20240521065545

Norrköping den 2 april 2024

Fastställandeintyg

L E Lundberg Nordic Aktiebolag

Organisationsnummer: 556274-6841
för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

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 27 mars 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 15 700 051 kronor överfördes i ny räkning.

Norrköping den 2 april 2024

Johan Ladenberg
Styrelseledamot

20240521065542

Styrelsen för

L E Lundberg Nordic Aktiebolag

Org nr 556274-6841

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*
Nettoomsättning	–	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	435 780	31 338 945	208 923 723	118 901 017
Soliditet	68%	81%	100%	96%

Eget kapital

2023-12-31	**Bundet eget kapital**		**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	125 100	25 020	45 417 798	45 567 918
Utdelning			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			282 253	282 253
Vid årets utgång	125 100	25 020	15 700 051	15 850 171

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	15 417 798
Årets resultat	282 253
Totalt	15 700 051

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen, 15 700 051 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	15 700 051
Summa	15 700 051

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

20240521065543

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01 -2023-12-31*	*2022-01-01 -2022-12-31*
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader		-2 744	-42 594
Summa rörelsekostnader		-2 744	-42 594
Rörelseresultat		-2 744	-42 594
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	30 503 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	438 912	877 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389	–
Summa finansiella poster		438 523	31 381 539
Resultat efter finansiella poster		435 780	31 338 945
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-150 000	-650 000
Summa bokslutsdispositioner		-150 000	-650 000
Resultat före skatt		285 780	30 688 945
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 527	-5 776
Årets resultat		282 253	30 683 169

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	13 539 287	13 359 287
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 539 287	13 359 287
Summa anläggningstillgångar		13 539 287	13 359 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		9 892 258	42 598 361
Övriga fordringar		89	5
Summa kortfristiga fordringar		9 892 347	42 598 366
Summa omsättningstillgångar		9 892 347	42 598 366
SUMMA TILLGÅNGAR		23 431 634	55 957 653
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		15 417 798	14 734 629
Årets resultat		282 253	30 683 169
Summa fritt eget kapital		15 700 051	45 417 798
Summa eget kapital		15 850 171	45 567 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 000 000	2 000 000
Skatteskulder		5 163	13 435
Övriga skulder		5 276 300	8 076 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 000	300 000
Summa kortfristiga skulder		7 581 463	10 389 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 431 634	55 957 653

20240521065544

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

	2023-01-01 -2023-12-31	*2022-01-01 -2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	438 912	877 561
	438 912	877 561

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 359 287	13 309 287
Förvärv	–	100 000
Avyttring	–	-50 000
Aktieägartillskott	180 000	–
Vid årets slut	13 539 287	13 359 287
Redovisat värde vid årets slut	13 539 287	13 359 287

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

			2023-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i %*	*Redovisat värde*
Byggnads AB L E Lundberg, 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	13 214 287
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
			13 539 287

Not 4 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 14 februari 2024

Johan Ladenberg
Ordförande

Lars Johansson
Styrelseledamot

Peter Kjell-Berger
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2024
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

20240521106546

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för L E Lundberg Nordic AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av L E Lundberg Nordic ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AB.

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 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 AB för år 2023 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 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

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

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

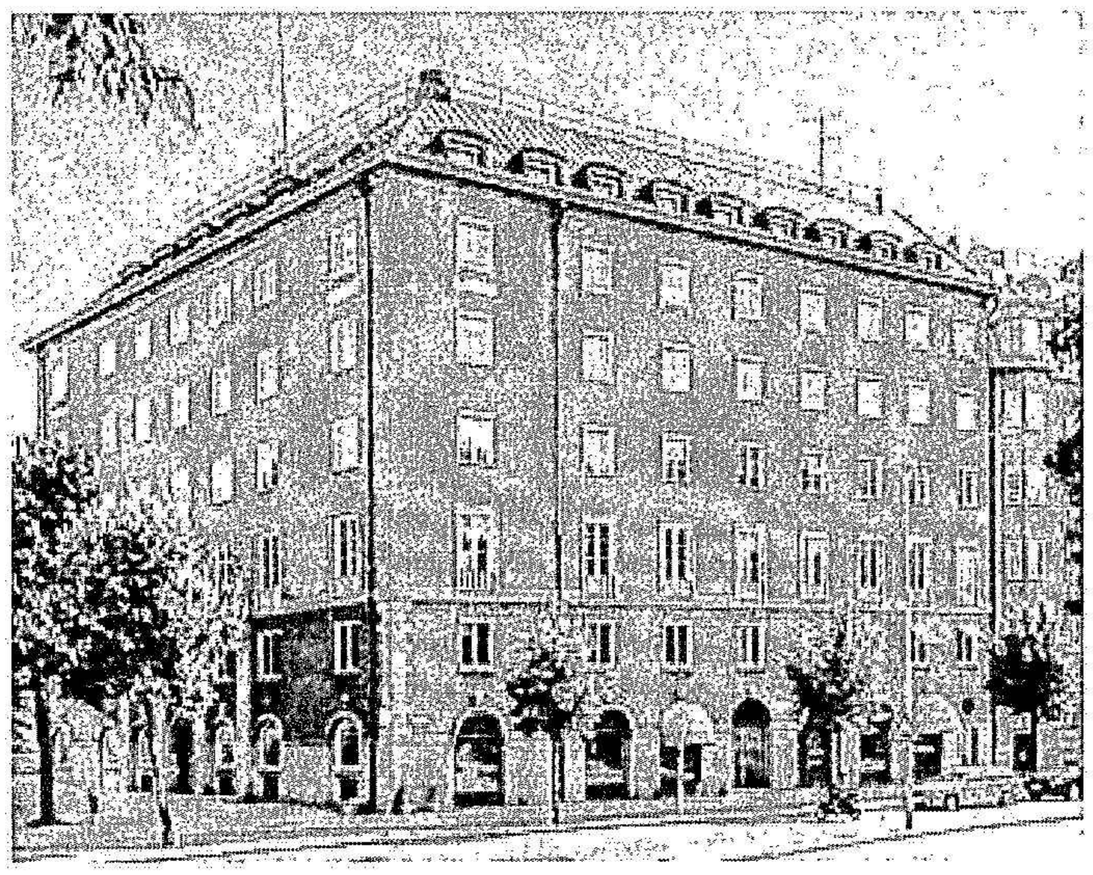
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Norrköping den 20 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

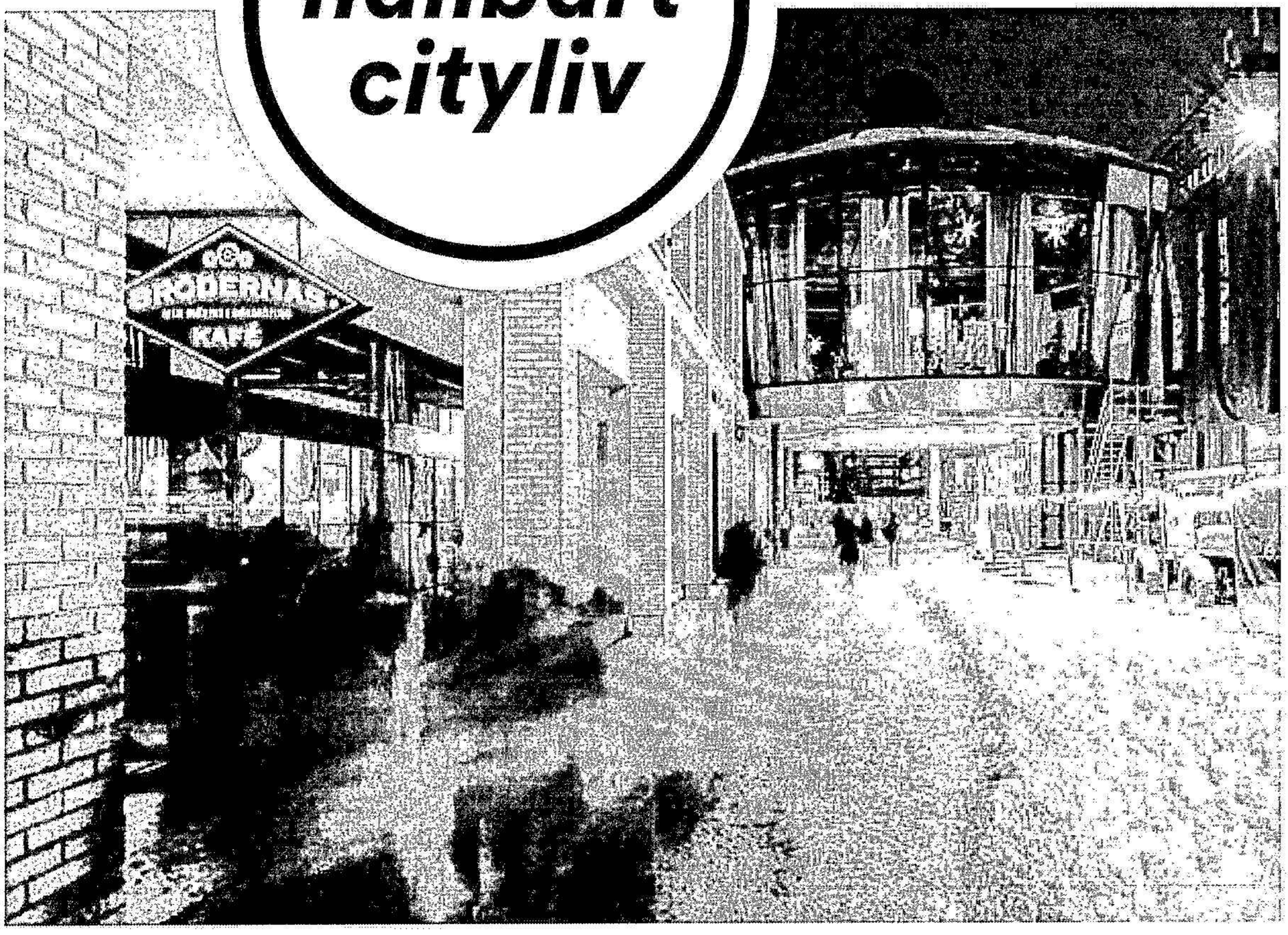
20240813005S0



För ett

hållbart cityliv

2025



LUNDBERGS
FASTIGHETER

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB L E Lundberg, organisationsnummer 556049-0483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 81-134. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL ingår i årsredovisningen (sidorna 39-79). Koncernens resultat- och balansräkning jämte moderbolagets resultat- och balansräkning fastställs av årsstämman.

20240813005511

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 174 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.

20240813005S2

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 L E Lundbergföretagen AB (Lundbergs) – ett börsnoterat "familjeföretag" med omkring 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.

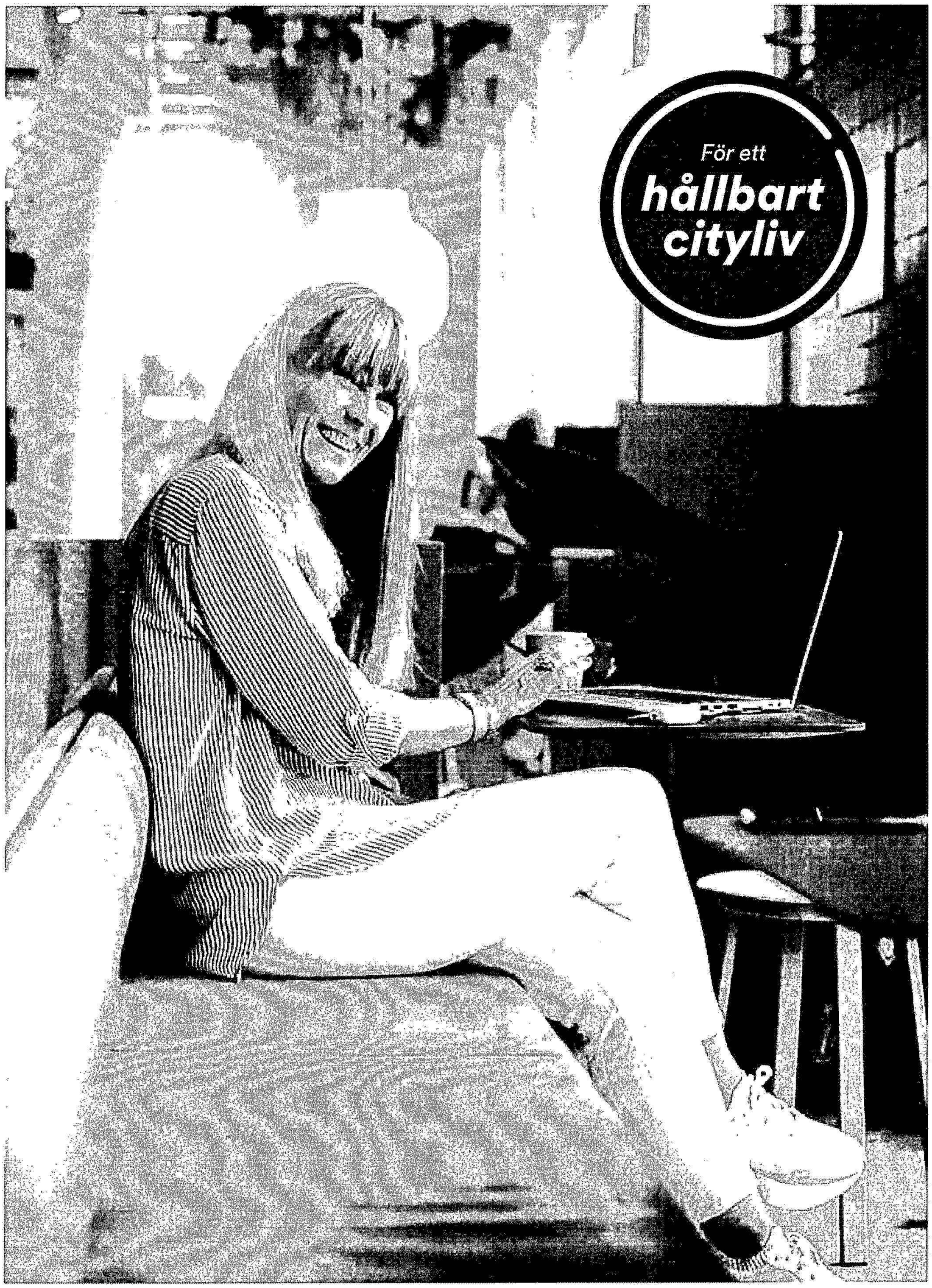
Idag bedriver vi verksamhet i tio städer, från Göteborg i väst till Stockholm i öst. Vi äger och förvaltar våra fastigheter själva och erbjuder citylägen inom tre affärsområden: bostäder, kontor samt handels- och mötesplatser. De flesta av våra fastigheter finns i citykärnan. Det är där vi kan göra störst 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.

20240813005S3

Innehåll

Om Lundbergs Fastigheter 10
Långsiktig fastighetsförvaltning 12
Medarbetare 13
Styrelse 14
Ledning 16
Året i siffror 18
VD har ordet 20
Vägen mot en klimatneutral framtid 22
Aktuellt 2023 24
Hållbarhetsredovisning 39
Noter hållbarhet 63
Årsredovisning 81
Förvaltningsberättelse 83
Nyckeltal (definitioner) 87
Koncernen
Resultaträkning 88
Rapport över totalresultat 88
Balansräkning 89
Rapport över förändring i eget kapital 90
Kassaflödesanalys 91
Noter koncernen 92
Moderbolaget
Resultaträkning samt rapport över totalresultat 119
Balansräkning 120
Rapport över förändring i eget kapital 122
Kassaflödesanalys 123
Noter moderbolaget 124
Förslag till vinstdisposition 134
Revisionsberättelse 135


För ett
hållbart
cityliv

20240813005534

Vår affärsidé

Vår 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.

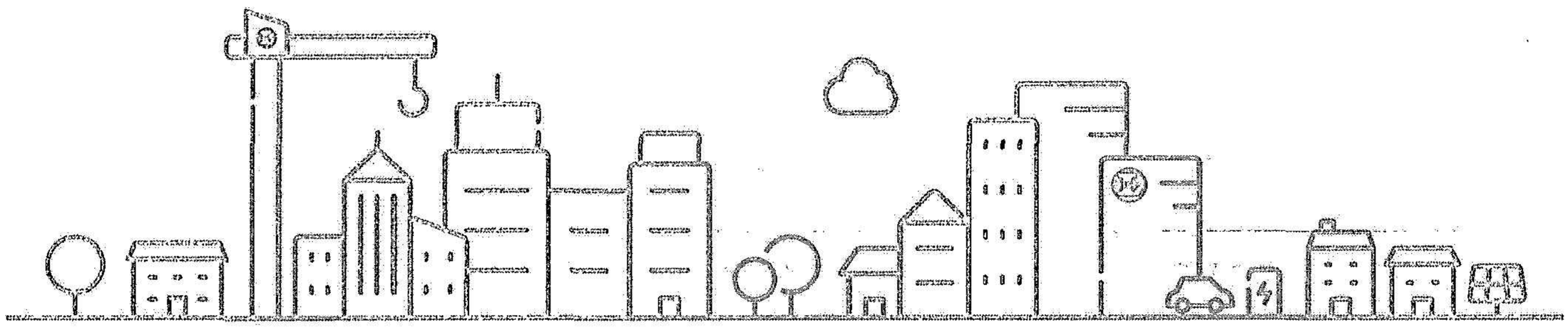
- Vi inspireras och drivs av ambitionen att ständigt utveckla och nå framgång i vårt hållbarhetsarbete – för människor, miljö och ekonomi.
- Vi fokuserar på de miljöer i städerna som vi kan påverka allra mest – där våra kunder och fastigheter finns.
- Vi är övertygade om att närheten och mångfalden i 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.



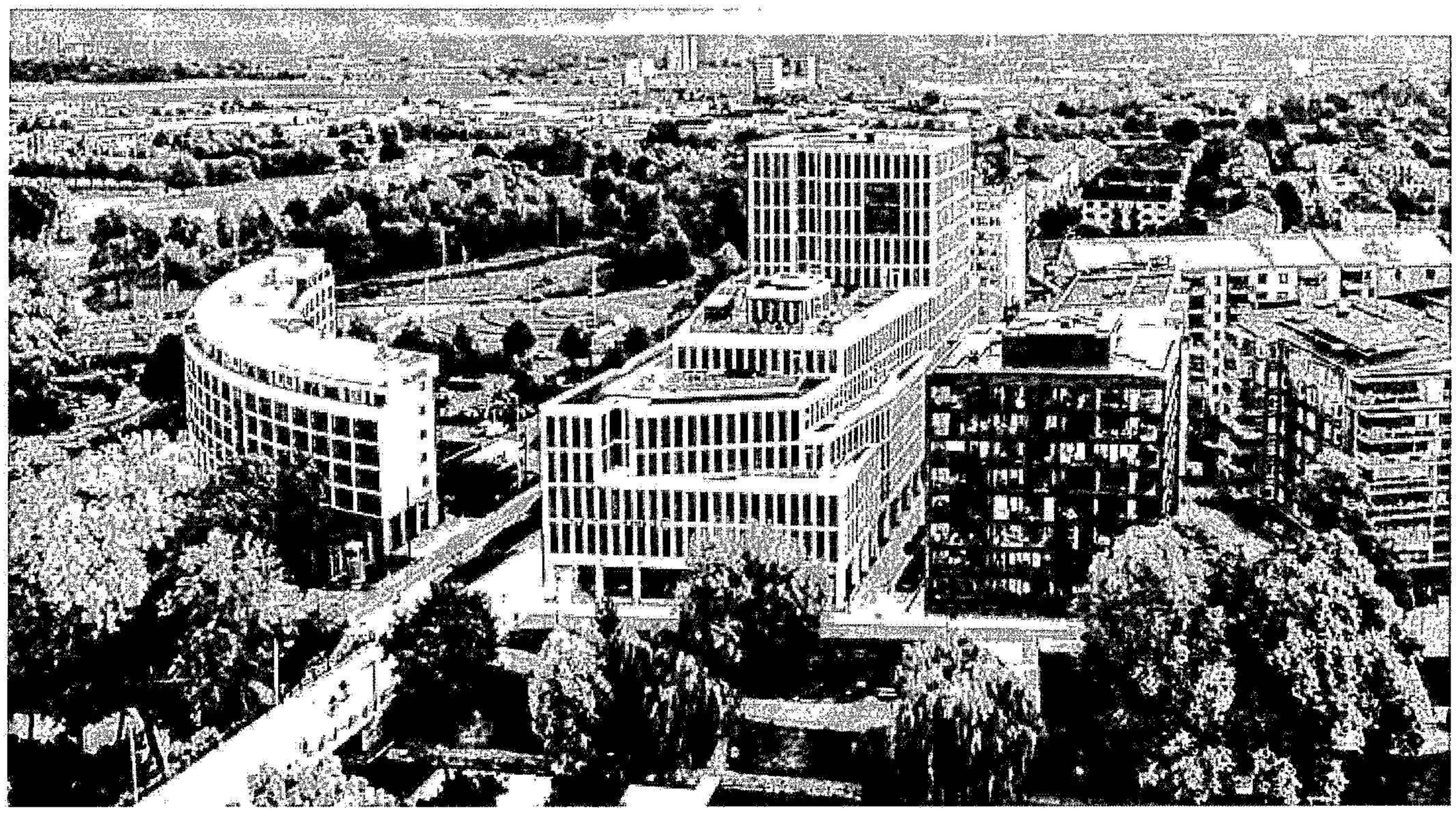
Om Lundbergs Fastigheter

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. Vår långsiktighet genomsyrar hela verksamheten, 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 stort decentraliserat ansvar.
Det decentraliserade ansvaret präglas av en stark tro på ledarskapets betydelse för framgång och av att kompetenta ledare ges och tar ansvar.

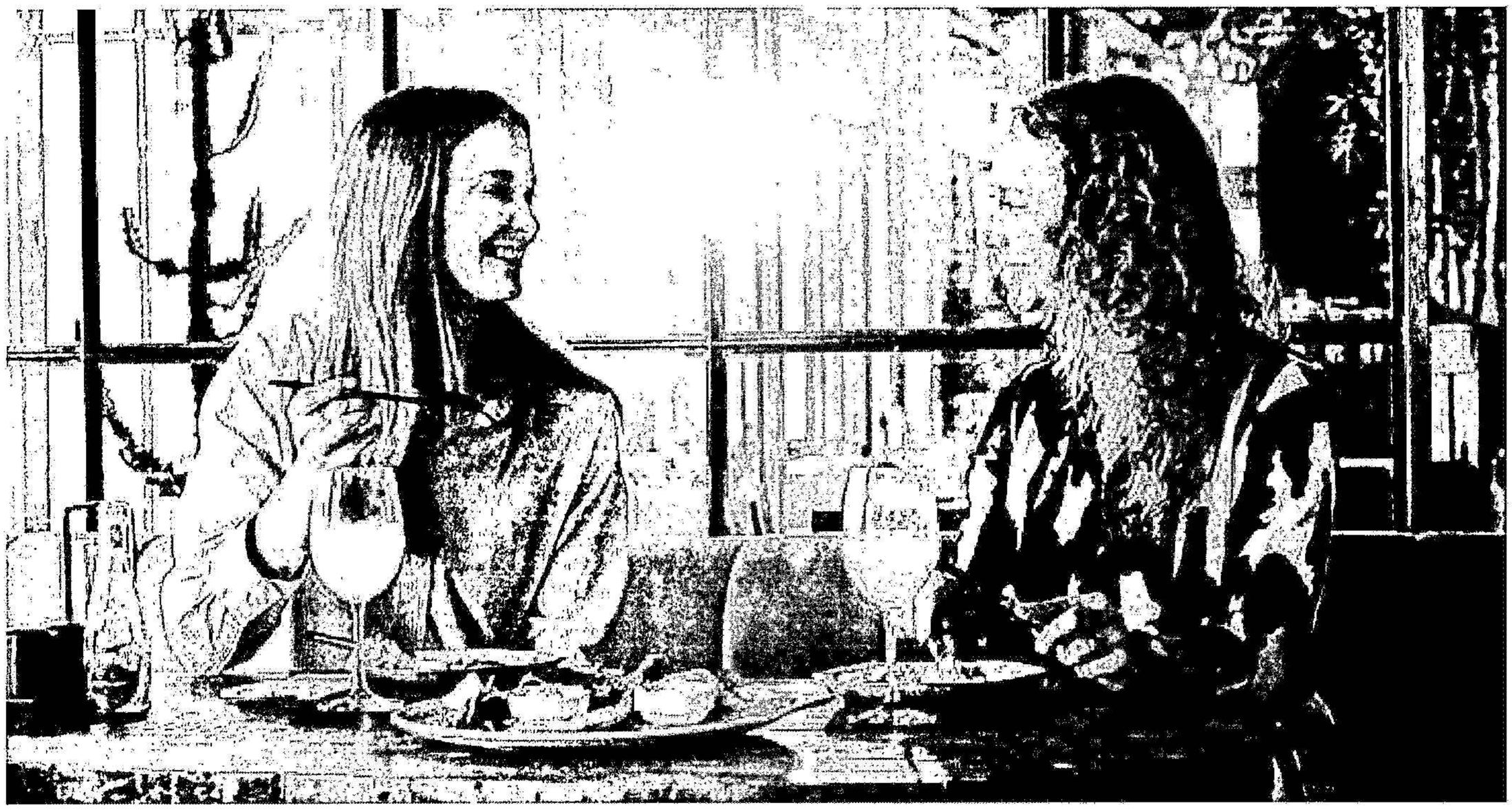
Förvaltningen är indelad i tre regioner: Stockholm, Öst och Väst. Region Stockholm omfattar Stockholm/Solna där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av kommersiella lokaler, samt förvaltningarna i Södertälje och Eskilstuna som till största delen utgörs av bostäder. Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, 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. Inom respektive region finns även kompetens inom projektutveckling. Den lokala närvaron säkerställer en god kännedom och förståelse för marknaden, vilket är en förutsättning för att kunna ta kloka och välgrundade beslut. Till stöd för verksamheten finns de centrala funktionerna ekonomi, HR, hyres- och fastighetsadministration, marknad och kommunikation, affärsutveckling, hållbarhet, IT samt juridik.

Vår exploateringsmark är totalt 2 400 ha och utgörs av i huvudsak skog och åker belägen på ett 40-tal platser i Mellansverige. För närvarande finns byggrätter för ungefär 2 500 bostäder och ca 200 000 m² verksamhetsmark.



20240813005555



Varumärken för handels- och mötesplatser

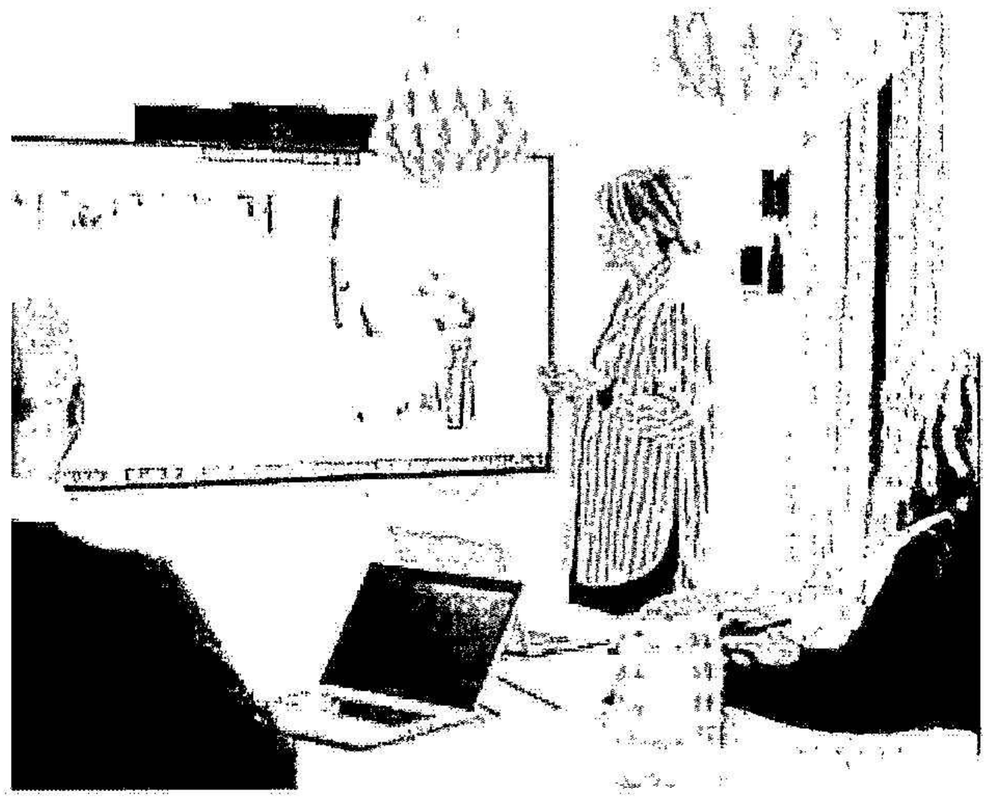
Lundbergs Fastigheter äger och förvaltar flera handelsfastigheter i Norrköping och Linköping. Drygt 120 koncept inom butik, restaurang, café m.m. samlas under våra varumärken, Linden och Spiralen i Norrköping och Ikpg Fashion District i Linköping. Under året har vi hyrt ut till flera nya koncept där vi ser en trend med allt fler pop up-butiker. En pop up innebär att en butik etablerar sig under en begränsad tidsperiod vilket bidrar till så väl intresse som ett bredare och mer varierat utbud. Den tydliga återhämtning av besökare, efter pandemin, som startade 2022 har fortsatt under 2023 med fler än 10 miljoner besök under året.

I Norrköping pågår just nu ett stort utvecklingsprojekt som innebär en ompaketering och lansering av ett nytt varumärke som vi kallar Innerstan. Varumärket kommer att lanseras och implementeras under 2024. Läs mer om projektet på sidorna 29-31.

LINDEN
NORRKÖPING CITY

SPIRALEN
NORRKÖPING CITY

Ikpg Fashion District.



Långsiktig fastighetsförvaltning

Lundbergs Fastigheter förvaltar ca 7 000 hyreslägenheter och drygt 500 000 m² kommersiell yta. Vi lägger stora resurser på fastighetsförvaltning där våra egna fastighetsskötare, uthyrare och förvaltare arbetar hårt med att ta hand om såväl våra hus som våra hyresgäster. Vi känner våra fastigheter och vi lär känna de som bor och arbetar i våra hus. 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.

Långsiktig fastighetsförvaltning innebär en stor omsorg om och kontroll av fastigheternas skick, i det stora såväl som det lilla. Vi investerar mycket i ROT, renoveringar samt om- och tillbyggnader, som sker löpande utifrån en flerårig planering. 2023 fortsatte vår storsatsning i Södertälje där närmare 1 000 lägenheter genomgår en omfattande renovering. Fastigheterna förses med nya tak, fönster, värmesystem, stammar, kök och badrum. Projektet påbörjades 2017 och planeras vara färdigställt 2025.

Under året har vi även genomfört 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 vår organisation såväl 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.

20240813005556

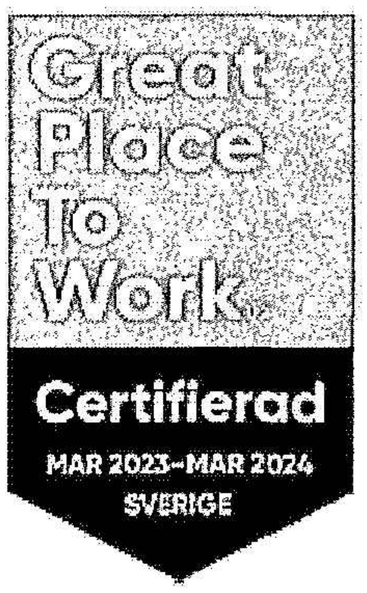
Medarbetare

Antalet medarbetare inom Lundbergs Fastigheter uppgick vid utgången av 2023 till 174 personer. Medarbetarskapet inom Lundbergs Fastigheter handlar om ömsesidig respekt och att våra medarbetare tar en aktiv och ansvarstagande roll. Vi har en delegerande företagskultur där varje individ har mandat att fatta beslut samt ett stort ansvar för sitt eget resultat. Vår företagskultur och vårt varumärke bygger vi inifrån och ut i ett ständigt pågående arbete där våra värdeord: engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt utgör grunden. Det är ord som vi har tagit fram tillsammans och som hjälper oss skapa trivsel, trygghet och en positiv arbetsmiljö.

Från ord till handling

Att levandegöra våra värdeord och få dem att på riktigt genomsyra företagskulturen är ett ständigt pågående arbete. Introduktion, traditioner, utbildningar, möten och forum är viktiga byggstenar som sätter tonen och visar vägen. Men det allra viktigaste är alltid det vi gör i vardagen. Genom att föregå med gott exempel och att lära av varandra skapas vanor och beteenden som bidrar till engagemang, trivsel och en trygg arbetsmiljö.

Under året har organisationen, under ledning av HR-funktionen, inlett ett strukturerat arbete för att stärka företagskulturen med utgångspunkt i våra värdeord. 2023 var medarbetarengagemang i fokus och på det temat har workshops genomförts med samtliga medarbetare. Här har vi genom teori och praktiska övningar reflekterat och resonerat kring vad engagemang är, hur det skapas och bibehålls samt vikten av välfungerande team präglade av samarbete, förståelse och respekt för varandras olikheter och styrkor.



Great Place To Work

I mars 2023 genomfördes medarbetarundersökningen Great Place To Work. Den fina svarsfrekvensen på hela 94 procent vittnar om ett stort engagemang och en vilja att bidra genom att dela med sig av sina åsikter. Resultatet ligger i linje med tidigare undersökningar och visar till och med en ökning på flera områden. Trust index landade på 83 procent vilket är en ökning med 2 procent jämfört med vår senaste undersökning 2021. Dessutom anger 93 procent att Lundbergs Fastigheter ”allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats”. Det fina resultatet innebär att vi än en gång är certifierade som ett Great Place To Work.

