-449,7	2 034,6
Rörelseresultat	**10,3**	**1 300,7**	**400,5**	**832,9**	**195,8**	**882,0**	**556,5**	**2 966,2**
Finansnetto							-60,5	-50,4
Skatt							-96,3	-566,4
Årets resultat							**399,7**	**2349,4**
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	12 608,5	12 669,5	9 926,8	9 549,0	5 667,3	5 680,3	28 202,6	27 898,8
Ofördelade tillgångar							265,2	244,5
Summa tillgångar	**12 608,5**	**12 669,5**	**9 926,8**	**9 549,0**	**5 667,3**	**5 680,3**	**28 467,8**	**28 143,3**
Eget kapital							18 062,4	18 029,3
Ofördelade skulder							10 405,5	10 114,0
Summa eget kapital och skulder							**28 467,8**	**28 143,3**
Investeringar	409,8	316,8	307,2	334,3	36,6	94,7	753,5	745,8

10 Finansnetto, mnkr

	2022	2021
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,1
	0,2	**0,1**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-58,0	-52,4
Räntekostnader, aktiverade i nybyggnadsprojekt		4,9
Resultat från intresseföretag		-0,0
Övriga finansiella kostnader	-2,7	-3,0
	-60,7	**-50,5**
Finansnetto	**-60,5**	**-50,4**

Samtliga ränteintäkter och finansiella kostnader avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

11 Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-36,6	-48,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,1
Uppskjuten skatt [1]		
Temporära skillnader	-59,7	-518,2
	-96,3	**-566,4**

1) Avser främst skatt beräknad på skillnaden mellan anskaffnings- och verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Avstämning effektiv skatt	**2022**		**2021**	
Resultat före skatt		**496,0**		**2 915,8**
Svensk inkomstskatt	20,6%	-102,2	20,6%	-600,7
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1%	5,9	-1%	29,1
Övrigt	-0%	1,0	-0%	6,1
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	0%	-1,0	0%	-1,0
	19%	**-96,3**	**19%**	**-566,4**

I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om en sänkning av bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och 2020 och till 20,6 procent år 2021. Ändrad skattesats ovan är effekten av omräkning till 20,6 procent, vilket främst har påverkat återförd periodiseringsfond.

Skatt redovisad i årets totalresultat	2022			2021		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets aktuariella omvärdering	42,1	-8,7	33,4	5,1	-1,1	4,1
Summa aktuariell omvärdering		**-8,7**			**-1,1**	

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld	4 537,8	4 458,9
Aktuell skatteskuld	20,1	54,0
	4 557,9	**4 512,9**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2022			2021		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-4 441,8	-4 441,8		-4 378,1	-4 378,1
Avsättning för pensioner	4,8		4,8	16,4		16,4
Obeskattade reserver		-100,9	-100,9		-103,9	-103,9
Övrigt				6,7		6,7
	4,8	**-4 542,7**	**-4 537,8**	**23,1**	**-4 482,0**	**-4 458,9**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2022	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-4 378,1	-63,7		-4 441,8
Avsättningar för pensioner	16,4	-2,9	-8,7	4,8
Obeskattade reserver	-103,9	3,0		-100,9
Övrigt	6,7	-6,7		-
	-4 458,9	**-70,3**	**-8,7**	**-4 537,8**
2021				
Förvaltningsfastigheter	-3 857,1	-521,0		-4 378,1
Avsättningar för pensioner	17,1	-3,0	2,3	16,4
Obeskattade reserver	-103,0	-0,9		-103,9
Övrigt		6,7		6,7
	-3 943,0	**-518,2**	**2,3**	**-4 458,9**

12 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	15,0	9,9
Investeringar	-	5,1
	15,0	**15,0**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-7,9	-5,1
Årets avskrivningar	-2,9	-2,8
	-10,9	**-7,9**
Utgående balans	**4,2**	**7,1**

13 Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2022	Övriga inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	35,9	13,8	49,7
Investeringar	2,4	14,6	17,0
Omklassificeringar	-0,4	-1,2	-1,6
Avyttringar och utrangeringar	-1,2	-1,0	-2,2
	36,7	**26,2**	**62,8**
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-27,0		-27,0
Årets avskrivningar	-2,9		-2,9
Avyttringar och utrangeringar	1,2		1,2
	-28,7		**-28,7**
Utgående balans	**8,0**	**26,2**	**34,2**

2021			
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	34,6	12,5	47,2
Investeringar	3,5	26,2	29,7
Avyttringar och utrangeringar	-2,3	-24,9	-27,2
	35,9	**13,8**	**49,7**
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-25,8		-25,8
Årets avskrivningar	-3,2		-3,2
Avyttringar och utrangeringar	2,1		2,1
	-27,0		**-27,0**
Utgående balans	**8,9**	**13,8**	**22,7**

20230627160652

14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det verkliga värdet är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning genom en transaktion på huvudmarknaden (eller den mest fördelaktiga marknaden) under aktuella marknadsförhållanden ("exit price"), oavsett om priset är direkt observerbart eller beräknat med hjälp av en annan värderingsteknik.