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

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

Tobias Sundqvist
Styrelsesuppleant
Arbetstagarrepresentant
Född 1993
Invald i styrelsen 2018

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1978
Invald i styrelsen 2018

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

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

Lundbergs Fastigheter
Styrelse

20240813005557

Nils Svanberg
Styrelsesuppleant
Arbetstagarrepresentant
Född 1968
Invald i styrelsen 2007

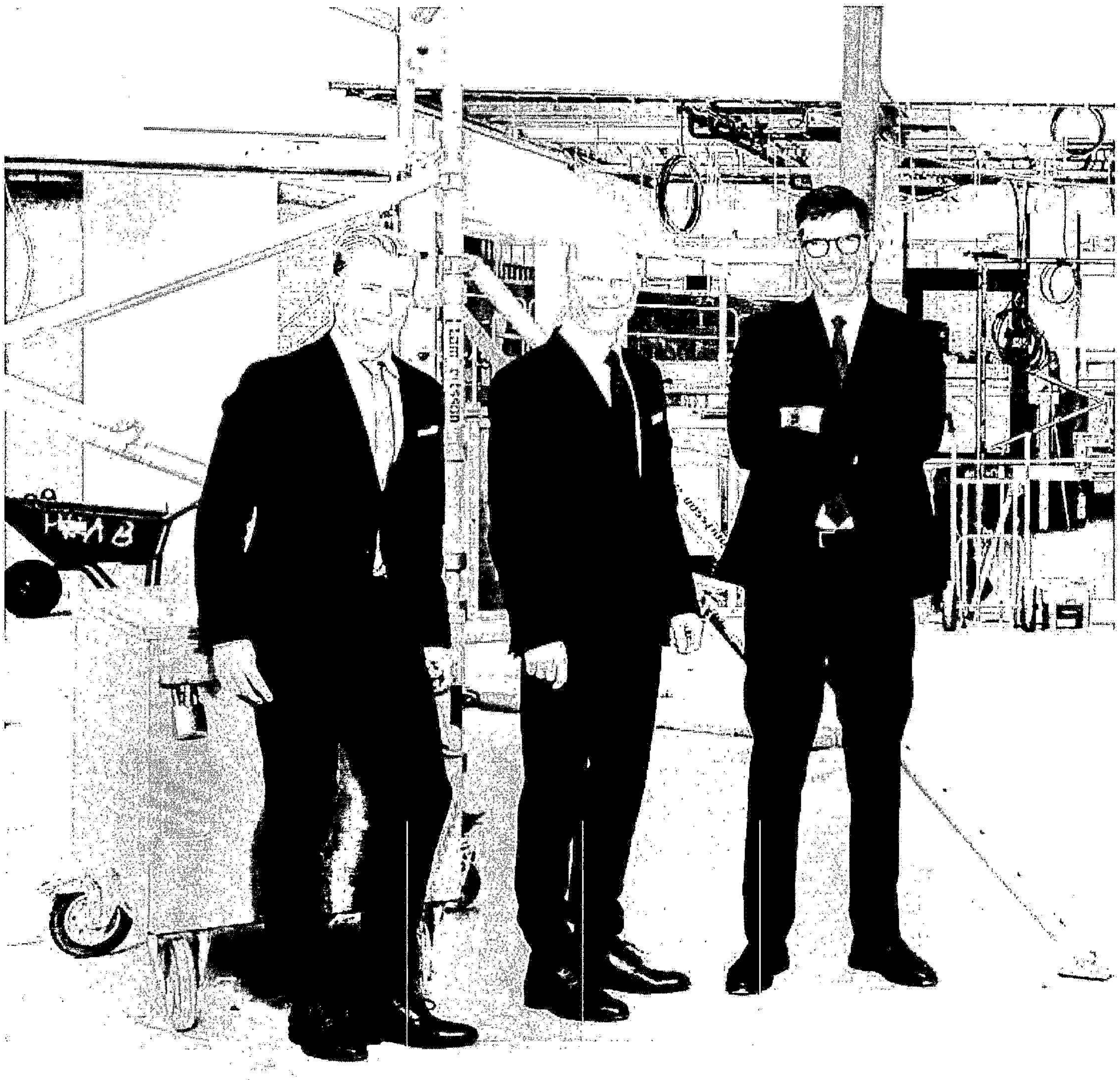
Fredrik Lundberg
Styrelseordförande
Född 1951
Civ. ing., civ. ek., dr h.c. mult.
Invald i styrelsen 1975

Katarina Martinson
Styrelseledamot
Född 1981
Civ. ek.
Invald i styrelsen 2011

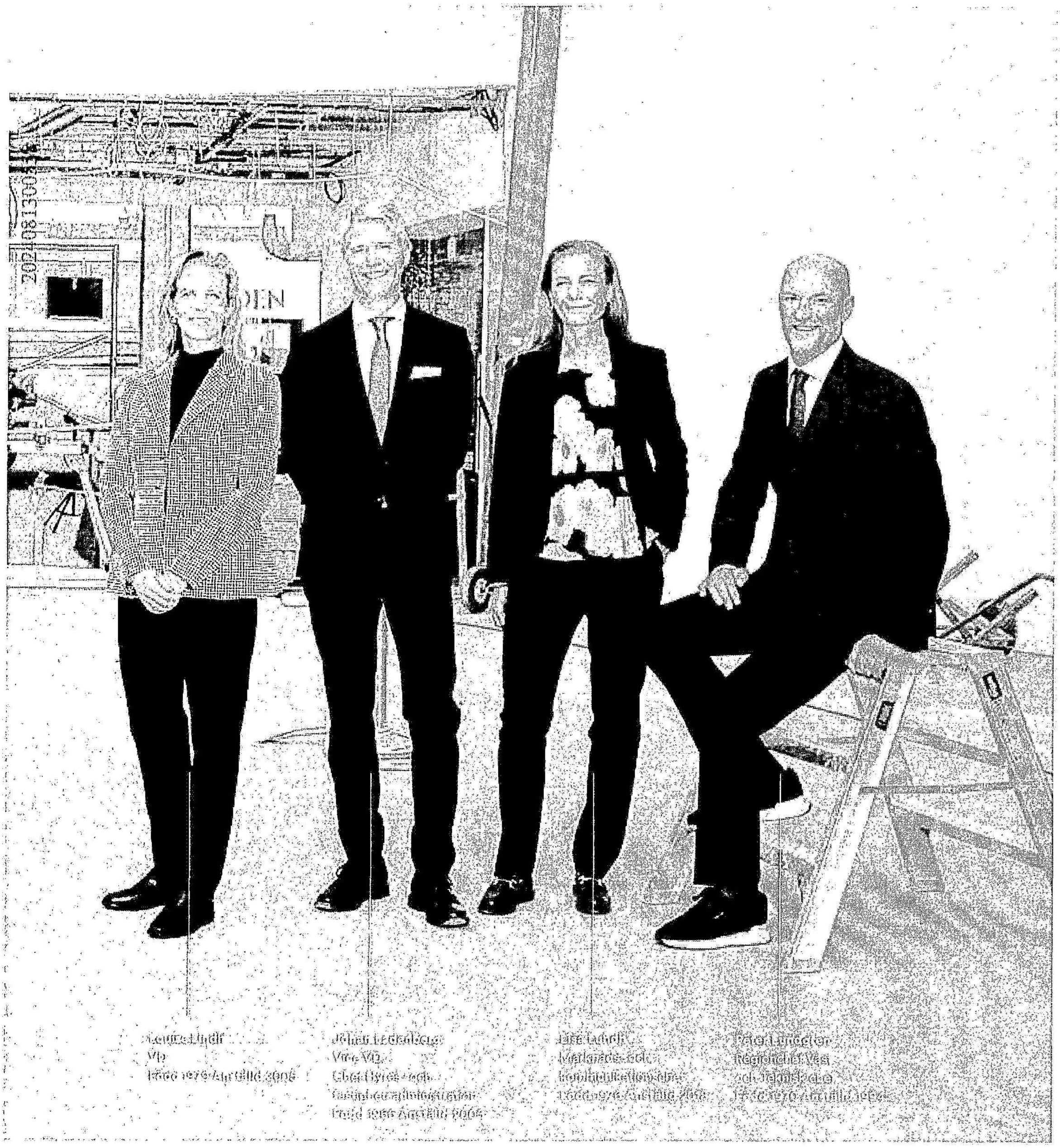
Peter Whass
Styrelseledamot
Född 1964
Civ. ing.
Invald i styrelsen 2004

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

Nicklas Lundberg
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1974
Invald i styrelsen 2018



Lundbergs Fastigheter
Ledning



Lundbergs Fastigheters ledning
fotograferad i det pågående byggprojektet
i fastigheten Tulpanen 18 i Norrköping.

Året i siffror

Totalt 130 fastigheter

Region Väst
44 fastigheter

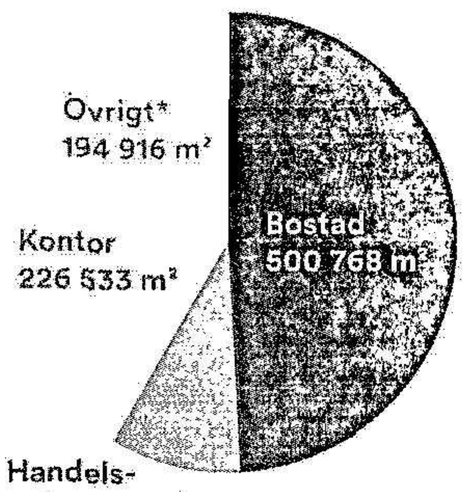
44

Region Stockholm
28 fastigheter

58

Region Öst
58 fastigheter

Fördelning yta



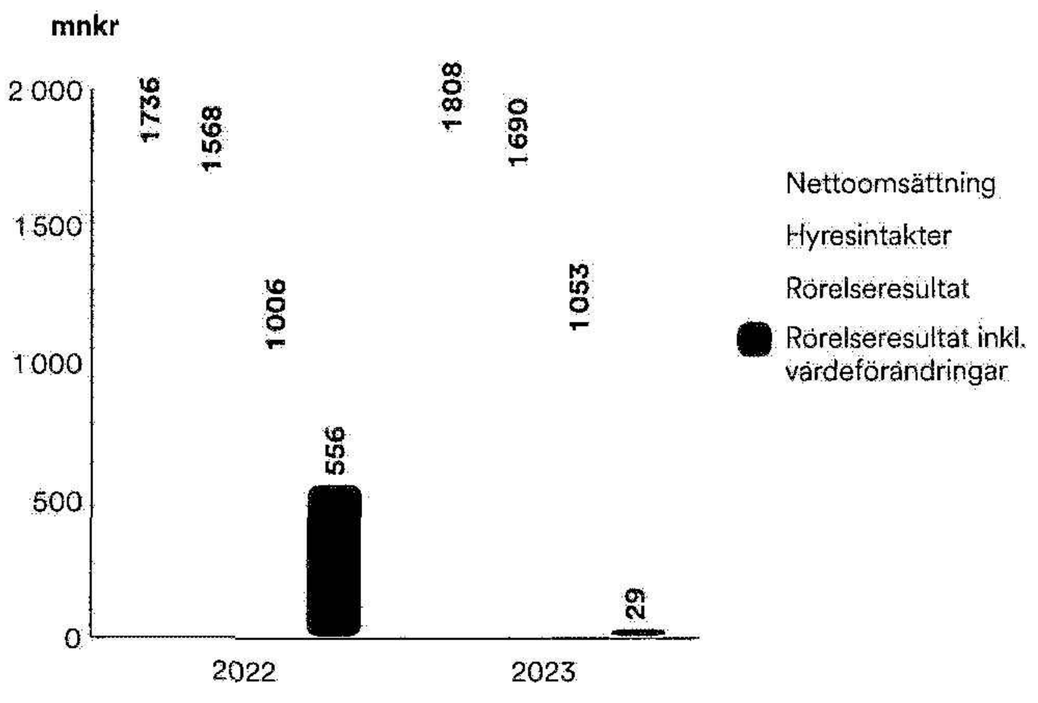
Fördelning per region

250 979 m²

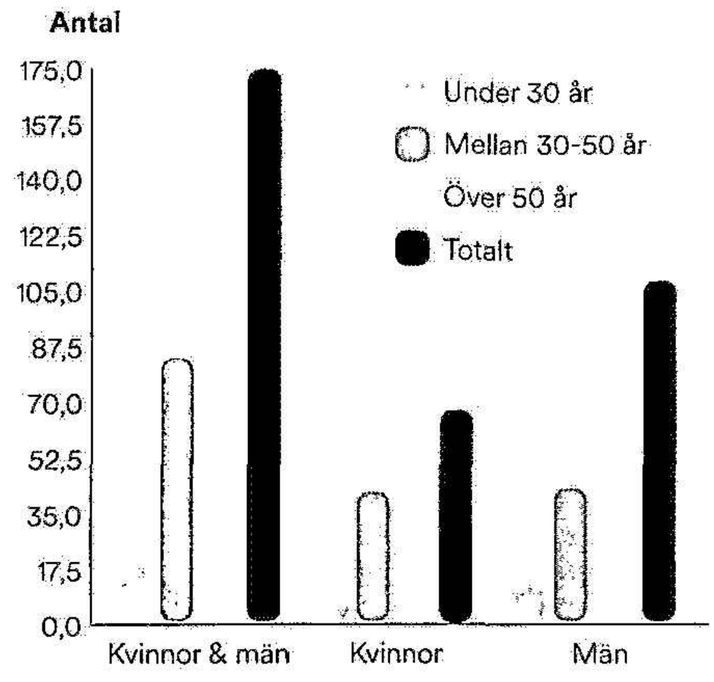
502 955 m²

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

Resultat 2023 och 2022



Anställda 231231



20240813005559

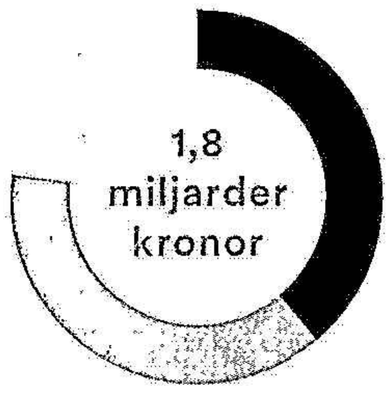
10 städer

ca 1 miljon m² uthyrningsbar yta

Verkligt värde per marknadsområde

- Norrköping 23,8%
- Linköping 15,6%
- Jönköping 5,4%
- Stockholm 22,1%
- Södertälje 7,6%
- Eskilstuna 5,6%
- Karlstad 8,9%
- Göteborg 6,4%
- Örebro 3,1%
- Arvika 1,4%

Fördelning årshyror per kategori

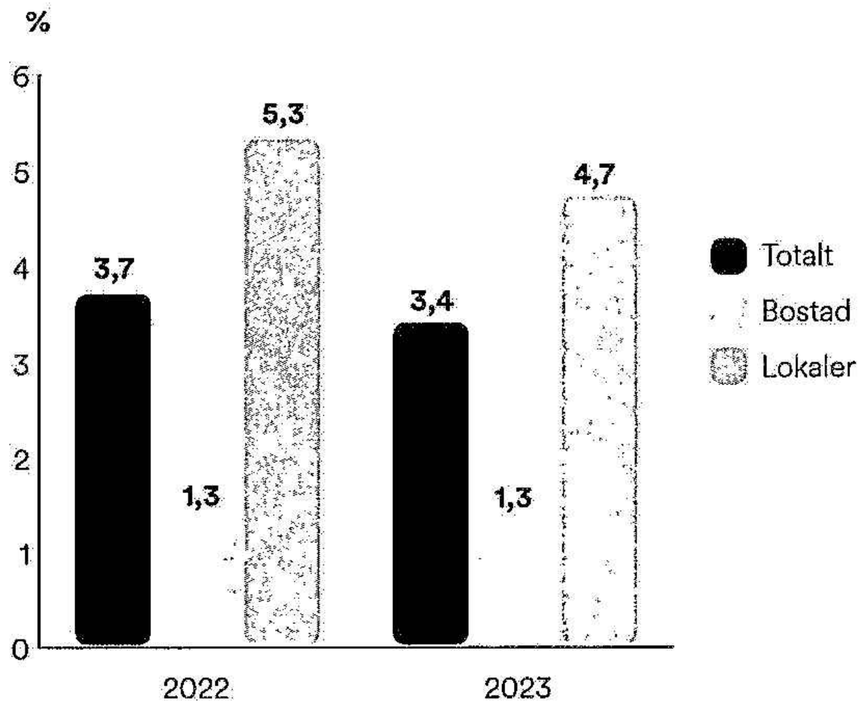


- Bostäder 39%
- Kontor 38%
- Butiker 13%
- Övrigt 10%

Fördelning årshyror per region

- Öst 48%
- Stockholm 31%
- Väst 21%

Vakansgrad 2023 och 2022



VD har ordet

Vår värld präglas just nu av stor osäkerhet och många svåra frågeställningar. Geopolitisk oro, krig och andra oroligheter påverkar såväl politik och näringsliv som privatpersoner. Hur står sig Sveriges konkurrenskraft på den internationella marknaden? Vad händer med inflationen? Hur utvecklas elpriset över tid? Hur blir köpkraften för den svenska konsumenten? Hur återfår vi ett tryggt och säkert samhälle? Frågorna är fler än svaren.

På ett år har fastighetsbranschen fått se finansieringskostnaderna stiga med över 50 procent och på två år med närmare 150 procent enligt Fastighetsförvaltningsindex som SCB tar fram på uppdrag av Fastighetsägarna. Detta i kombination med kraftigt stigande drifts- och underhållskostnader med fortsatta prishöjningar på el, värme och vatten, gör att ansträngda marginaler kommer fortsätta att pressas. Under våren tvärnitade bostadsbyggandet som under året föll med 60 procent. För 2024 ser det inte bättre ut. Det vi ser nu har vi inte upplevt sedan 1990-talskrisen. En viktig förutsättning för att få i gång nya byggprojekt är att införa fri hyressättning inom nyproduktion. Regeringen behöver även påskynda arbetet med att se över systemet med presumtionshyror. Hovrättsdomen som införde ett tak för hyresutvecklingen för nybyggda hyresrätter med presumtionshyror på halva den årliga hyreshöjningen måste bort.

Den stora ekonomiska osäkerheten som vi just nu lever i spiller givetvis även över på konsumentmarknaden med mindre utrymme i plånboken och större försiktighet som följd. Den fysiska handeln, caféer och restauranger står återigen inför stora utmaningar. Sammantaget kan sägas att vi har ändrade förutsättningar för fastighetsbranschen. Särskilt för de fastighetsbolag som har en hög skuldsättning och därmed en låg soliditet. För oss känns det väldigt bra att i denna marknad ha en konservativ finanspolicy som innebär att vi maximalt belånar upp till 50 procent av fastigheternas marknadsvärde. För tillfället ligger denna nivå på 23 procent.

Det är våra stabila finanser som ger oss förutsättningar och möjligheter att utveckla bolaget utifrån vad vi anser vara bäst. Ett tydligt exempel är vårt stora utvecklingsprojekt i våra handelskvarter i Norrköping. Kvarter som länge varit stadens hjärta och puls får nu nytt liv och nytt namn – Innerstan. Med en tydlig vision om att skapa kvarter med ett mer varierat innehåll som möter förändrade beteenden och behov hos människor skapar vi fortsatt attraktivitet och värde för både hyresgäster och besökare. Det är i Norrköping vårt bolag har sina rötter och vi vill gärna vara med och utveckla staden, precis som vi gjort sedan 1944. Många utmaningar finns dock och vi följer noga utvecklingen av staden.

Kontorens roll och funktion har diskuterats flitigt under de senaste åren, där flexibilitet och mötesplats nog är de två mest använda orden. Det är intressanta och relevanta diskussioner som har lett till större variation på hur kontoren nyttjas och därmed utformas. Vi märker ett ökat fokus på mjuka värden och betydelsen av det fysiska mötet samt att vi ser ett ökat intresse av service och tjänster kopplat till kontoret. Således behöver vi fortsätta utveckla vår affärsmodell och vårt erbjudande. Vi ser emellertid ett fortsatt stort behov och efterfrågan av kontor och vi känner att vårt starka varumärke som står för service, kvalitet och trygghet uppskattas lite extra i dessa tider. Det är ett kvitto på att goda relationer och en kundorienterad organisation är viktiga framgångsfaktorer.

En viktig framgångsfaktor för framtida företagande är förmågan att ställa om till en klimatneutral verksamhet. Vi har under en längre tid arbetat strukturerat och målmedvetet med att hitta nya och mer hållbara sätt och vi kan nu se det vi länge trott oss veta - hållbarhet och hög lönsamhet är varandras förutsättning. Vi tar stora steg framåt och jag inspireras av våra medarbetares vilja att ifrågasätta och mod att testa nya saker. Något som stärker oss för framtiden.

Den ökande otryggheten i samhället kräver alltmer av oss som fastighetsägare. Vi gör allt vi kan och lite till men samtidigt behöver frågan om ansvar ställas – vilket ansvar bör vi som fastighetsägare ta och vilket ansvar har

20240813005560

våra samhällsfunktioner? Problematiken är komplex och jag kan bara konstatera att det kommer krävas handlingskraft och uthållighet för att vända trenden och hitta tillbaka till ett välfungerande samhälle där trygghet är en självklarhet.

Bostadshyresförhandlingarna har fått stort mediautrymme senaste året och i skrivande stund pågår fortfarande flera förhandlingar. Den höga inflationen i kombination med de ökande kostnaderna behöver kompenseras för att vi ska kunna fortsätta investera i underhåll och utveckling av våra fastigheter. Hyresförhandlingar för bostäder behöver landa på en högre nivå än föregående år, vilket innebär en bit över 5 procent för 2024. Nu finns det en gemensam modell överenskommen med Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna samt Sveriges Allmännytta. Modellen ger en struktur för vilka faktorer som ska ligga till grund för att det ska vara möjligt att bedriva långsiktigt fastighetsföretagande. Detta med en oberoende tvistelösning som under 2024 testas för första gången. Det blir intressant att se vad utfallen kommer att bli.

Årets resultat från den löpande verksamheten uppgick till 1.054 mnkr (957), en ökning med drygt 10 procent. I en utmanande omvärld med stigande kostnader och en tilltagande lågkonjunktur är det ett resultat vi är mycket nöjda med.

Jag har varit VD för Lundbergs Fastigheter i drygt 7 år. Det har varit fantastiskt roliga, utmanande och lärorika år. Nu kliver jag av som VD för att istället ta mig an rollen som styrelseordförande. Jag ser fram emot att fortsätta arbeta med bolaget som ligger mig väldigt varmt om hjärtat, men även att ägna mer tid åt andra engagemang inom Lundbergföretagen för att bidra till värdeskapandet i vår koncern. Det är med största förtroende jag lämnar över VD-rollen till Johan Ladenberg. Jag önskar honom all framgång i sin viktiga uppgift.

Min far Fredrik Lundberg lämnar nu över ordföranderollen i företaget men kvarstår som styrelsemedlem. Han har varit ordförande i 20 år och dessförinnan operativt ansvarig i 23 år. Jag vill uttrycka ett stort och varmt tack till honom för allt han har gjort för företaget och för det stora engagemang han visat under alla år. Det känns tryggt att även fortsättningsvis få ta del av hans erfarenheter och kunskap i styrelsearbetet.

Jag vill runda av med att tacka alla medarbetare för ett fint arbete och ett väldigt uppskattat engagemang! Jag är stolt och 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. Vår fina gemenskap och alla medarbetares omtanke för både våra hyresgäster och varandra skapar en miljö där alla är med och bidrar. Tack.

Norrköping i februari 2024

Louise Lindh
Verkställande direktör

Många steg på vägen mot en klimatneutral verksamhet

Att ställa om till en klimatneutral verksamhet är en av vår tids största utmaningar. Genom att lära oss av erfarenheter och ta till oss av utveckling och ny kunskap hittar vi vägen framåt. Nedan beskriver vi flera av våra värdefulla insikter och aktiviteter som driver på och hjälper oss hålla kursen. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i hållbarhetsredovisningen på sidan 39.

Genom ett nära samarbete med hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och andra samarbetspartners kan vi dela med oss av kunskap och erfarenhet och ta till oss av andras lärdomar. Genom dialog och engagemang i relevanta forum har vi möjlighet att påverka olika frågeställningar i en positiv riktning.

Ingen kan göra allt men alla kan vara med och bidra. Vi försöker uppmuntra och underlätta för våra hyresgäster genom att sänka tröskeln för att göra rätt, som t.ex. sopsortering, återvinning och energibesparingar.

Effektivare energianvändning

Energieffektivitet har länge varit ett fokusområde inom vår förvaltning och vi strävar ständigt efter att öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används. Just nu pågår flera samarbeten med våra fjärrvärmeleverantörer med syfte att minska fjärrvärmesystemens effekttoppar och på så sätt reducera miljöbelastningen. Det är ett exempel på hur vi arbetar för att effektivisera vår energianvändning.

2030 Klimatneutral värdekedja
Lundbergs Fastigheter

Att mäta är att veta

Vi arbetar konsekvent med att förbättra datakvaliteten och minska osäkerheterna i våra klimatberäkningar. Resultatens exakthet ökar om indata och emissionsfaktorer bygger på specifika data i stället för medelvärdesdata eller schabloner. Att mäta är att veta och genom att veta hur vi bygger idag kan verksamhetsförankrade beslut tas för att bygga än mer klimatsmart och lönsamt imorgon.

Standarder för enklare vägval

Genom att inkludera klimataspekten i koncept och standarder för arbetssätt såväl som för material- och produktval gör vi det enklare för förvaltningen att ta beslut och genomföra projekt på ett medvetet och mer hållbart sätt. 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.

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

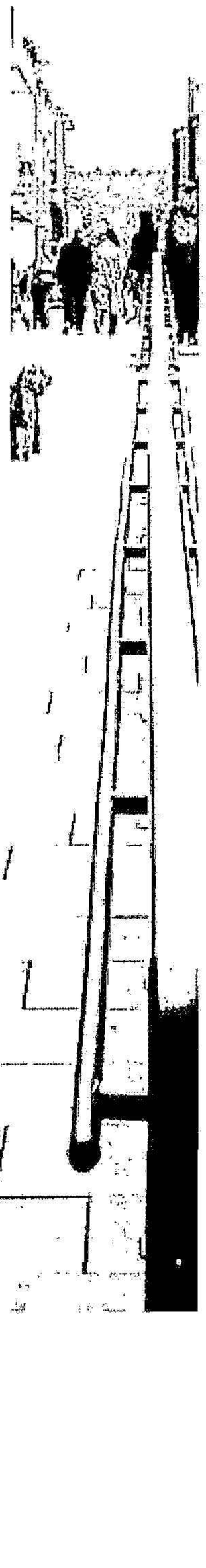
Ett ökat, mer systematiserat återbruk är en av nyckelfaktorerna för att nå vår målsättning om en klimatneutral verksamhet till 2030. Återbruk bidrar till en effektivare resursförbrukning och är en viktig del i omställningen till en cirkulär bygg- och fastighetsbransch.

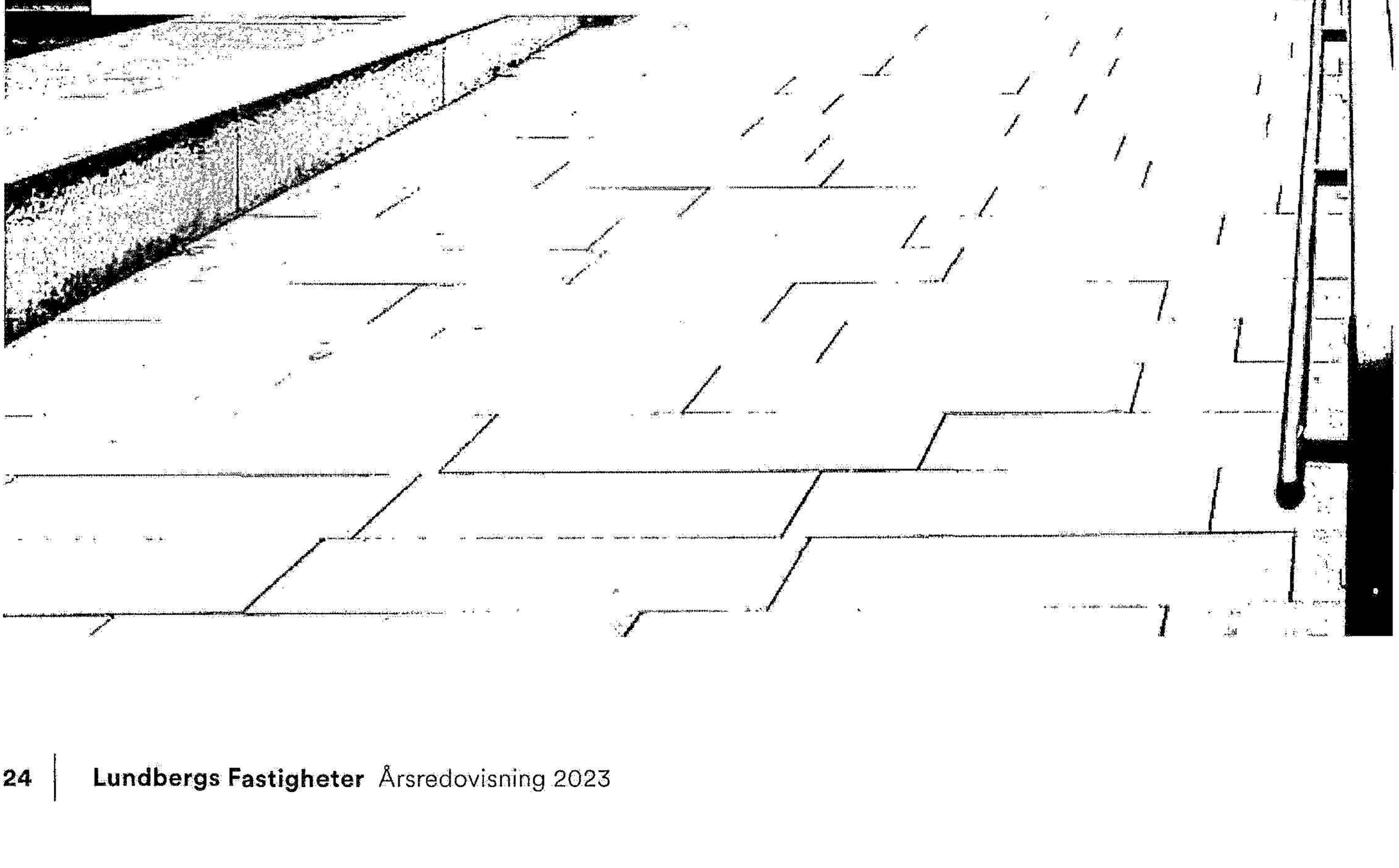
Svagare konjunktur men ändå stadigt

Under 2023 har lågkonjunkturen fått ett fast grepp om Sveriges ekonomi, något som givetvis även påverkar Lundbergs Fastigheter. Inflationen minskar människors konsumtionsutrymme och det märks att hushållen håller allt hårdare i plånboken. Detsamma gäller många företag där ett stort fokus ligger på att försöka hålla nere kostnaderna så mycket det går i väntan på att konjunkturen ska vända.

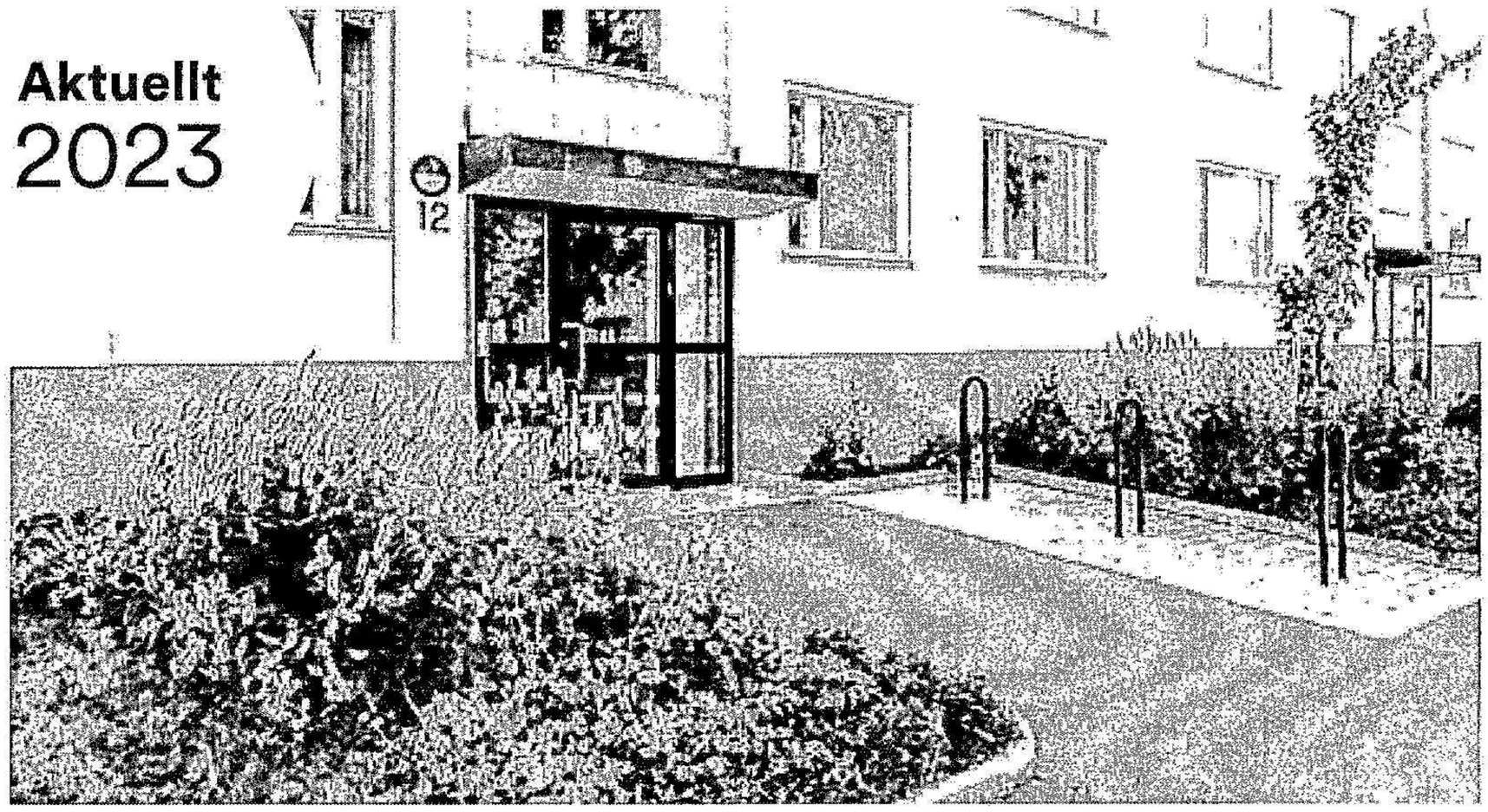
Lundbergs Fastigheters erbjudande står sig starkt trots utmanande tider. Våra affärsområden kompletterar varandra väl och skapar en trygg bas för verksamheten att stå på. I takt med stigande räntor blir hyresrätten alltmer attraktiv vilket leder till en större efterfrågan. Samtidigt märks en högre omflyttning i det nyare beståndet där hyresnivåerna generellt är högre. På den kommersiella sidan märks en större försiktighet med längre uthyrningsprocesser och ett mer avvaktande förhållningssätt.

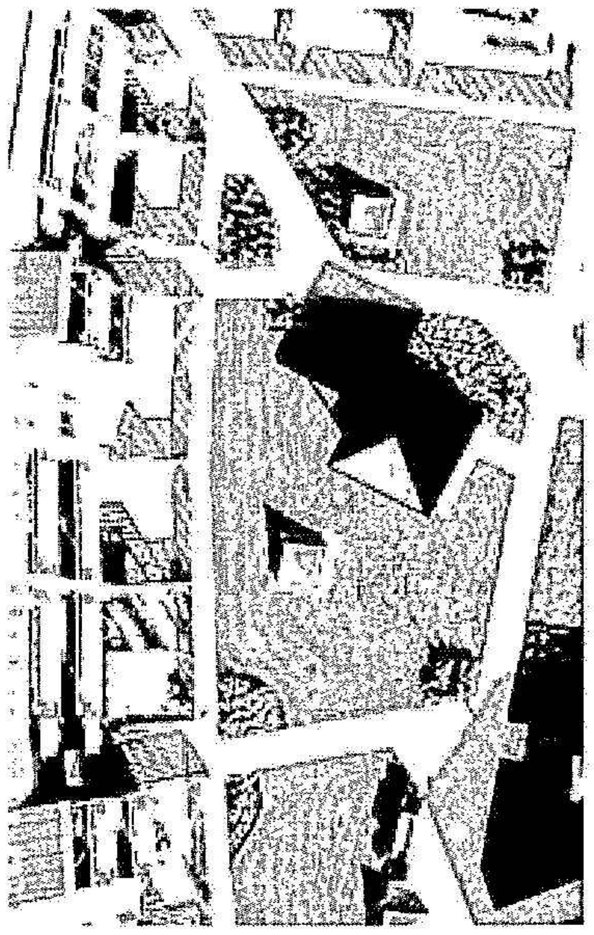
I oroliga tider står stabilitet och trygghet högt i kurs och vi har under året märkt av att många aktivt söker sig till oss som hyresvärd, privatpersoner såväl som företag. Det blir allt viktigare med ett välfungerande samarbete och en fastighetsägare som kan fortsätta investera och förvalta sina fastigheter med kunden i fokus. Vårt goda renommé som en stark och pålitlig aktör med nöjda kunder stärker vår position och vårt varumärke. Lundbergs Fastigheter står stadigt även när konjunkturen viker.