	2022			2021		
	Bostad	Kommersiellt [1]	Totalt	Bostad	Kommersiellt [1]	Totalt
Ingående verkligt värde	13 232,1	14 666,7	27 898,8	11 452,9	13 682,9	25 135,8
Investeringar	332,0	183,8	515,8	322,7	393,1	715,8
Förvärv		237,7	237,7	30		30
Orealiserad värdeförändring	-1 023,4	573,7	-449,7	1 426,5	590,7	2 017,2
Utgående verkligt värde	**12 540,7**	**15 661,9**	**28 202,6**	**13 232,1**	**14 666,7**	**27 898,8**

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter, klassificerade som förvaltningsfastigheter, ägs av koncernen och omfattar mark, byggnader, byggnadsinventarier, ombyggnader av befintliga fastigheter samt nybyggnation. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts internt. I investeringsbeloppet ingår under året inga aktiverade räntekostnader (fg år 4,9 mnkr).

Värderingsmetod

Värderingen till verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en beräkning av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar.

Nuvärdesberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under kommande tioårsperiod och därefter på en beräkning av evig direktavkastning. Direktavkastningskravet varierar mellan 2,5 och 6,3 procent för bostäder och mellan 3,7 och 7,9 procent för kommersiella fastigheter. Beräkningen av kassaflödena baseras på en långsiktigt antagen inflation på två procent, normaliserade hyresintäkter och underhållskostnader samt normaliserad vakansgrad. Denna beräkning vägs sedan samman med olika ortsprisfaktorer i en slutlig värdering. Nedan framgår de indata som använts vid värderingen.

	Bostad Intervall (vägt snitt)	Kommersiellt Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	500 - 1 600 (900)	400 - 7 600 (1 800)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,51 - 6,34 (4,04)	3,70 - 7,94 (4,88)
Vakans (%)	1,0 - 2,7 (1,3)	1,0 - 5,4 (3,9)

12 Alla hyror har bedömts vara marknadsmässiga. Tillväxtantagandet bedöms enskilt per fastighet. Diskonteringsräntan är beräknad som avkastningskravet med tillägg för tillväxtantagande under prognosperioden. Tillväxtantagandet har i sin tur en koppling till antagen inflation under samma period men bedöms individuellt för varje fastighet med hänsyn till kontraktsförhållanden, vakansrisk, tekniskt skick med mera.

Bedömningen av direktavkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Informationen stäms av med oberoende värderings- och rådgivningsföretag.

Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderas till 28,2 mdkr (27,9). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 38 fastigheter, motsvarande värdemässigt 51 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 15,2 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 14,5 mdkr. De interna värderingarna stämmer därmed väl överens med de externa.

Känslighetsanalys

Verkligt värde på en fastighet kan med säkerhet endast fastställas vid en försäljning. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av en fastighets värde. Värdeintervallet brukar uppgå till ± 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderas till 28,2 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent innebär det en förändring av fastighetsvärdet med ± 1,4 mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

		Värdepåverkan, mnkr	
	Förändring	**Bostad**	**Kommersiellt**
Driftnetto (kr/kvm)	50	717	440
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	826	846
	+0,25	-730	-764
Hyresvakans (%-enhet)	-1,0	183	197

Påverkan på årets resultat

Samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, med undantag av de med pågående nyproduktion och de som består av obebyggda tomter. Årets hyresintäkter (brutto minus vakanser) uppgår till 1 634,1 mnkr (1 553,0). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	**2022**	**2021**
Drift och administration	246,4	244,2
Underhåll	183,0	173,6
Personalkostnader	156,9	137,3
Fastighetsskatt	89,6	79,6
Avskrivningar	5,8	6,0
	681,8	640,8

20230627160063

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan

Årshyra enligt avtal	2023	2024	2025	2026	2027	2028-	Totalt
Bostäder	172,1						**172,1**
Kontor	719,2	599,7	398,3	260,4	191,8	594,4	**2 763,8**
Butiker	208,5	152,8	87,9	54,9	27,2	61,3	**592,6**
Övrigt	27,6	5,0	3,2	1,6	0,8	1,0	**39,3**
Totalt	**1 127,3**	**757,6**	**489,4**	**316,9**	**219,8**	**656,7**	**3 567,8**
Andel, %	32	21	14	9	6	18	100

Nyttjanderättstillgångar (leasing)

2022	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Avtal per 2022-01-01	1,6	7,0	4,4	14,7	**27,6**
Justeringar			0,2	2,4	**2,5**
Avslutade avtal under 2022		-1,8			**-1,8**
Ingångna avtal under 2022		2,3			**2,3**
	1,6	**7,5**	**4,5**	**17,0**	**30,7**
Avskrivningar					
Ingående balans		-3,7	-1,6	-7,6	**-12,9**
Justeringar				-3,6	**-3,6**
Avslutade avtal		1,8			**1,8**
Årets avskrivningar		-2,3	-0,6		**-2,9**
		-4,2	**-2,2**	**-11,2**	**-17,7**
Utgående balans	**1,6**	**3,3**	**2,3**	**5,8**	**13,0**

	Resultat-räkningen	Balans-räkningen	Totalt
Årets redovisade belopp			
Driftkostnader	1,3	4,5	5,8
Underhåll och hyresgästanpassningar	0,2		0,2
Avskrivningar	-1,2		-1,2
Finansiella kostnader	-0,4		-0,4
	0,0	**4,5**	**4,4**

15

2021	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Avtal per 2021-01-01	1,6	5,2	4,5	18,3	**29,6**
Justeringar			-0,2	-3,7	**-3,8**
Avslutade avtal under 2021		-0,7			**-0,7**
Ingångna avtal under 2022		2,5			**2,5**
	1,6	**7,0**	**4,4**	**14,7**	**27,6**
Avskrivningar					
Ingående balans		-2,7	-1,1	-8,1	**-11,9**
Justeringar				2,9	**2,9**
Årets avskrivningar		-1,0	-0,5	-2,3	**-3,8**
		-3,7	**-1,6**	**-7,6**	**-12,9**
Utgående balans	**1,6**	**3,3**	**2,8**	**7,1**	**14,7**

	Resultat-räkningen	Balans-räkningen	Totalt
Årets redovisade belopp			
Driftkostnader	1,7	4,5	6,2
Underhåll och hyresgästanpassningar	0,0		0,0
Avskrivningar	-1,5		- 1,5
Finansiella kostnader	0,0		0,0
	0,2	**4,5**	**4,7**

Tomträtter - Koncernen leasar extern mark för delar av sin verksamhet. Avtalet har en löptid fram till 2037-12-31 med option om förlängning med först 20 år och därefter 10 års förlängningar.

Bilar - Koncernen hyr personbilar. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår vanligen till 3 år. Förlängningsoptioner förekommer inte i väsentlig omfattning.

Lokaler - Koncernen hyr lokal för kontorsverksamhet. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår till 10 år. Förlängningsoption om 10 år gäller.

Bodar - Koncernen hyr bodar för evakueringsboende i samband med ROT-projekt. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår vanligen till 48-60 månader. Förlängningsoptioner förekommer med en månad i taget.

Leasegivare - Löptidsanalys för leasingavgifter där koncernen är leasegivare framgår av not 14.

16 Andelar i intresseföretag

Under större delen av 2021 ägdes en andel om 50 procent i Disponere I AB. Disponere I ägde i sin tur Haga Garage ekonomisk förening till 98,2 procent. Per 2021-12-21 förvärvades resterande andelar i Disponere I samt den återstående andelen om 1,8 procent i Haga garage. Innehavet har vid de två senaste årsskiftena därmed varit helägt dotterföretag.

20230527160054

17 Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde[1]		Verkligt värde	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Likvida medel				
Banktillgodohavanden	0,1	0,1	0,1	0,1
Skuld koncernföretag	5 185,0	4 892,8	5 185,0	4 892,8
Övriga kortfristiga skulder	68,1	77,3	68,1	77,3
	5 253,1	**4 970,2**	**5 253,1**	**4 970,2**

1) Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2022	**2021**
Tillgångar		
Aktier i onoterade bolag	0,0	0,0
Kundfordringar	19,1	23,7
Skulder		
Leverantörsskulder	92,3	116,2

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen men för vilka upplysningar lämnas om verkligt värde

När upplysningar om verkligt värde lämnas i tabellen ovan för finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen har verkligt värde bestämts på följande sätt:

Övriga finansiella instrument i balansräkningen har kort tid kvar till förfall. För dessa har som verkligt värde angetts det redovisade värdet vilket bedöms återspegla det verkliga värdet på grund av att diskonteringseffekten är försumbar.

18 Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	**2022**	**2021**
Vid årets början	141,7	114,5
Årets anskaffningar	59,9	49,6
Avyttringar och utrangeringar	-45,9	-22,5
Utgående balans	**155,7**	**141,7**

Ackumulerade nedskrivningar ingår med 0,5 mnkr (0,5).

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 564,6 mnkr (569,2).