20240813005562





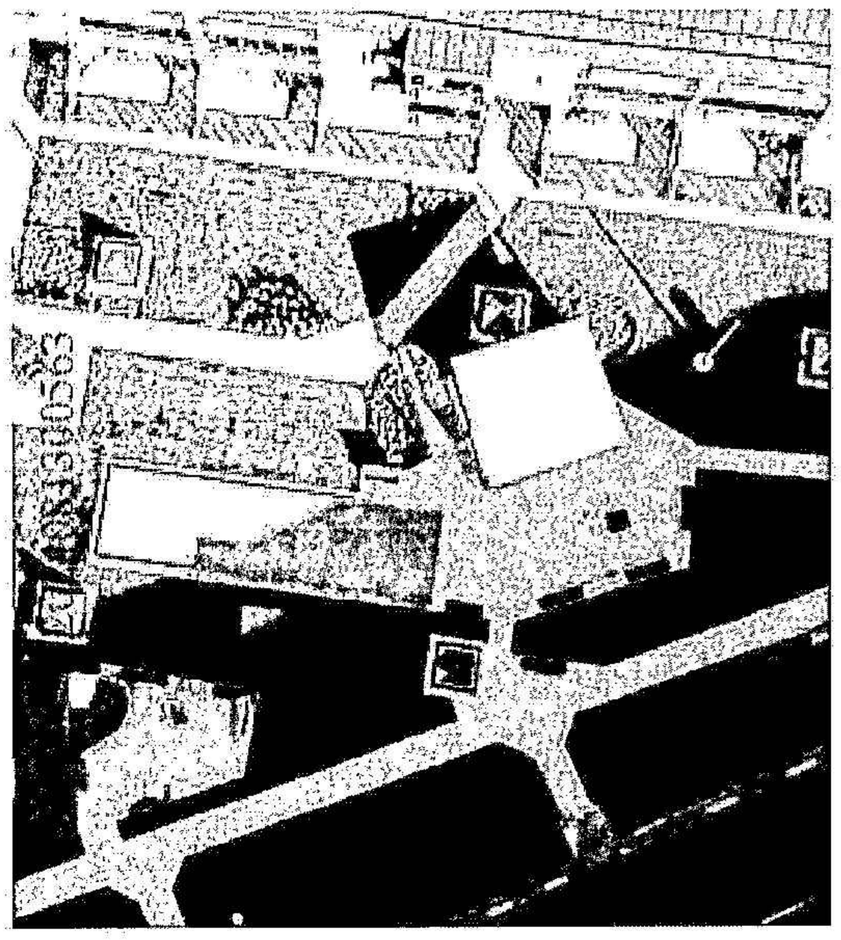
Trygghetsarbete i vardagen

2023 blev ytterligare ett mörkt år där det ökande våldet med skjutningar och explosioner skapar ett allt otryggare samhälle. 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. Vad kan vi påverka? Hur kan vi bidra? Dessa frågor är ständigt aktuella och de har många svar. I våra hus och deras närmiljö kan vi ta störst ansvar och bli mest konkreta. Vår närvaro är central i det arbetet. Våra medarbetare kan våra fastigheter utan och innan och genom att dagligen finnas på plats ser vi avvikelser i ett tidigt skede. Vi känner våra hyresgäster och vår stora närvaro bidrar till både gemenskap och trygghet.

Grannsämja och trivsel är en annan viktig faktor som bidrar till trygghet. Vi bjuder regelbundet in våra hyresgäster till aktiviteter för ökad grannsämja, alltifrån kaffe på gården till cykelfix framåt vårkanten. Känner man, eller i alla fall känner igen, sin granne bryr man sig mer, det är vi övertygade om. Genom att våra hyresgäster värnar om varandra skapar vi tryggare trapphus.

Ordning och reda samt rent och snyggt är hygienfaktorer och ett ständigt pågående arbete i vår förvaltning. Att dörrar och portar fungerar och stängs som de ska, att utemiljön är välkomnande och att vi genom skötsel och god belysning undviker att skapa otrygga platser är viktigt för att en fastighet ska upplevas som trygg och säker.

Lundbergs Fastigheter deltar aktivt i ett stort antal samverkansinitiativ runt om i våra städer. Samverkan och samarbete är en förutsättning i trygghetsarbetet och för att lyckas krävs att många olika aktörer deltar. I våra handelskvarter i Norrköping och Linköping ställs särskilt höga krav på trygghetsfrämjande åtgärder, framför allt handlar det om kamerabevakning, kaosbelysning och klottersanering. Vidare finns ett nära samarbete med polis och socialtjänst och vi är en drivande fastighetsägare i städernas samverkansbolag Linköping City Samverkan AB och NKPG City AB. Lundbergs Fastigheter finns även representerade i liknande samverkanskonstellationer i Karlstad, Eskilstuna och Jönköping. I flera städer stöttar vi även Nattvandrarna och Stadsmissionen i deras viktiga arbete. I Södertälje och Eskilstuna är vi anslutna till Trygga Trappan som är ett samarbete med Polisen för att säkerställa att obehöriga inte vistas i våra trapphus.



Trygghetsvandringar - kunskap och handlingskraft

Det går att göra många saker för att öka den upplevda tryggheten i ett bostadsområde eller kvarter. Buskar som skymmer, mörka passager, placering av cykelparkering och bänkar är exempel på saker som kommit upp som åtgärder under de trygghetsvandringar som under 2023 genomförts i flera av våra marknadsområden.

Trygghetsvandringar är en metod för att få flera aktörer att samarbeta för att skapa trygga miljöer. Boende och verksamma i området, fastighetsägare, kommun och samverkansorganisationer är exempel på aktörer som genom ett ömsesidigt utbyte av tankar och synpunkter kan få samsyn och diskutera konstruktiva idéer.

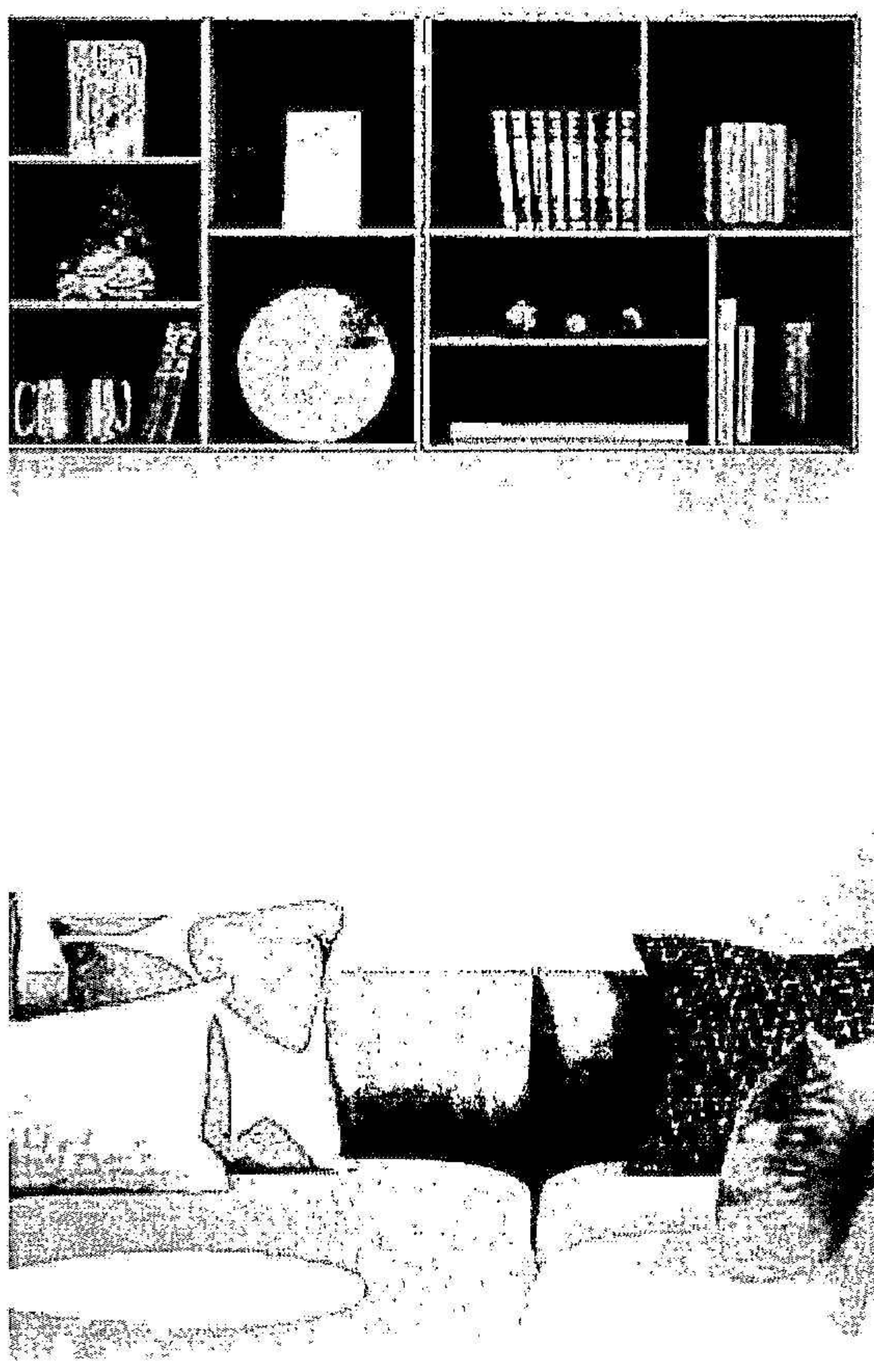
I fastigheter där vi inte genomfört just trygghetsvandringar arbetar vi med frågorna på andra sätt, inte minst genom regelbundna skyddsronder, synpunkter från kundundersökningen AktivBo eller i direkt dialog med hyresgäster.

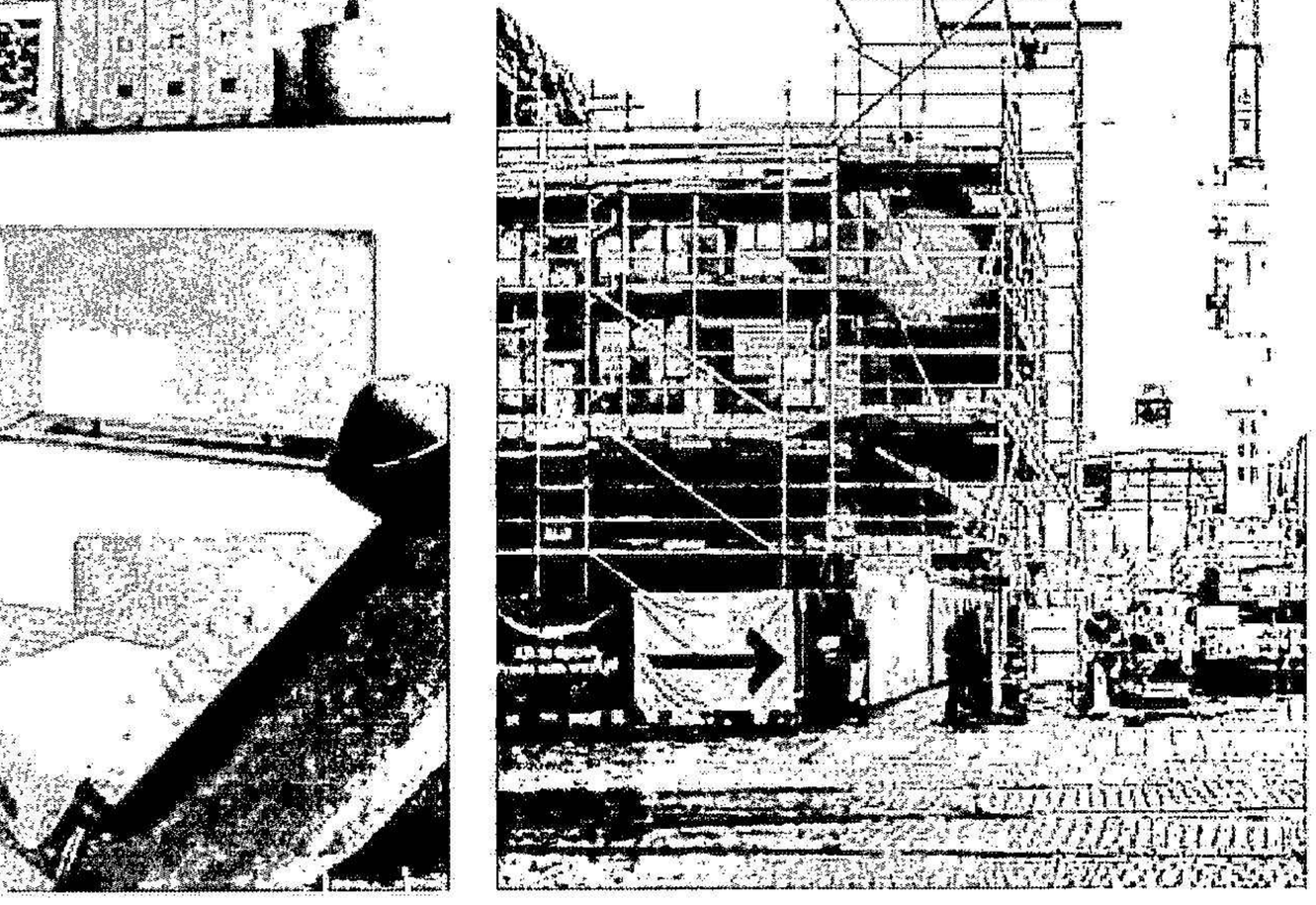
Explosion i Vinpipan 12 i Norrköping

Natten mot den 27 juli 2023 vid kl 03.30 drabbades vi av våldet i samhället. En kraftig explosion i fastigheten Vinpipan 12 i centrala Norrköping orsakade omfattande skador både i och omkring fastigheten. Att explosionen enbart orsakade materiella skador var en stor lättnad. Vår förvaltning hanterade händelsen på ett föredömligt sätt och flera avbröt pågående semester för att hjälpa till i arbetet. Vi fick även ovärderlig hjälp och stöd från entreprenörer, samarbetspartners och inte minst andra fastighetsägare. Tack!

Foto: Mikael Pihlblad, Norrköpings Tidningar

Aktuellt 2023





20240813005564

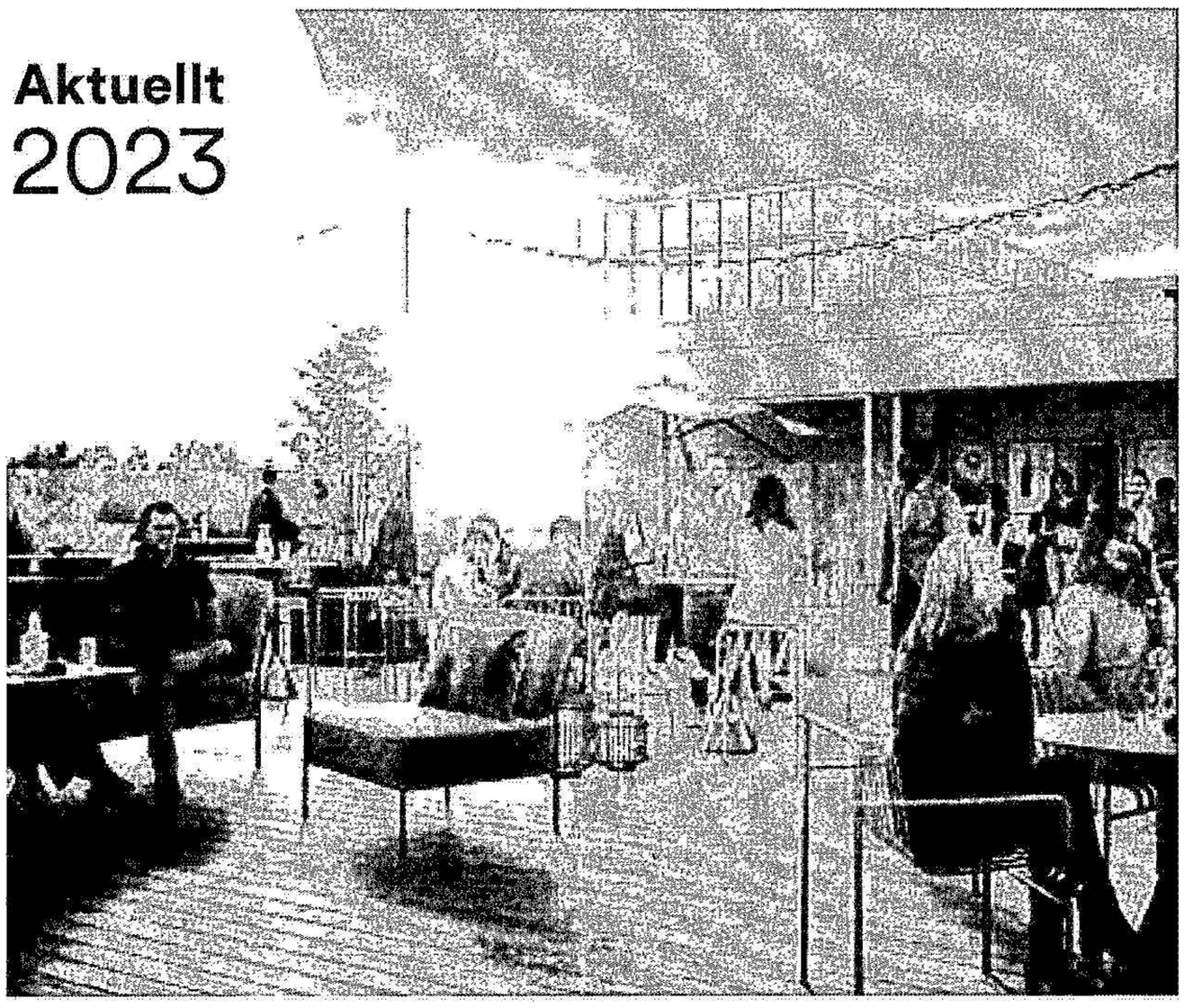
Förnyade citykvarter för ett attraktivare Norrköping

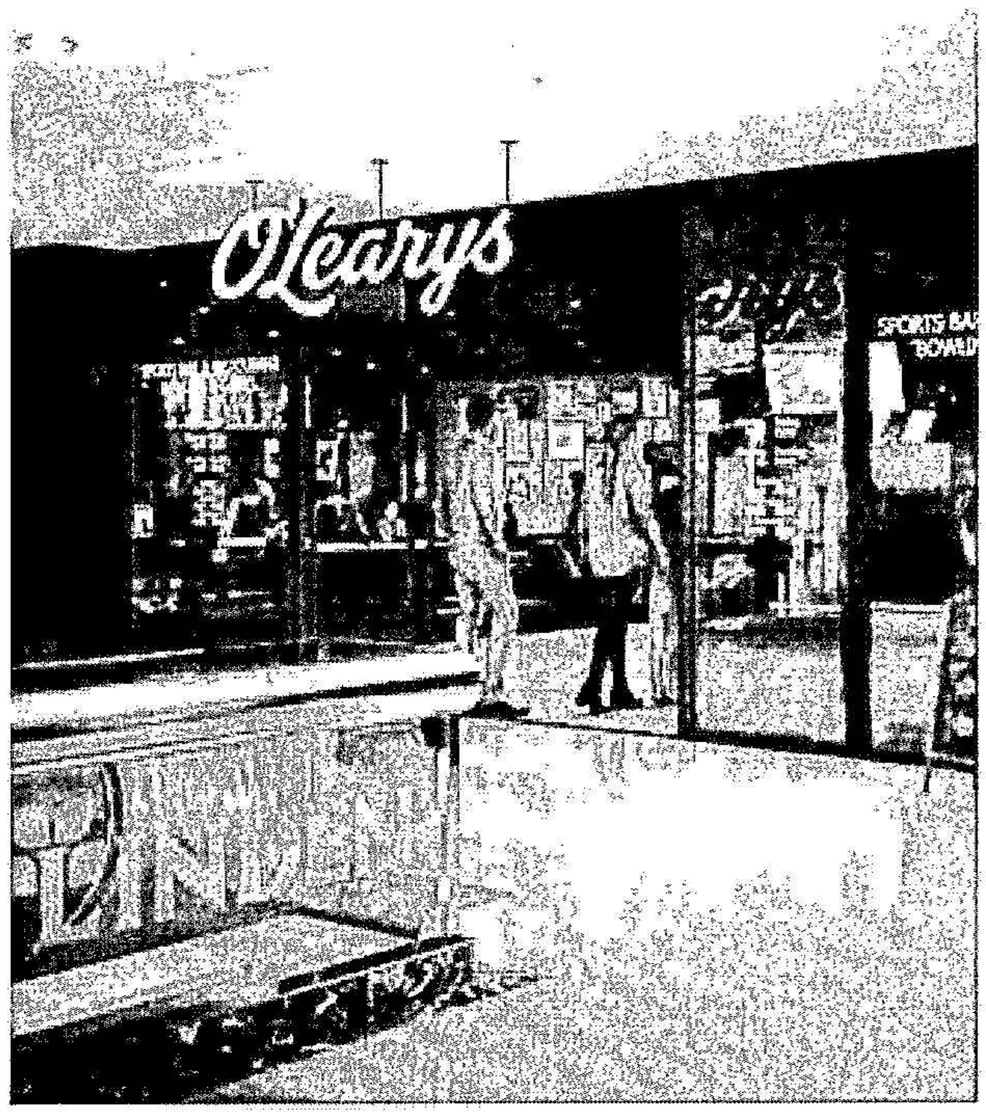
2022 gick startskottet för ett utvecklingsprojekt som kommer förändra och utveckla Norrköpings handelskvarter på ett markant sätt. En satsning för en mer attraktiv stadskärna som nu anpassas till nya tider, förändrade behov och beteenden. Projektet innebär en omfattande ombyggnation av Fastigheterna Tulpanen 18 och Liljan 6, som tillsammans utgör Spiralen köpcentrum.

Storsatsningen är ett samarbete mellan Lundbergs Fastigheter och Förvaltnings AB Lunden och innebär en total investering om cirka 300 miljoner kronor. I december 2023 färdigställdes den första etappen där Tulpanen 18 har genomgått en såväl invändig som utvändig förnyelse. Övre plan har omvandlats från butiksytor till Sveriges största coworkinganläggning utanför storstäderna. Anläggningen om ca 3 000 m² blir en mötesplats för stadens närings-liv där fastighetens karaktäristiska glasellips fungerar som lounge- och mingelyta. Utvändigt har fastigheten fått en ny, vacker fasad som ger kvarteret den känsla och karaktär som tidigare saknats.

Genom att göra plats för näringslivet i de traditionella handelskvarteren skapas ett nytt och mer varierat innehåll. Mixen av kontor, butiker, restauranger, caféer och kultur gör kvarteren mer levande och inbjudande. Kontoren bidrar till en ökad dagbefolkning i city vilket skapar bättre förutsättningar för handeln samtidigt som våra kontors-hyresgäster kan erbjuda sina medarbetare en bättre arbetsplatsupplevelse med nära till det mesta – nätverks-träffen på morgonen, att träna eller uträtta ärenden på lunchen, träffa vännerna på AW eller helt enkelt en mysig promenad i vackra kvarter. Projektet skapar bättre utvecklingsmöjligheter för våra hyresgäster både inom handel och kontor samt bidrar till att skapa en mer attraktiv stadskärna.

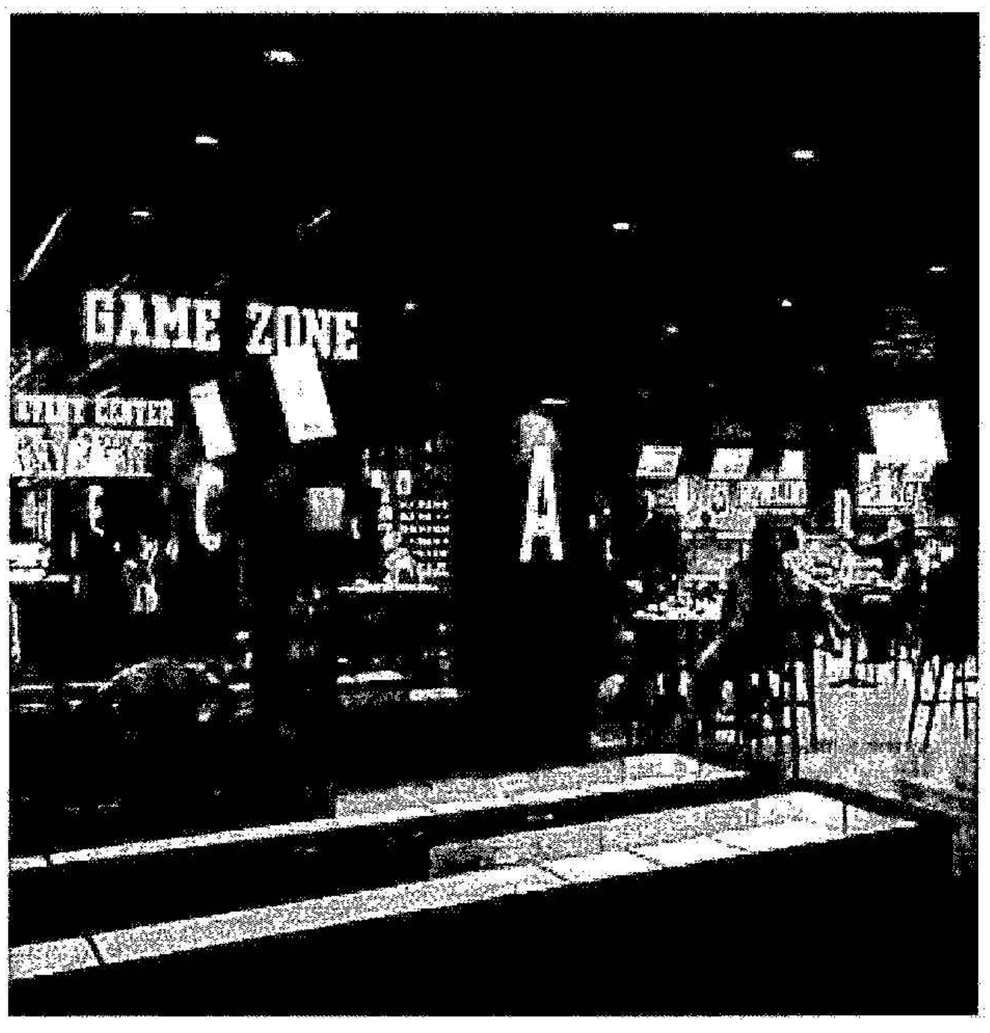
Under 2024 fortsätter projektet med nästa etapp som beräknas vara klar efter sommaren 2024. Upphandlad entreprenör är Peab och gestaltning av utvändiga fasader har tagits fram i samarbete med White Arkitekter.





Stor nöjessatsning i Norrköping city

I juni 2023 presenterades ytterligare en viktig pusselbit i arbetet med att utveckla och förnya våra citykvarter i Norrköping. Tillsammans med O'Learys skapar vi Norrköpings största nöjessatsning någonsin. Anläggningen, belägen i galleria Linden, kommer utöver restaurang även innehålla sport, aktiviteter och underhållning i olika former. Etableringen om 2 800 m² samt en takbar om 500 m² kommer bidra stort till att förverkliga visionen om att skapa kvarter för livets alla delar – arbetsliv som fritid, vardag som helg. Byggnation kommer påbörjas våren 2024 och anläggningen beräknas öppna hösten 2024.



20240813005653

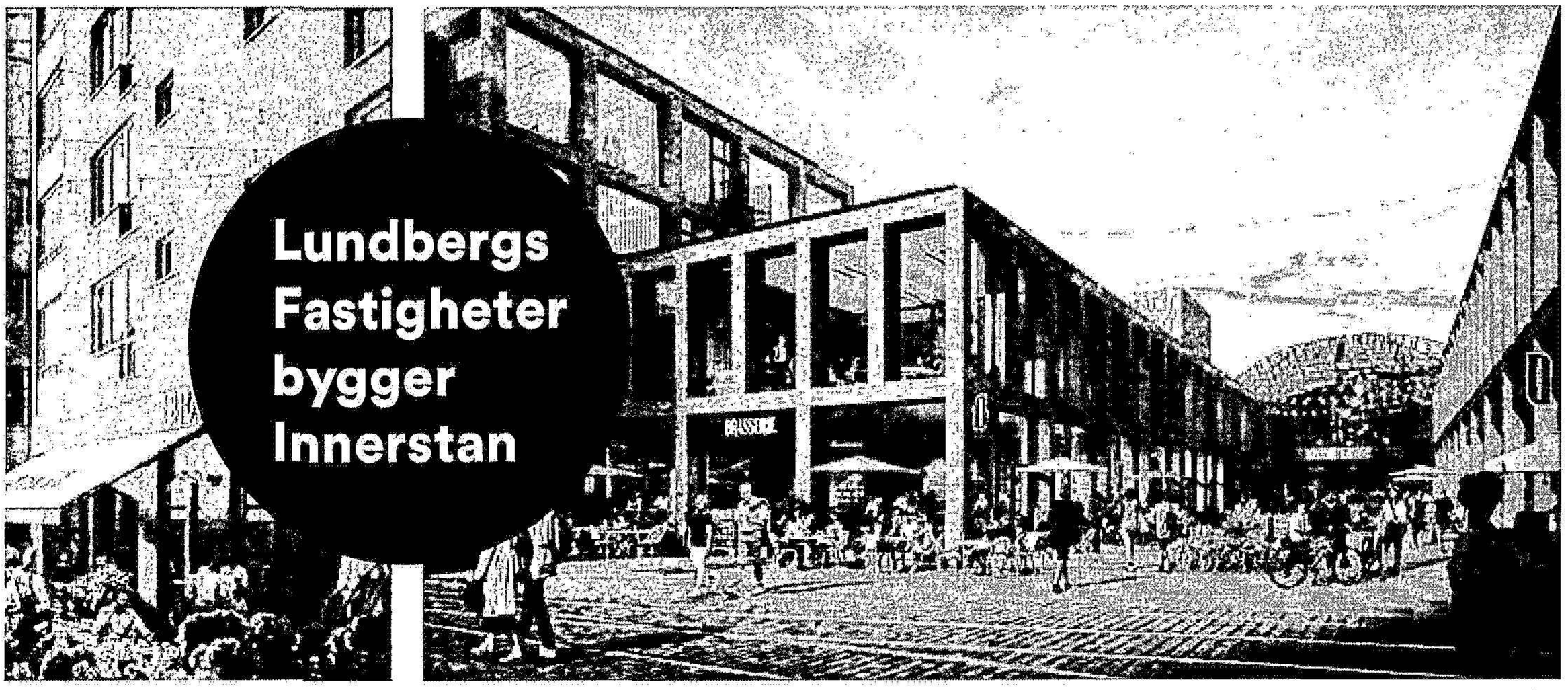
INNERSTAN

HJÄRTAT AV NORRKÖPING

Lundbergs Fastigheter kommer under våren 2024 implementera Innerstan som det nya varumärket för city-kvarteren i Norrköping. Under det nya varumärket paketeras och kommuniceras de uppdaterade och förnyade shoppingkvarteren, med sitt bredare och mer varierade innehåll. Innerstan både ramar in och bjuder in genom att bidra till gemenskap och tillhörighet och stärker kvarterens position som "hjärtat av Norrköping".

Visionen för Innerstan

Mitt i Norrköping skapar vi en plats för möten, upplevelser och minnen. Kvarter med människan i centrum, kvarter för livet. I Innerstan möter arbetslivet fritiden, vardagen möter helgen. 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. Här är smarta tjänster, unika affärskoncept och spännande kontorslösningar lika självklara som shoppingrundor, kultur, träning, restaurangbesök och alldeles för sena utekvällar. Här slår pulsen lite hårdare – för du befinner dig i hjärtat av Norrköping.



Visionsbilder för citykvarteren i Norrköping.

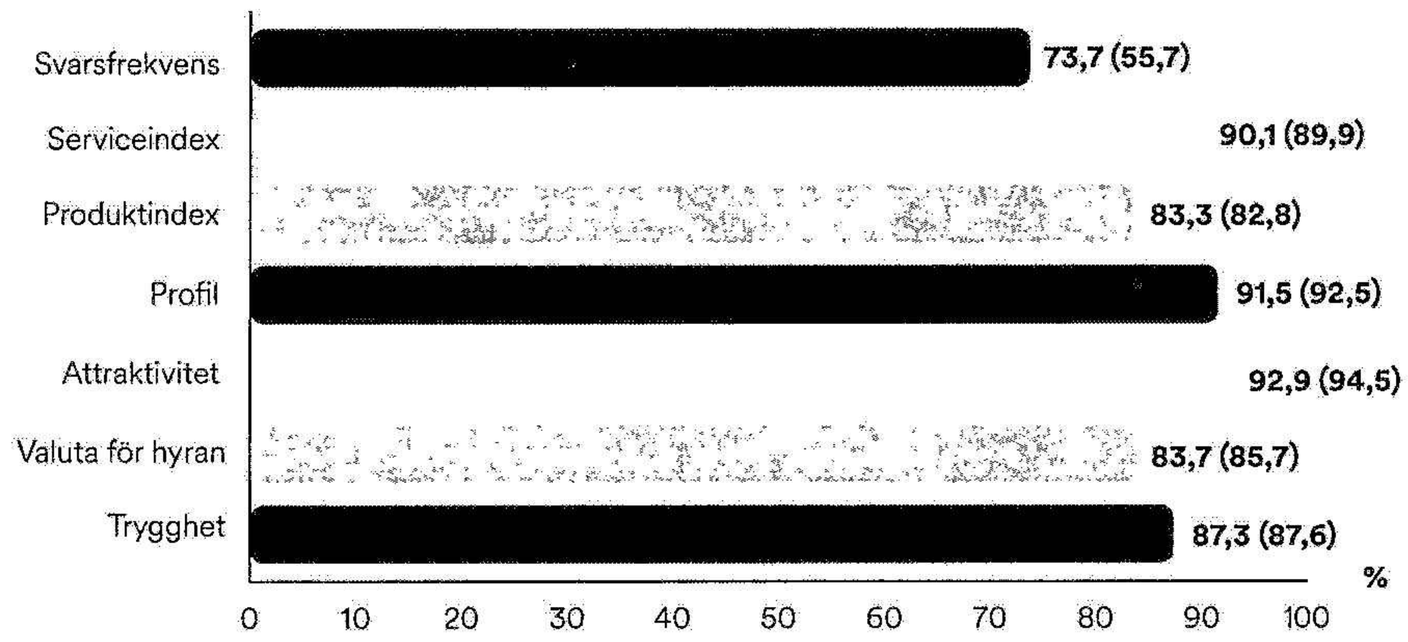
Kundnöjdheten i topp – igen

Vi mäter årligen bostadshyresgästernas upplevelse genom att delta i undersökningen AktivBo. Våra medarbetares fantastiska arbete visar sig i resultat som år efter år är i absoluta framkant jämfört med branschen. Det är vi naturligtvis väldigt stolta över!

Vid det årliga Benchmark Event delar AktivBo ut fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen. Vi förvaltar ca 7 000 hyreslägenheter och ingår i AktivBo-klassen 4 000 – 10 999 lägenheter. I februari 2023 fick vi återigen ta emot det ärofyllda priset för både Högsta serviceindex och Högsta profil. Dessutom placerade vi oss topp tre i kategorin Högsta produktindex. Att våra hyresgäster år efter år ger oss så fina betyg kommer inte av sig självt, det är resultatet av alla medarbetares stora engagemang och ansträngningar. Det är ett kvitto på att vi gör rätt saker.

Lundbergs Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med resultatet från varje års kundundersökning. Vi är tacksamma för hyresgästernas feedback och resultatet ger värdefulla insikter som vi tar med i såväl fastigheternas handlingsplaner och den dagliga förvaltningen som det långsiktiga utvecklingsarbetet för bolaget i stort.