19 Rörelsefordringar, mnkr

	2022	2021
Hyres- och kundfordringar	19,1	23,7
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	13,2	6,5
Upplupna hyresintäkter	2,9	3,7
Övriga fordringar	22,8	24,3
	39,0	**34,5**
Utgående balans	**58,1**	**58,2**

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och med det belopp som förväntas bli inbetalt utifrån en individuell bedömning av respektive kund.

20 Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	**2022**	**2021**
Erhållna	0,2	0,1
Erlagda	-60,7	-55,4
	-60,5	**-55,3**

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	**2022**	**Kassaflöde**	**Omvärderings-effekt**	**2021**
Pensionsskuld	106,5	-3,1	-38,6	148,2
Övrigt[1)]	5 266,3	281,3		4 985,1
	5 372,8	**278,1**	**-38,6**	**5 133,3**

1) Utgörs främst av skulder till moderbolag.

21 Tillgångar som innehas för försäljning

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-	-
	-	-

Under 2021 såldes tre fastigheter, som klassificerades om till Tillgångar som innehas för försäljning under 2020. Under 2022 har inga fastigheter sålts.

20230627165063

24 Eget kapital

Aktiekapital

2022-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0

Eget kapital - Koncernens eget kapital består av aktiekapital och balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för, i förekommande fall, under året lämnad vinstutdelning.

Utdelning - Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en utdelning på 800 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 200 mnkr. Föregående år lämnades 400 mnkr i utdelning.

Rösträtt - Varje aktie innehar en rösträtt.

25 Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner
Koncernens tjänstemän omfattas av den s k ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. Nedan specificeras förändringen av den förmånsbestämda förpliktelsen.

mnkr	2022	2021
Förpliktelse per den 1 januari	148,2	149,7
Förmåner intjänade under perioden	3,9	4,8
Ränta	2,4	1,5
Aktuariell vinst/förlust	-33,9	-4,1
Utbetalda pensioner	-3,1	-3,0
Särskild löneskatt	-11,0	-0,7
Förpliktelse den 31 december	**106,5**	**148,2**
Varav kreditförsäkrat via FPG	83,2	68,6

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 3,9 mnkr (4,8) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,4 mnkr (1,5) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till -33,9 mnkr (-4,1) och har redovisats i övrigt totalresultat. Det aktuariella nettot om 33,9 mnkr består av förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 10,4 mnkr och vinst avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 44,3 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 22 mnkr (56). Durationen på förpliktelsen uppgår till 17 år (20).

Väsentliga aktuariella antaganden	2022	2021
Diskonteringsränta, %	3,70	1,80
Framtida löneökningar, %	3,00	3,10
Framtida inflation, %	2,00	2,10

Livslängdsantaganden baseras på DUS21 (PRI, för 2021 DUS14). Den aktuella livslängden som förpliktelsen är beräknad på framgår av nedanstående tabell.

	2022	2021
Livslängdsantaganden vid 65 år		
- pensionerade medlemmar		
Män	21,8	22,0
Kvinnor	23,9	24,0
Livslängdsantaganden vid 65 år		
- för medlemmar som är 45 år		
Män	23,6	24,0
Kvinnor	26,0	26,0

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell presenteras möjliga förändringar av aktuariella antaganden per bokslutstidpunkten, övriga antaganden oförändrade, och hur dessa skulle påverka den förmånsbestämda förpliktelsen (- minskar skulden, + ökar skulden).

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-7,8	+8,8
Framtida löneökning (0,5% förändring)	+2,7	-2,2
Framtida inflation (0,5% förändring)	+7,0	-6,3
Framtida livslängd (1 år förändring)	+3,7	-3,7

Under 2023 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,1 mnkr (3,1).

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 4,1 mnkr (3,6) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,3 mnkr respektive 1,2 mnkr (0,1; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

24 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 15,6 mnkr (15,6).

20230527160656

25 Rörelseskulder, mnkr

	2022	2021
Leverantörsskulder	92,3	116,2
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	227,9	215,0
Övrigt	90,8	83,0
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	28,7	25,5
Övrigt	11,8	5,9
	359,3	**329,4**
Utgående balans	**451,5**	**445,6**

26 Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 17.

Nyckelpersoner i ledande ställning	**2022**	**2021**
Försäljning till	11,2	11,3

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Nyckelpersoner i ledande ställning

Fredrik Lundberg med maka innehar direkt och indirekt via det helägda bolaget Förvaltnings AB Lunden (inklusive dotterbolag) 70,60 procent (70,60) av rösterna och 42,76 procent (42,76) av kapitalet i L E Lundbergföretagen AB (publ) som i sin tur är moderföretag till Fastighets AB L E Lundberg.

Fastighets AB L E Lundberg förvaltar Förvaltnings AB Lunden-koncernens fastigheter enligt upprättat förvaltningsavtal.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	**2022**	**2021**
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	**2022**	**2021**
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,7	1,5
	9,7	**9,5**

28 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen. De bedömningar och uppskattningar som enligt företagsledningen är väsentliga för redovisade belopp i årsredovisningen och där det finns en betydande risk att framtida händelser och ny information kan förändra dessa bedömningar och uppskattningar inkluderar främst:

Förvaltningsfastigheter
Vid bokslutet värderas fastigheterna till verkligt värde. I denna värdering görs uppskattningar om framtida hyresnivåer, vakansgrader och fastighetskostnader. I beräkningsmodellen görs också en bedömning av varje enskild fastighets direktavkastningskrav. Värdet på en fastighet kan dock med säkerhet endast fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. I not 14 redogörs mer ingående för värderingsprocessen.

Pensioner
Värdet av pensionsförpliktelser beräknas utifrån antaganden om diskonteringsränta, inflation, framtida löneökningar och demografiska faktorer. Antagandena uppdateras normalt årsvis vilket påverkar den redovisade pensionsskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets redovisade pensionskostnad. Se även not 23.

29 Finansiella risker och riskhantering

Finansverksamheten och hanteringen av finansiella risker för koncernen handlägges enligt fastställd finanspolicy av koncernstab administration, ekonomi och finans i moderbolaget L E Lundbergföretagen AB. Riskhanteringen bedrivs enligt denna finanspolicy och syftar till en låg risknivå. De risker som primärt hanteras är ränte- och refinansieringsrisk kopplat till finansieringen samt i mindre utsträckning även kreditrisk.

Finansieringsrisk
Den räntebärande nettoskulden uppgick den 31 december 2022 till 5 372,7 mnkr (5 133,3), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 5 372,8 mnkr (5 133,3) och räntebärande tillgångar 0,1 mnkr (0,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3 månader (3). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder[1], 31 december 2022

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2023	**5 253,1**	**100**
Totalt	**5 253,1**	**100**

1) Exklusive pensionsavsättningar om 106,5 mnkr och leasingskulder om 13,2 mnkr.

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan

	2023	2024	2025	2026	2027-
Finansiella skulder					
Övriga finansiella skulder	5 253,1				

20230627160657

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan

mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder	6,1					**6,1**
Långfristriska leasingskulder		4,2	1,0	0,7	1,3	**7,2**
Finansiella tillgångar						
Övriga finansiella tillgångar	0,1					

Lundbergs Fastigheters finansiering säkerställs främst via lån från moderbolaget L E Lundbergföretagen AB, där finansieringen säkerställs dels via långfristiga lånelöften hos banker dels via MTN- och certifikatsprogram. Outnyttjade lånelöften per den 31 december 2022 uppgick till 3,5 mdkr.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 3 månader per den 31 december 2022. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2022 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2023 års resultat negativt med cirka 27 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2022 framgår av tabellen nedan.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2022

	Skulder[1] mnkr	Andel %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2023	5 253,1	100	1,0
2024	-		
Totalt	**5 253,1**	**100**	**1,0**

1) Exklusive pensionsavsättningar om 106,5 mnkr och nyttjanderättsskulder om 13,2 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom ett medvetet urval av kunder med god betalningsförmåga. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna utgör sammanlagt 13,7 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 19,1 mnkr (23,7) efter avdrag för osäkra fordringar. Osäkra kundfordringar har reserverats med 5,4 mnkr (6,9). Bruttosumman av kund-/hyresfordringar uppgår till 24,5 mnkr (30,6), varav 15,6 mnkr (21,4) med förfall över 60 dagar. Kreditkvalitéten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivna bedöms vara god.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

[redacted]

20230627160638

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat

Moderbolaget

mnkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	1 667,0	1 535,3
Driftkostnader		-363,3	-331,1
Underhåll och hyresgästanpassningar		-624,9	-576,7
Avskrivningar	4	-165,6	-134,3
Fastighetsskatt		-90,4	-79,1
Exploateringsfastigheter	13	-12,5	-1,7
Bruttoresultat		**410,4**	**412,4**
Centrala administrationskostnader	4	-54,3	-48,8
Nedskrivning förvaltningsfastigheter		-	-5,4
Rörelseresultat	**3**	**356,1**	**358,3**
Resultat från andelar i koncernföretag	5	241,5	120,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0,7	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-62,2	-58,6
Resultat efter finansiella poster		**536,1**	**419,9**
Bokslutsdispositioner	8	9,5	9,2
Resultat före skatt		**545,6**	**429,1**
Skatt	9	-64,7	-59,1
Årets resultat[1]		**481,0**	**370,0**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Programvaror		4,2	7,1
Summa immateriella anläggningstillgångar		***4,2***	***7,1***
Materiella anläggningstillgångar	11		
Förvaltningsfastigheter		7 304,8	7 362,8
Fastighetsinventarier		230,0	258,1
Övriga inventarier		8,0	8,9
Pågående nyanläggningar		28,7	20,9
Summa materiella anläggningstillgångar		***7 571,6***	***7 650,7***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	248,0	52,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		***248,1***	***52,5***
Summa anläggningstillgångar		**7 823,8**	**7 710,3**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	13	112,5	94,0
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		18,6	23,6
Fordringar hos koncernföretag		53,2	22,7
Övriga fordringar		21,8	23,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,3	11,5
Summa kortfristiga fordringar		***109,9***	***81,0***
Kassa och bank	14	-	-
Summa omsättningstillgångar		**222,4**	**175,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 046,2**	**7 885,3**