2023 års resultat i AktivBo



20240813005665

Toppnotering i Fastighetsbarometern

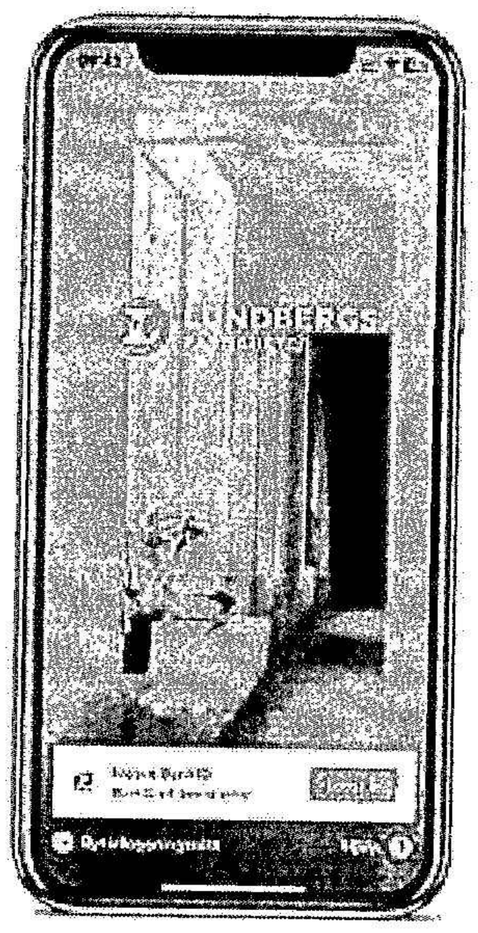
På den kommersiella sidan deltar vi i kundundersökningen Fastighetsbarometern – kontor respektive butik. Likt AktivBo är undersökningen en temperaturmätare på hur vi står oss jämfört med våra kollegor i branschen.

I Fastighetsbarometern kontor förbättrade vi vårt resultat för tredje året i rad och landade på ett NKI (nöjd-kund-index) om 81 – vårt bästa resultat någonsin! Det räckte till en fin tredjeplacering i kategorin storbolag.

I Fastighetsbarometern butik mäts NBI (nöjd-butik-index) och 2023 tangerade vi föregående års fina resultat på 66. Dessutom med en fantastisk svarsfrekvens på hela 84 procent. De fina siffrorna i både Fastighetsbarometern kontor och butik betyder att vi nådde våra målsättningar för respektive undersökning. Precis som AktivBo är Fastighetsbarometern ett viktigt verktyg när vi planerar arbetet framåt och hur vi ska möta våra hyresgästers behov på bästa sätt.

Fastighetsbarometern

Fastighetsbarometern genomförs av CFI Group och Fastighetsägarna Sverige och mäter hur hyresgästen upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren, hur nöjd hyresgästen är totalt sett samt hur lojal hyresgästen är.



Labbet – en katalysator för utveckling

Digitalisering, AI och hållbarhet driver på en snabb utveckling av samhället och förändrar människors beteenden, behov och efterfrågan. För att säkerställa ett fortsatt relevant och konkurrenskraftigt erbjudande till våra kunder har vi under 2023 etablerat det interna forumet "Labbet". I Labbet förenas affärsutveckling, hållbarhet, IT/digitalisering samt varumärke och kommunikation – fyra områden som tillsammans utgör en katalysator för utveckling.

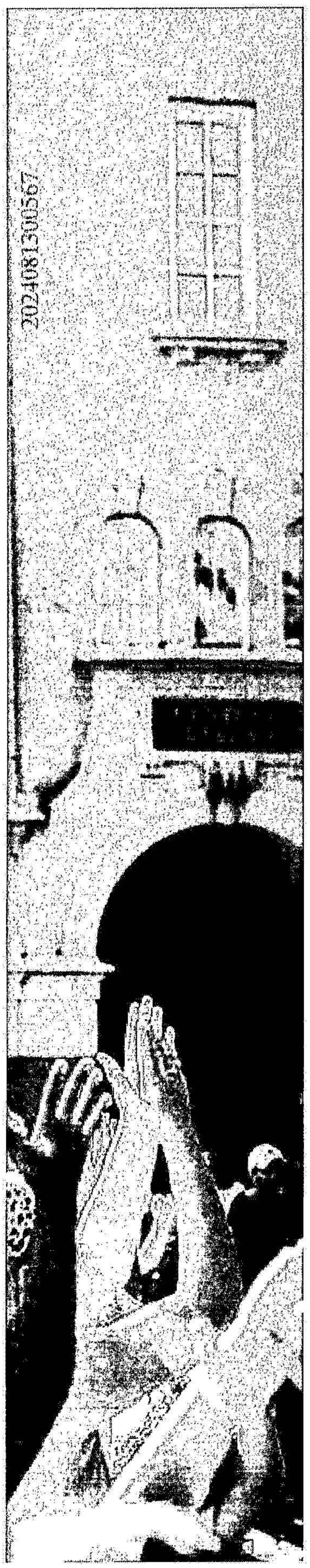
Inom ramen för Labbet utvecklar och testar vi nya produkter, tjänster och arbetssätt. Exempelvis har Labbet under 2023, i samarbete med Avy-Tmpl och förvaltningarna i Karlstad, Norrköping och Linköping, genomfört ett pilotprojekt av en bostads-app. Boende-appen erbjuder all grundläggande funktionalitet kopplat till boendet, t.ex. hyresbetalning, felanmälan, informationsflöden och bokningar. Den innehåller även utvalda tjänster och produkter som förbättrar hela boendeupplevelsen.

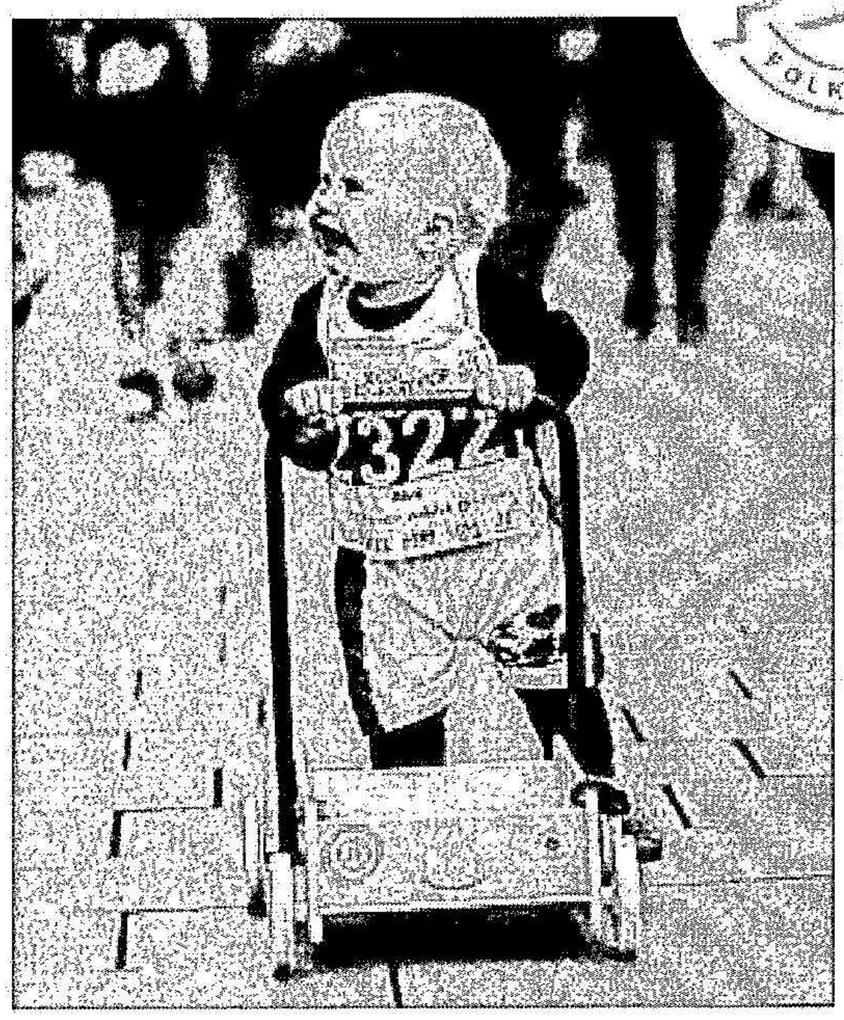
Lilla Lundbergsloppet sprider (rörelse)glädje

Lilla Lundbergsloppet är Lundbergs Fastigheters populära barnlopp som 2023 genomfördes för fjärde gången i Norrköping och andra gången i Södertälje. Genom gratis deltagande vill vi öppna dörren till en rolig upplevelse som väcker lusten till rörelse och aktivitet – för alla! Sedan första upplagan i Norrköping 2019 har deltagarantalet stadigt ökat, och 2023 hade vi hela 1 000 barn anmälda i Norrköping och 200 barn i Södertälje. I Norrköping är loppet en del av *NKPG City Norrköpings stadslopp* som arrangeras av Tjalve Friidrott. I Södertälje arrangeras loppet som en hyresgästaktivitet i bostadsområdet Västergård.

Lilla Lundbergsloppet välkomnar alla barn upp till 12 år. Här springer, joggar, går eller rullar barnen längs en 1 km lång bana som kantas av musik, såpbubblor och en peppande publik. Alla deltagare får nummerlapp, medalj och en goodiebag med innehåll som uppmuntrar till fortsatt aktivitet.

I Norrköping finns även en rad kringaktiviteter i samband med loppet, bland annat en prova-på-yta i samarbetet med flera av stadens idrottsföreningar. 2023 var IFK Norrköping, Norrköping Dolphins, Vita Hästen och KFUM Volleyboll på plats för att visa upp och skapa intresse för sina respektive sporter och föreningar. Autografskrivning blandas med lek, spel och många glada skratt. En minnesvärd upplevelse för både barn och vuxna.


20240813005567


1327

START
SLOPP
MAL

1831

Engagemang på flera fronter

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.

Lundbergs Fastigheter är sedan många år huvudpartner till fotbollsföreningen IFK Norrköping som till säsongen 2023 kunde stoltsera med lag i både herr- och damallsvenskan. Intresset för de båda lagen är stort och damlaget kom tvåa i publikligan redan första året i Allsvenskan. Deras 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. Föreningen driver också flera sociala initiativ med fotbollen som bas.

Lundbergs Fastigheter samverkar med Stadsmissionen i deras arbete för att stötta människor i utsatta livssituationer. I både Norrköping och Linköping var vi under 2023 partner till initiativet "Wall of Kindness". Syftet är att skänka värme och medmänsklighet till behövande och människor i utsatta livssituationer. På väggen 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 när de går förbi.

Samverkan för en positiv utveckling

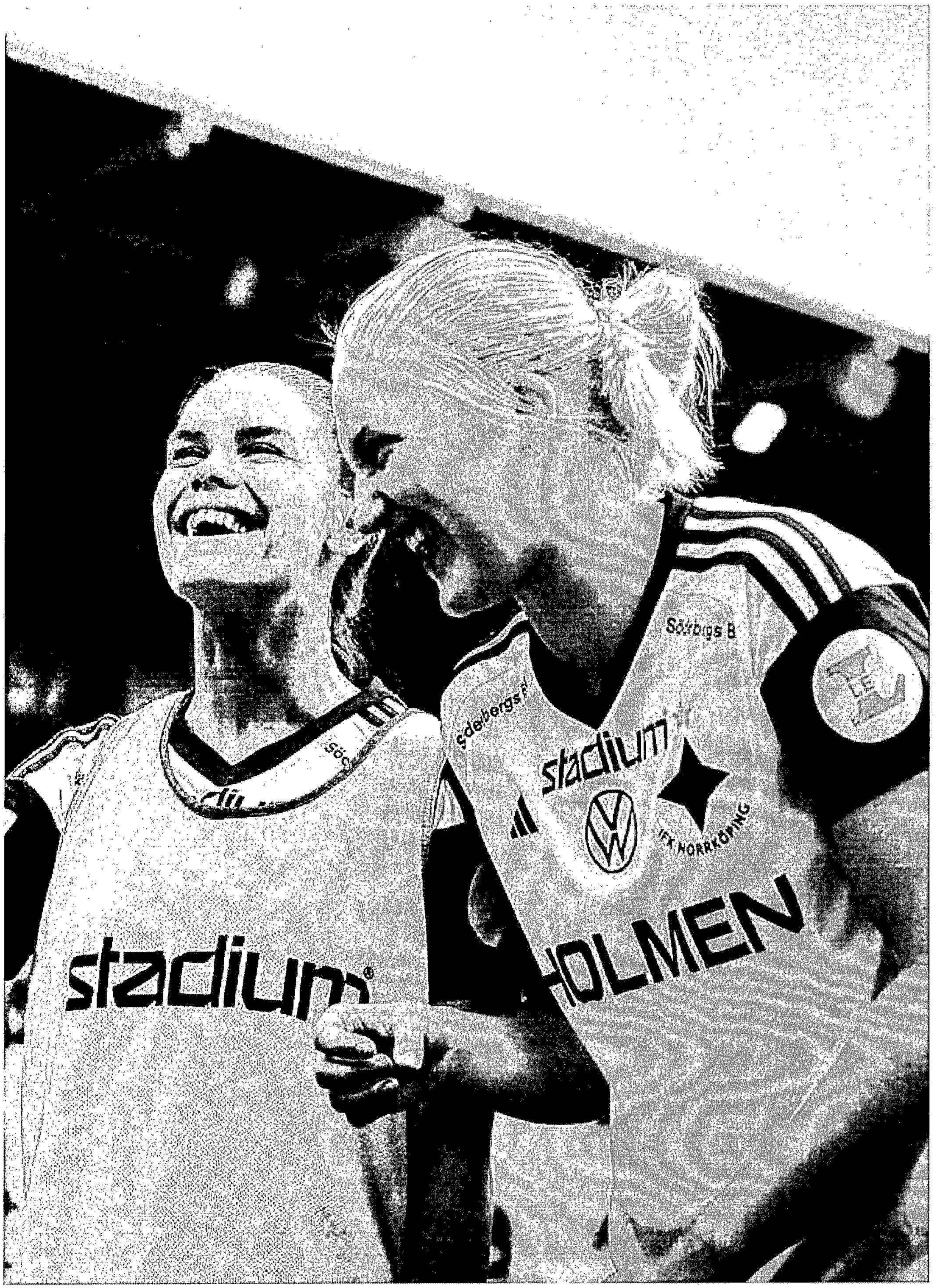
Organisationer för citysamverkan finns numera i de flesta svenska städer. Lundbergs Fastigheter deltar aktivt i arbetet i Norrköping, Linköping, Jönköping, Stockholm, Karlstad och Arvika. Samverkansformerna skiljer åt sig mellan städerna men det gemensamma syftet är att verka för ett attraktivare city som är tryggt och tillgängligt för alla. För att lyckas krävs ett nära samarbete mellan kommun, fastighetsägare, butiker, restauranger och andra aktörer som finns och verkar i stadskärnorna.

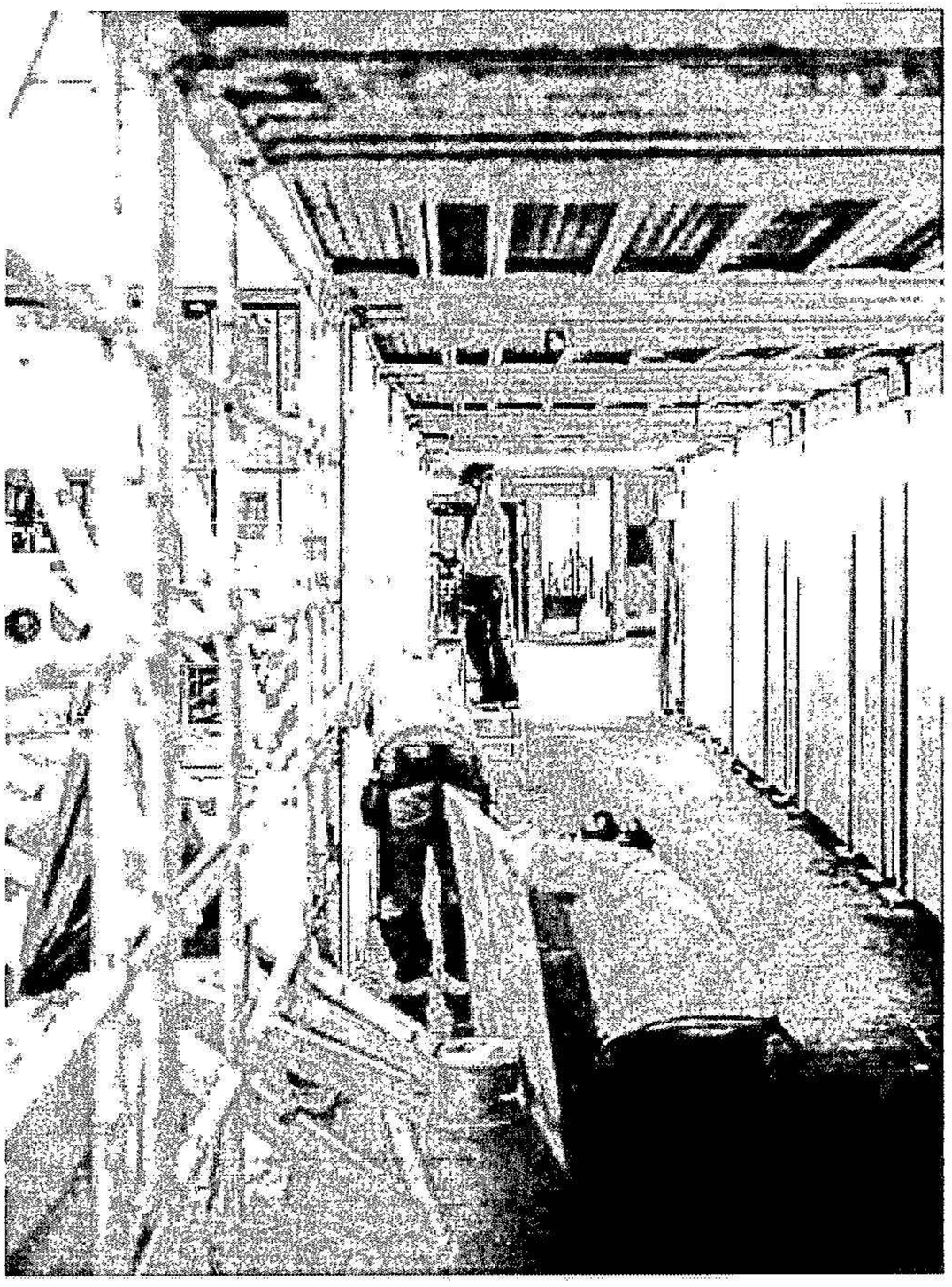
Lundbergs Fastigheter är även engagerade i många andra sammanhang och konstellationer där näringslivet samarbetar och samverkar i olika frågor, t.ex. Handelskammaren, EST (effektiv samordning för trygghet), Nyföretagarcentrum, Fastighetsägarna och näringslivsråd.

Linköpingsinitiativet
Linköpings kommun har som mål att bli koldioxidneutralt år 2025. Linköpingsinitiativet är ett nätverk där offentliga organisationer och de mest energiintensiva företagen jobbar tillsammans för att bidra till målet. Lundbergs Fastigheter är medlem i nätverket.

KTH Bostad 2.0
Lundbergs Fastigheter har varit en del av Forskningsprogrammet KTH Bostad 2.0 som består av ett antal forskningsprojekt med en gemensam utgångspunkt: En bostadsmarknad för alla. KTH Bostad 2.0 startades 2017 och avslutades under 2023.

20240813005568





20240813005569

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 de åtta av FN:s globala mål där vi har störst möjlighet att påverka och dessa mål omfattar tre perspektiv - miljö, social hållbarhet och ansvarsfullt företagande.

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. Vi sätter alltid kunden först och har förhållningssättet att allt arbete ska bidra till en ännu bättre kundupplevelse.

Vi ser allt tydligare att hållbarhetsarbetet är en av våra nycklar till en ökad lönsamhet. Minskade utsläpp innebär nästan alltid minskade kostnader. Om vi klarar av att bygga nytt och bygga om smartare genom att använda mindre mängd byggmaterial sjunker kostnaderna och lönsamheten ökar. Om vi tillsammans med våra hyresgäster kan arbeta för att sänka våra utsläpp på ett markant sätt stärks vårt erbjudande och vår konkurrenskraft ökar.

Vi har mätt våra utsläpp sedan 2019 och har ambitionen att vara så transparenta och noggranna som möjligt. Att mäta är att veta och först när vi vet kan vi sätta in åtgärder som minskar våra utsläpp. Komplicerade frågor har sällan enkla svar, men vi kan försöka göra det så enkelt som det går. Under 2023 har vi tagit fram och börjat arbeta med vår egna klimatkalkyl där vi på ett enkelt sätt kan mäta våra byggprojekts utsläpp. Att vi nu direkt kan få konkreta mätetal i våra byggprojekt är en framgång och ett exempel på hur vi lyckats hitta enkla verktyg för komplicerade frågor.

20240813060570

Hållbarhetsorienterade standarder och initiativ

För att stödja hållbarhetsarbetet både på kort och lång sikt samt underlätta mätning, uppföljning och jämförelse av hållbarhetsdata använder vi oss av följande internationella ramverk och stödjande initiativ.

1. Standarder och regelverk

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 är ett ramverk för klimatboksluts-rapportering där utsläppsgenererande aktiviteter kategoriseras i direkta eller indirekta utsläpp, så kallade 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.

2. Stödjande initiativ

FN Global Compact

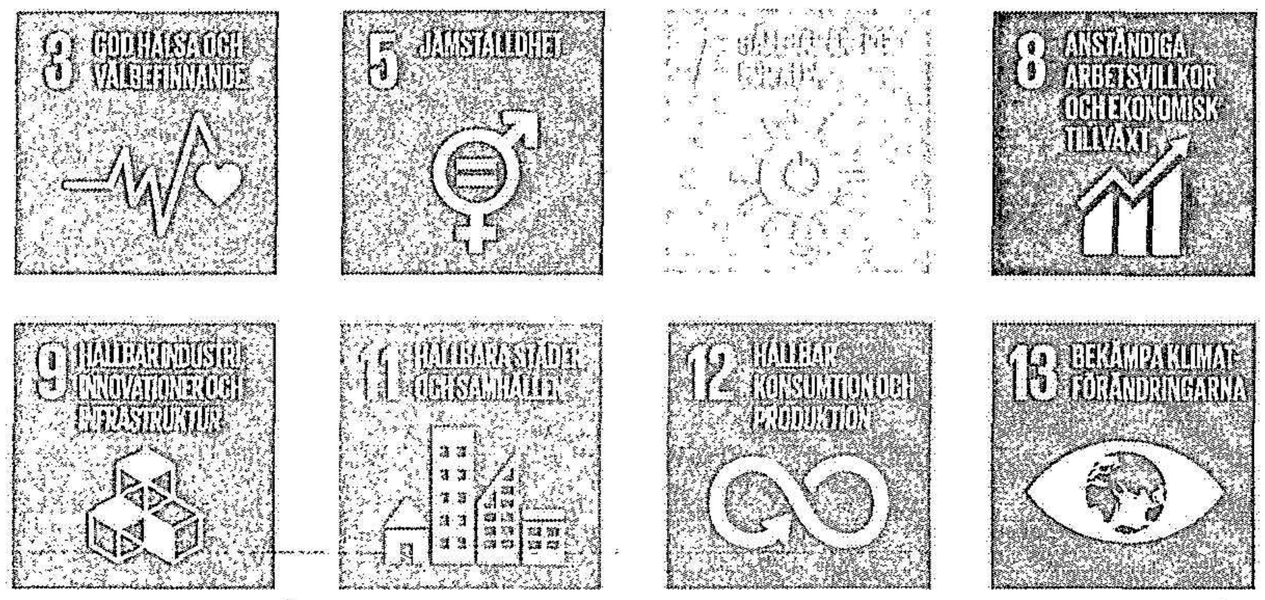
Lundbergföretagen, Lundbergs Fastigheters moderbolag, är medlem i FN:s Global Compact sedan 2016. Global Compact förbinder anslutna bolag att efterleva tio principer för hållbart företagande. Dessa principer berör mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption. Lundbergs Fastigheters interna uppförandekod, liksom bolagets 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 en uppvärmning om högst 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. De mål vi framförallt arbetar mot och kan bidra till har vi bedömt är följande:



Miljö

Lundbergs Fastigheter har länge bedrivit ett aktivt miljöarbete. Sedan många år tillbaka är bolagets hållbarhetschef en del av vår ledningsgrupp. Sedan drygt 25 år arbetar vi med ett verksamhetsledningssystem som idag även stödjer miljöarbetet och är en naturlig, integrerad del av den dagliga verksamheten. Det har gett oss en robust grund att stå på avseende styrning och kontroll av miljö- och energiarbetet. Det väletablerade verksamhetsledningssystemet fungerar som en hävstång i vårt accelererande klimatarbete, samtidigt som det hjälper oss att på ett effektivt och säkert sätt hantera viktiga miljöaspekter i förvaltningen, så som vatten- och energianvändning, kemikaliehantering och inköp.

Vi ser regelbundet över verksamhetsledningssystemets lämplighet, tillräcklighet, ändamålsenlighet och överensstämmelse med organisationens strategiska inriktning. Detta sker en gång per år i [illegible] ledningens genomgång. Ledaren, kvalitetsansvarige samt miljö- och energiansvarige rapporterar enligt [illegible] uppföljning av viktiga rutiner i verksamheten, utvärdering av leverantörer, intern- och extern revision, miljö- och energipåverkan samt lagefterlevnad. Ledningen är ytterst ansvarig för att miljö- och hållbarhetsrelaterade riktlinjer och mål överensstämmer med verksamhetens strategier samt att nödvändiga resurser finns.

20240813005771

Hållbarhetsorienterade aktiviteter 2023

Rapportering och information

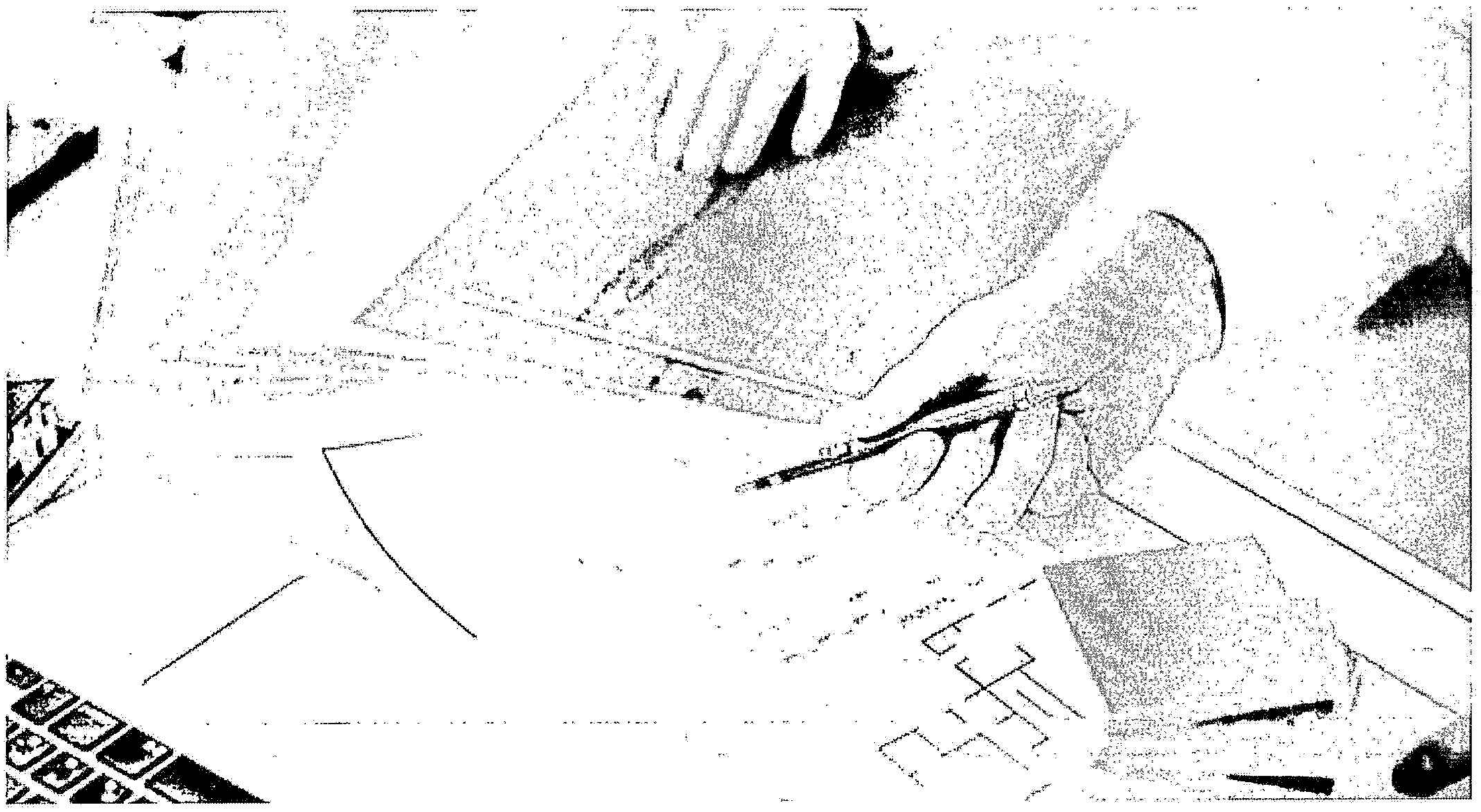
- Genomförande av dubbel väsentlighetsbedömning enligt EU:s nya hållbarhetsrapporteringsdirektiv, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).
- Rapportering enligt EU-taxonomins kriterier avseende miljömässig hållbarhet (taxonomiförenlighet) för miljömål 1–2 och rapportering avseende taxonomitillämplighet för miljömål 3–6.
- Återkommande intern kommunikation genom hållbarhetskrönika på intranätet.
- Utveckling och implementering av ett business intelligence-verktyg som samlar in och analyserar information om materialmängder och dess klimatpåverkan, bygg- och rivningsavfall samt återbruks-material från alla bolagets lokalanpassningar och konceptrenoveringar.

Förvaltning och byggnation

- Framtagande av Standard 2030 Bostad – ett färdigt koncept för konceptrenoveringar där material och produkter med bättre miljö- och klimatprestanda föreskrivs.
- Test och föreskrivning av pappreglar vid byggnation av icke-bärande innerväggar som substitut för stålreglar.
- Utveckling och implementering av ett klimatkalkylsverktyg för projektspecifik beräkning av klimatpåverkan från nytillverkade material och utsläppsbesparing genom återbruk.
- Uppbyggnad av en återbrukshubb för intern användning i Stockholm.

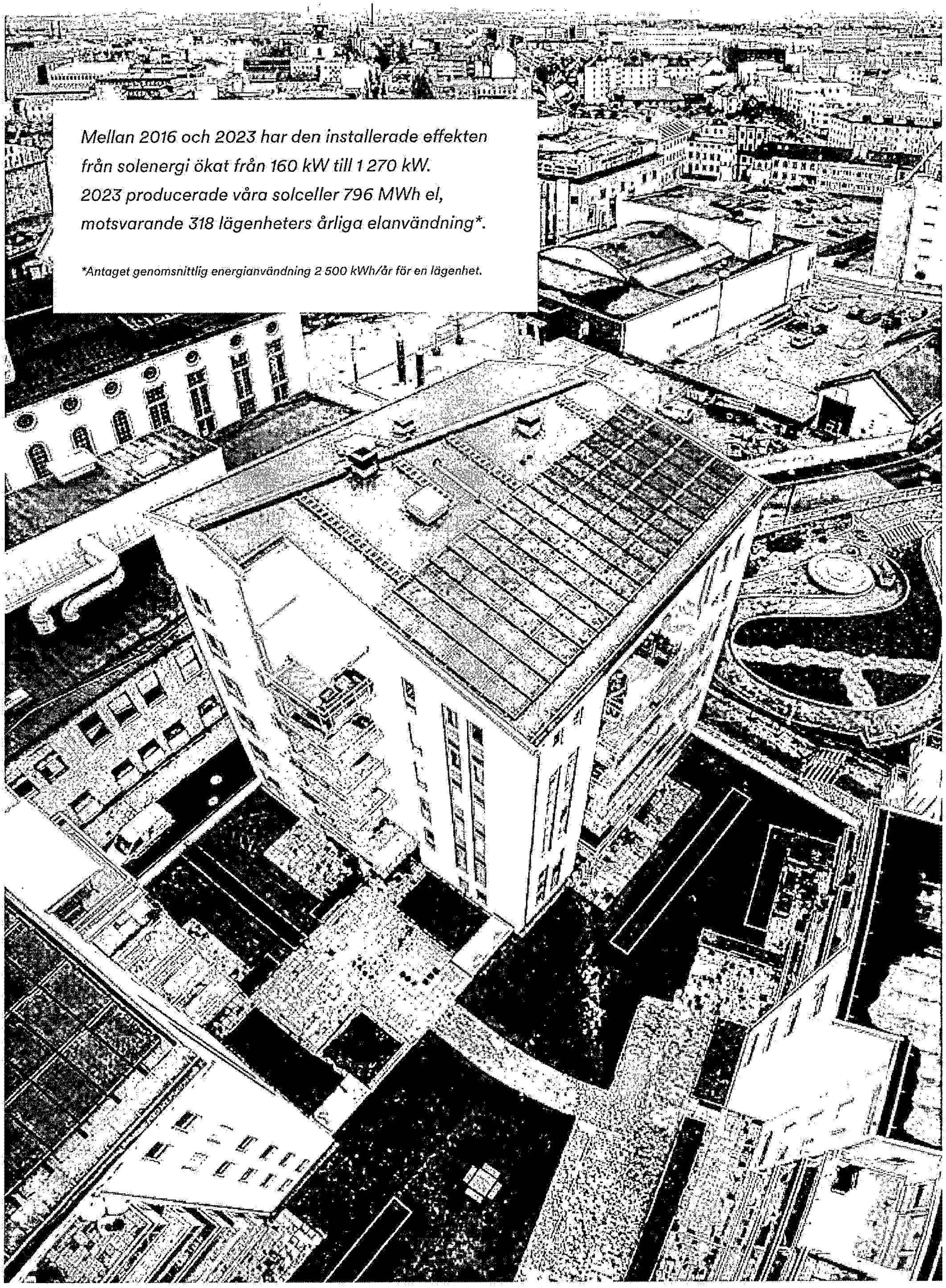
Energi

- Fortsatt projektering för framtida ökning av den egna produktionen av solenergi.
- Ett antal utbyten av ventilationsaggregat vilket inneburit betydande minskningar av förbrukad energi.



Mellan 2016 och 2023 har den installerade effekten från solenergi ökat från 160 kW till 1 270 kW. 2023 producerade våra solceller 796 MWh el, motsvarande 318 lägenheters årliga elanvändning.*

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



20240813005572

EU-taxonomin

EU:s taxonomiförordning ämnar underlätta för investerare och företag att identifiera och jämföra hållbara investeringar (kapitalutgifter) och främja flödet av kapital till gröna investeringar. Företag prövar sin verksamhet mot taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier och minimiskyddsåtgärder. Om dessa uppfylls kan hela, eller delar av företagets omsättning, investeringar (kapitalutgifter) och driftutgifter bli klassade som hållbara.

EU-kommissionen antog under 2023 en ny uppsättning taxonomikriterier (utöver redan befintliga för miljömål ett och två som avser klimat) för miljömål tre till sex, vilka avser vatten, cirkulär ekonomi, föroreningar och biologisk mångfald. För Lundbergs Fastigheter bedöms miljömål fyra (cirkulär ekonomi) som taxonomitillämpligt vid uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader. Utöver miljömål ett och två har således även miljömål fyra tillkommit i taxonomiredovisningen 2023.

Nedan följer en sammanfattande tabell över taxonomiresultatet 2023. Bolagets fastighetsbestånd presterar bra i termer om energiprestanda (primärenergi) vilket resulterat i en ökning av andelen hållbar omsättning, 48 procent (43), liksom i andelen hållbara driftutgifter, 40 procent (37). Andelen hållbara kapitalutgifter minskar, 27 procent (41), vilket främst förklaras av mindre nedlagda investeringar i taxonomiförenliga fastigheter. Utförligare material avseende taxonomirelaterade redovisningsprinciper och resultat finns under Hållbarhetsnoter, not 7.

Taxonomiutfall 2023

	Total (mnkr)*	Hållbara (%)	Ej hållbara (%)	Omfattas ej (%)
Omsättning	1 808	48	50	2
Kapitalutgifter	517	27	72	1
Driftutgifter	252	40	60	0

*** Total summa är beräknad utifrån taxonomiförordningens definition av total omsättning respektive totala kapitalutgifter och driftutgifter.**

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.