20230627160659

mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		849,2	879,3
Årets resultat		481,0	370,0
Summa eget kapital		**1 430,2**	**1 349,2**
Obeskattade reserver	16, 17	**475,2**	**484,6**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	18	83,2	68,6
Avsättning för uppskjuten skatt	19	231,4	203,0
Övriga avsättningar	19	15,6	15,6
Summa avsättningar		**330,1**	**287,2**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	20	7,6	6,7
Summa långfristiga skulder		***7,6***	***6,7***
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 297,9	5 204,6
Leverantörsskulder		91,3	115,8
Skatteskulder		19,8	52,1
Övriga skulder		99,7	106,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	294,4	278,5
Summa kortfristiga skulder		***5 803,0***	***5 757,6***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 046,2**	**7 885,3**

Rapport över förändring i eget kapital

Moderbolaget

		Fritt eget kapital		
mnkr	**Aktiekapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100,0**	**835,8**	**241,8**	**1 177,7**
Vinstdisposition		241,8	-241,8	
Lämnad utdelning		-200,0		-200,0
Mottagen utdelning		1,6		1,6
Årets resultat [1)]			370,0	370,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100,0**	**879,3**	**370,0**	**1 349,2**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100,0**	**879,3**	**370,0**	**1 349,2**
Vinstdisposition		370,0	-370,0	
Lämnad utdelning		-400,0		-400,0
Årets resultat [1)]			481,0	481,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100,0**	**849,2**	**481,0**	**1 430,2**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

20230627160700

Kassaflödesanalys

Moderbolaget

mnkr	Not 14	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		536,1	421,4
Justering för ej kassapåverkande poster[1)]		178,4	141,5
Betald inkomstskatt		-36,3	-47,6
		678,2	**515,3**
Förändring av omsättningsfastigheter		-18,5	-13,4
Förändring av rörelsefordringar		-28,9	-47,6
Förändring av rörelseskulder		-47,9	154,6
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**583,0**	**608,9**
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-5,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,4	-3,5
Investering i förvaltningsfastigheter		-76,1	-307,3
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-195,5	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-274,0**	**-315,9**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		93,3	-90,4
Övriga skulder		-2,2	-2,7
Utbetald utdelning till moderbolaget		-400,0	-200,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-309,0**	**-293,0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0,0**	**0,0**
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		**0,0**	**0,0**

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, anteciperade utdelningar samt resultat från fastighetsförsäljningar.

Noter Moderbolaget 2022

1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De skillnader som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2022 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagen, medan rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av resultat från finansiella poster, anläggningstillgångar, obeskattade reserver, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Rörelsesegmentrapportering
Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Intäkter
Lämnade förmåner (hyresrabatter) har redovisats i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär en temporär ändring motsvarande de av IASB beslutade lättnaderna i IFRS 16. Skillnaden mot koncernens principer är att detta gäller både leasetagare och leasegivare. Hyresrabatter har därmed i moderbolaget redovisats i den period som de avser.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen, men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas

20230627165071

leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter
Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga avskrivningar görs med 1-2 % på byggnader. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär kostnadsförs löpande och belastar resultatet. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Låneutgifter
I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer
Moderbolaget redovisar förmånsbestämda planer som en avgiftsbestämd plan, i det fall en pensionspremie betalas till ett försäkringsbolag eller liknande.

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas enligt RFR 2 IAS 27 p 2. Redovisning sker enligt alternativregeln vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande om dotterföretaget inte fullgör betalning i enlighet med avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för bl a dotterföretag.

Anteciperad utdelning
Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning lämnas istället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med Årsredovisningslagen.

2 Nettoomsättning, mnkr

	2022	2021
Hyresintäkter	1 562,6	1 468,9
Serviceavgifter	68,7	62,4
Försäljningar exploateringsfastigheter	35,7	4,0
	1 667,0	**1 535,3**

3 Anställda och personalkostnader samt ersättning till revisorer, mnkr

Information avseende moderbolagets anställda och personalkostnader återfinns i koncernens not 5 och ersättning till revisorer i not 6.

4 Avskrivningar, mnkr

	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	88,0	82,8
Programvaror	2,9	2,8
Övriga inventarier	2,9	3,2
Fastighetsinventarier	73,2	47,5
	167,0	**136,3**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	165,6	134,3
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,4	2,0
	167,0	**136,3**

5 Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2022	2021
Utdelning	241,5	120,0
	241,5	**120,0**

6 Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	0,5	0,1
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,2
	0,7	**0,2**

20230627160722

7 Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-59,9	-55,9
Räntekostnader, övriga	-2,3	-2,8
	-62,2	**-58,6**

8 Bokslutsdispositioner, mnkr

	2022	2021
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	0,7	-36,9
- Övriga inventarier	0,6	0,0
Koncernbidrag, erhållna	1,1	43,7
Koncernbidrag, lämnade	-0,9	-0,9
Förändring av periodiseringsfond	8,0	3,3
	9,5	**9,2**

9 Skatter, mnkr

	2022	2021
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-36,3	-47,5
- Skatt hänförlig till tidigare år		-0,1
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-28,4	-11,5
	-64,7	**-59,1**

Avstämning effektiv skatt	**2022**		**2021**	
Resultat före skatt		**545,6**		**429,1**
Svensk inkomstskatt	20,6%	-112,4	20,6%	-88,4
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-0,4	0,1%	-0,4
Ej skattepliktiga intäkter[1)]	-9,1%	49,8	-5,8%	24,8
Övrigt	0,1%	-0,7	-1,4%	5,9
Effekt av ändrad skattesats	0,2%	-1,0	0,2%	-1,0
	11,9%	**-64,7**	**13,8%**	**-59,1**

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

10 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15,0	9,9
Nyanskaffningar	-	5,1
	15,0	**15,0**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7,9	-5,1
Årets avskrivningar	-2,9	-2,8
	-10,8	**-7,9**
Utgående balans	**4,2**	**7,1**

11 Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2022	Förvaltnings-fastigheter	Fastighets-inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	8 186,1	1 076,5	35,9	20,9	9 319,4
Investeringar	30,0	45,2	2,4	0,9	78,5
Omklassificeringar			-0,4	6,9	6,5
Avyttringar och utrangeringar			-1,2		-1,2
	8 216,1	**1 121,7**	**36,6**	**28,7**	**9 403,2**
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-823,3	-818,4	-27,0		-1 668,7
Årets avskrivningar	-88,0	-73,2	-2,9		-164,1
Omklassificeringar					
Avyttringar och utrangeringar			1,2		1,2
	-911,3	**-891,6**	**-28,7**		**-1 831,6**
Utgående balans	**7 304,8**	**230,0**	**8,0**	**28,7**	**7 571,6**
2021					
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	7 699,4	889,4	34,7	385,9	9 009,3
Investeringar	138,6	167,8	3,5	0,9	310,8
Omklassificeringar	348,1	19,3		-365,8	1,6
Avyttringar och utrangeringar			-2,3		-2,3
	8 186,1	**1 076,5**	**35,9**	**20,9**	**9 319,4**
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-740,5	-770,9	-25,8		-1 537,3
Årets avskrivningar	-82,8	-44,0	-3,2		-130,0
Omklassificeringar		-3,5			-3,5
Avyttringar och utrangeringar			2,1		2,1
	-823,3	**-818,4**	**-27,0**		**-1 668,7**
Utgående balans	**7 362,8**	**258,1**	**8,9**	**20,9**	**7 650,7**

Upplysningar om skattemässiga avskrivningar i moderbolaget

Ackumulerade skattemässiga avskrivningar på byggnader uppgår till 1 932 mnkr (1 749).

20230627160735

12 Andelar i koncernföretag, mnkr

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	52,8
Årets anskaffningar	195,5	
	248,3	**52,8**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,3	-0,3
	-0,3	**-0,3**
Bokfört värde	**248,0**	**52,5**

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)	Antal andelar 2022	Andel i % 2022	Andel i % 2021	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000	100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750	100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251	100	100	0,1	0,1
Spiralen AB /556127-3706 / Norrköping	1 392	100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,5	0,5
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,8	0,8
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000	100	100	1,2	1,2
Stabulum III AB / 559369-5892 / Norrköping	25 000	100	-	195,5	
Bokfört värde				**248,0**	**52,5**
Indirekt ägda dotterföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB					
8 aktiebolag, 2 andelar i ek förening	2 202	100	100		
Ägda av Spiralen AB					
Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100		

13 Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	94,4	82,8
Årets anskaffningar	31,0	13,4
Avyttringar och utrangeringar	-12,5	-1,8
	113,0	**94,4**
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-0,5	-0,5
Årets nedskrivningar/reverseringar		
	-0,5	**-0,5**
Bokfört värde	**112,5**	**94,0**

Taxeringsvärdet för moderbolagets exploateringsfastigheter uppgick till 366,9 mnkr (327,4) varav markvärdet utgjorde 354,8 mnkr (315,3). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 491,6 mnkr (459,4).