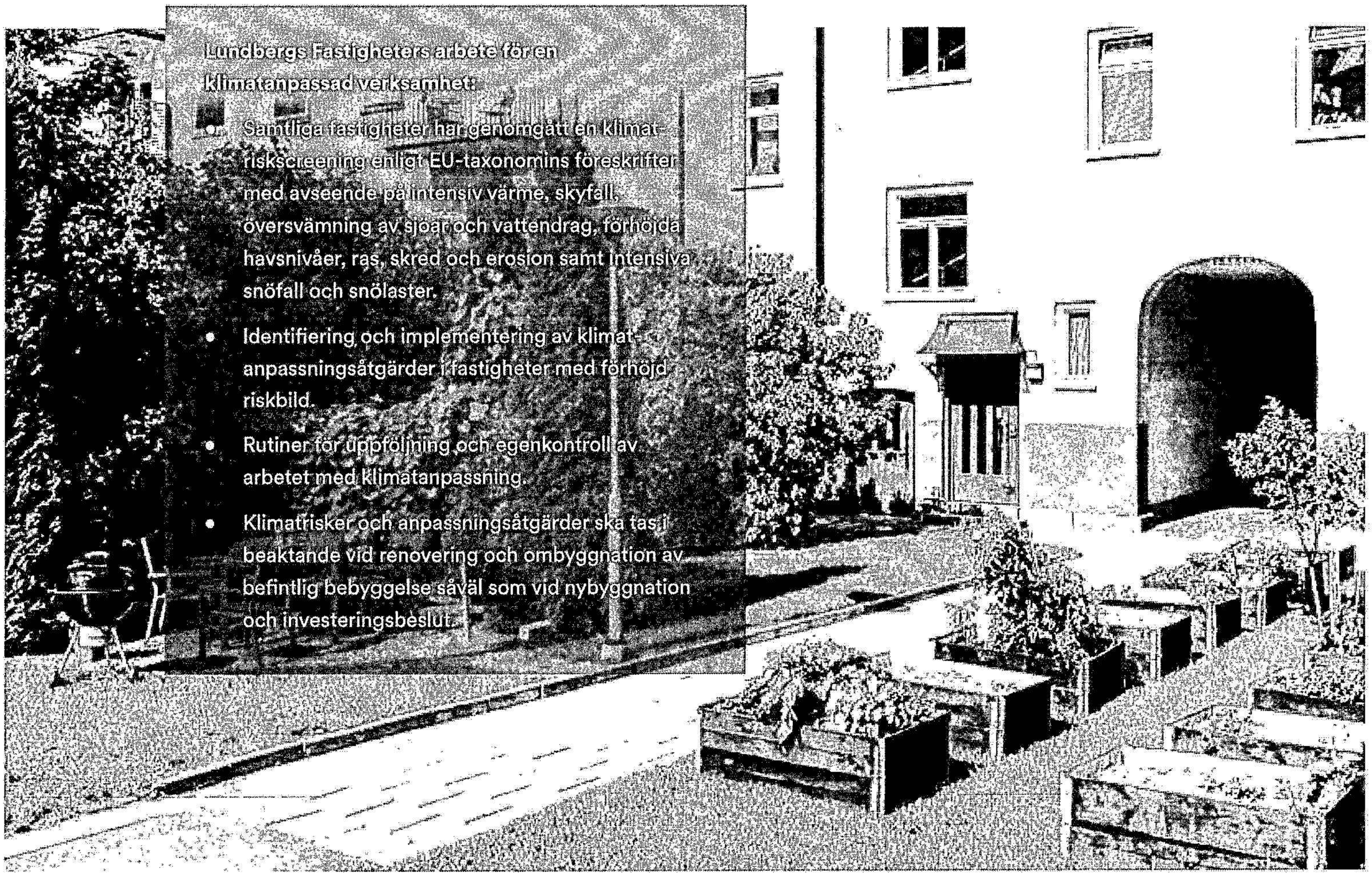
Taxonomiförenlig: Den omsättning samt de investeringar och driftutgifter som uppfyller taxonomins tekniska granskningskriterier avseende hållbarhet. En förenlig verksamhet är alltid taxonomitillämplig.

Klimatförändringar

Klimatkrisen förändrar förutsättningarna för det långsiktiga värdeskapandet. Som en stor beställare i en utsläppsintensiv bransch har vi ett ansvar att driva på klimatomställningen såväl internt som hos leverantörer och kunder. Vi tar det ansvaret på stort allvar och 2020 antogs målsättningen att uppnå en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till 2030. En ambitiös och utmanade målsättning som driver på omställningen till ett konkurrenskraftigt klimatneutralt fastighetsbolag.

Färdplanen mot en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan år 2030 innehåller en mängd olika projekt och omställningar. Den utgår från bolagets största utsläppsgenererande aktiviteter samt dess rådighetsnivå. På lång sikt finns det stora strukturella utmaningar i branschen för att säkerställa hållbara värdekedjor. Detta är frågor som vi inte kan lösa på egen hand, varför bolaget ser samverkan som en nyckelfaktor i arbetet med en storskalig minskning av fastighetsbranschens klimatpåverkan. På kortare sikt är arbetet med att föreskriva byggmaterial som har låg klimatpåverkan en viktig åtgärd, liksom förändrade arbetsmetoder för ökat bevarande, återbruk och mindre bygg- och rivningsavfall.

Vi anser att det viktigaste verktyget i omställningen är att fatta klimatmedvetna beslut. Detta kräver relevant och tillförlitlig information om vår klimatpåverkan. 2023 lanserades ett internt klimatkalkylsverktyg och ett analysverktyg för hållbarhetsinformation, med syfte att förse projektledare, förvaltare och ledning med bättre beslutsunderlag avseende klimatpåverkan i fastighetsförvaltningen. Läs mer på sidan 50.



20240813005573

Klimatneutral värdekedja

Lundbergs Fastigheter

Målmedvetet och ansvarsfullt arbete för minskade utsläpp i alla led

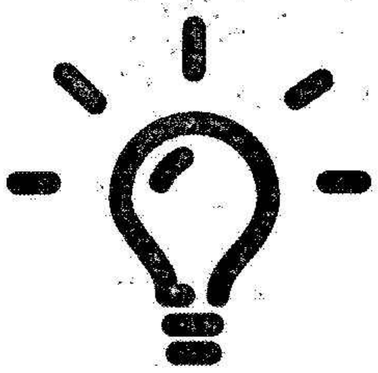
Sedan 2020 arbetar vi mot målbilden om en klimatneutral verksamhet till 2030. För att förenkla för våra medarbetare och skapa ett tydligt fokus i hållbarhetsarbetet bryter vi ned den övergripande målsättningen i tre delar:

Minskade utsläpp vid byggnationer, underhåll och renovering.

Vi arbetar aktivt med att sänka våra utsläpp kopplat till byggnationer. Dessa utsläpp påverkas till stor del av våra egna beslut om materialval och tillvägagångssätt. Som hjälp för våra medarbetare att minska våra utsläpp har vi skapat vår klimatkalkyl som visar utsläppen kopplat till våra byggnationer.

Minskad energiförbrukning.

En stor del av ett fastighetsbolags utsläpp är kopplade till dess energiförbrukning. Ett metodiskt arbete under lång tid har givit oss både högre lönsamhet och lägre utsläpp.



Positiv påverkan på våra kunders hållbarhetsarbete.

Omkring 100 000 människor rör sig i våra fastigheter varje dag. Det ger oss en stor möjlighet att påverka både privatpersoner och företag i en positiv och mer hållbar riktning. Exempelvis har vi infört krav på fosilfritt elavtal hos våra bostadshyresgäster.

Klimatbokslut

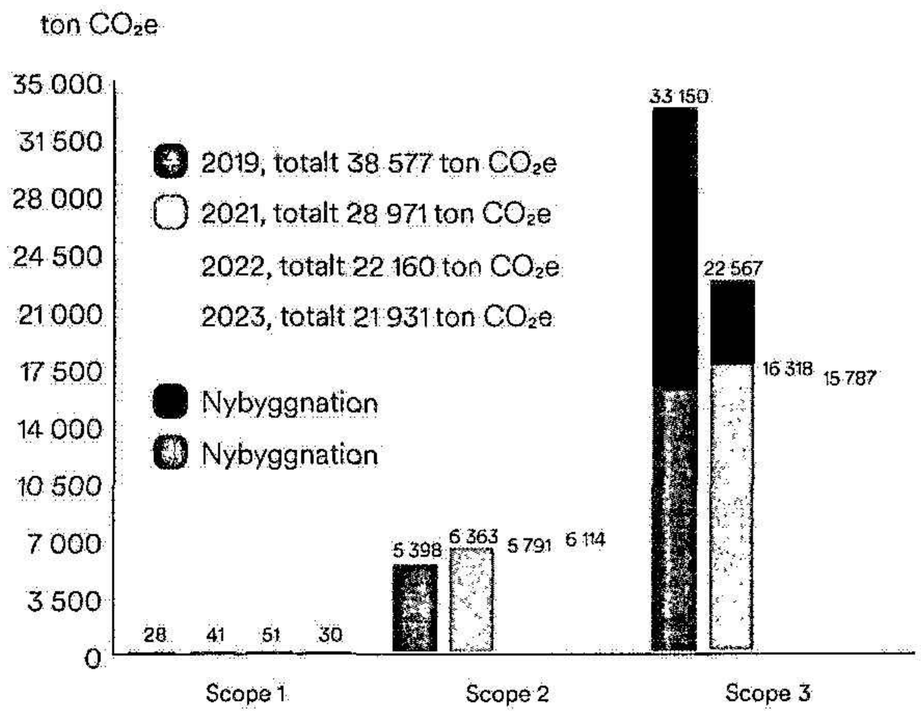
2020 beräknade och redovisade Lundbergs Fastigheter för första gången utsläppen i scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet för basåret 2019. Liksom ekonomiska bokslut är klimatbokslutet och dess nyckeltal ett beslutsunderlag och ett viktigt verktyg för utvärdering, uppföljning och åtgärdsimplementering. 2023 är fjärde året som vi beräknar och redovisar bolagets utsläpp.

Metod

Den organisatoriska systemgränsen är satt enligt GHG-protokollets finansiella kontrollansats. Vi 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-analys, ger en tydligare redogörelse för var i verksamheten som utsläppen uppkommer. Fjärrvärme, fjärrkyla och elenergirelaterade utsläpp beräknas med en marknadsallokerad metod som tar hänsyn till handel med ursprungsmärkt energi. Vi inkluderar inte utsläppsminskningar till följd av klimatkompensationer i klimatbokslutet, varken direkt eller indirekt via inköpta produkter eller tjänster.

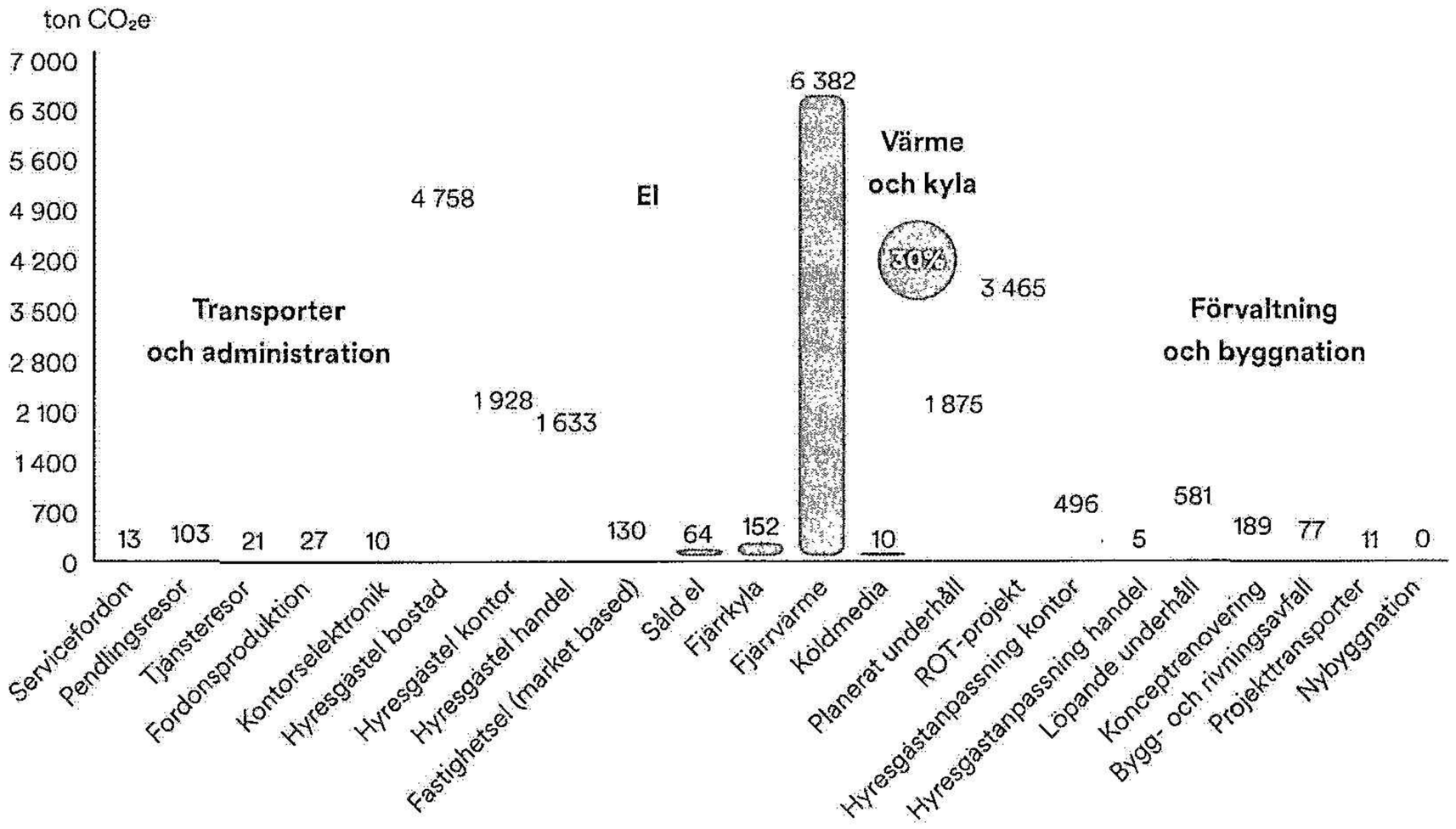
Sedan 2019 har utsläppen från tjänstebilar beräknats och 2023 har vi utökat systemgränsen som nu innefattar utsläpp från tjänsteresor som görs i privatägd bil. För att mäta faktiska förbättringar och möjliggöra konsekvent jämförelse över tid är det viktigt att basåret är beräknat på samma sätt som de efterföljande boksluten, därför kan omräkningar av klimatbokslut bakåt förekomma. Detta kan motiveras av förvärv och avyttring av fastigheter eller förändring i beräkningsmetoder. 2023 har utsläppen från anställdas pendlingsresor korrigerats bakåt på grund av en förbättrad beräkningsmetod. Detaljerad information om emissionsfaktorer, datakällor och beräkningsmetoder återfinns i avsnitt Hållbarhetsnoter not 5 och 6.

1: Totala utsläpp fördelat på scope



Scope 1: Direkta utsläpp
Scope 2: Indirekta utsläpp från värme, kyla och el
Scope 3: Övriga indirekta utsläpp

2: Totala utsläpp fördelat på aktiviteter 2023
Cirklarna visar aktiviteternas andel av totala utsläpp.



20240813005734

Analys av 2023 års klimatbokslut

Nedan avsnitt avser jämförelse av bolagets klimatbokslut mellan 2022 och 2023 och redovisas i ton koldioxidekvivalenter (ton CO_2e). Det är tydligt att omvärldsfaktorer som vi inte har rådighet över påverkar våra utsläppsnivåer, men om vi bedömer vår prestation, oaktat yttre påverkan, noteras en trend som tydligt går åt rätt håll. Tack vare förändringsorienterade, engagerade medarbetare och riktade insatser tas allt större kliv mot klimatneutralitet 2030. Totala klimatavtrycket 2023 uppgår till 21 931 ton CO_2e och resulterar i en minskning av bolagets utsläpp med 229 ton CO_2e (22 160).

Scope 1 (direkta utsläpp från köldmedia och drift av servicefordon och tjänstebilar) med 30 ton CO_2e svarar för mindre än en procent av de totala utsläppen. 2023 är utsläppen i scope 1 lägst hittills, till följd av en pågående elektrifiering av fordonsflottorna och små mängder köldmedialäckage.

Scope 2 (indirekta utsläpp från fjärrvärme, fjärrkyla och fastighetsel) med totalt 6 114 ton CO_2e ökar med sex procent (5 791) på grund av mer inköpt fjärrvärme 2023, men i övrigt förblir utsläppen i scope 2 på liknande nivå som tidigare år. För betydande utsläppsminskningar är bolaget beroende av fjärrvärmeleverantörernas implementering av utsläppsreducerande åtgärder för produktion av värme och kyla. Nio av tio leverantörer har egna klimatmål och vi följer noga utvecklingen framåt.

Likt föregående år har scope 3 (övriga indirekta utsläpp) störst klimatavtryck, 15 787 ton CO_2e (72 procent av de totala utsläppen). Här återfinns bolagets utsläppsintensiva aktiviteter vars klimatpåverkan sker uppströms eller nedströms i värdekedjan. 2023 kom 95 procent av utsläppen i scope 3 från hyresgästernas elanvändning och från förvaltnings- och projektverksamheten (bestående av ROT-projekt, underhåll, anpassningar samt bygg- och rivningsavfall), med utsläpp om 8 318 respektive 6 689 ton CO_2e vardera. Bolagets uthyrda yta med fossilfria elavtal har ökat med nio procentenheter 2023, men en större andel fossilt bränsle i energimixen för hyresgäster som inte har fossilfria avtal gör att utsläppen ändå ökat med 396 ton CO_2e 2023.

Jämfört med föregående år ses dock en nettominskning av utsläppen i scope 3 om minus 531 ton CO_2e, vilket framför allt förklaras av bolagets satsningar på utsläppsminskningar i förvaltnings- och projektverksamheten. Där har bolaget omfattande utsläpp, men även stor rådighet vilket innebär möjlighet att åstadkomma stora utsläppsreduceringar. Utsläppen från kommersiella hyresgästanpassningar och konceptrenoveringar (lägenhetsrenoveringar) har minskat med 947 ton CO_2e 2023. Det förklaras av bolagets klimatkalkylsverktyg, en projektspecifik beräkningsmetod som har ersatt tidigare års hybridberäkning. Följaktligen speglar utsläppen verkligheten med en större exakthet och vi ser att våra genomsnittliga utsläpp per kvadratmeter är mindre än vad som tidigare har antagits. Därutöver är antalet ombyggda kvadratmetrar färre 2023 vilket också bidrar till sänkta utsläpp. Vidare så var 2023 ett fortsatt intensivt ROT-år med pågående projekt på tre marknadsområden med 3 465 ton CO_2e (3 427) i utsläpp. ROT-projekt är, förutom nybyggnation i förekommande fall, den mest materialintensiva aktiviteten i projekt- och förvaltningsverksamheten och under 2024 är ett fokusområde att testa och utvärdera lämpliga utsläppsreducerande åtgärder i dessa projekt. I avsnitt Hållbarhetsnoter not 5 finns en kortare analys av varje aktivitets utsläppsförändring.

Lundbergs Fastigheter arbetar med klimatbokslut utifrån följande riktlinjer:

Fullständighet. Samtliga utsläppsgenererande aktiviteter inom definierad systemgräns är beräknade.
Bolaget eftersträvar alltid en så omfattande scope 3-inkludering som möjligt.
Relevans. Ingen aktivitet ska utelämnas om den är bedömd relevant. Om utsläpp inte kan redovisas ska det tydligt framgå varför denna aktivitet exkluderats.
Noggrannhet. 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 branschens kunskap.
Jämförelse. Metodik ska vara konsekvent för att möjliggöra jämförelser över tid och underlätta jämförelser mellan bolag. Undantag ska redovisas.

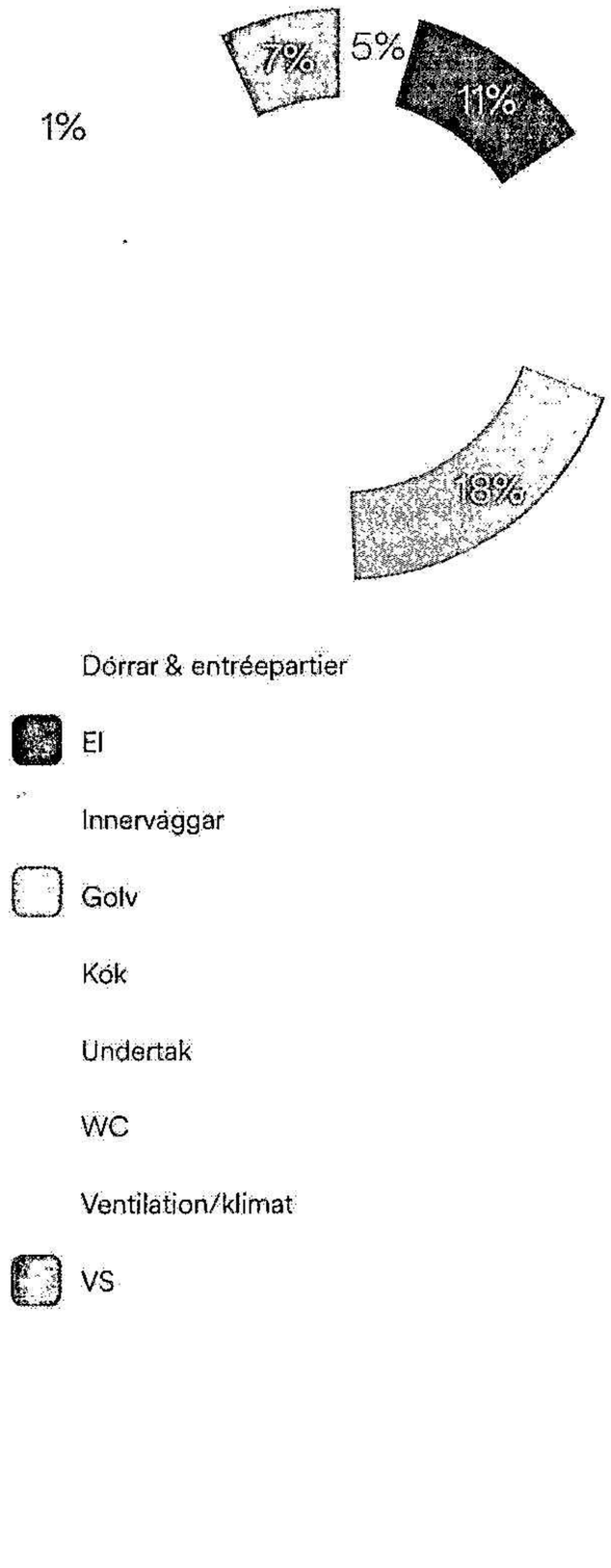
Att mäta är att veta

Vi arbetar konsekvent med att förbättra datakvaliteten och minska osäkerheterna i klimatberäkningarna. Resultatens exakthet ökar om indata och emissionsfaktorer bygger på specifika data i stället för medelvärdesdata eller schabloner. Att mäta är att veta, och genom att veta hur vi bygger idag kan verksamhetsförankrade beslut tas för att bygga klimatsmart och lönsamt imorgon.

Under 2023 utvecklade och implementerade vi två verktyg som har gett oss ett helt nytt beslutsstöd vad gäller uppföljning och styrning av byggprojekt: Klimatkalkyl för nya material respektive återbruk. Dessa är anpassade efter de byggmoment som förekommer i olika typer av projekt, med förbestämda enheter och emissionsfaktorer. Det är obligatoriskt med en klimatkalkyl när projekt slutredovisas och all information samlas in och analyseras.

Vårt arbete med Standard 2030 innebär att det är lätt för våra projektledare och förvaltare att bygga med material av god kvalitet och hög miljöprestanda. Klimatberäkningarna speglar dessa materialval i och med att klimatkalkylerna uppdateras med produktspecifika emissionsfaktorer när ett material eller en produkt föreskrivs. Utfallet följs upp löpande och är underlag i styrnings- och strategifrågor, för rapporteringsändamål och vid information till kund och medarbetare. På detta uppslag har vi samlat information från våra två nya verktyg och det avser kommersiella hyresgästanpassningar och bostadsrenoveringar koncept som genomförts 2023. Läs mer om Standard 2030 på sidan 55.

Andel av totala utsläpp fördelat på byggmoment för bostad och kommersiellt



Bostadsrenoveringar koncept 2023 per marknadsområde

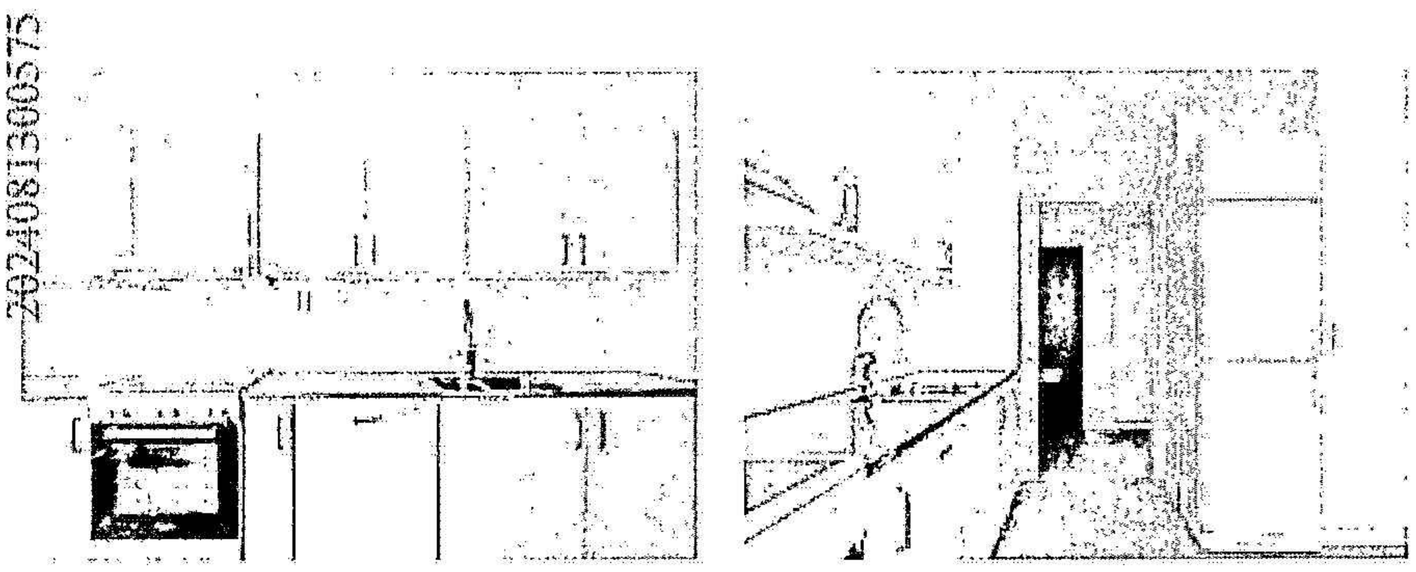
Emissionsfaktorerna i klimatkalkylerna:

Generiska data från Boverkets klimatdatabas och CO_2data.fi

Specifik data (för material som är föreskrivna i bolagets standard 2030),

Leverantörsspecifik EPD/miljövarudeklarationer.

Inkluderade byggmoduler vid klimatberäkning av nytillverkade produkter och material: A1-A4, dvs råvaruutvinning, transport till fabrik, tillverkning, transport till kund.



Rekonditionera mera!

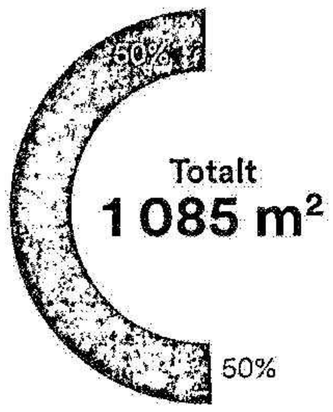
Vi definierar återbruk som material/produkter som aktivt hanteras och ersätter inköp av nya produkter.

I år har vi demonterat, tvättat, målat, lackat och reparerat. Bra för miljö och plånbok.

Det har, bland annat, resulterat i återbruk av 343 m² undertaksplattor, 114 kvm gips, 80 m² glaspartier, 16 vitvaror, 17 diskbänkar, 11 tvättställ och fler än 20 köksstommar.

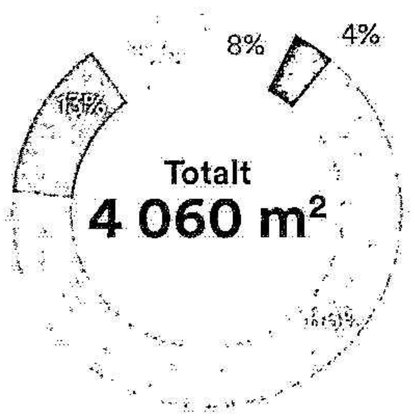
← *Bilder från lägenhet renoverad med återbruk.*

Textilmattor



Återbruk 538 m²
Nyinköp 547 m²

Inköp av nya golv

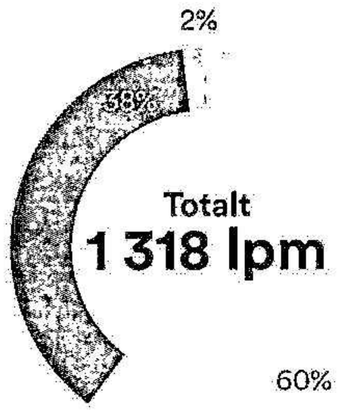


Klinker 308 m² Textilmatta 547 m²
Linoleum 147 m² Vinyl 397 m²
Parkett 2 661 m²

Downlights-armaturer

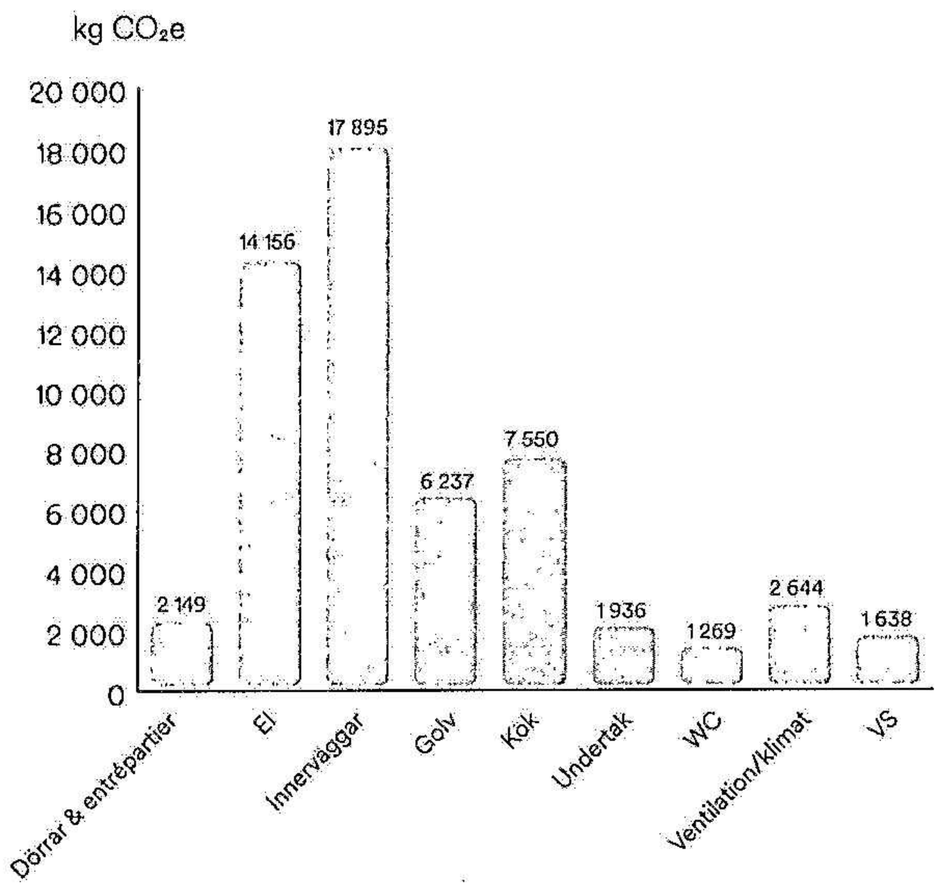
Återbruk 400 st
Nyinköp 345 st

Reglar i byggda innerväggar

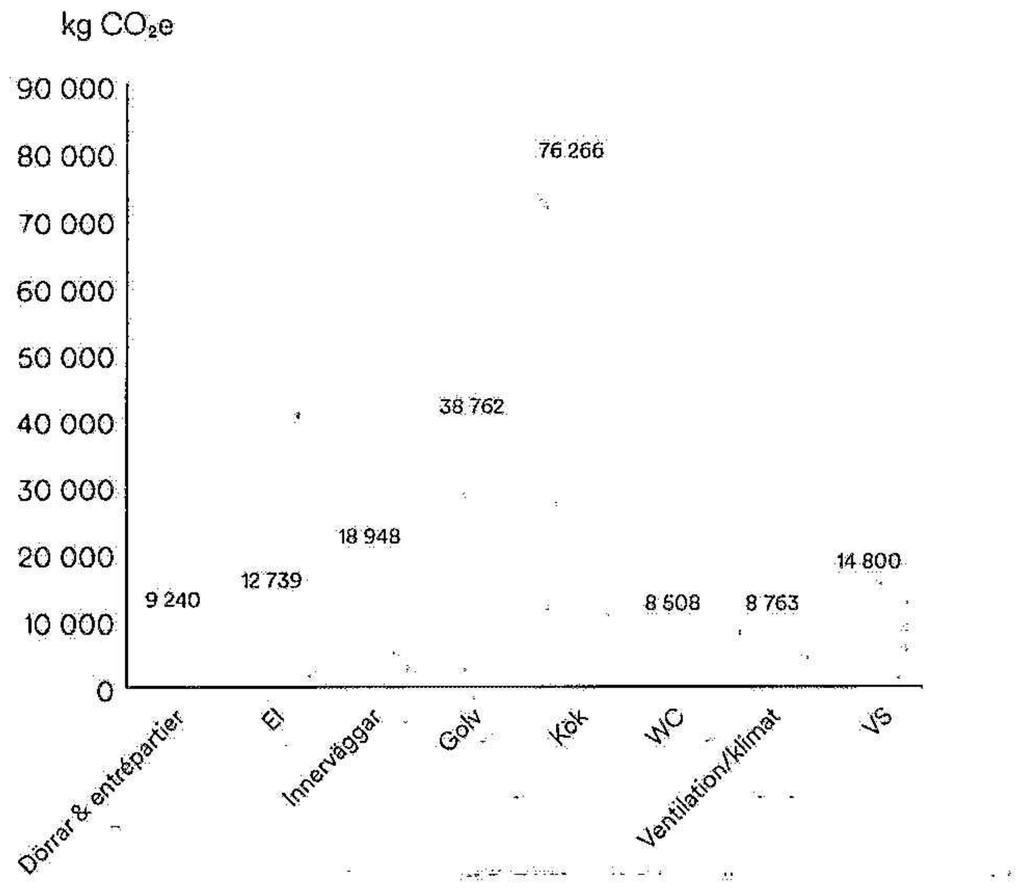


Stålreglar 796 lpm
Träreglar 498 lpm
Pappreglar 24 lpm

Hyresgästanpassning kommersiellt - totala utsläpp per byggmoment



Bostadsrenovering koncept - totala utsläpp per byggmoment



Energi

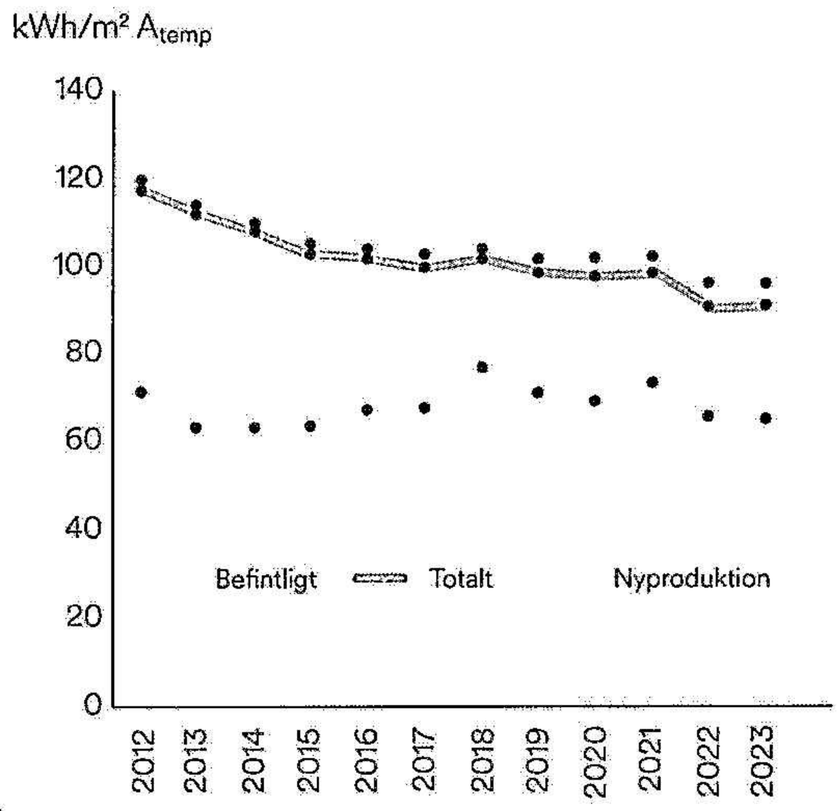
I över 20 års tid har en effektiv energianvändning varit ett fokusområde för vår förvaltning vilket är gynnsamt för både ekonomin och klimatet. Vi arbetar mot tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energieffektivisering är en central del i att skapa en hållbar framtid.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

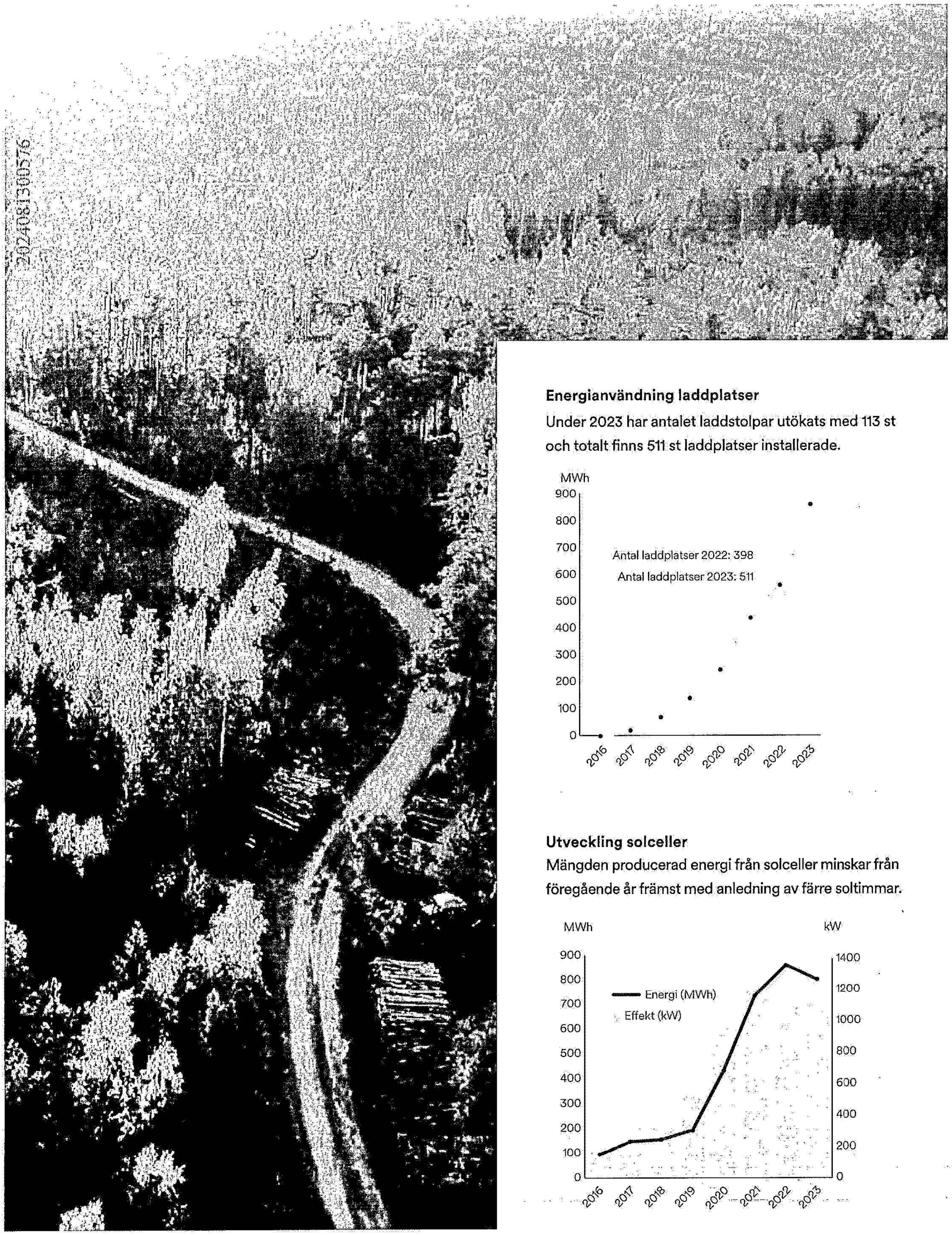
Som ett förvaltande fastighetsbolag kommer majoriteten av vår energianvändning från förbrukning av värme, el och vatten. Primärt värms fastigheterna upp med fjärrvärme. I tät dialog med energileverantörer vill vi öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna. Samarbeten med fjärrvärmeleverantörer pågår i flera marknadsområden där vi tillsammans arbetar för att minska hela fjärrvärmesystemets effekttoppar och på så sätt reducera fjärrvärmens miljöbelastning.

All el som vi köper in är 100 procent förnybar från vattenkraft. Vid uppförandet av nya fastigheter samt vid viss ROT installeras individuella mätare för egen debitering av hyresgäster för vatten och i tillämpliga fall även el. Den totala installerade effekten av våra solcellsanläggningar uppgår till knappt 1,3 MW. Under året har också antalet platser för elbilsladdning utökats med 22 procent jämfört med föregående år och uppgår till 511 platser. Totalt har ca 850 MWh förbrukats till laddning av elfordon.

Kyla, värme och el

Normalårskorrigerad energianvändning fördelat per A_{temp}. Nyproduktion innefattar fastigheter byggda efter 2010.





Energianvändning laddplatser

Under 2023 har antalet laddstolpar utökats med 113 st och totalt finns 511 st laddplatser installerade.

Utveckling solceller

Mängden producerad energi från solceller minskar från föregående år främst med anledning av färre soltimmar.

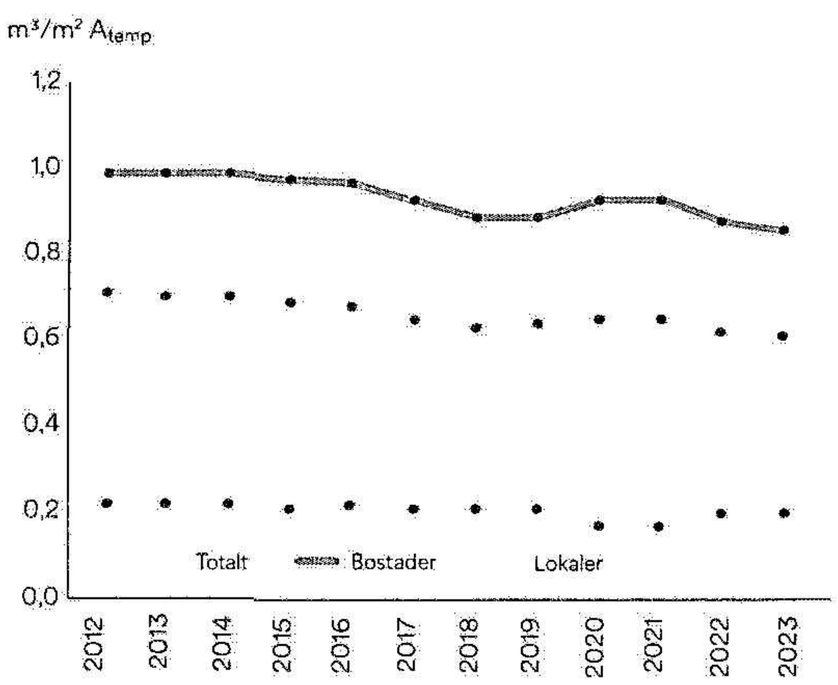
Föroreningar

Den biologiska mångfalden är hotad och Lundbergs Fastigheter arbetar för att bedriva verksamheten med så lite kemikalier som möjligt. Vid inköp av kemiska produkter och byggmaterial ska dessa vara godkända eller rekommenderade enligt något av följande system för miljöbedömning: Svanen, Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus. Vid införandet av kemikalier ska det alltid göras en riskbedömning. Inköp av kemikalier får endast göras från svenska leverantörer. Produkter märkta med farosymbolen ”miljöfarlig” får inte användas i verksamheten. I det fall en för ändamålet bäst lämpad produkt inte går att hitta utan symbolen ska den minst miljöfarliga produkten väljas och avvikelsen noteras i en dispenslista i bolagets digitala kemikaliehanteringssystem. Efterlevnad av processer och rutiner avseende hantering och användning av kemiska produkter följs upp vid årliga internrevisioner.

Vatten

Vatten är en av jordens viktigaste resurser. Således är en sparsam och effektiv vattenanvändning, i vår förvaltning så väl som i hyresgästernas hushåll och arbete, viktigt för att säkra en hållbar vattenförbrukning över tid. Vi arbetar konsekvent med mål och måluppföljning för att minska beståndets vattenanvändning. Genom ett systematiskt och långsiktigt arbete har vattenanvändningen inom beståndet minskats med cirka 40 procent sedan 1995.

Vattenanvändning i kubik fördelat per A_{temp}



Vi har en målsättning om att minska vattenanvändningen med 2 procent per m² och år. För att nå denna målsättning är installation av vattenbesparande teknik och snålspolande blandare av stor vikt, liksom smart mätning och kommunikativa insatser till hyresgäster som främjar en måttlig vattenanvändning. I våra hyresgästanpassningar och lägenhetsrenoveringar föreskriver vi tidlösa, snålspolande, blyfria och energieffektiva blandare med god tillgång till reservdelar för framtida underhåll. Vid ROT-projekt strävar vi efter att installera individuell mätning av vatten i våra fastigheter, vilket gynnar både miljö och hyresgästen som bara behöver betala för det vatten som används.

Cirkulär ekonomi

Den cirkulära ekonomin handlar om att frikoppla ekonomisk tillväxt från ett överutnyttjande av naturresurser. För en minskad klimatpåverkan från byggnation och förvaltning är bevarande och återbruk en nyckelåtgärd, liksom medvetna materialval med låg klimatpåverkan och lång livslängd. Vi ser omställningen till en cirkulär ekonomi som en tydlig affärsmöjlighet. Genom att bevara och återbruka byggmaterial kan inköpskostnader minskas liksom även kostnader för hantering av bygg- och rivningsavfall.

Under året har vi påbörjat arbetet med en återbrukshubb i Solna.

Återbruk

Vi har sedan många år lagat och återanvänt material och ett ökat återbruk är en av huvudstrategierna i arbetet mot en klimatneutral värdekedja till 2030. Den stadigt ökande efterfrågan på återbrukat material i bygg- och fastighetsbranschen höjer värdet på befintliga och begagnade material. Detta föranleder en ny, snabbt växande marknad för köp och sälj av återbrukat byggmaterial. Återbruk och materialåtervinning i industriell skala kräver nya aktörer och samverkansformer som löser

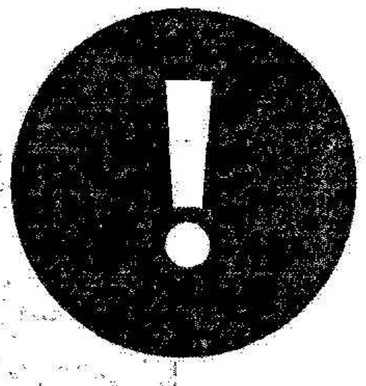
20240813005377

problem kring lagerhållning, garantier, rekonditionering och marknadsplattformar. Vi för en kontinuerlig dialog med leverantörer och branschkollegor för att tillsammans identifiera lösningar i dessa frågor.

Sedan 2020 har vår ambitionsnivå avseende återbruk stegvis höjts. För att främja ett mer omfattande återbruk behöver arbetet förenklas och bli mer ekonomiskt försvarbart. Därför arbetar bolaget bland annat med projekt som effektiviserar återbruket med enkel materialinventering och digital produktdatabank, för att skapa bättre förutsättningar framåt.

Vi 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 procent i jämförelse med om materialet och produkterna som återbrukades hade varit nytillverkade.

Under 2022 genomförde bolaget ytterligare tio återbruksprojekt, ett på varje marknadsområde. På så sätt säkerställs att kompetensen och kunskapsnivån kring återbruk når ut i hela verksamheten.



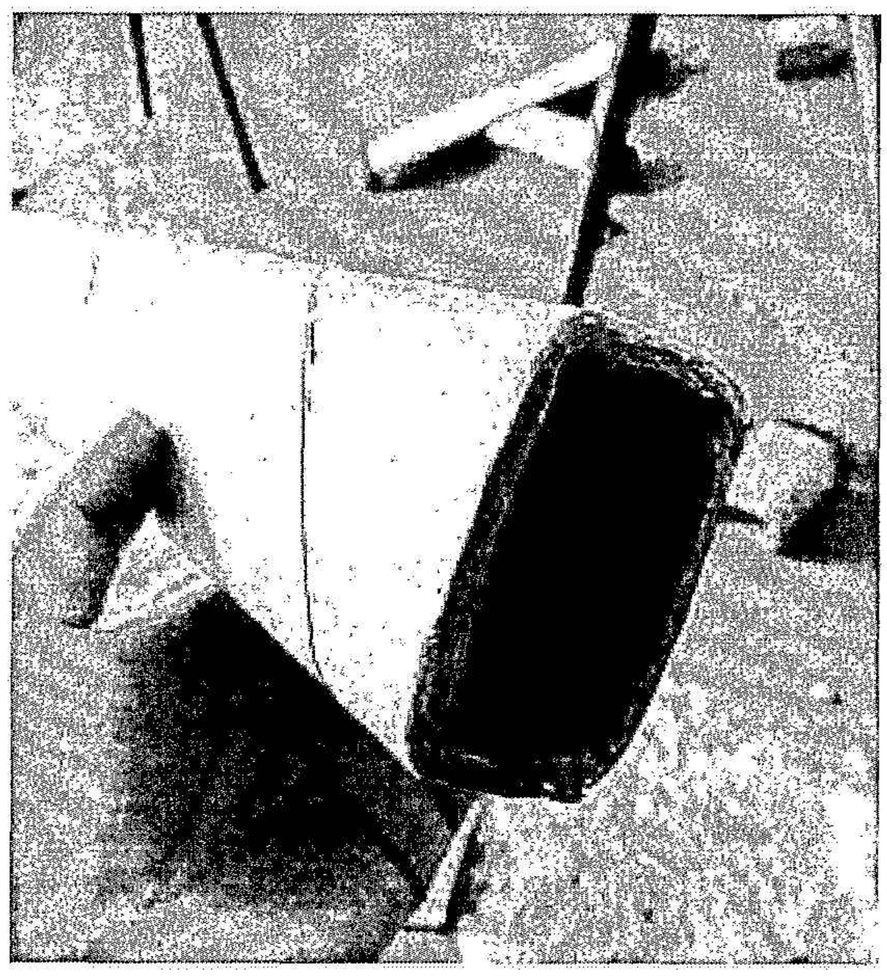
2023 har vi arbetat med att upprätta en intern återbrukshubb i en fastighet i Solna. Vi har även infört obligatoriska klimatkalkyler i alla hyresgästanpassningsprojekt och konceptrenoveringar i vilken återbrukade material och produkter inrapporteras och klimatbesparingar beräknas.

Medvetna materialval

2023 bestod 31 procent av våra totala utsläpp från inköp av material och produkter kopplade till ROT-projekt, hyresgäst- och konceptanpassningar samt planerat och löpande underhåll. Att välja material av hög kvalitet har varit en självklarhet sedan 1944. Men för att reducera klimatpåverkan är branschen, och följaktligen Lundbergs Fastigheter, beroende av framtida teknikutveckling i framför allt basindustrin för produktion av material som i många projekt är svåra att byta ut, som klimatneutralt stål och klimatförbättrad betong.

Standard 2030

För att säkerställa att bolaget använder material som uppfyller krav om förvaltningskvalitet, estetik, miljö, klimat samt kostnad tas olika koncept och typstandarder fram, dessa samlas under namnet Standard 2030. Med hjälp av Standard 2030 kvalitetssäkrar våra inköp och erbjuder våra kunder enkla och smarta alternativ med garanterat bra och mer hållbara produkter. 2021 lanserades Standard 2030 Kontor och under 2023 har arbetet med att ta fram Standard 2030 Bostad genomförts.



2023 har vi provat pappreglar istället för stålreglar och föreskrivit det i Standard 2030.

Bygg- och rivningsavfall

Vår verksamhet genererar bygg- och rivningsavfall i såväl i förvaltning som i större projekt. Vi strävar efter så lite bygg- och rivningsavfall som möjligt. Sedan 2020 rapporteras genererat avfall in vid alla slutförda projekt, i mängder och fraktioner. 2021 reviderades dessa föreskrifter så att fraktionerna blandat avfall och deponi kategoriseras som undantagsfraktioner vilka endast får förekomma om utsortering vid byggarbetsplatsen bedöms omöjligt. Vår förvaltning har tillsammans med leverantörer gjort stora framsteg sedan 2020. Då var andelen deponi och blandat avfall av det totala bygg- och rivningsavfallet 66 procent. 2023 är motsvarande andel 7 procent. Se not 4 i avsnitt Hållbarhetsnoter för mer detaljer om bolagets bygg- och rivningsavfall.

Socialt ansvar
Medarbetare
Engagemang och motivation för ett hållbart arbetsliv
Engagerade medarbetare är vår absolut viktigaste resurs för att vi ska nå våra mål. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med en dynamisk organisation som attraherar utvecklingsorienterade medarbetare. Denna målsättning når vi genom ett visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Vi tror att kunskap om marknadens efterfrågan, behov och utveckling gör oss konkurrenskraftiga och lägger en stark grund för våra kommande affärer.
Att arbeta långsiktigt har alltid varit viktigt för oss, utveckling och lyhördhet är riktmärken för att skapa förutsättningar för ett fortsatt långsiktigt och hållbart arbete. Ett konstruktivt frågasättande och en företagskultur som präglas av nyfikenhet och viljan att utvecklas för oss i rätt riktning. I en omvärld i ständig förändring behöver vi balansera vår befintliga kärnverksamhet med innovation och flexibilitet för att bibehålla vår lönsamhet.

20240813005738

Välmående och engagerade medarbetare

Företagskulturen byggs utifrån värdeorden engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Som arbetsgivare tar vi ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Vi vill erbjuda 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.

Vi 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 riktlinje för det goda medarbetarskapet. Målstyrningen används som underlag för uppföljning och kontinuerlig dialog under året.

Great Place To Work

Vi har genomfört medarbetarundersökningar under många år, sedan 2017 görs detta vartannat år i samarbete med Great Place to Work. Metoden bygger på över 30 års studier om medarbetarupplevelser på arbetsplatser och är idag den mest använda medarbetarundersökningen i världen. Vi 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.

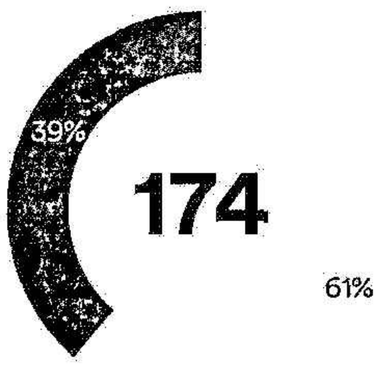
Årets resultat visade att 93 procent av bolagets medarbetare anser att Lundbergs Fastigheter ”allt sammantaget” är en mycket bra arbetsplats, en ökning med 1 procentenhet sedan undersökningen 2021. Verksamheten arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där man tillsammans diskuterar och utmanar i frågor om hur man tillsammans kan bli än mer effektiva, mer engagerade och trivas ännu bättre på arbetet. Undersökningen ger även indikationer på möjliga utvecklingsområden som behöver adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och bolagets visselblåsarfunktion.

Jämställdhet

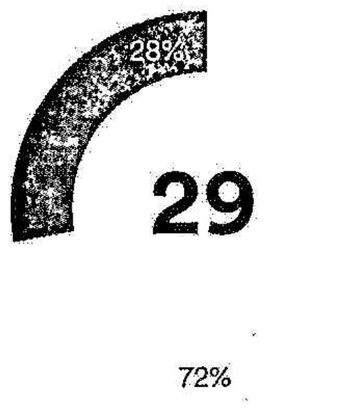
Vi ska vara ett inkluderande och jämställt företag där allas olikheter värdesätts och respekteras. Vi vill utveckla och behålla medarbetarna och ge alla möjlighet att nå sin fulla potential. Vi har nolltolerans mot trakasserier och kränkande särbehandling och det är allas gemensamma ansvar att både förhindra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

Vid årsskiftet 2023 uppgick antalet anställda till 174 och bolaget fick under året ett tillskott på 12 nyanställda.
Andel kvinnor i styrelsen uppgick 2023 till 25 procent och i ledningsgruppen var andelen kvinnor 29 procent år 2023.

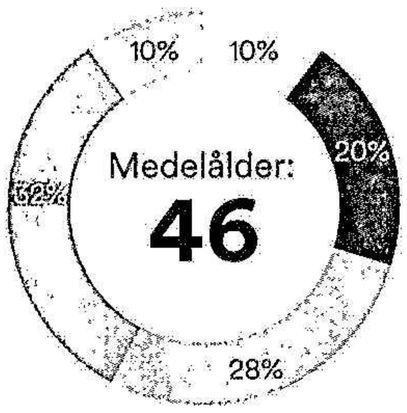
Medarbetare



Chefer



Åldersfördelning



Sjukfrånvaro

Värden från 20231231.

Levande städer och samhällen

Stadsmiljöer och stadsutveckling

Att bygga, förvalta och utveckla stadsmiljöer är något vi på Lundbergs Fastigheter gjort i snart 80 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. Vi är övertygade om att det är blandningen av kontor, bostäder samt handels- och mötesplatser som skapar en attraktiv stadsmiljö. Där har vi en unik möjlighet att påverka människors liv till det bättre.

Vi är aktiva i flera samverkansprojekt som har trygghet i fokus och den decentraliserade organisationsstrukturen ger oss möjligheten att vara en lokalt närvarande och engagerad aktör.

I flera av våra städer har vi trygghetsvandringar. I exempelvis Arvika har vi i samarbete med polis, räddningstjänst, kommun och andra fastighetsägare genomfört trygghetsvandringar som resulterat i bland annat ljussättning av utsatta områden. För att öka tryggheten för våra hyresgäster i Södertälje är vi del av ett pågående samverkansprojekt i Saltskog/Västergård. I Karlstad finns vi med i initiativet Purple Flag, ett trygghetsprojekt med syfte att skapa säkrare kvälls- och nattupplevelser i centrum. Vi har under året varit representerade i ett flertal lokala nätverk för stadsutveckling i bland annat Norrköping, Karlstad, Eskilstuna, Linköping och Jönköping.

Engagemang och samverkan

I Linköping och Norrköping har vi ett nära samarbete med Stadsmissionen, där vi även i år är 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.

I Södertälje har vi en pågående dialog samt samarbete, kring våld i nära relation, med Sociala boendeenheten, Södertälje Kommun, Kvinnojouren och Relationscenter på Södertälje kommun. Syftet är att vi som fastighetsägare ska var med i det förebyggande arbetet, få utbildning samt kunna hjälpa till att erbjuda utsatta kvinnor en lägenhet (om de uppfyller alla kriterier för att få en lägenhet).

Sedan många år är vi huvudpartner till IFK Norrköping. Föreningens verksamhet är en källa till stor glädje för staden och blir en samlingspunkt för många av invånarna. Vi sätter ett stort värde på att ge barn och ungdomar möjlighet att uppleva glädjen med sport och fysisk aktivitet. IFK Norrköping har en stor ungdomsverksamhet där mer än 500 barn och ungdomar, med ca 50 olika nationaliteter, tränar och spelar matcher varje vecka.

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. I Jönköping är vi också med och sponsrar Mariebo IKs damer genom något som heter "Toppen för Bredden". En satsning som genomförs av lagets spelare för unga tjejer runt om i Jönköpings fotbollsföreningar. Över 200 unga fotbollstjejer har under året fått träffa och lärt känna spelarna i Mariebo IK.

I Linköping är vi med och stöttar Linköping Football Club (LFC) genom bland annat Fadderakademin. LFC besöker flicklag i Linköpings kommun för att hålla i träningen, inspirera, sprida glädje och uppmuntra till att fortsätta spela fotboll. I Linköping sponsrar vi också Linköpings Parasport.

Vi är stolt partner till flera föreningar runt om i våra städer, till exempel Eskilstuna Friidrott, IF Hellton i Karlstad, LHC och LIBK innebandy i Linköping, Norrköping Dolphins, Vita Hästen och Tjalve IF i Norrköping.

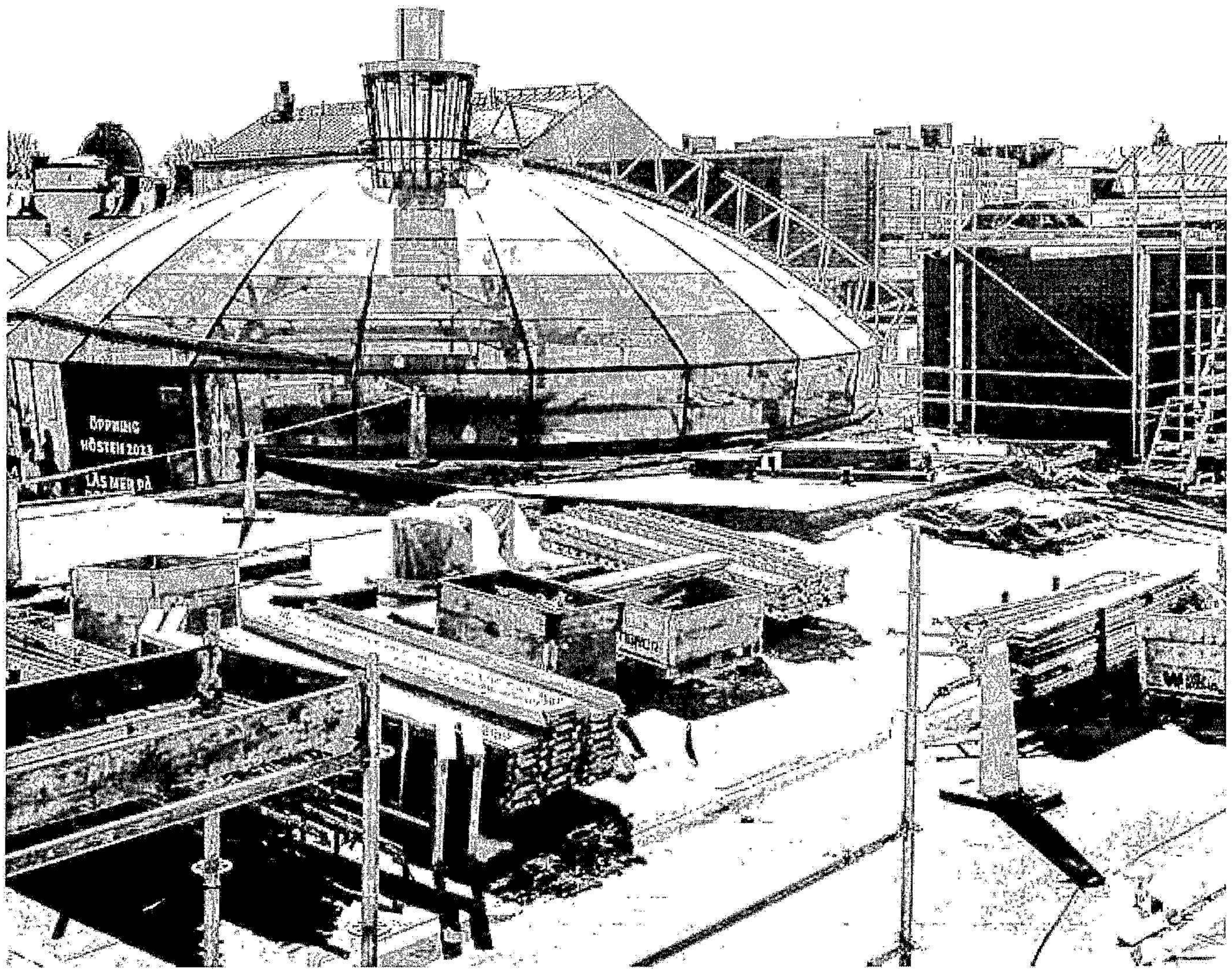
20240813005579

Ansvarsfullt företagande

Risker och affärsetik

Hållbarhetsrelaterade risker

Vi har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna är kopplade till byggnation, inköp, drift och fysiska klimatrisker. På grund av det förändrade klimatet har bolagets samtliga fastigheter genomgått en klimatrelaterad riskscreening och vi har kartlagt fastigheter med förhöjd riskbild för att kunna arbeta förebyggande med klimatanpassningsåtgärder.



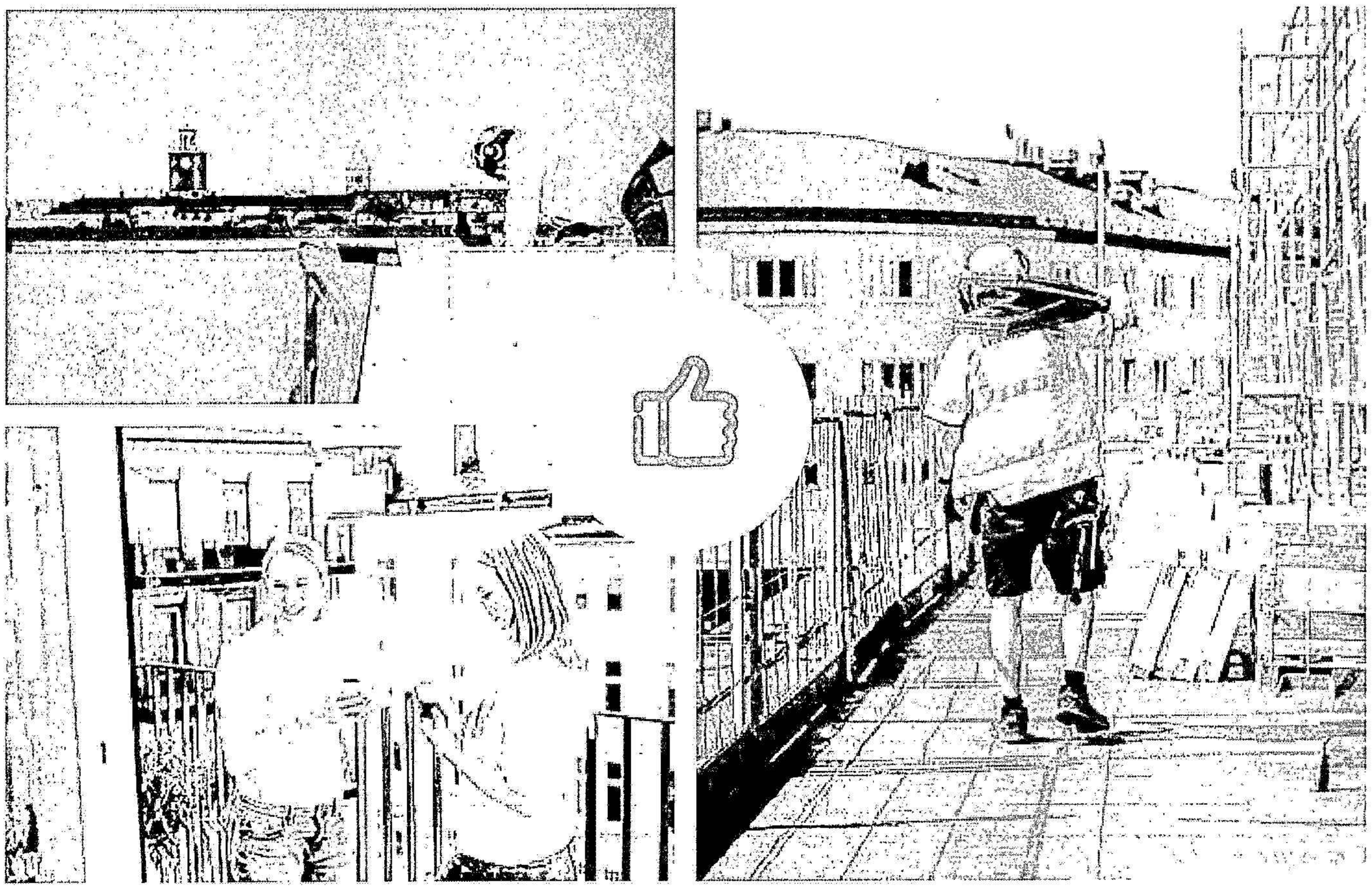
20240813005S0

Övriga risker ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men finns även inom arbetsvillkor och korruption. Risker kopplat till mänskliga rättigheter kan föreligga, främst i leverantörsledet. För att utvecklas tillsammans är det viktigt att de vi samarbetar med delar våra värderingar och vi har därför en uppförandekod för leverantörer. Genom den interna uppförandekoden, uppförandekoden för leverantörer och rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Vi har riktlinjer och rutiner med höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led. Under året har vi påbörjat arbetet med att utvärdera dessa krav och befintliga processer som berör leverantörer med syfte att få en bättre due diligence-process och hantering av risker avseende mänskliga rättigheter i värdekedjan.

Trygg och säker arbetsplats

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller våra riktlinjer gällande till exempel arbetsvillkor och antikorruption finns en inrättad visselblåsar-funktion. 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 2023 har vi inte fått in några anmälningar.

Vi 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 och ett 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.



Riktlinjer och styrdokument

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 vårt intranät. Utbildning avseende riktlinjer sker löpande genom lokala utbildningsinsatser.

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

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

Ekonomisk stabilitet och långsiktig lönsamhet

En balanserad ekonomisk tillväxt och lönsamhet som tar hänsyn till miljö, klimat och människor är en förutsättning för hållbar utveckling samt ansvarsfullt företagande. Vi 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. Vi 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 våra 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 vårt stora engagemang visar sig vilket vi tror är viktigt för att våra kunder ska vilja stanna kvar över tid. Att hissknappen är putsad, trottoaren sopad och att hyresgästerna får en snabb återkoppling gör skillnad. Vi 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.

Vi 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 vi mäter kundnöjdheten inom affärsområdena bostad, kontor samt handel- och mötesplatser.

Vi har bland de nöjdaste hyresgästerna i landet och har under många år fått toppbetyg i olika kundundersökningar. 2023 placerade vi oss överst i undersökningen AktivBo i kategorierna högsta serviceindex och högsta profil (bostadskunder). I Fastighetsbarometern (kontorskunder) placerades bolaget på en fin tredjeplats. För tredje året i rad höjer Lundbergs Fastigheter sitt NKI-resultat och fick i år det högsta resultatet hittills.

20240813005811

Noter hållbarhet 2023

Medarbetarrelaterad data*

	Anställda	Varav fastighetsskötare		Varav tjänstemän		Varav nyanställda	Varav chefer		Sjukfrånvaro		
	Totalt	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män		Kvinnor	Män	Korttid	Långtid	Total
2021	178	2	60	69	48	16	9	23	1,23%	0,96%	2,40%
2022	177	4	57	65	51	15	8	22	2,10%	1,12%	3,22%
2023	174	1	59	66	48	12	8	21	1,03%	1,55%	2,58%

**Per 31/12 respektive år*

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.
LEED Gold O/M	1	Norrköping: Lyckan.
GreenBuilding	4	Göteborg: Stampen och Krokslätt. Stockholm: Murmästaren. Jönköping: Grundlagen.

Total energi- och vattenanvändning

Normalårskorrigerad energianvändning fördelat per A_{temp} för fjärrvärme, el och vatten. Fjärrkyla fördelas per m² på de fastigheter som har fjärrkyla.

Media/år	Enhet	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjärrvärme	kWh	83,1	79	78,5	78,6	77,5	76,7	76,7	77,1	70,6	71,0
El	kWh	20,3	19,5	18,4	17,5	17,3	16,8	16,8	16,9	16,3	16,0
Fjärrkyla	kWh	18,1	14,9	17,3	13,7	21,8	16,5	14,7	15,6	14,6	12,8
Vatten	m³	0,69	0,68	0,67	0,64	0,62	0,63	0,65	0,64	0,62	0,60
Total energi	kWh	107,1	101,7	100,6	99,2	100,8	97,7	96,7	97,3	90,3	90,2

20240813005582

Bygg-och rivningsavfall

Tabellen avser fraktioner med andel av total avfallsvikt för bolagets planerade underhåll, ROT-projekt, konceptrenoveringar bostad och hyresgästanpassningar.

	2020	2021	2022	2023	
Fraktion	Andel av total avfallsvikt	Andel av total avfallsvikt	Andel av total avfallsvikt	Andel av total avfallsvikt	Kommentar
Mineral (betong, klinker, keramik, sten)	0,3%	18,4%	28,3%	17,9%	
Glas	x	3,3%	4,4%	3,6%	
Plast	0,3%	0,5%	0,3%	0,1%	
Skrot och metall	8,7%	8,2%	8,0%	3,0%	
Trä	9,4%	11,8%	19,7%	6,4%	
Gips	1,8%	3,2%	4,1%	1,3%	
El-avfall	1,2%	2,4%	0,3%	0,4%	
Farligt avfall	7,1%	0,1%	1,5%	15,9%	Stor andelsökning på grund av förorenade jordmassor i ett bjälklagsprojekt.
Brännbart	5,0%	9,3%	11%	4,2%	
Wellpapp	x	0,0%	0,0%	0,1%	
Blandat avfall	36,5%	30,5%	5,6%	5,7%	
Deponi	29,9%	7,5%	4,6%	1,6%	
Fyllnadsmassa	x	3,4%	11,8%	39,8%	Stor andelsökning främst på grund av stora jord- och grusmassor i ett bjälklagsprojekt.
Isolering	x	0,8%	0,5%	0,1	
Totalt avfall (kg)	**288 087**	**928 376**	**3 092 225**	**2 356 677**	
Totala utsläpp (ton CO_2e)	**78**	**114**	**141**	**77**	Minskade mängder deponi och blandat avfall som är utsläpp-sintensiva fraktioner.
Inrapporterade projekt	**119**	**157**	**188**	**228**	
kg CO_2e/ton avfall	**272**	**123**	**45**	**33**	

Lundbergs Fastigheters klimatbokslut

Basår 2019. Siffror inom parentes avser utsläpp från föregående års bokslut, innan omberäkning av aktiviteter för att erhålla konsekvent jämförelse över tid. Det är endast korrigeringar som har gjorts under aktuellt räkenskapsår som redovisas. Utsläppen från fjärrvärme och fjärrkyla korrigeras alltid i efterhand på grund av att miljövärden för räkenskapsåret publiceras först i juni året efter. 2023 har metoden för utsläppsberäkning av pendlingsresor reviderats och korrigerats bakåt. Kommentar för varje aktivitet avser jämförelse mellan 2023 och 2022 års resultat.

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)				
Scope 1	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Drift tjänstebilar	Avser utsläpp vid drift av tjänstebilar i tjänst (tank-to-wheel, TTW).	12	11	13	10	Minskningen beror på en ökning av elbilar i fordonsflottan och en minskning av diesel- och hybridbilar.
Drift servicefordon	Avser utsläpp vid drift av servicefordon (tank-to-wheel, TTW).	16	13	13	9	Minskningen beror på att andelen elbilar i fordonsflottan ökat.
Köldmedia	Avser utsläpp från avdunstning och läckage av köldmedia i fastigheters värmepumpar och kylmaskiner.	-	18	25	10	Påfyllnad har endast skett på en anläggning under 2023.
Totala utsläpp scope 1		**28**	**41**	**51**	**30**	

Scope 2	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Fjärrvärme (Market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrvärme.	5 306	6 269	5 633 (5 612)	5 962	Den okorrigerade värmeanvändningen har ökat under 2023.
Fjärrkyla (Market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrkyla.	92	94	158	152	Mängden okorrigerad inköpt kyla har minskat under 2023.
Fastighetsel (Market based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel med hänsyn tagen till ursprungsgarantier.	-	-	-	-	Vattenkraftsel ger inte upphov till utsläpp vid genereringen. Utsläpp från övriga delar uppströms i värdekedjan återfinns i scope 3, kategori 3.
Fastighetsel (Location based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel med hänsyn till kraftnätet samlade produktionsutsläpp.	1 603	1 670	1 649	1 640	Ingen kommentar.
Totala utsläpp scope 2 (market based)		**5 306**	**6 363**	**5 791**	**6 114**	

Scope 3, uppströms	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Nybyggnation	Avser utsläpp från nybyggnationsprojekt. Alla utsläpp allokeras till det året som byggnaden färdigställs.	17 461	5 050	-	-	Inga nybyggnationer med slutbesked under 2023.
ROT-projekt	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i ROT-projekt.	967	2 536	3 427	3 465	Ökningen beror både på förbättrad indata för fönsterbyten samt ett ökat antal ROT-renoverade kvadratmeter.

20240813005583

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)				
Scope 3, uppströms. Forts.	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Konceptrenovering	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i konceptrenoveringar.	361	212	319	189	Minskningen beror på färre anpassningar 2023 och byte till projektspecifik beräkningsmetod.
Hyresgästanpassning kontor	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i hyresgäst-anpassning kontor .	1 721	1 418	1 185	496	Minskningen beror på färre anpassningar 2023.
Hyresgästanpassning handel	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i hyresgäst-anpassning handel.	148	84	134	5	Minskningen beror på betydligt färre anpassningar 2023.
Planerat underhåll	Avser utsläpp från bolagets planerade underhållsprojekt.	1 482	2 927	1 706	1 875	Högre utsläpp på grund av ökade nedlaga kostnader i planerat underhåll 2023.
Löpande underhåll	Avser utsläpp från löpande underhållsprojekt.	535	474	487	581	Högre utsläpp på grund av ökade nedlaga kostnader i löpande underhåll 2023.
Produktion och distribution av bränsle till servicefordon	Avser utsläpp från produktion av bränsle till servicebilar (well-to-tank, WTT).	4	3	5	4	Minskningen beror på att andelen elbilar i fordonsflottan ökat.
Produktion och distribution av bränsle till tjänstebilar	Avser utsläpp från produktion av bränsle till tjänstebilar (well-to-tank, WTT).	5	3	5	4	Minskningen beror på en ökning av elbilar i fordonsflottan och en minskning av diesel- och hybridbilar.
Tjänsteresor- tåg och flyg	Avser utsläpp från tjänsteresor med tåg och flyg.	-	-	0,00	0,03	Ökningen beror främst på en uppdaterad emissionsfaktor för resor med tåg. Inga resor med flyg har gjorts under 2023.
Tjänsteresor- privatägd bil	Avser utsläpp från tjänsteresor med privatägd bil (well-to-tank, WTT samt tank-to-wheel, TTW).	-	-	-	7	Nytillkommen aktivitet 2023.
Fastighetsel (Produktion och distribution av elenergi)	Avser utsläpp från produktion och distribution av inköpt fastighetsel.	213	268	264	130	Stor minskning beror på byte från vind- till vattenkraftsel, vilken har mindre utsläpp per inköpt kWh.
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrvärmebränsle på respektive verksamhetsort.	358	414	393	419	Den okorrigerade värme-användningen har ökat under 2023.
Fordonsproduktion	Avser utsläpp från produktion av inköpta service- och tjänstefordon.	55	14	68	27	Färre inköpta servicefordon 2023.
Pendlingsresor	Avser medarbetarnas pendling till och från jobbet med bil eller kollektivtrafik.	125 (98)	-	119 (84)	103	En metodändring har införts där utsläpp från saknade enkätsvar har beaktats, vilket resulterar i en korrigering för 2019 och 2022. Minskningen av utsläpp beror på att andelen resande med elbil, till fots, på cykel och med kollektivtrafik har ökat.

		Utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)				
Scope 3, uppströms. Forts.	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Kontorselektronik	Avser utsläpp från inköpta mobiltelefoner, surfplattor, datorer och skärmar.	21	16	8	10	Ökningen beror på fler inköp 2023.
Projekttransporter	Avser utsläpp från transporter från underhållsprojekt, anpassningar och ROT samt från nybyggen och stora ombyggnationer som färdigställts under året.	7	14	8	11	Ökningen beror på främst på fler stora projekt.
Bygg-och rivningsavfall	Avser utsläpp från uppkommet bygg- och rivningsavfall från underhållsprojekt, anpassningar och ROT samt särskilda proejekt som färdigställts under året.	-	114	141	77	Minskningen beror på att mängden avfall har minskat, i synnerhet avfallsfraktionen deponi som är utsläppsintensiv.
Totala utsläpp scope 3, uppströms		**23 464**	**13 548**	**8 270**	**7 405**	

Scope 3, nedströms	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019**	**2021**	**2022**	**2023**	**Kommentar**
Hyresgästel bostad (Market based)	Avser utsläpp från elanvändning från bostadshyresgäster med egna elavtal.	5 360	5 265	4 506	4 758	Trots en ökning av gröna hyresavtal 2023 ökade utsläppen på grund av större andel fossilt bränsle i residualmixen.
Hyresgästel kontor (Market based)	Avser utsläpp från elanvändning från kontorsshyresgäster med egna elavtal.	2 237	1 998	1 991	1 928	Uthyrd kontorsyta med grönt hyresavtal ökade med drygt 25% 2023. Den marginella utsläppsminskning beror främst på en stor andel fossilt bränsle i residualmixen.
Hyresgästel handel (Market based)	Avser utsläpp från elanvändning från handelshyresgäster med egna elavtal.	2 002	1 642	1 426	1 633	Marginell ökning av uthyrd handelsyta med gröna hyresavtal 2023. Utsläppsökningen förklaras av större andel fossilt i residualmixen.
Såld el (Market based)	Avser utsläpp från inköpt el som säljs vidare till hyresgäst/kund via IMD, laddstolpar m.m.	88	113	125	64	Den stora minskningen beror på byte från vind- till vattenkraftsel, vilken har mindre utsläpp per inköpt kWh.
Totala utsläpp scope 3, nedströms		**9 687**	**9 018**	**8 048**	**8 382**	
Totalt utsläpp scope 3		**33 150**	**22 567**	**16 318**	**15 787**	
Totalt scope 1, 2 och 3, exklusive nybyggnation		**21 116**	**23 921**	**22 160**	**21 931**	
Totala utsläpp scope 1, 2 och 3		**38 577** (38 549)	**28 971**	**22 160** (22 125)	**21 931**	

20240813005584

Beräkningsunderlag för klimatbokslutet 2023

Redogörelse för dataunderlag, beräkningsmetoder och emissionsfaktorer för samtliga utsläppsgenerande aktivieter. Kursiv text i kolumn 1 för scope 3 avser utsläppskategorier enligt GreenHouse Gas-protokollet.

Scope 1	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Drift tjänstebilar	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal.	**Bensinbil:** 0,17 kg CO_2e/km **Dieselbil:** 0,14 kg CO_2e/km **Elbil:** 0 kg CO_2e/km **Laddhybrid:** 0,09 kg CO_2e/km	Trafikverket
Drift servicefordon	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal. Antalet fordon per bränsletyp hämtas från internt fordonsregister.	**Dieselbil:** 0,14 kg CO_2e/km **Bensinbil:** 0,17 kg CO_2e/km **Elbil:** 0 kg CO_2e/km **Dieseltraktor:** 0,15 kg CO_2e/km	Trafikverket
Köldmedia	Exakt beräkning. Typ respektive mängd av påfylld kldmedia hämtas från påfyllnads-rapport från certifierade kyltekniker.	**R407C:** 1,774 ton CO_2e/kg	Svenska kyl- och värmepumps-föreningen

Scope 2	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Fjärrvärme (Market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme hämtas från energiuppföljnings-system (icke-normalårskorrigerad). I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år.	Avser kg CO_2e/kWh. **Stockholm Exergi:** 0,0544 **Norrenergi:** 0,0015 **Telge Energi:** 0,0374 **Eskilstuna Energi & Miljö:** 0,0094 **E.ON Norrköping:** 0,14609 **Tekniska Verken i Linköping:** 0,083 **Jönköping Energi:** 0,0565 **Göteborg Energi:** 0,0597 **Karlstad Energi:** 0,0412 **Arvika Fjärrvärme:** 0,0127 **E.ON Örebro:** 0,0504	Verifierade värden 2022 från Energiföretagen
Fjärrkyla (Market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrkyla hämtas från energiuppföljnings-system (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från respektive fjärrkylaleverantör. I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år.	Avser kg CO_2e/kWh. **Stockholm Exergi:** 0,0006 **Norrenergi:** 0 **E.ON Norrköping:** 0,0193 **Tekniska verken i Linköping:** 0,084 **Jönköping Energi:** 0,0015 **Göteborg Energi:** 0	Verifierade värden 2022 från Energiföretagen
Fastighetsel	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt el hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt vattenkraftsel.	**Vattenkraft (market based):** 0 kg CO_2e/kWh **Nordisk medelmix (location based):** 0,0904 kg CO_2e/kWh	Vattenkraft (EPD): Vattenfall. Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2021

Scope 3, uppströms	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Nybyggnation *2: Kapitalvaror*	Ej tillämpligt 2023.	Ej tillämpligt 2023.	Ej tillämpligt 2023.
ROT-projekt *2: Kapitalvaror*	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.	Avser kg CO_2e/m2. **Lägenhetstyp:** 1 RoK: 63, 2 RoK: 63, 3 RoK: 160, 4 RoK: 154, 5 RoK: 140, 6 RoK: 126. Avser kg CO_2e/st. **Kök (nytt med nya vitvaror):** 1 587, **Fönster:** Större: 106: mindre: 57.	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1
Konceptrenovering *2: Kapitalvaror*	Projektspecifik beräkning. För varje konceptrenovering beräknas projektets klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifik emissionsfaktor vid föreskrivna material och produkter. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO_2data.fi, Boverkets klimatdatabas
Hyresgästanpassning kontor *2: Kapitalvaror*	Projektspecifik beräkning. För varje hyresgästanpassning kontor beräknas projektets klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifika EPD:er vid föreskrivna material. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO_2data.fi, Boverkets klimatdatabas, PLANT
Hyresgästanpassning handel *2: Kapitalvaror*	Projektspecifik beräkning. För varje hyresgästanpassning handel beräknas projektets klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifika EPD:er vid föreskrivna material. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO_2data.fi, Boverkets klimatdatabas
Planerat underhåll *1: Inköpta varor och tjänster*	Spendbaserad beräkning. Kostnader för planerat underhåll hämtas från ekonomiuppföljningssystem.	0,0149 kg CO_2e/kr	Emissionsfaktorn är kvoten av utsläpp från ROT-och anpassningsprojekt och dess investerade kostnader
Löpande underhåll *1: Inköpta varor och tjänster*	Spendbaserad beräkning. Kostnader för löpander underhåll hämtas från ekonomiuppföljningssystem.	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 *3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2*	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal. Antalet fordon per bränsletyp hämtas från internt fordonsregister. Elfordon laddas i bolagets laddplatser och dessa utsläpp återfinns i såld el.	Avser kg CO_2e/km. **Dieselbil:** 0,06 **Bensinbil:** 0,05 **Dieseltraktor:** 0,06	Trafikverket
Produktion och distribution av bränsle till tjänstebilar *3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2*	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal.	Avser kg CO_2e/km. **Bensinbil:** 0,05 **Dieselbil:** 0,06 **Elbil:** 0,002 (Nordisk elmix) **Laddhybrid:** 0,03	Trafikverket
Fastighetsel (Produktion och distribution av elenergi) *3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2*	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt el hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt el från vattenkraft.	**Vattenkraft (market based):** 0,0072 kg CO_2e/kWh	Vattenkraft (EPD): Vattenfall

Scope 3, uppströms. Forts.	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle *3: Bränsle- och energi-relaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2*	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år.	Avser kg CO_2e/kWh. **Stockholm Exergi:** 0,0038 **Norrenergi:** 0,0025 **Telge Energi:** 0,0038 **Eskilstuna Energi & Miljö:** 0,0062 **E.ON Norrköping:** 0,00422 **Tekniska Verken i Linköping;** 0,007 **Jönköping Energi:** 0,0052 **Göteborg Energi:** 0,0052 **Karlstad Energi:** 0,0058 **Arvika Fjärrvärme:** 0,008 **E.ON Örebro:** 0,0056	Verifierade värden 2022 från Energiföretagen
Fordonsproduktion *1: Inköpta varor och tjänster*	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 & flyg *6: Tjänsteresor*	Distansbaserad metod. Data hämtas från SJ:s Rese- och miljörapport 2023. Inga resor gjorda med flyg.	0,000424 kg CO_2e/person-kilometer	SJ
Tjänsteresor privatägd bil *6: Tjänsteresor*	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal. Fördelning av drivmedelstyp hämtas från intern enkät om pendlingsvanor för resor med privatägda bilar.	Avser kg CO_2e/km. WTT: **Bensinbil:** 0,05 **Dieselbil:** 0,06 **Elbil:** 0,02 **Laddhybrid:** 0,03. TTW: **Bensinbil:** 0,17 **Dieselbil:** 0,14 **El:** 0 **Laddhybrid:** 0,09	Trafikverket
Pendlingsresor *7: Anställdas pendlingsresor*	Distansbaserad metod. Underlag om medarbetares pendlingsvanor hämtas från intern enkät.	WTT: **Buss:** 0,0093 kg CO_2e/personkm **Bensinbil:** 0,05 kg CO_2e/km **Dieselbil:** 0,06 kg CO_2e/km **Elbil:** 0,02 kg CO_2e/km **Laddhybrid:** 0,03 kg CO_2e/km **Tåg/pendel:** 0,00062 kg CO_2e/personkm. TTW: **Buss:** 0,0063 kg CO_2e/personkm **Bensinbil:** 0,17 kg CO_2/km **Dieselbil:** 0,14 kg CO_2/km **Elbil:** 0 kg CO_2e/km **Laddhybrid:** 0,09 kg CO_2/km **Tåg/pendel:** 0 kg CO_2/personkm	Trafikverket, NTM
Kontorselektronik *1: Inköpta varor och tjänster*	Hybridberäkning. Underlag på inköpt elektronik avseende modell, tillverkare och antal hämtas från IT-avdelning och kontorsservice.	Avser kg CO_2e/st. **Iphone 13:** 53 **Iphone 14:** 49 **Iphone 14 Pro:** 55 **Iphone 15:** 46 **Iphone 15 Pro:** 57 **Ipad 9:** 64 **Samsung Galaxy S23:** 49 **Datorskärm:** 344 **Dator:** 213	Apple- och Samsungprodukter: EPD:er. Skärm och dator: Ecoinvent 3.1
Projekttransporter *4: Uppströms transport och distribution*	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 **Koncept-renovering:** 12 kg CO_2e/projekt **Laddhybrid:** 0,085 kg CO_2e/km **Dieselbil:** 0,12 kg CO_2e/km	Emissionsfaktorer fordon: Trafikverket
Bygg- och rivningsavfall *5: Verksamhetsavfall*	Beräkning per avfallsfraktion och hanteringsmetod. Underlag om inrapporterat bygg- och rivningsavfall från entreprenörer hämtas från kvalitetscontroller.	**Avfall till energi- och material-återvinning:** 8,333 kg CO_2e/ton **Fast avfall till deponi:** 511 kg CO_2e/ton **Farligt avfall:** 21 kg CO_2e/ton	Avfall till energi-och material-återvinning: Värmemarknads-kommittén, Fast avfall till deponi: Ecoinvent 3.1

20240813005835

Scope 3, nedströms	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Hyresgästel bostad (market based) *13: Uthyrda tillgångar*	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, 2RoK: 2 613, 3RoK: 2 461, 4RoK: 3 917, 5RoK: 4 392, 6rok+: 4 273.	**Fossilfri el:** 0,013 kg CO_2e/kWh **Nordisk residualmix:** 0,468 kg CO_2e/kWh	Fossilfri el: Vind-, vatten- och kärnkraft (EPD, Vattenfall), kraftvärme (Energiföretagen 2022), solcellsel (IPCC), svensk produktionsmix 2022 (SCB). Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2022
Hyresgästel kontor (market based) *13: Uthyrda tillgångar*	Hybridberäkning. Antaget en genomsnittlig energianvändning om 48 kWh/m² i kontorslokaler för hyresgäster utan IMD. Underlag om hyreskontrakt med grönt elavtal hämtas från fastighetscontrollers.	**Fossilfri el:** 0,013 kg CO_2e/kWh **Nordisk residualmix:** 0,468 kg CO_2e/kWh	Fossilfri el: Vind-, vatten- och kärnkraft (EPD, Vattenfall), kraftvärme (Energiföretagen 2022), solcellsel (IPCC), svensk produktionsmix 2022 (SCB). Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2023
Hyresgästel handel (market based) *13: Uthyrda tillgångar*	Hybridberäkning. Antaget en genomsnittlig energianvändning om 91 kWh/m² i handelslokaler för hyresgäster utan IMD. Underlag om hyreskontrakt med grönt elavtal hämtas från fastighetscontrollers.	**Fossilfri el:** 0,013 kg CO_2e/kWh **Nordisk residualmix:** 0,468 kg CO_2e/kWh	Fossilfri el: Vind-, vatten- och kärnkraft (EPD, Vattenfall), kraftvärme (Energiföretagen 2022), solcellsel (IPCC), svensk produktionsmix 2022 (SCB). Nordisk residualmix, Energimarknadsinspektionen 2023
Såld el (Market based) *3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2*	Exakt beräkning. All inköpt el som säljs vidare hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt el från vattenkraft.	**Vattenkraft:** 0,0072 kg CO_2e/kWh	Vattenkraft (EPD): Vattenfall

Taxonomi

Taxonomiförordningen är ett klassificeringsverktyg som ska vara en vägledning för finansiella aktörer att identifiera ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till att EU ska nå sina klimatmål och gröna tillväxtstrategi. EU-kommissionen antog under 2023 en ny uppsättning taxonomikriterier (utöver befintliga för miljömål ett och två som avser klimat) för ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till ett eller flera av miljömålen som inte är klimatrelaterade (miljömål tre till sex). För Lundbergs Fastigheter bedöms miljömål fyra (cirkulär ekonomi) som tillämpligt vid uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader.

Sedan tidigare omfattas ekonomiska verksamheter med betydande påverkan på klimatet samt åtgärder som vidtas för anpassning till klimatförändringar (miljömål ett och två).

Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, kapitalutgifter 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.

Minimiskyddsåtgärder
Enligt taxonomiförordningen måste efterlevnad av minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfyllas för att en ekonomisk verksamhet ska kunna klassas som förenlig. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, mutor och korruption, skatt och rättvis konkurrens. Efterlevnad av minimiskyddsåtgärderna bedöms utifrån ett tvådimensionellt perspektiv. Förebyggande genom preventiva åtgärder med kontrollerar av implementerade processer för hantering av respektive område. I efterhand kontrolleras effektiviteten av dessa åtgärder genom granskning av utfall. Lundbergs Fastigheter lever upp till minimiskyddsåtgärdernas krav.

Bedömning av taxonomiförenlighet
Lundbergs Fastigheter har bedömt att tillämplig taxonomiverksamhet 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 definitioner på sida 75). 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. 2023 är 52 procent (47) av bolagets fastigheter inom dessa topp 15 procent och ökningen förklaras främst av energieffektiviseringsåtgärder i beståndet.

Att inte orsaka betydande skada/ Do no significant harm (DNSH) – Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har utförts för alla fastigheter (i 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.

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

[1] Med uppförd avses datum för inskickad bygglovsansökan senast 2020-12-31. Per den 31 december 2023 finns inga uppförda fastigheter efter 2020-12-31, vilka omfattas av andra kriterier för uppfyllandet av väsentligt bidrag. [2] 2023 användes tröskelvärden som publicerades av Fastighetsägarna 2022-12-14.

20240813005587

mot verksamhet 7.7, miljömål ett, och bedöms vara förenlig om kriterierna - enligt föregående stycke - uppnås. Av den totala omsättningen, 1 808 mnkr, uppgår tillämplig omsättning till 1 775 mnkr (98 procent av total omsättning), varav 873 mnkr är förenligt (48 procent av total omsättning).

Kapitalutgifter (Investeringar)
Totala kapitalutgifter, enligt taxonomins definition, avser främst investeringar och förvärv i förvaltnings-fastigheter (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 taxonomi-förenlighet tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att i de fall det saknas underlag för att bedöma efter-levnad anses investeringen vara icke-förenlig. Lundbergs Fastigheters totala kapitalutgifter uppgår till 517 mnkr, varav 510 mnkr (99 procent) är tillämpliga kapitalutgifter och 27 procent är taxonomiförenligt. Andelen förenliga kapitalutgifter minskar från föregående år, från 41 till 27 procent, vilket främst förklaras av mindre nedlagda inves-teringar i taxonomiförenliga fastigheter.

Driftutgifter
Totala driftutgifter, enligt taxonomins definition, är driftutgifter som krävs för att upprätthålla en fastighets grundstandard och funktionalitet, vilket omfattar renovering, fastighetsskötsel, fastighetsstyrning, dagligt och planerat underhåll och reparationer samt forskning och utveckling. Driftutgifter i förvaltningsfastigheter bedöms tillämpliga verksamhet 7.7. Driftutgifter i exploateringsverksamheten är ej taxonomitillämpliga. 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 Fastigheters totala driftutgifter uppgår till 252 mnkr, varav 100 procent är taxonomitillämpligt och 101 mnkr (40 procent) är taxonomiförenligt.

Nyckeltalen för omsättning, kapitalutgifter (investeringar) och driftutgifter beräknas enligt följande:

$$\text{Andel taxonomitillämplig verksamhet} = \frac{\text{Tillämplig verksamhet}}{\text{Total verksamhet*}}$$

$$\text{Andel taxonomiförenlig verksamhet} = \frac{\text{Förenlig verksamhet}}{\text{Total verksamhet*}}$$

** Avser total enligt taxonomins definition, ej att likställa medtotal enligt finansiell redovisning.*

Miljömål
CCM= Begränsning av klimatförändringar
CCA= Anpassning till klimatförändringar
WTR= Vatten och marina resurser
CE= Cirkulär ekonomi
PPC= Förebyggande och begränsning av föroreningar
BIOT= Biologisk mångfald och ekosystem

Taxonomins tillämpliga ekonomiska verksamheter
7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader
(7.1 refererar till CCM och CCA, 3.1 refererar till CE)
7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader
(7.2 refererar till CCM och CCA, 3.2 refererar till CE)
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 och
7.7 Ägande och förvärv av byggnader

Tabellförklaringar

Kolumn 2
De ekonomiska verksamheternas index och förkort-ning av tillämpliga miljömål

A.1 kolumn 5–10
J: Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N: Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N/EL: Non eligible/omfattas ej, verksamheten om-fattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

A.2 kolumn 5–10
EL: Eligible/omfattas, verksamheten omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

N/EL: Non eligible/Omfattas ej, verksamheten om-fattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

Kolumn 19–20
E: Möjliggörande verksamhet

T: Omställningsverksamhet

Allmänt
Streck"-": Ej tillämpligt

Omsättning

Ekonomiska verksamheter (1)		Kod (2)	Omsättning (3)		Andel av omsättningen, år 2023 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreni-ngar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxo-nomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verk-samhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
			MNKR	*%*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*		*%*	*E*	*T*
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																					
Ägande och förvärv av byggnader		*CCM 7.7*	873	48	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J		43	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)			873	48	48	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J		43		
Varav möjliggörande verksamheter			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	E	
Varav omställningsverksamheter			-	-	-						-	-	-	-	-	-	-		-		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)					*EL, N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL, N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*											
Ägande och förvärv av byggnader		*CCM 7.7*	902	50	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									51		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)			902	50	50	-	-	-	-	-									51		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)			1 775	98	98	-	-	-	-	-									94		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin			33	2																	
TOTAL			1 808	100																	

20240813006588

Kapitalutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna år 2023 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		MNKR	*%*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*%*	*E*	*T*
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Laddstationer för elfordon[1]	*CCM & CCA 7.4*	1	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	-	E	-
Instrument för byggnaders energiprestanda[1]	CCM & CCA 7.5	2	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0	E	-
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	134	26	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	41	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		137	27	27	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	41		
Varav möjliggörande verksamheter		3	1	1	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*										
Renovering av befintliga byggnader	*CCM & CCA 7.2/ CE 3.2*	271	52	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								12		
Energieffektiv utrustning[1]	*CCM & CCA 7.3*	11	2	EL	EI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1		
Ägande och förvärv av byggnader	*CCM & CCA 7.7*	90	17	EI	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								43		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		372	72	72	-	-	-	-	-								56		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		510	99	99	-	-	-	-	-								98		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inteomfattas av taxonomin		7	1																
TOTAL		517	100																

[1] Omfattar installation, reparation och underhåll.

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	27%	99%
CCA	-%	99%
WTR	-	-
CE	-%	52%
PPC	-	-
BIO	-	-

Driftutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)		Andel av driftsutgifterna, år 2023 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
					Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkukär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)			
		MNKR	*%*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J, N; N/EL*	*J; N; N/EL*	*J, N; N/EL*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*		*%*	*E*	*T*
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Ägande och förvärv av byggnader	*CCM & CCA 7.7*	101	40	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J		37	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		101	40	40	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J		37		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-		-		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL; N/EL*	*EL, N/EL*	*EL; N/EL*											
Ägande och förvärv av byggnader	*CCM & CCA 7.7*	151	60	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									63		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		151	60	60	-	-	-	-	-									63		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		252	100	100	-	-	-	-	-									100		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

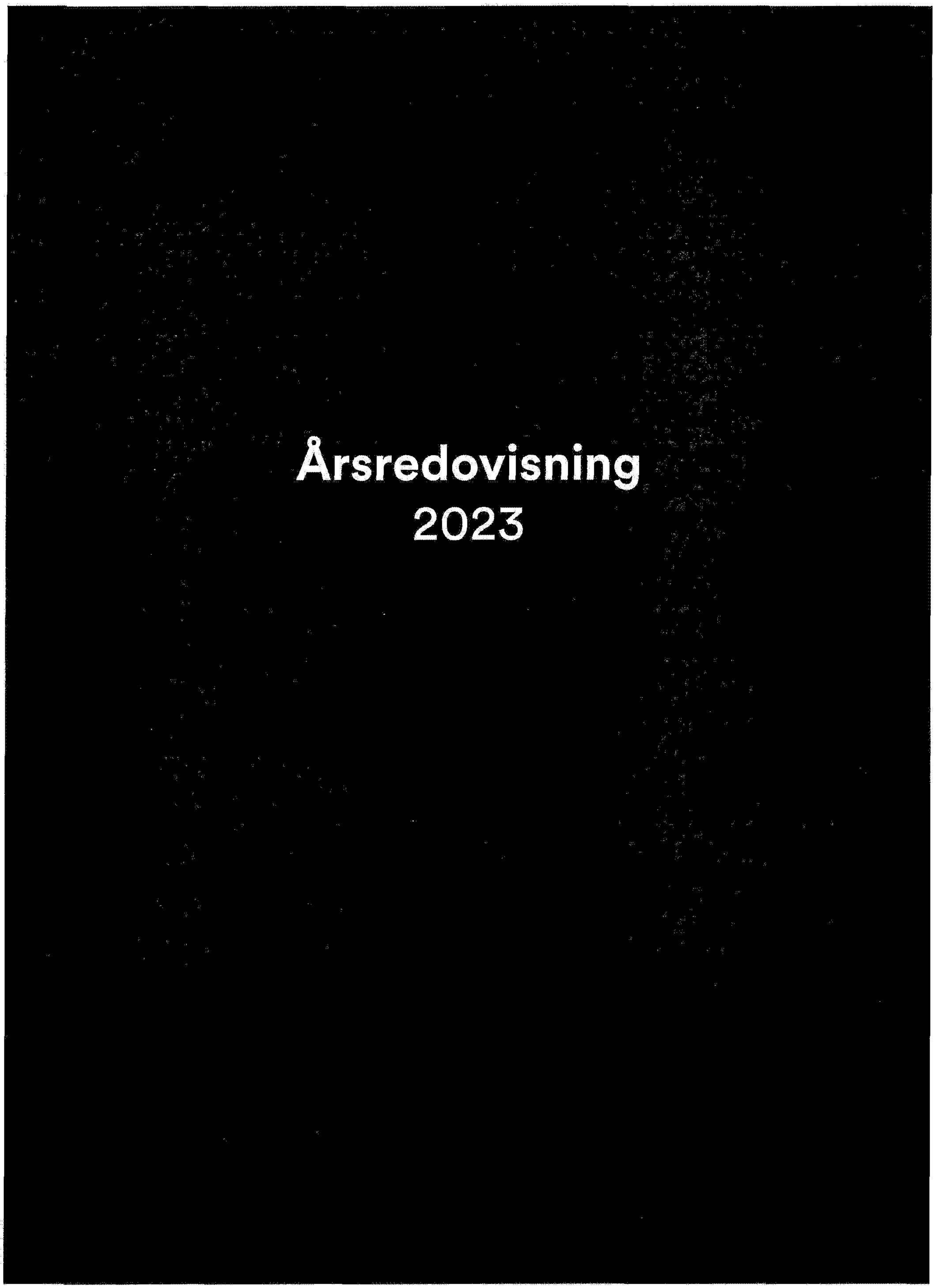
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0
TOTAL	252	100

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	40%	100%
CCA	-%	100%
WTR	-	-
CE	-	-
PPC	-	-
BIO	-	-

20240813005589

20240813130590



-→ Innehåll

Förvaltningsberättelse 83
Nyckeltal (definitioner) 87

Koncernen

Resultaträkning 88
Rapport över totalresultat 88
Balansräkning 89
Rapport över förändring i eget kapital 90
Kassaflödesanalys 91
Noter koncernen 92

Moderbolaget

Resultaträkning samt rapport över totalresultat 119
Balansräkning 120
Rapport över förändring i eget kapital 122
Kassaflödesanalys 123
Noter moderbolaget 124

Förslag till vinstdisposition 134
Revisionsberättelse 135

20240813005591

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 marknadsområdena 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, 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 1 808 mnkr (1 736). Hyresintäkterna ökade med 122 mnkr till 1 690 mnkr (1 568). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 7,1 procent. Företagets totala hyresvakansgrad uppgick till 3,4 procent (3,7), varav bostäder 1,3 procent (1,3) och lokaler med mera 4,7 procent (5,3).

Driftkostnaderna, exklusive fastighetsskatt, uppgick till 277 mnkr (261). Fastighetsskatten uppgick till 92 mnkr (91). Kostnader för underhåll var 199 mnkr (183). Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 1 053 mnkr (1 006). Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar var 29 mnkr (556).

Moderbolagets omsättning och resultat
Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 799 mnkr (1 667). Årets resultat var 259 mnkr (481).

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 2023 har Lundbergs Fastigheter investerat 511 mnkr (461) i förvaltningsfastigheter och 0 mnkr (292) 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 redan vid årets ingång, medan det andra (Lobelian/Petunian) är ungefär två tredjedelar in i projektet och kommer att fortsätta fram till 2025. De andra två projekten i Norrköping och Eskilstuna är betydligt mindre med cirka 140 lägenheter vardera.

Under 2022 inleddes ett projekt i Norrköpings citykärna med syfte att konvertera tomma butikslokaler i Spiralen Köpcentrum till kontor och samtidigt genomförs en större ombyggnation med nya fasader som ger området ett helt nytt uttryck. Projektet innebär en investering med cirka 170 mnkr. Under året färdigställdes större delen av de nya fasaderna och i november lämnades den nya kontorslokalen över till co-workingaktören DoSpace. Projektet beräknas vara helt färdigställt under hösten 2024.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde per den 31 december 2023 har beräknats till 27 690 mnkr (28 203). Den orealiserade värdeförändringen, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgick under året till -1 023 mnkr motsvarande -3,6 procent. Genomsnittligt värde per kvm uthyrningsbar area är 31 273 kr (31 853) och den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 4,3 procent (3,9) mätt som Driftnetto II (Utfall 2023)/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 inom och mellan olika marknadsområden. 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 589 mnkr (565). Byggbar exploateringsmark för småhus och flerbostadshus såldes under året för totalt 31 mnkr med ett resultat på 2 mnkr. Försäljningarna gjordes framför allt i Örebro, Enköping och Norrköping. Större exploateringsarbeten sattes under året igång i Nyköping och Örebro.

Finansiering
Per den 31 december 2023 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 5 173 mnkr (5 373). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 3 månader och den genomsnittliga räntesatsen 1,7 procent (1,1). För övrig information se koncernens not 27.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 17 793 mnkr (18 062) och soliditeten var 64 procent (63). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

20240813005592

Övrigt
Styrelsen har utsett Johan Ladenberg som ny Verkställande Direktör för Lundbergs Fastigheter med tillträde den 15 februari 2024. Företagets nuvarande Verkställande Direktör Louise Lindh kommer från samma tillfälle att ta över rollen som styrelseordförande i Lundbergs Fastigheter och ersätter då på den posten Fredrik Lundberg, som övergår till rollen som ordinarie styrelseledamot.

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 uppsägningstid.

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 27.

Det höga inflationstrycket de senaste två åren och den allt tydligare lågkonjunkturen har drabbat konsumentnära sektorer som butiker och restauranger relativt hårt och driver därmed även på den pågående strukturomvandlingen inom handeln. Vi ser risker inför 2024 att detta kan påverka verksamheten genom högre vakanser och hyresförluster. Våra övriga segment inom bostäder och kontor står däremot stabilare, men även i dessa fall kan vakanserna påverkas negativt.

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. Sjukfrånvaron 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 fossilfri 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 2023.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport ingår i årsredovisningen och har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 39-79.

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 1 600 kr per aktie eller totalt 400 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 134.

Nyckeltal (definitioner)

Likvida medel
Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning
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	2023	2022
Nettoomsättning	3	1 807,7	1 735,9
Driftkostnader	4,5	-378,5	-354,4
Underhåll och hyresgästanpassningar		-199,1	-182,8
Avskrivningar	7	-4,0	-5,6
Fastighetsskatt		-92,2	-91,0
Exploateringsfastigheter		-28,9	-45,9
Bruttoresultat		**1 105,0**	**1 056,2**
Centrala administrationskostnader	5-7	-52,4	-50,0
Rörelseresultat före värdeförändringar		**1 052,6**	**1 006,2**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-1 023,5	-449,7
Rörelseresultat	**9**	**29,1**	**556,5**
Finansiella intäkter		0,5	0,2
Finansiella kostnader		-91,7	-60,7
Finansnetto	**10**	**-91,2**	**-60,5**
Resultat efter finansiella poster		**-62,1**	**496,0**
Skatt	11	-8,1	-96,3
Årets resultat		**-70,2**	**399,7**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-70,2	399,7
		-70,2	**399,7**

Rapport över totalresultat

Koncernen

mnkr	Not	2023	2022
Årets resultat		**-70,2**	**399,7**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	11	1,6	42,1
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till årets resultat	11	-0,3	-8,7
Årets övrigt totalresultat efter skatt		**1,2**	**33,4**
Summa totalresultat		**-69,0**	**433,1**
Hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		-69,0	433,1
		-69,0	**433,1**

20240813005594

Balansräkning

Koncernen

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	2,3	4,2
Materiella anläggningstillgångar	13	41,2	34,2
Förvaltningsfastigheter	14	27 690,3	28 202,6
Nyttjanderättstillgångar	15	8,4	13,0
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		**27 742,1**	**28 254,0**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	17	190,5	155,7
Kundfordringar	18	21,5	19,1
Övriga rörelsefordringar	18	21,2	39,0
Likvida medel	16	0,1	0,1
Summa omsättningstillgångar		**233,2**	**213,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 975,3**	**28 467,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		17 693,4	17 962,4
Summa eget kapital		**17 793,4**	**18 062,4**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga leasingskulder	27	5,0	7,2
Övriga långfristiga skulder		8,1	7,6
Avsättningar för pensioner	21	105,1	106,5
Övriga avsättningar	22	17,3	15,6
Uppskjutna skatteskulder	11	4 479,4	4 537,8
Summa långfristiga skulder		**4 615,0**	**4 674,7**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	16,27	5 059,7	5 253,1
Kortfristiga leasingskulder	27	3,5	6,1
Leverantörsskulder	23	117,1	92,3
Aktuell skatteskuld	11	29,8	20,1
Övriga rörelseskulder	23	356,8	359,3
Summa kortfristiga skulder		**5 567,0**	**5 730,8**
Summa skulder		**10 181,9**	**10 405,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 975,3**	**28 467,8**

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100,0**	**17 929,3**	**18 029,3**
Utdelning		-400,0	-400,0
Årets resultat		399,7	399,7
Övrigt totalresultat		33,4	33,4
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100,0**	**17 962,4**	**18 062,4**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100,0**	**17 962,4**	**18 062,4**
Årets resultat		-70,2	-70,2
Övrigt totalresultat		1,2	1,2
Årets totalresultat		*-69,0*	*-69,0*
Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning		-200,0	-200,0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100,0**	**17 693,4**	**17 793,4**

20240813005935

Kassaflödesanalys

Koncernen

mnkr	Not 19	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-62,1	496,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet [1)]		1 032,3	458,4
Betalda skatter		-57,2	-36,6
		913,0	**917,7**
Förändring av omsättningsfastigheter		-34,8	-14,0
Förändring av rörelsefordringar		15,5	0,2
Förändring av rörelseskulder		22,5	-28,0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**916,1**	**875,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1,1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,1	-2,4
Investering i förvaltningsfastigheter		-509,5	-749,5
Pågående ny-, till- och ombyggnader		-8,6	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-521,2**	**-751,9**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-193,4	282,9
Övriga skulder		-1,5	-6,9
Utbetald utdelning till moderbolaget		-200,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-394,9**	**-124,0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0,0**	**0,0**
Likvida medel vid årets början		0,1	0,1
Likvida medel vid årets slut		**0,1**	**0,1**

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

Noter koncernen 2023

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 26.

20240813005596

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.

20240813005597

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 16 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

20240813005938

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 2023 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.

20240813005599

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.

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.

Nettoomsättning, mnkr

	2023	2022
Hyresintäkter	1 689,8	1 568,1
Serviceintäkter [1]	86,8	68,7
Försäljning omsättningsfastigheter	31,0	99,2
Övriga intäkter	-	-
	1 807,7	**1 735,9**

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

Driftkostnader, mnkr

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

	2023	2022
El, värme och vatten	151,0	142,9
Fastighetsskötsel	69,8	66,8
Administrationsomkostnader	101,8	93,3
Övriga driftkostnader	55,9	51,4
	378,5	**354,4**

Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2023	Varav män (%)	2022	Varav män (%)
Moderbolaget	168	63	170	63
Koncernen totalt	**168**	**63**	**170**	**63**

702408130060O

Forts. not 5

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

2023	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,8				0,8
VD och vVD i moderbolaget	4,0	0,7	0,0	1,6	6,3
Andra ledande befattningshavare 5 personer	5,7	1,2	0,2	2,4	9,6
	10,5	**1,8**	**0,3**	**4,0**	**16,6**

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 5 personer	5,8	0,6	0,2	2,8	9,4
	10,1	**1,0**	**0,2**	**4,5**	**15,7**

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

2023	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions-kostnader
Moderbolaget	97,6	12,4	58,2	22,4
Totalt i koncernen	**97,6**	**12,4**	**58,2**	**22,4**

2022	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare 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**

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 2023. Ersättningen är maximerad till två månadslöner för ledande befattningshavare. För övrig personal utgår maximalt 0,5-1,5 månadslöner, beroende på befattning. För 2023 har 9,4 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd VD/vVD:ar uppgick till 8,4 mnkr (7,9) i moderbolaget och koncernen. Förpliktelsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2023	2022
Revisionsuppdrag		
PWC	1,0	1,0
Andra uppdrag		
PWC		0,2
	1,0	**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 2023-04-03 omvaldes PWC som revisorer.

Avskrivningar, mnkr

	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier m.m.	5,4	6,9
	5,4	**6,9**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	4,0	5,6
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,4	1,4
	5,4	**6,9**

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mnkr

	2023	2022
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-1 023,5	-449,7
	-1 023,5	**-449,7**

20240813006O1

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	852,0	820,0	557,3	503,2	398,4	412,8	1 807,7	1 735,9
varav försäljning exploateringsfastigheter	4,4	34,9	11,7	5,0	14,9	59,3	31,0	99,2
Driftkostnader	-191,7	-181,1	-97,4	-91,3	-89,3	-82,0	-378,5	-354,4
Underhåll och hyresgästanpassningar	-104,0	-84,4	-46,2	-49,4	-48,9	-49,0	-199,1	-182,8
Avskrivningar	-1,9	-2,4	-0,9	-1,6	-1,2	-1,6	-4,0	-5,6
Fastighetsskatt	-43,6	-43,3	-30,4	-30,1	-18,1	-17,1	-92,2	-91,0
Exploateringsfastigheter	-2,3	-27,9	-11,7	-0,9	-14,9	-17,1	-28,9	-45,9
	508,5	**481,0**	**370,7**	**329,8**	**225,9**	**245,4**	**1 105,0**	**1 056,2**
Centrala administrationskostnader							-52,4	-50,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-408,7	-470,8	-383,0	70,6	-231,9	-49,6	-1 023,5	-449,7
Rörelseresultat	**99,9**	**10,3**	**-12,3**	**400,5**	**-6,0**	**195,8**	**29,1**	**556,5**
Finansnetto							-91,2	-60,5
Skatt							-8,1	-96,3
Årets resultat							**-70,2**	**399,7**
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	12 406,5	12 608,5	9 805,7	9 926,8	5 478,1	5 667,3	27 690,3	28 202,6
Ofördelade tillgångar							285,0	265,2
Summa tillgångar	**12 406,5**	**12 608,5**	**9 805,7**	**9 926,8**	**5 478,1**	**5 667,3**	**27 975,3**	**28 467,8**
Eget kapital							17 793,4	18 062,4
Ofördelade skulder							10 181,9	10 405,5
Summa eget kapital och skulder							**27 975,3**	**28 467,8**
Investeringar	206,7	409,8	261,9	307,2	42,7	36,6	511,2	753,5

Finansnetto, mnkr

	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	0,5	0,2
	0,5	**0,2**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-88,4	-58,0
Övriga finansiella kostnader	-3,3	-2,7
	-91,7	**-60,7**
Finansnetto	**-91,2**	**-60,5**

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

Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat	**2023**	**2022**
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-66,8	-36,6
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Uppskjuten skatt [1]		
Temporära skillnader	58,7	-59,7
	-8,1	**-96,3**

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

Avstämning effektiv skatt	**2023**		**2022**	
Resultat före skatt		**-62,1**		**496,0**
Svensk inkomstskatt	20,6%	12,8	20,6%	-102,2
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-31%	-19,2	-1%	5,9
Övrigt	-1%	-0,7	-0%	1,0
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	-2%	-1,0	0%	-1,0
	-13%	**-8,1**	**19%**	**-96,3**

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	**2023**			**2022**		
	Före skatt	**Skatt**	**Efter skatt**	**Före skatt**	**Skatt**	**Efter skatt**
Årets aktuariella omvärdering	1,6	-0,3	1,2	42,1	-8,7	33,4
Summa aktuariell omvärdering		**-0,3**			**-8,7**	

20240813006O2

Forts. not 11

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld	4 479,4	4 537,8
Aktuell skatteskuld	29,8	20,1
	4 509,2	**4 557,9**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2023			2022		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-4 378,0	-4 378,0		-4 441,8	-4 441,8
Avsättning för pensioner	2,4		2,4	4,8		4,8
Obeskattade reserver		-103,7	-103,7		-100,9	-100,9
Övrigt		-0,2	-0,2			
	2,4	**-4 481,9**	**-4 479,4**	**4,8**	**-4 542,7**	**-4 537,8**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2023	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-4 441,8	63,8		- 4 378,0
Avsättningar för pensioner	4,8	-2,1	-0,3	2,4
Obeskattade reserver	-100,9	-2,8		-103,7
Övrigt	-	-0,2		-0,2
	-4 537,8	**58,7**	**-0,3**	**-4 479,4**
2022				
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**

12 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	15,0	15,0
Investeringar	1,1	-
	16,1	**15,0**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-10,9	-7,9
Årets avskrivningar	-3,0	-2,9
	-13,9	**-10,9**
Utgående balans	**2,3**	**4,2**

Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2023	Övriga inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	36,7	26,2	62,8
Investeringar	2,1	9,2	11,3
Omklassificeringar	-0,3	-1,0	-1,3
Avyttringar och utrangeringar	-2,5	-0,6	-3,1
	35,9	**33,8**	**69,7**
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-28,7		-28,7
Årets avskrivningar	-2,4		-2,4
Avyttringar och utrangeringar	2,5		2,5
	-28,5		**-28,5**
Utgående balans	**7,5**	**33,8**	**41,2**

2022			
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**

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.

	2023			2022		
	Bostad	**Kommersiellt [1)]**	**Totalt**	**Bostad**	**Kommersiellt [1)]**	**Totalt**
Ingående verkligt värde	12 540,7	15 661,9	28 202,6	13 232,1	14 666,7	27 898,8
Investeringar	330,0	181,2	511,2	332,0	183,8	515,8
Förvärv					237,7	237,7
Orealiserad värdeförändring	-497,2	-526,3	-1 023,5	-1 023,4	573,7	-449,7
Utgående verkligt värde	**12 373,5**	**15 316,8**	**27 690,3**	**12 540,7**	**15 661,9**	**28 202,6**

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

20240813300603

14 Forts. not 14

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 0 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 2,7 och 6,8 procent för bostäder och mellan 4,0 och 8,1 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)	600 - 1 700 (900)	400 - 8 000 (1 900)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,68 - 6,82 (4,41)	4,00 - 8,12 (5,33)
Vakans (%)	1,0 - 2,7 (1,3)	1,0 - 5,4 (3,9)

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 27,7 mdkr (28,2). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 33 fastigheter, motsvarande värdemässigt 42 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 11,9 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 11,7 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 27,7 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.

Forts. not 14

		Värdepåverkan, mnkr	
	Förändring	**Bostad**	**Kommersiellt**
Driftnetto (kr/kvm)	50	656	407
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	742	755
	+0,25	-663	-687
Hyresvakans (%-enhet)	-1,0	177	199

Påverkan på årets resultat

Samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, med undantag av de som består av obebyggda tomter. Årets hyresintäkter (brutto minus vakanser) uppgår till 1 774,9 mnkr (1 634,1). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	**2023**	**2022**
Drift och administration	273,2	246,4
Underhåll	199,0	183,0
Personalkostnader	157,5	156,9
Fastighetsskatt	90,1	89,6
Avskrivningar	5,4	5,8
	725,2	**681,8**

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan

Årshyra enligt avtal	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029-**	**Totalt**
Bostäder	183,3						**183,3**
Kontor	771,7	633,8	489,5	372,0	268,2	684,6	**3 219,7**
Butiker	203,6	146,5	110,4	59,0	18,7	66,0	**604,2**
Övrigt	29,9	6,2	3,8	2,2	1,5	9,9	**53,4**
Totalt	**1 188,5**	**786,5**	**603,7**	**433,2**	**288,4**	**760,4**	**4 060,6**
Andel, %	29	19	15	11	7	19	100

20240813006O4

16 Nyttjanderättstillgångar (leasing)

2023	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	1,6	7,5	4,5	17,0	**30,7**
Avslutade avtal under året		-3,4		-10,3	**-13,7**
Ingångna avtal under året		4,2			**4,2**
	1,6	**8,4**	**4,5**	**6,8**	**21,2**
Avskrivningar					
Ingående balans		-4,2	-2,2	-11,2	**-17,7**
Avslutade avtal under året		2,8		6,2	**8,9**
Årets avskrivningar		-2,3	-0,6	-1,3	**-4,1**
		-3,8	**-2,8**	**-6,4**	**-12,9**
Utgående balans	**1,6**	**4,6**	**1,8**	**0,4**	**8,4**

	Resultat-räkningen	Balans-räkningen	Totalt
Årets redovisade belopp			
Driftkostnader	0,3	1,7	2,0
Underhåll och hyresgästanpassningar	-0,2		-0,2
Avskrivningar	-0,1		-0,1
Finansiella kostnader	0,0		0,0
	0,1	**1,7**	**1,8**

2022	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	1,6	7,0	4,4	14,7	**27,6**
Justeringar			0,2	2,4	**2,5**
Avslutade avtal under året		-1,8			**-1,8**
Ingångna avtal under året		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 under året		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**

Forts. not 15

	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**

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 (förfallostruktur hyresintäkter).

Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde[1]		Verkligt värde	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Likvida medel				
Banktillgodohavanden	0,1	0,1	0,1	0,1
Skuld koncernföretag	4 991,8	5 185,0	4 991,8	5 185,0
Övriga kortfristiga skulder	67,9	68,1	67,9	68,1
	5 059,7	**5 253,1**	**5 059,7**	**5 253,1**

1) Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2023	**2022**
Tillgångar		
Aktier i onoterade bolag	0,0	0,0
Kundfordringar	21,5	19,1
Skulder		
Leverantörsskulder	117,1	92,3

20240813006O5

16 Forts. not 16

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.

17 Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2023	2022
Vid årets början	155,7	141,7
Årets anskaffningar	63,6	59,9
Avyttringar och utrangeringar	-28,9	-45,9
Utgående balans	**190,5**	**155,7**

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

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 588,8 mnkr (564,6).

18 Rörelsefordringar, mnkr

	2023	2022
Hyres- och kundfordringar	21,5	19,1
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	14,2	13,2
Upplupna hyresintäkter	3,7	2,9
Övriga fordringar	3,2	22,8
	21,2	**39,0**
Utgående balans	**42,6**	**58,1**

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

Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2023	2022
Erhållna	0,5	0,2
Erlagda	-91,7	-60,7
	-91,2	**-60,5**

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	2023	Kassaflöde	Omvärderings-effekt	2022
Pensionsskuld	105,1	-3,8	2,4	106,5
Övrigt[1)]	5 068,2	-198,1		5 266,3
	5 173,3	**-201,9**	**2,4**	**5 372,8**

1) Utgörs främst av skulder till moderbolag.

Eget kapital

Aktiekapital

2023-12-31	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 1 600 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 400 mnkr. Föregående år lämnades 200 mnkr i utdelning.

Rösträtt - Varje aktie innehar en rösträtt.

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.

20240813300606

21 Forts. not 21

mnkr	2023	2022
Förpliktelse per den 1 januari	106,5	148,2
Förmåner intjänade under perioden	2,1	3,9
Ränta	3,8	2,4
Aktuariell vinst/förlust	-1,3	-33,9
Utbetalda pensioner	-3,8	-3,1
Särskild löneskatt	-2,3	-11,0
Förpliktelse den 31 december	**105,1**	**106,5**
Varav kreditförsäkrat via FPG	93,3	83,2

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 2,1 mnkr (3,9) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 3,8 mnkr (2,4) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till -1,3 mnkr (-33,9) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella vinsten med 1,3 mnkr består av förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar med 6,3 mnkr, vinst avseende effekter av förändrade finansiella antaganden med 8,8 mnkr samt förlust avseende förändringar i demografiska antaganden med 1,2 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 20 mnkr (22). Durationen på förpliktelsen uppgår till 16 år (17).

Väsentliga aktuariella antaganden	2023	2022
Diskonteringsränta, %	3,85	3,70
Framtida löneökningar, %	2,60	3,00
Framtida inflation, %	1,60	2,00

Livslängdsantaganden baseras på DUS23 (PRI, för 2022 DUS21). Den aktuella livslängden som förpliktelsen är beräknad på framgår av nedanstående tabell.

	2023	2022
Livslängdsantaganden vid 65 år		
- pensionerade medlemmar		
Män	21,9	21,8
Kvinnor	23,9	23,9

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)	-7,4	+8,3
Framtida löneökning (0,5% förändring)	+2,4	-2,0
Framtida inflation (0,5% förändring)	+6,8	-6,2
Framtida livslängd (1 år förändring)	+3,5	-3,5

Forts. not 21

Under 2024 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 4,3 mnkr (3,1).

Planer som omfattar flera arbetsgivare
Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 4,3 mnkr (4,1) och ingår i rörelseresultatet.

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

Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 17,3 mnkr (15,6).

Rörelseskulder, mnkr

	2023	2022
Leverantörsskulder	117,1	92,3
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	223,8	227,9
Övrigt	97,8	90,8
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	26,0	28,7
Övrigt	9,3	11,8
	356,8	**359,3**
Utgående balans	**474,0**	**451,5**

Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag
Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 16.

Nyckelpersoner i ledande ställning	**2023**	**2022**
Försäljning till	12,3	11,2

20240813006607

Forts. not 24

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 40,76 procent (40,76) 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.

25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	**2023**	**2022**
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	**2023**	**2022**
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,9	1,7
	9,9	**9,7**

26 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 21.

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 2023 till 5 173,2 mnkr (5 372,7), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 5 173,3 mnkr (5 372,8) och räntebärande tillgångar 0,1 mnkr (0,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3 månader (3). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder[1)], 31 december 2023

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2024	**5 059,7**	**100**
Totalt	**5 059,7**	**100**

1) Exklusive pensionsavsättningar om 105,1 mnkr och nyttjanderättsskulder om 8,5 mnkr.

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan

	2024	2025	2026	2027	2028-
Finansiella skulder					
Övriga finansiella skulder	5 059,7				

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan

mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	2023-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3,5					**3,5**
Långfristriska leasingskulder		2,4	1,2	0,3	1,1	**5,0**
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 2023 uppgick till 3,0 mdkr.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 3 månader per den 31 december 2023. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2023 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2024 års resultat negativt med cirka 25 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2023 framgår av tabellen nedan.

20240813060608

27 Forts. not 27

Räntebindningsstruktur, 31 december 2023

	Skulder[1] mnkr	Andel %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2024	5 059,7	100	1,7
Totalt	**5 059,7**	**100**	**1,7**

1) Exklusive pensionsavsättningar om 105,1 mnkr och nyttjanderättsskulder om 8,5 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 13,3 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 21,5 mnkr (19,1) efter avdrag för osäkra fordringar. Osäkra kundfordringar har reserverats med 3,7 mnkr (5,4). Bruttosumman av kund-/hyresfordringar uppgår till 25,2 mnkr (24,5), varav 14,9 mnkr (15,6) med förfall över 60 dagar. Kreditkvalitéten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivna bedöms vara god.

28 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

20240813006O9

Resultaträkning samt rapport över totalresultat

Moderbolaget

mnkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	1 798,8	1 667,0
Driftkostnader		-384,1	-363,3
Underhåll och hyresgästanpassningar		-554,9	-624,9
Avskrivningar	4	-169,7	-165,6
Fastighetsskatt		-91,5	-90,4
Exploateringsfastigheter	13	-26,6	-12,5
Bruttoresultat		**572,0**	**410,4**
Centrala administrationskostnader	4	-55,6	-54,3
Nedskrivning förvaltningsfastigheter		-91,2	-
Rörelseresultat	**3**	**425,2**	**356,1**
Resultat från andelar i koncernföretag	5	31,3	241,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0,8	0,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-93,3	-62,2
Resultat efter finansiella poster		**364,1**	**536,1**
Bokslutsdispositioner	8	-17,2	9,5
Resultat före skatt		**346,8**	**545,6**
Skatt	9	-87,5	-64,7
Årets resultat[1]		**259,4**	**481,0**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Programvaror		2,3	4,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		***2,3***	***4,2***
Materiella anläggningstillgångar	11		
Förvaltningsfastigheter		7 379,1	7 304,8
Fastighetsinventarier		187,1	230,0
Övriga inventarier		7,5	8,0
Pågående nyanläggningar		142,3	28,7
Summa materiella anläggningstillgångar		***7 715,9***	***7 571,6***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	26,5	248,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		***26,5***	***248,1***
Summa anläggningstillgångar		***7 744,7***	**7 823,8**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	13	144,5	112,5
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		18,8	18,6
Fordringar hos koncernföretag		25,8	53,2
Övriga fordringar		2,4	21,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,1	16,3
Summa kortfristiga fordringar		***65,0***	***109,9***
Kassa och bank	14	-	-
Summa omsättningstillgångar		**209,6**	**222,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 954,2**	**8 046,2**

20240813061010

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 108,4	849,2
Årets resultat		259,4	481,0
Summa eget kapital		***1 467,8***	***1 430,2***
Obeskattade reserver	16, 17	**494,3**	**475,2**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	18	93,3	83,2
Avsättning för uppskjuten skatt	19	262,7	231,4
Övriga avsättningar	19	15,6	15,6
Summa avsättningar		***371,6***	***330,1***
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	20	9,1	7,6
Summa långfristiga skulder		***9,1***	***7,6***
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 070,4	5 297,9
Leverantörsskulder		116,9	91,3
Skatteskulder		29,7	19,8
Övriga skulder		97,4	99,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	297,0	294,4
Summa kortfristiga skulder		***5 611,5***	***5 803,0***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 954,2**	**8 046,2**

Rapport över förändring i eget kapital

Moderbolaget

		Fritt eget kapital		
mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100,0**	**849,2**	**481,0**	**1 430,2**
Vinstdisposition		481,0	-481,0	
Lämnad utdelning		-200,0		-200,0
Fusionsdifferens		-21,8		-21,8
Årets resultat [1)]			259,4	259,4
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100,0**	**1 108,4**	**259,4**	**1 467,8**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

20240813061111

Kassaflödesanalys

Moderbolaget

mnkr	Not 14	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		364,1	536,1
Justering för ej kassapåverkande poster[1)]		268,6	178,4
Betald inkomstskatt		-56,9	-36,3
		575,7	**678,2**
Förändring av omsättningsfastigheter		-32,0	-18,5
Förändring av rörelsefordringar		45,3	-28,9
Förändring av rörelseskulder		26,1	-47,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**615,1**	**583,0**
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1,1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,1	-2,4
Investering i förvaltningsfastigheter		-154,4	-76,1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-195,5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-157,6**	**-274,0**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-254,9	93,3
Övriga skulder		-2,6	-2,2
Utbetald utdelning till moderbolaget		-200,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-457,5**	**-309,0**
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 2023

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 året 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

20240813006:12

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

	2023	2022
Hyresintäkter	1 685,3	1 562,6
Serviceavgifter	86,8	68,7
Försäljningar exploateringsfastigheter	26,6	35,7
	1 798,8	**1 667,0**

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

	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	92,8	88,0
Programvaror	3,0	2,9
Övriga inventarier	2,3	2,9
Fastighetsinventarier	72,9	73,2
	171,1	**167,0**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	169,7	165,6
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,4	1,4
	171,1	**167,0**

5 Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2023	2022
Utdelning	31,3	241,5
	31,3	**241,5**

6 Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	0,4	0,5
Ränteintäkter, övriga	0,5	0,2
	0,8	**0,7**

20240813006513

7 Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-89,1	-59,9
Räntekostnader, övriga	-4,2	-2,3
	-93,3	**-62,2**

8 Bokslutsdispositioner, mnkr

	2023	2022
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	7,5	0,7
- Övriga inventarier	0,8	0,6
Koncernbidrag, erhållna	2,4	1,1
Koncernbidrag, lämnade	-0,5	-0,9
Förändring av periodiseringsfond	-27,3	8,0
	-17,2	**9,5**

9 Skatter, mnkr

	2023	2022
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-66,8	-36,3
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-20,7	-28,4
	-87,5	**-64,7**

Avstämning effektiv skatt	**2023**		**2022**	
Resultat före skatt		**346,8**		**545,6**
Svensk inkomstskatt	20,6%	-71,4	20,6%	-112,4
Ej avdragsgilla kostnader	5,6%	-19,3	0,1%	-0,4
Ej skattepliktiga intäkter[1)]	-1,9%	6,6	-9,1%	49,8
Övrigt	0,7%	-2,3	0,1%	-0,7
Effekt av ändrad skattesats	0,3%	-1,1	0,2%	-1,0
	25,5%	**-87,5**	**11,9%**	**-64,7**

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

10 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15,0	15,0
Nyanskaffningar	1,1	-
	16,1	**15,0**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10,8	-7,9
Årets avskrivningar	-3,0	-2,9
	-13,9	**-10,8**
Utgående balans	**2,3**	**4,2**

11 Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2023	Förvaltnings-fastigheter	Fastighets-inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	8 216,1	1 121,7	36,6	28,7	9 403,2
Investeringar	20,8	30,2	2,1	103,5	156,5
Övertaget via fusion	237,7				237,7
Omklassificeringar			-0,3	10,1	9,8
Avyttringar och utrangeringar	-0,0		-2,5		-2,5
	8 474,6	**1 151,8**	**35,9**	**142,3**	**9 804,7**
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-911,3	-891,6	-28,7		-1 831,6
Årets avskrivningar	-93,1	-73,1	-2,4		-168,5
Årets nedskrivningar	-91,2				-91,2
Omklassificeringar			0,0		0,0
Avyttringar och utrangeringar			2,5		2,5
	1 095,6	**-964,7**	**-28,5**	**142,3**	**-2 088,7**
Utgående balans	**7 379,1**	**187,1**	**7,5**	**142,3**	**7 715,9**
2022					
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**

Upplysningar om skattemässiga avskrivningar i moderbolaget

Ackumulerade skattemässiga avskrivningar på byggnader uppgår till 2 116 mnkr (1 932).

20240813006134

12 Andelar i koncernföretag, mnkr

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**248,3**	52,8
Årets anskaffningar		195,5
Fusionerade bolag	-221,0	
	27,3	**248,3**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,3	-0,3
Fusionerade bolag	-0,6	
	-0,9	**-0,3**
Bokfört värde	**26,5**	**248,0**

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)	**Antal andelar 2023**	**Andel i % 2023**	**Andel i % 2022**	**Bokfört värde 2023**	**Bokfört värde 2022**
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	-	-	100	-	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	-	-	100	-	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	-	-	100	-	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,6	0,5
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,8	0,8
Holmenbyggarna Dalkarlen KB / 916693-1783 / Norrköping	100	100	0,5	0,4	0,0
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	-	-	100	-	1,2
Stabulum III AB / 559369-5892 /Norrköping	-	-	100	-	195,5
Bokfört värde				**26,5**	**248,0**
Indirekt ägda dotterföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB					
7 aktiebolag, 2 andelar i ek förening	2 202	100	100		
Ägda av Spiralen AB					
Holmenbyggarna Dalkarlen KB	-	-	99,5		

Under 2023 fusionerades Byggnads AB L E Lundberg, Spiralen AB, Granitsoppen AB, Byggnads AB Dalkarlen och Stabulum III AB med moderbolaget Fastighets AB L E Lundberg.

13 Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	113,0	94,4
Årets anskaffningar	58,6	31,0
Avyttringar och utrangeringar	-26,6	-12,5
	145,0	**113,0**
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-0,5	-0,5
	-0,5	**-0,5**
Bokfört värde	**144,5**	**112,5**

Taxeringsvärdet för moderbolagets exploateringsfastigheter uppgick till 375,0 mnkr (366,9) varav markvärdet utgjorde 361,4 mnkr (354,8). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 473,0 mnkr (491,6).

14 Kassaflödesanalys, mnkr

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

Räntor och erhållen utdelning	2023	2022
Erhållna räntor	0,8	0,7
Erlagda räntor	-93,3	-62,2
Erhållen utdelning	31,3	241,5
	-61,1	**180,0**

Kassa och bank	2023	2022
Banktillgodohavande	-	-

Räntebärande skulder	2023	Kassaflöde	Valuta och omvärderingseffekt	2022
Pensionsskuld	93,3	-3,8	13,9	83,2
Övrigt[1]	5 137,2	-228,7		5 365,9
	5 230,5	**-232,5**	**13,9**	**5 449,1**

1) Utgörs främst av skuld till moderbolaget..

20240813006l5

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.

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 1 367,8 mnkr (1 367 769 850 kronor) utdelas 400 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 20.

16 Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2023	2022
Övriga inventarier	1,7	2,4
Fastighetsinventarier	53,0	60,5
	54,7	**62,9**

Av obeskattade reserver utgör 11,3 mnkr (13,0) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

17 Periodiseringsfonder, mnkr

	2023	2022
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2017		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	69,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2023	108,0	
	439,6	**412,3**

Av obeskattade reserver utgör 92,4 mnkr (87,9) 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 till 93,3 mnkr (83,2). 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 21,9 år. Vid diskontering av framtida utbetalningar utgår PRI Pensionsgaranti från en ränta om 2,85 (2,85) 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 ny avsättning för särskilda värdesäkringsmedel.

Total kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 22,4 mnkr (25,8).

Räntekostnaden på PRI-skulden redovisas i finansnettot och uppgick till 2,6 mnkr (2,3).

Under 2024 förväntas 4,3 mnkr från PRI-skulden utbetalas i pensioner.

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

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

19 Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	262,7	231,4
Stämpelskatt	15,6	15,6
	278,3	**247,0**

20 Övriga skulder, mnkr

	2023	2022
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	9,1	7,6
	9,1	**7,6**

20240813006l6

21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	2023	2022
Löner och sociala kostnader	32,4	30,6
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	34,1	28,5
Hyresintäkter	221,4	225,7
Övrigt	9,2	9,7
	297,0	**294,4**

22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	**2023**	**2022**
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	**2023**	**2022**
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,9	1,7
	9,9	**9,7**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstammans förfogande stående vinstmedlen, 1 367,8 mnkr (1 367 769 850 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 1 600 kronor per aktie	400,0 mnkr
I ny räkning överföres	967,8 mnkr
	1 367,8 mnkr

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

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 400 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 29 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 967,8 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 14 februari 2024. 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 2024

Norrköping den 14 februari 2024

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 21 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20240813006l7

pwc

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 81-134 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 2023 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 2023 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 2-38. 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 2023 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.

20240813006618

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 2023 på sidorna 39-80 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 21 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20240813006l9

Trycksak
3041 0001

Produktion: Lundbergs Fastigheter
Tryck: 845
Omslag: MuliDesign 240g. **Inlaga:** Superior Jet 120g.
Foto: Anders Ristenstrand: 1, 28, 29, 38, 43, 45, 60, 61, 80 Crelle: 32
David Einar Nygren: 4, 12 Fluid: 8, 11 Fredrik Schlyter: 42, 44
Husfoto: 1, 4,26, 46, 51, 52-53 IFK Norrköping: 37 John Sandlund: 1, 6, 19,
22-23, 61 Linus Wärn: 24-25 Locka: 30, 31 Markus Pettersson: 12, 27, 40, 73
Mikael Pihlblad: 27 Shutterstock: 4, 38, 56 Sofia Andersson: 10
Tony Oldenburg: 34, 35, 38, 59 Ulla-Carin Ekblom: 14-15, 16-17, 21.

LUNDBERGS
FASTIGHETER