14 Kassaflödesanalys, mnkr

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Räntor och erhållen utdelning	2022	2021
Erhållna räntor	0,7	0,2
Erlagda räntor	-62,2	-58,6
Erhållen utdelning	241,5	120,0
	180,0	**61,6**

Kassa och bank	2022	2021
Banktillgodohavande	-	-

Räntebärande skulder	2022	Kassaflöde	Valuta och omvärderingeffekt	2021
Pensionsskuld	83,2	-3,1	17,7	68,6
Övrigt[1]	5 365,9	85,5		5 280,4
	5 449,1	**82,4**	**17,7**	**5 349,0**

1) Utgörs främst av skuld till moderbolaget..

20230527160741

15 Eget kapital

Bundna reserver

Värdeöverföring får inte genomföras om det efter värdeförändringen inte finns full täckning för bolagets bundna kapital. Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond. Reservfonden kan användas för förlusttäckning och fondemission. Beslut om avsättning eller användande fattas av bolagsstämman. Fram till 31 december 2005 var årlig avsättning till reservfonden till dess att reservfonden uppgick till 20% av aktiekapitalet lagkrav enligt ÅRL.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att från förfogande stående vinstmedel 1 330,2 mnkr (1 330 230 594 kronor) utdelas 200 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 22.

16 Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2022	2021
Övriga inventarier	2,4	3,1
Fastighetsinventarier	60,5	61,1
	62,9	**64,2**

Av obeskattade reserver utgör 13,0 mnkr (13,2) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

17 Periodiseringsfonder, mnkr

	2022	2021
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2016		77,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2017	80,7	80,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2018	63,5	63,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2019	43,4	43,4
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2020	78,5	78,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2021	76,8	76,8
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2022	69,5	
	412,3	**420,4**

Av obeskattade reserver utgör 87,9 mnkr (90,7) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

18 Avsättningar för pensioner, mnkr

Moderbolagets tjänstemän i Sverige omfattas av den s.k. ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. I moderbolagets balansräkning är den av PRI framräknade skulden upptagen, 83,2 mnkr (68,6). Hela skulden är kreditförsäkrad via FPG/PRI.

Pensionsskulden består av tre delar, kapitalvärde, konsolideringsreserv och särskilda värdesäkringsmedel. Kapitalvärdet bestäms för varje individ. Det beräknas utifrån ålder, lön, tjänstetid, pensionsålder, kön och beräknad återstående medellivslängd. De nuvarande livslängdsantagandena innebär att den förväntade återstående livslängden för en 65-årig kvinna är 23,9 år och för en man 21,8 år. Vid diskontering av framtida utbetalningar utgår PRI Pensionsgaranti från en ränta om 2,85% (3,84) procent. Konsolideringsreserven beräknas som en viss procent av kapitalvärdet, för närvarande 2 procent och ska täcka framtida inflation för pensionärer.

Från och med den 1 januari 2007 sker ingen nyavsättning för särskilda värdesäkringsmedel.

Kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 25,8 mnkr (12,3). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,3 mnkr (2,7). Under 2023 förväntas 3,1 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 4,1 mnkr (3,6) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,3 mnkr respektive 1,2 mnkr (0,1; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

19 Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	231,4	209,7
Uppskjuten skattefordran		
- Inventarieanskaffning under år 2021	-	-6,7
Stämpelskatt	15,6	15,6
	247,0	**218,6**

20 Övriga skulder, mnkr

	2022	2021
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7,6	6,7
	7,6	**6,7**

20230627116075

21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	2022	2021
Löner och sociala kostnader	30,6	29,9
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	28,5	27,8
Hyresintäkter	225,7	213,7
Övrigt	9,7	7,1
	294,4	**278,5**

22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	**2022**	**2021**
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	**2022**	**2021**
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,7	1,5
	9,7	**9,5**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen, 1 330,2 mnkr (1 330 230 594 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 800 kronor per aktie	200,0 mnkr
I ny räkning överföres	1 130,2 mnkr
	1 330,2 mnkr

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 17 kapitlet 3 § stycke 2-3 och 18 kapitlet 4 §

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 200 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 15 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 1 130,2 mnkr.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 februari 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 3 april 2023.

Norrköping den 15 februari 2023

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Lars Johansson
Styrelseledamot

Katarina Martinson
Styrelseledamot

Louise Lindh
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Johanna Palmér
Styrelseledamot

Sten Peterson
Vice styrelseordförande

Peter Whass
Styrelseledamot

Nicklas Lundberg
Styrelseledamot

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20230627160746

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB L E Lundberg, org.nr 556049-0483

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB L E Lundberg för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-124 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-36. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB L E Lundberg för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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
- 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.

20230627160777

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 37-71 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den 22 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor