

# Årsredovisning 2024

2025052602300



## Förvaltnings AB Lunden

---

Styrelsen och verkställande direktören i Förvaltnings AB Lunden, organisationsnummer 556082-0044, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 7-32.




# Förvaltnings AB Lunden, ett fastighets- och investeringsföretag.

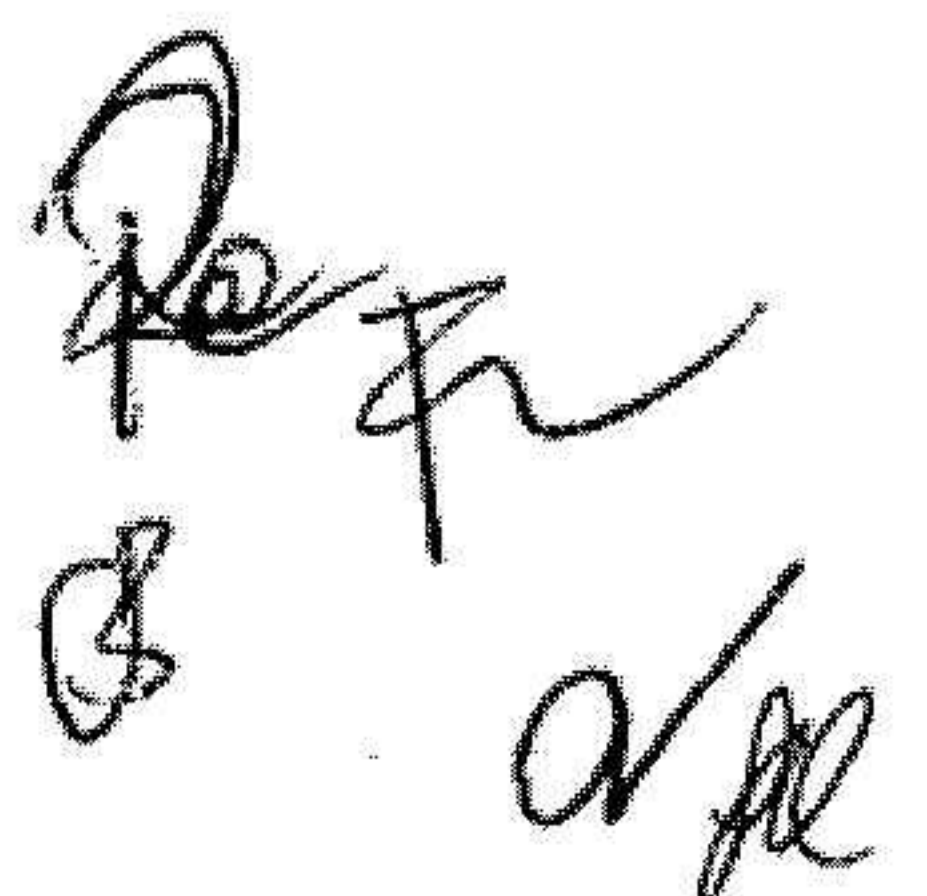
Förvaltnings AB Lunden är ett investeringsföretag som bedriver fastighetsverksamhet och investerar i börsnoterade aktier, där aktierna i L E Lundbergföretagen AB är det största innehavet.

Koncernens fastighetsbestånd värderas till 4,4 mdkr och finns i fem större städer i Sverige med god tillväxt. 54 procent av koncernens fastighetsvärde är lokaliserat till Stockholm följt av Norrköping med 25 procent av värdet. Fastigheterna i Stockholm och Norrköping utgörs främst av kommersiella lokaler. Bestånden på övriga orter består till största del av bostäder, där fastigheterna i Södertälje står för 10 procent av det totala fastighetsvärdet, Jönköping 7 procent och Eskilstuna 4 procent.

Fastighetsbeståndet omfattar 153 000 m<sup>2</sup> uthyrbar area och genererade hyresintäkter om 314 mnkr under 2024. Det största segmentet är utbildningslokaler, vilket svarade för 38 procent av intäkterna. Därefter följde bostäder med 29 procent medan övriga segment, såsom vård, kontor, butik och parkering stod för mindre än 10 procent vardera av de totala hyresintäkterna.

Aktieportföljen är koncernens värdemässigt största tillgång och uppgick till 16,9 mdkr vid utgången av 2024. Aktierna i L E Lundbergföretagen AB är portföljens största innehav till ett värde om 13,4 mdkr. Innehavet är näringsbetingat, där Förvaltnings AB Lunden äger aktier motsvarande mer än 10 procent av såväl antalet aktier som antalet röster.

Av de totala tillgångarna har 36 procent direkt eller indirekt fastighetsexponering. Resterande 64 procent utgörs av börsnoterade aktier utanför fastighetssektorn. 



# Året i siffror 2024

## 2024 i korthet

För 2024 redovisar Förvaltnings AB Lunden ett rörelseresultat om 152 mnkr (154). Hyresintäkterna steg till 314 mnkr (301) medan kostnader för drift, underhåll och avskrivningar ökade.

Resultatet från finansiella poster ökade till 317 mnkr (211). Resultatförbättringen förklaras av högre aktieutdelningar från innehavsbolagen och från tillkommande realisationsvinst vid försäljning av noterade värdepapper. Erhållna aktieutdelningarna uppgick till 244 mnkr (209) och realisationsvinster till 71 mnkr (0). Koncernens resultat efter skatt uppgick till 399 mnkr (310).

Koncernen har under året investerat 396 mnkr (170) i börsnoterade aktier, fördelat på 215 mnkr i Industrivärden, 98 mnkr i Handelsbanken, 56 mnkr i Volvo och 27 mnkr i Alleima. Samtidigt har börsnoterade aktier till ett värde om 75 mnkr (0) avyttrats, vilket resulterat i en realisationsvinst om 71 mnkr.

I fastighetsverksamheten uppgick investeringarna till 109 mnkr (81). De största investeringarna om 75 mnkr har genomförts i kv. Liljan 6 i Norrköpings citykärna. Fastigheten underhålls och anpassas till modern standard som ska bidra till en attraktiv stadskärna, anpassad till nya tider med förändrade behov och beteenden. Mixen av butiker, restauranger, kontor, gym, caféer och bostäder ska göra citykärnan mer inbjudande och levande. Under året har coworkingaktören DoSpace etablerat sig i kv. Liljan samtidigt som ICA-butiken håller på att moderniseras. Utvändigt ersätts den gamla fasaden med en modernare design som inkluderar stora glaspartier för bättre ljusinsläpp och en mer samtida estetik.

## Substansvärde

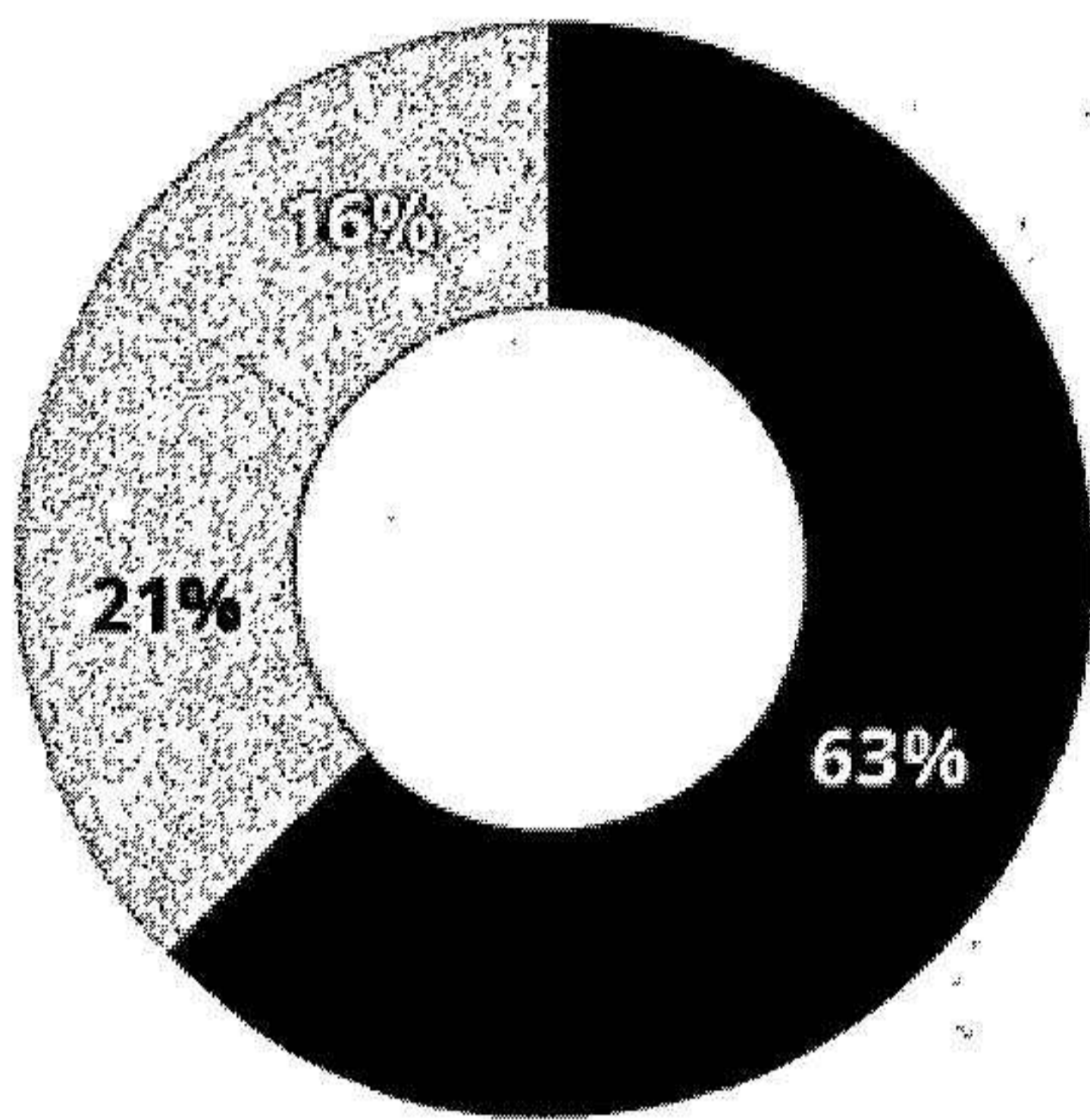
Substansvärdet minskade under året med 4 procent till 20,5 mdkr (21,4). I substansvärdet ingår fastigheter till ett värde om 4,4 mdkr (4,4) och börsnoterade aktier till ett värde om 16,9 mdkr (17,6). Totalavkastningen i aktieportföljen uppgick till -4 procent (25) jämfört med Stockholmsbörsen som avkastade 9 procent (19).

Substansvärdets sammansättning	Antal aktier	mnkr
Lundbergs A	12 000 000	6 012
Lundbergs B	14 726 000	7 378
<b>Innehav Lundbergs</b>	<b>26 726 000</b>	<b>13 390</b>
Alleima	600 000	45
Essity B	500 000	148
Hufvudstaden A	690 000	84
Industrivärden C	3 250 000	1 135
Investor A	1 330 000	389
Sandvik	1 500 000	297
Skanska B	1 150 000	268
Sv. Handelsbanken A	4 000 000	457
Volvo B	2 500 000	672
<b>Innehav övriga aktier</b>		<b>3 493</b>
<b>Innehav börsnoterade aktier</b>		<b>16 883</b>
<b>Fastigheter</b>		<b>4 363</b>
<b>Övrigt netto inkl. uppskjuten skatt</b>		<b>-719</b>
<b>Substansvärde efter uppskjuten skatt</b>		<b>20 527</b>

Re B  
FC  
a/ll

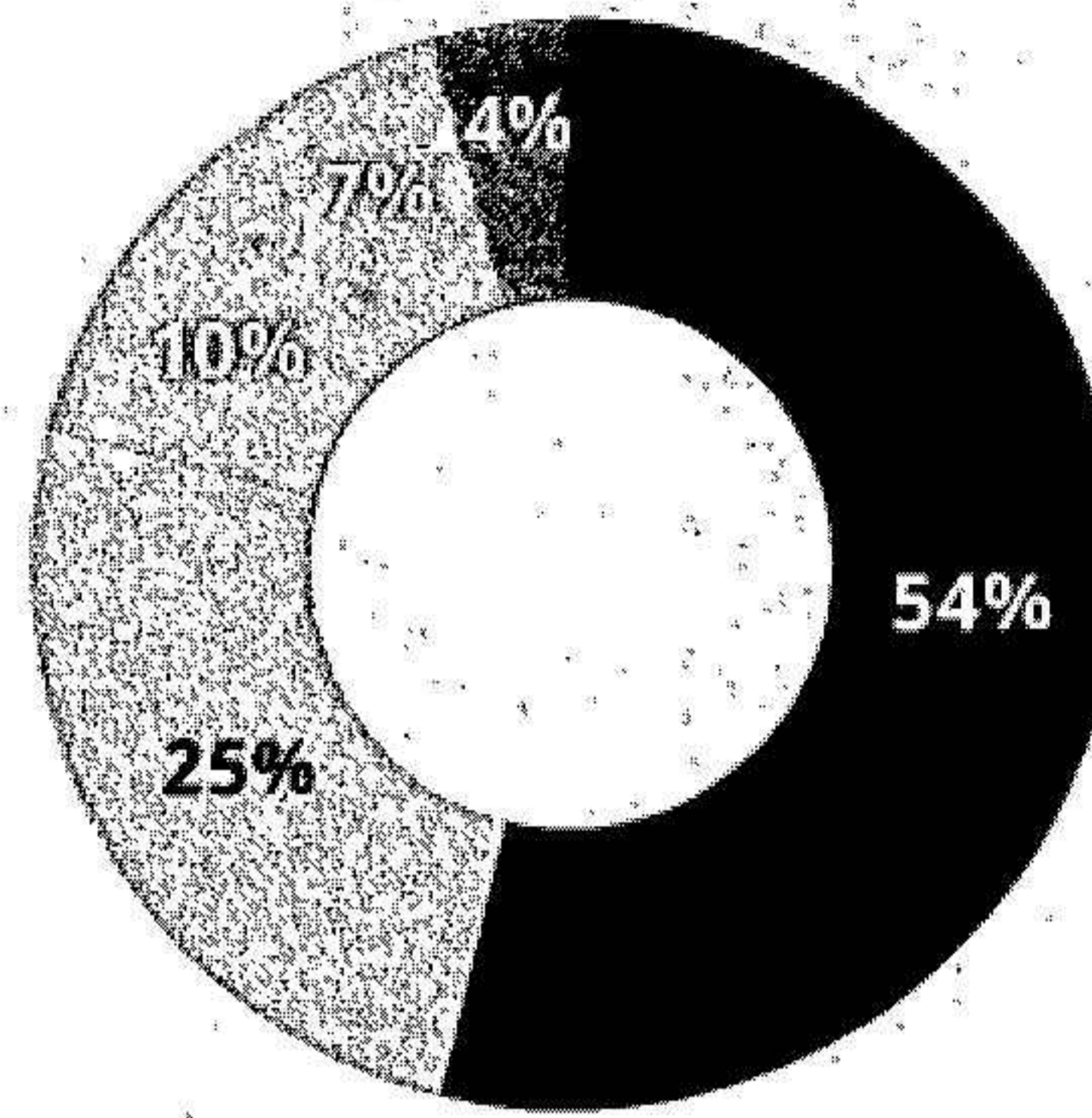
## Verksamheten i siffror (mnkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Substansvärde efter uppskjuten skatt	20 527	21 355	17 657	19 066	16 542
Förvaltningsfastigheternas värde	4 363	4 400	4 318	4 061	3 872
Börsnoterade aktiers värde	16 883	17 592	14 156	16 178	13 657
Hysesintäkter	314	301	270	260	252
Rörelseresultat	152	154	128	126	119
Resultat från finansiella poster	317	211	189	209	10
Resultat efter skatt	399	310	273	285	101
Soliditet, %	87	87	84	76	77



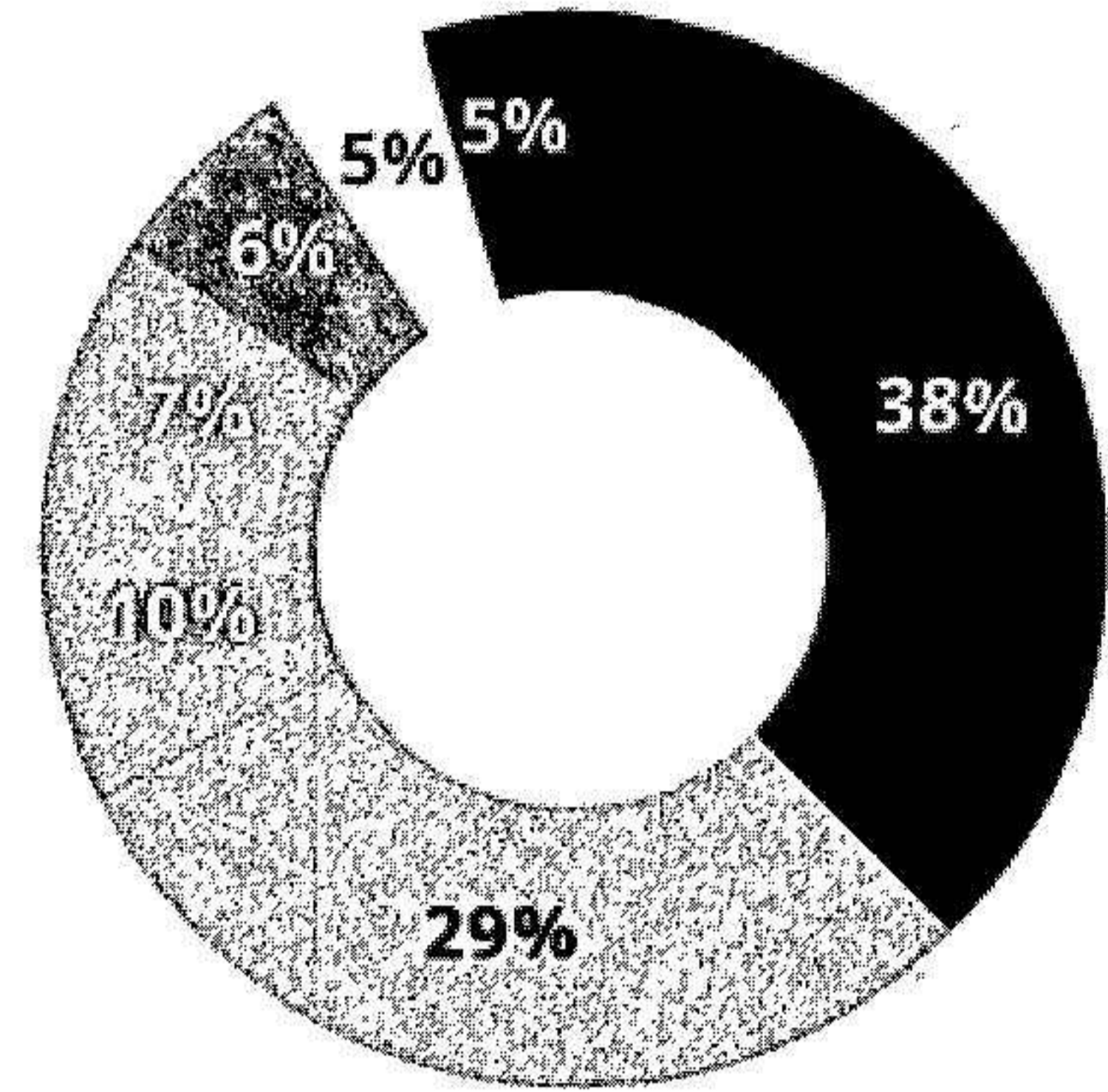
Fördelning nettotillgångar

- Lundbergsaktier
- ▨ Fastigheter
- ▨ Övriga börsaktier



Verkligt värde fastigheter per ort

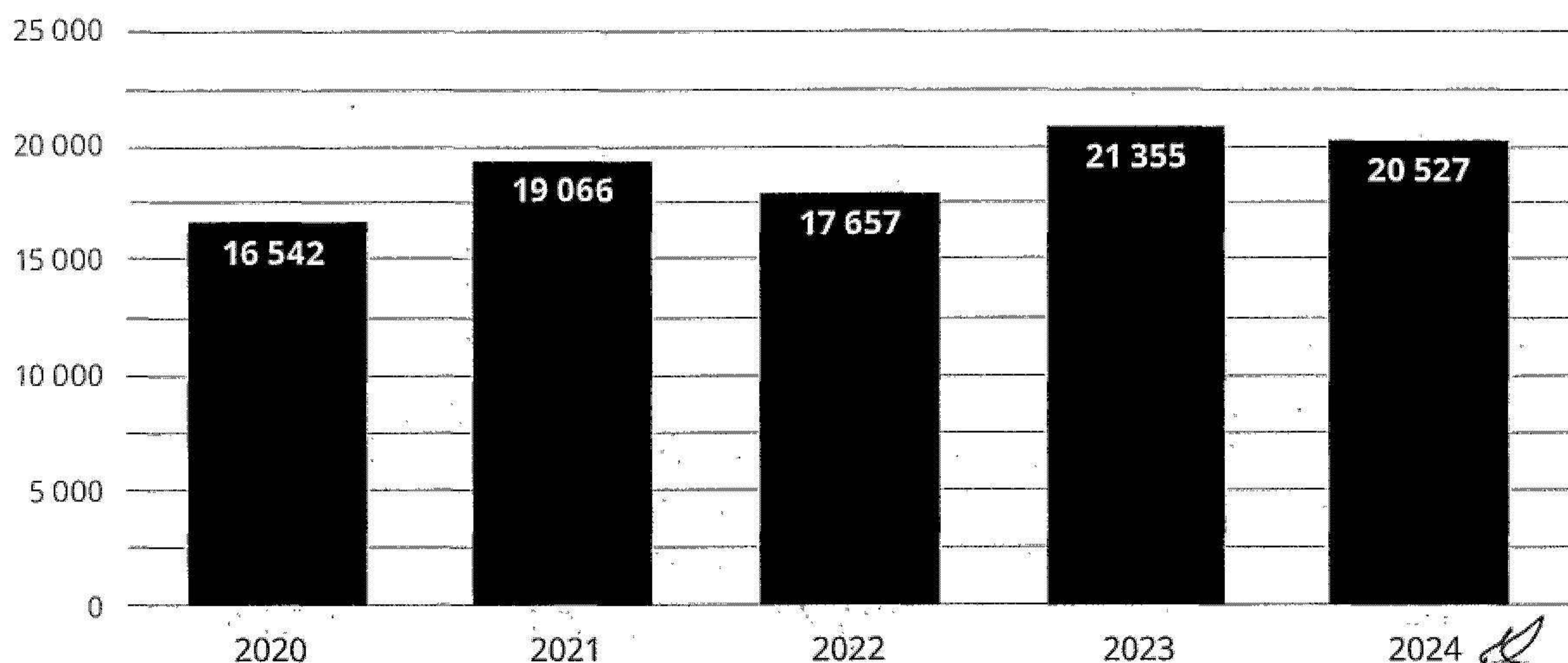
- Stockholm
- ▨ Norrköping
- ▨ Södertälje
- ▨ Jönköping
- ▨ Eskilstuna



Fördelning hyresintäkter

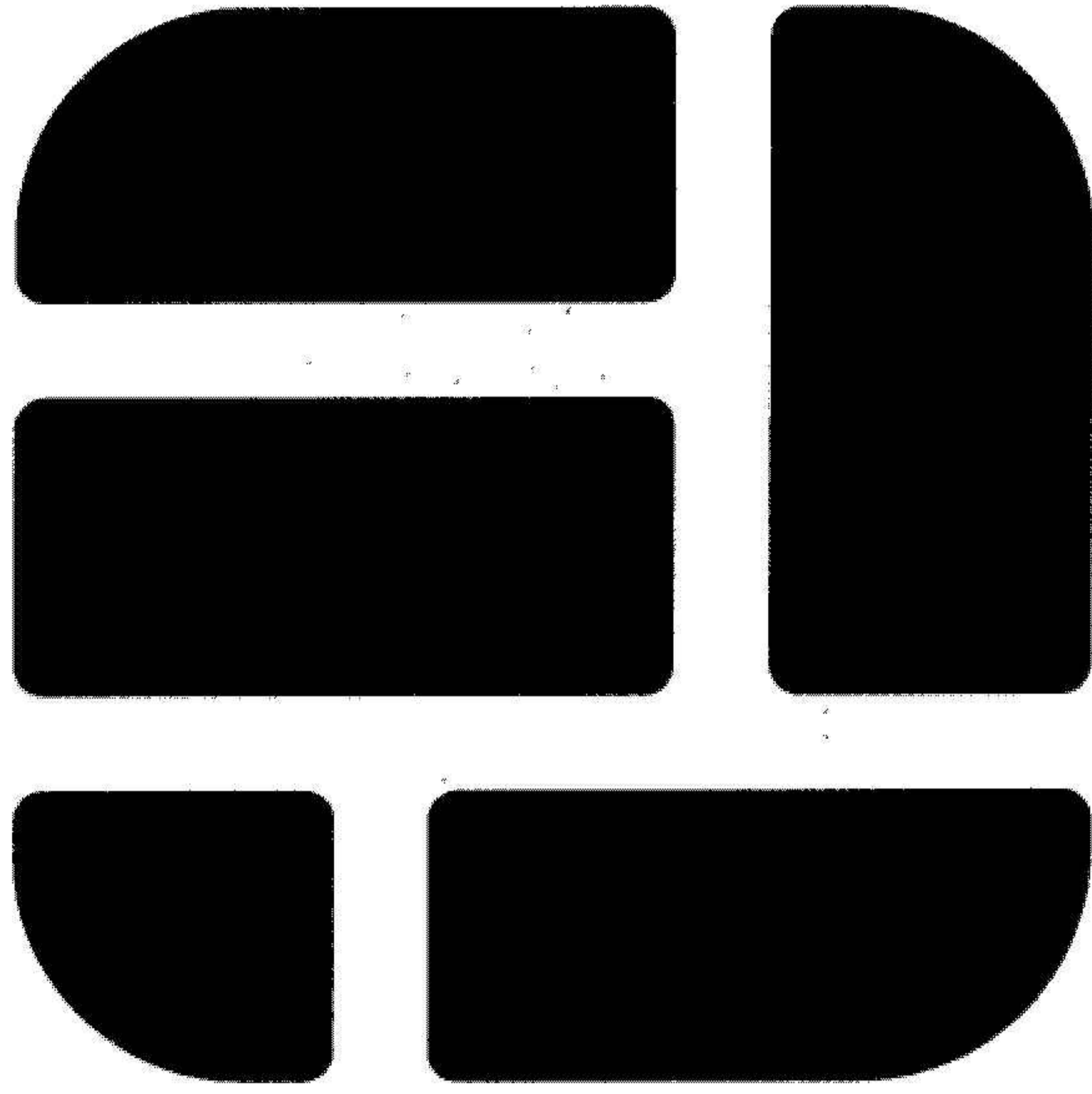
- Skola, utbildning
- ▨ Bostad
- ▨ Vård, friskvård och idrott
- ▨ Kontor
- ▨ Butik och restaurang
- Övrigt
- Garage och parkering

## Substansvärde efter uppskjuten skatt (mnkr)



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

2025052602504



Dr. J  
Revised

# Årsredovisning 2024

## *Innehåll*

08 Förvaltningsberättelse

### **Koncernen**

11 Resultaträkning

12 Balansräkning

14 Kassaflödesanalys

### **Moderföretaget**

15 Resultaträkning

16 Balansräkning

18 Kassaflödesanalys

19 Noter

32 Underskrifter

33 Revisionsberättelse

OB  
Re  
Fu  
av  
ll

## Koncernen

### Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under året

Förvaltnings AB Lunden är ett investeringsföretag med fastighetsverksamhet och en betydande aktieportfölj.

Nettoomsättningen i fastighetsrörelsen uppgick till 313,7 mnkr och rörelseresultatet uppgick till 151,5 mnkr.

Beståndet av förvaltningsfastigheter utgörs av cirka 153 000 kvadratmeter uthyrbar area till ett fastighetsvärde om 4,4 mdkr och finns i fem kommuner i Sverige med god tillväxt. Arean består till cirka 63 procent av kommersiella lokaler och till 37 procent av bostäder. Beståndet i Stockholm består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheterna i Södertälje, Eskilstuna och Jönköping domineras av bostäder medan beståndet i Norrköping är blandat med övervikt mot kommersiella lokaler.

Under året har 108,7 mnkr investerats i förvaltningsfastigheter varav 75,1 mnkr avser kv Liljan 6 i Norrköping, 25,8 mnkr kv Tryckeriet13-14 i Stockholm och 4,9 mnkr kv Järnsplan 1 i Jönköping.

Koncernen verkar främst på hyresmarknaden för bostäder, skolor, kontor och butiker. Av nettointäkter kommer 71 procent från kommersiella lokaler och 29 procent från bostäder.

Verksamheten vänder sig till privatpersoner och företag inom ett stort antal branscher. Kunder som bedriver skola och annan utbildningsverksamhet svarar för 38 procent av hyresintäkterna. Andelen kontor, butiker och restauranger uppgår sammantaget till 13 procent, vård, friskvård och idrott uppgår till totalt 10 procent och övrigt inkl. parkeringar utgör 10 procent av intäkterna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2024 till 95,3 procent.

Värdemässigt är aktieportföljen, till ett värde av 16,9 mdkr, koncernens största tillgång. Aktieportföljen domineras av aktier i L E Lundbergföretagen, till ett värde av 13,4 mdkr. Koncernen har under året förvärvat aktier i börsbolag för 396,1 mnkr. Vidare har aktier i börsbolag sålts för 74,8 mnkr med en reavinst om 70,6 mnkr.

Resultatet från finansiella poster ökar till 317,4 mnkr (210,7). Det beror dels på att innehavsbolagen lämnat högre utdelningar, dels till följd av tillkommande reavinster från försäljning av aktier.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mnkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	313,7	301,5	269,7	260,4	251,7
Rörelseresultat	151,5	153,9	128,2	125,9	119,0
Rörelsemarginal %	48	51	48	48	47
Årets resultat	399,2	310,4	272,7	285,0	101,4
Balansomslutning	4 501,2	4 029,0	3 816,9	3 860,4	3 424,4
Eget kapital	3 910,5	3 511,3	3 200,9	2 928,2	2 643,2
Avkastning på eget kapital %	10,8	9,2	8,9	10,2	3,9
Soliditet %	87	87	84	76	77

Definitioner: se not 24

Handwritten signatures and initials, including "Re" and "a".

## Eget kapital (tkr)

2023-12-31	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	278 529	2 822 369	3 200 898
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	34 113	-34 113	-
Årets resultat	-	-	310 396	310 396
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>100 000</b>	<b>312 642</b>	<b>3 098 652</b>	<b>3 511 294</b>
2024-12-31	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	312 642	3 098 652	3 511 294
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	47 213	-47 213	-
Årets resultat	-	-	399 179	399 179
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>100 000</b>	<b>359 855</b>	<b>3 450 618</b>	<b>3 910 473</b>

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen i större städer och efterfrågan på koncernens bostäder, utbildningslokaler, kontor och butiker bedöms som stabil. Koncernens hyresintäkter förväntas vara i nivå med föregående år medans rörelseresultatet väntas minska till följd av högre driftskostnader och avskrivningar.

Koncernens resultat från finansiella poster väntas öka till följd av högre aktieutdelningar samt högre reavinster jämfört med 2024.

Totalt väntas koncernens resultat öka.

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernen har under första kvartalet sålt aktier i börsbolag för 102,2 mnkr med en vinst om 96,6 mnkr.

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen har en stor andel kunder som bedriver utbildningsverksamhet, varför riskexponering mot förändrade förutsättningar för att bedriva utbildningsverksamhet är relativt stor. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Aktierisk omfattar aktiekursrisk och likviditetsrisk. Med aktiekursrisk avses risken för värdenedgång på grund av förändringar i kurser på aktiemarknaden. Likviditetsrisk kan uppkomma om en aktie är svår att avyttra.

## Hållbarhetsupplysningar

Inga verksamheter för vilka tillstånd krävs enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2024. Koncernens bolag omfattas av kollektivavtal. Sjukfrånvaron i koncernen understeg 1 procent under det gångna året.

## Moderföretaget

### Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under året

Bolaget bedriver fastighetsrörelse och innehar en aktieportfölj. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Nettoomsättningen i fastighetsrörelsen var 227,2 mnkr och rörelseresultatet uppgick till 138,8 mnkr, varav 9,5 mnkr är resultat från andelar i koncernföretag. Under året har 107,4 mnkr investerats i fastigheterna. Bolaget har under året förvärvat aktier i börsbolag för 215,0 mnkr.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mnkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	227,2	216,9	192,3	186,7	180,9
Rörelseresultat	138,8	135,4	112,8	109,5	103,0
Rörelsemarginal %	61	62	59	59	57
Årets resultat	333,8	281,9	235,5	245,9	68,3
Balansomslutning	4 381,7	3 930,8	3 714,6	3 750,7	3 316,2
Eget kapital	3 446,2	3 112,4	2 830,5	2 595,0	2 349,1
Avkastning på eget kapital %	10,2	9,5	8,7	9,9	3,0
Soliditet %	79	79	76	69	71

Definitioner: se not 24

### Eget kapital (tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>2023-12-31</b>				
Vid årets början	100 000	69 974	2 660 550	2 830 524
Årets resultat	-	-	281 860	281 860
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	69 974	2 942 410	3 112 384
<b>2024-12-31</b>				
Vid årets början	100 000	69 974	2 942 410	3 112 384
Årets resultat	-	-	333 814	333 814
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	69 974	3 276 224	3 446 198

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 276 224 038, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 276 224 038
<b>Summa</b>	<b>3 276 224 038</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

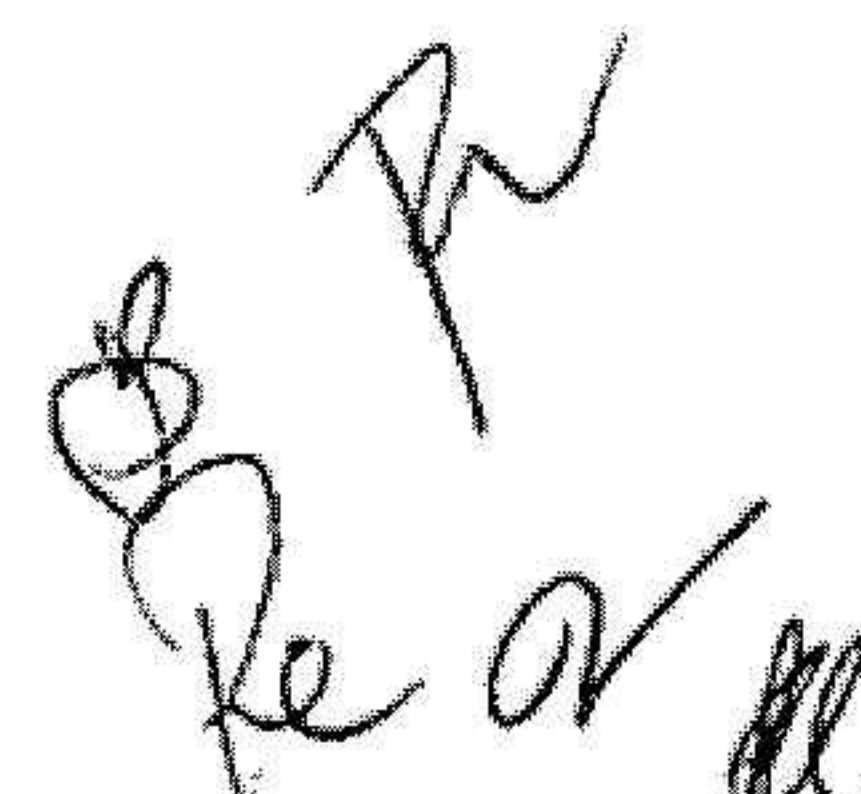
# Resultaträkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter m.m.		313 708	301 469
		<u>313 708</u>	<u>301 469</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-64 985	-61 622
Underhåll		-32 709	-30 268
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-52 784	-47 070
		<u>-150 479</u>	<u>-138 959</u>
<b>Bruttoresultat fastighetsverksamheten</b>		<b>163 229</b>	<b>162 510</b>
Centrala administrationskostnader		-9 995	-9 097
Övrigt rörelseresultat		-1 730	472
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>151 504</b>	<b>153 885</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper	5	314 723	208 662
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 759	2 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61	-19
<b>Resultat före skatt</b>		<b>468 924</b>	<b>364 555</b>
Skatt på årets resultat	7	-69 745	-54 159
<b>Årets resultat</b>		<b>399 179</b>	<b>310 396</b>

OB R  
 Fe |  
 a/pe

## Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	882 877	827 060
Fastighetsinventarier	9	30 535	12 351
Maskiner och inventarier	10	6 989	13 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	34 907	52 971
		<u>955 308</u>	<u>905 565</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	3 418 433	3 019 674
Uppskjuten skattefordran		870	870
Andra långfristiga fordringar	14	3 290	3 456
		<u>3 422 592</u>	<u>3 023 999</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 377 900</b>	<b>3 929 564</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter		39	39
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		9 423	2 048
Skattefordringar		283	291
Övriga fordringar		90 973	69 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 352	4 835
		<u>105 031</u>	<u>76 231</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 611	3 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 633	19 620
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>123 314</b>	<b>99 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 501 215</b>	<b>4 029 010</b>



## Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reserver		359 855	312 642
Balanserat resultat		3 051 439	2 788 256
Årets resultat		399 179	310 396
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 910 473</b>	<b>3 511 294</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	208 116	193 173
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		<u>217 866</u>	<u>202 923</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	20	249 221	204 221
Depositioner		254	347
		<u>249 475</u>	<u>204 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 095	17 525
Aktuella skatteskulder		19 537	9 938
Övriga skulder		18 402	17 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	64 366	65 351
		<u>123 400</u>	<u>110 224</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>590 741</b>	<b>517 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 501 215</b>	<b>4 029 010</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'P. R.' and 'W.M.', located at the bottom right of the page.

# Kassaflödesanalys Koncernen


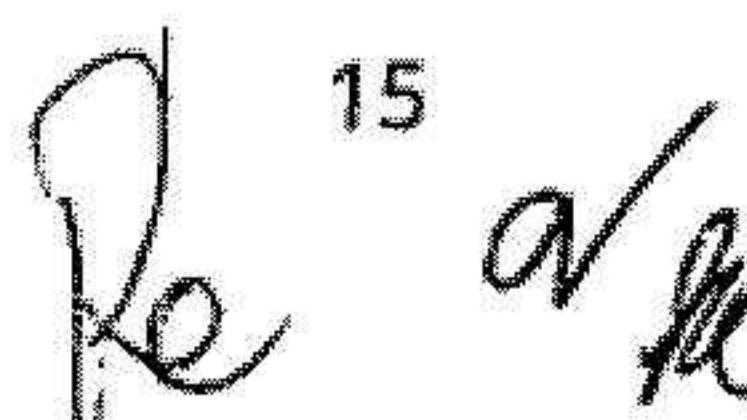
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>22</b>		
Resultat före skatt		468 924	364 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		-14 999	48 075
		453 925	412 630
Betald skatt		-45 195	-48 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>408 729</b>	<b>364 217</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 716	-1 038
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 483	-4 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>408 496</b>	<b>359 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-108 791	-80 894
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 481	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-428 000	-169 980
Avyttring av finansiella tillgångar		74 880	73
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-458 430</b>	<b>-250 801</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		45 000	-
Amortering av lån		-	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>45 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 933</b>	<b>8 337</b>
Likvida medel vid årets början <sup>1)</sup>		23 176	14 839
Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup>		18 244	23 176

<sup>1)</sup> Avser kassa och banktillgodohavanden.

*Handwritten signatures and initials.*

# Resultaträkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter m.m.		227 157	216 935
		<u>227 157</u>	<u>216 935</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-43 949	-41 360
Underhåll		-18 328	-19 341
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	-27 239	-21 474
		<u>-89 516</u>	<u>-82 176</u>
<b>Bruttoresultat fastighetsverksamheten</b>		<b>137 641</b>	<b>134 759</b>
Centrala administrationskostnader		-8 374	-7 590
Resultat från andelar i koncernföretag	4	9 541	8 258
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>138 808</b>	<b>135 428</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper	5	135 459	126 117
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 830	1 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54	-15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 043</b>	<b>262 836</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	6	178 662	110 968
Återföring periodiseringsfond		29 600	29 700
Avsättning periodiseringsfond		-88 600	-72 200
<b>Resultat före skatt</b>		<b>395 706</b>	<b>331 304</b>
Skatt på årets resultat	7	-61 891	-49 444
<b>Årets resultat</b>		<b>333 814</b>	<b>281 860</b>

## Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	261 381	183 482
Fastighetsinventarier	9	26 815	6 498
Maskiner och inventarier	10	245	391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	34 907	52 971
		<u>323 347</u>	<u>243 341</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	301 900	301 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 940 868	1 725 836
		<u>2 242 768</u>	<u>2 027 736</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 566 115</b>	<b>2 271 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter		3	3
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		9 113	1 829
Fordringar hos koncernföretag		1 726 496	1 593 494
Övriga fordringar		66 850	49 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 905	4 112
		<u>1 806 365</u>	<u>1 648 681</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	15	2 611	3 556
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 657	7 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 815 635</b>	<b>1 659 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 381 749</b>	<b>3 930 822</b>

## Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		69 974	69 974
		<u>169 974</u>	<u>169 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	16	2 942 410	2 660 550
Årets resultat		333 814	281 860
		<u>3 276 224</u>	<u>2 942 410</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 446 198</b>	<b>3 112 384</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	18	365 700	306 700
		<u>365 700</u>	<u>306 700</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	36 261	29 172
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		<u>46 011</u>	<u>38 922</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Långfristiga skulder		245 000	200 000
Depositioner		107	107
		<u>245 107</u>	<u>200 107</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 514	15 232
Skulder till koncernföretag		174 211	180 211
Aktuell skatteskuld		19 481	9 892
Övriga skulder		17 863	16 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	48 664	50 416
		<u>278 733</u>	<u>272 709</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>935 551</b>	<b>818 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 381 749</b>	<b>3 930 822</b>

# Kassaflödesanalys Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	22		
Resultat efter finansiella poster		276 043	262 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		27 455	21 676
		<u>303 498</u>	<u>284 512</u>
Betald skatt		-45 213	-48 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>258 285</b>	<b>236 070</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-132 684	-69 514
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 565	-9 125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>122 036</b>	<b>157 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-107 460	-78 125
Förvärv av finansiella tillgångar		-240 032	-84 783
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-347 492</b>	<b>-162 908</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		45 000	-
Amortering av lån		-	-100 000
Erhållna koncernbidrag		178 662	110 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>223 662</b>	<b>10 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 793</b>	<b>5 490</b>
Likvida medel vid årets början <sup>1)</sup>		11 061	5 570
Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup>		<u>9 267</u>	<u>11 061</u>

<sup>1)</sup> Avser kassa och banktillgodohavanden.

te  
a  
h

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3-reglerna). Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget". Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Fastigheter

Fastigheter som är anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivning enligt plan. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Fastigheterna redovisas som anläggningstillgång. Ur skattesynpunkt är fastigheterna en omsättningstillgång. Skillnaden mellan skattemässiga restvärden och bokförda värden framgår av not 19. Fastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder, i enlighet med komponentmetoden. Exploateringsfastigheterna, som är omsättningstillgångar, har värderats enligt lägsta värdets princip per fastighet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och med beaktande av upp- och nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Mark	Ingen avskrivning
Stomme	80 år
Markanläggning	20-50 år
Bostadsombyggnader	40 år
Andra komponenter	40 år
Hysesgästpassningar lokal	10 år
Övriga investeringar	8 år
Fastighetsinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

#### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden

FL  
Re or sk

som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

#### **Värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Omvärdering av optionsskulder görs i det fall kursen på de underliggande aktierna överstiger lösenkursen plus optionspremien på balansdagen.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp

som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

### Ersättningar till anställda

Anställda omfattas av ITP-plan. Planer för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen. Pensioner täcks genom premier till Collectum som betalas månadsvis.

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### Avsättningar (förutom uppskjuten skatt)

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna

Handwritten signatures and initials, including a large 'B' and 'R' and other scribbles.

redovisas i takt med att väsentliga risker och förmåner som är förknippade med bolagets tjänster överförs till kunden och att bolaget inte heller utövar någon reell kontroll över de sålda tjänsterna. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränteintäkten redovisas med tillämpning av den räntesats som ger en jämn avkastning för tillgången i fråga. Utdelningsintäkt redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

## Koncernredovisning

### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetsynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster såvida det inte föreligger ett nedskrivningsbehov.

### Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Skatt

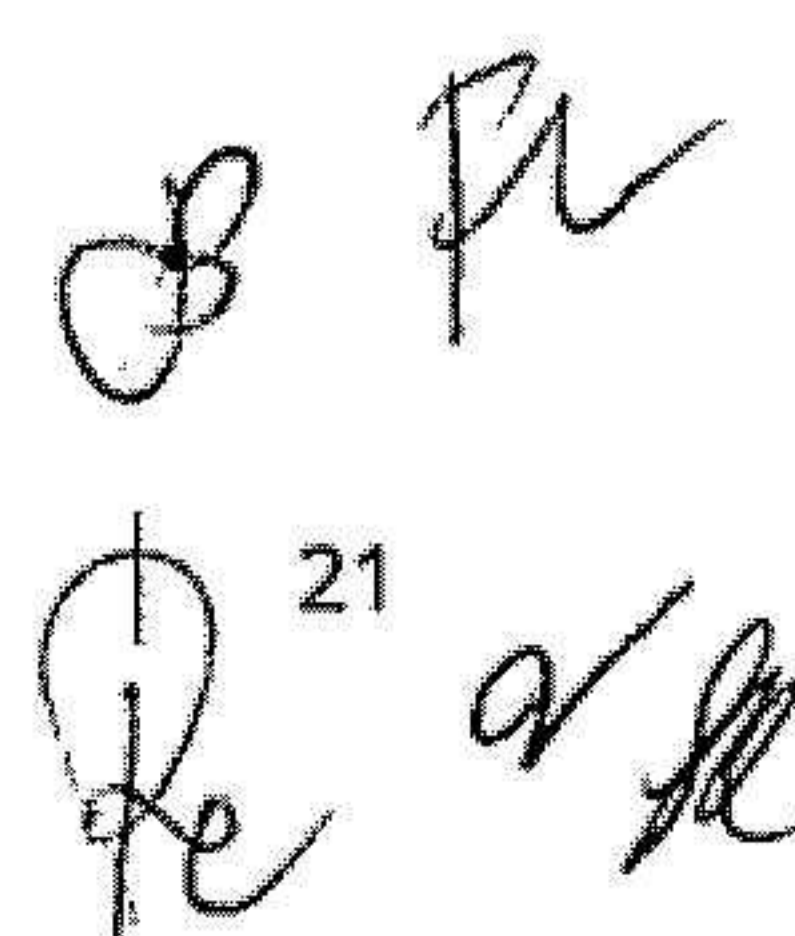
I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Redovisning av aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnats utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i resultaträkningen. Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. 



## Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

<i>Medelantalet anställda*</i>	2024	varav män	2023	varav män
Moderföretaget	4	44%	4	60%
Dotterföretag	1	44%	1	60%
Koncernen totalt	5	44%	5	60%

\* Beräknat på antalet arbetade timmar.

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr)

	2024		2023	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	5 414	2 783	5 102	2 547
(varav pensionskostnad)		(879)		(768)
Dotterföretag	540	291	505	264
(varav pensionskostnad)		(98)		(85)
Koncernen totalt	5 954	3 074	5 607	2 811
(varav pensionskostnad)		(977)		(853)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 476 (424) VD. Av koncernens pensionskostnader avser 529 (471) VD.

Bolaget köper fastighetsförvaltningstjänster av Fastighets AB L E Lundberg. Kostnaden för dessa tjänster ingår i redovisad driftskostnad.

### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och VD och övriga anställda (tkr)

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	2 809	2 605	2 508	2 593
Dotterföretaget	251	289	218	287
Koncernen totalt	3 060	2 894	2 726	2 881

### Arvode och kostnadsersättning till revisorer (tkr)

	Koncernen	Moderföretag
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	299	267
Övrig revisionsverksamhet	15	15
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
	314	282

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisning och bokföring 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 revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av övriga arbetsuppgifter.

Skatterådgivning avser samtliga konsultationer inom skatteområdet. Med övriga tjänster avses rådgivning avseende redovisningsfrågor samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

### Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderföretaget (tkr)</i>	2024	2023
Andel i Byggnads AB Vrinnevi & Co KB resultat	9 541	8 258
	9 541	8 258

### Not 5 Resultat från övriga värdepapper

<i>(tkr)</i>	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Realisationsresultat aktier	70 566	-
Aktieutdelningar	244 156	208 662
	314 723	208 662
<i>Moderföretaget</i>		
Aktieutdelningar	135 459	126 117
	135 459	126 117

### Not 6 Bokslutsdispositioner

<i>(tkr)</i>	2024	2023
<i>Koncernbidrag</i>		
Mottaget	178 662	110 968
	178 662	110 968

### Not 7 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-54 802	-44 699
Uppskjuten skatt	-14 943	-9 460
	-69 745	-54 159
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-54 802	-44 699
Uppskjuten skatt	-7 089	-4 745
	-61 891	-49 444

OS PL
   
 Pe
   
 v/m

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2024		2023	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		468 924		364 555	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-96 598	20,6%	-75 098	
Ej skattepliktiga intäkter	-6,1%	28 583	-6,1%	22 065	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,4%	-1 655	0,3%	-1 056	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-20	0,0%	-8	
Övrigt	0,0%	-54	0,0%	-61	
Redovisad effektiv skatt	14,9%	-69 745	14,9%	-54 159	

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>					
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		395 706		331 304	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-81 515	20,6%	-68 249	
Ej skattepliktiga intäkter	-6,0%	23 674	-6,7%	22 061	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,4%	-1 655	0,3%	-1 056	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-19	0,0%	-7	
Övrigt	0,6%	-2 375	0,7%	-2 193	
Redovisad effektiv skatt	15,6%	-61 891	14,9%	-49 444	

## Not 8 Byggnader och mark

<i>(tkr)</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 420 482	1 397 762
Nyanskaffningar	57 023	27 152
Avyttringar och utrangeringar	-1 374	-4 448
Omklassificeringar	40 508	16
	1 516 638	1 420 482
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-593 422	-556 136
Avyttringar och utrangeringar	1 374	3 892
Årets avskrivning enligt plan	-41 714	-41 178
	-633 761	-593 422
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-500
Avyttringar och utrangeringar	-	556
Årets nedskrivningar	-	-56
	-	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	882 877	827 060
<b>Verkligt värde</b>		
Fastighetsvärde	4 362 700	4 399 500

*Handwritten signatures and initials.*

Verkliga värden tas fram genom en intern värdering. Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras på såväl 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. Diskonteringsräntan varierar mellan 5,8 och 8,9 procent och direktavkastningskrav restvärde varierar mellan 3,8 och 6,7 procent. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på två procent.

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	339 767	318 971
Nyanskaffningar	56 568	25 229
Avyttringar och utrangeringar	-1 374	-4 448
Omklassificeringar	40 508	16
	435 469	339 767
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-156 285	-141 479
Avyttringar och utrangeringar	1 374	3 892
Årets avskrivning enligt plan	-19 177	-18 699
	-174 088	-156 285
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-	-500
Avyttringar och utrangeringar	-	556
Årets nedskrivningar	-	-56
	-	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	261 381	183 482
<b>Verkligt värde</b>		
Fastighetsvärde	3 154 700	3 224 500

## Not 9 Fastighetsinventarier

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	103 334	97 688
Nyanskaffningar	16 791	5 646
Omklassificeringar	12 463	-
	132 588	103 334
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-90 983	-85 146
Årets avskrivning enligt plan	-11 071	-5 836
	-102 053	-90 983
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	30 535	12 351

<i>(tkr)</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	75 076	70 276
Nyanskaffningar	15 916	4 800
Omklassificeringar	12 463	-
	<u>103 455</u>	<u>75 076</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-68 578	-65 858
Årets avskrivning enligt plan	-8 062	-2 720
	<u>-76 640</u>	<u>-68 578</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>26 815</b>	<b>6 498</b>

## Not 10 Maskiner och inventarier

<i>(tkr)</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 127	18 127
Nyanskaffningar	70	-
Avyttringar och utrangeringar	-5 358	-
	<u>12 839</u>	<u>18 127</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 944	-3 939
Avyttringar och utrangeringar	1 253	-
Årets avskrivning enligt plan	-910	-1 005
	<u>-4 602</u>	<u>-4 944</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Avyttringar och utrangeringar	624	-
Årets nedskrivningar	-1 872	-
	<u>-1 248</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>6 989</b>	<b>13 183</b>

<i>(tkr)</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 053	2 053
Nyanskaffningar	70	-
	<u>2 123</u>	<u>2 053</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 662	-1 461
Årets avskrivning enligt plan	-215	-201
	<u>-1 878</u>	<u>-1 662</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>245</b>	<b>391</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Initials]

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	52 971	4 891
Omklassificeringar	-52 971	-16
Investeringar	34 907	48 095
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>34 907</b>	<b>52 971</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	52 971	4 891
Omklassificeringar	-52 971	-16
Investeringar	34 907	48 095
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>34 907</b>	<b>52 971</b>

## Not 12 Andelar i koncernföretag

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Ingående anskaffningsvärden	1 043 123	1 043 123	
	1 043 123	1 043 123	
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början	-741 223	-741 223	
	-741 223	-741 223	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>301 900</b>	<b>301 900</b>	
<i>Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % <sup>1)</sup></i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			
Byggnads AB Vrinnevi, 556196-3223, Norrköping	1 000	100	100
Byggnadsfirma Oscar H Nord AB, 556072-8502, Örebro	1 250	100	725 000
K W Flyg AB, 556651-8253, Norrköping			
K W Holding AB, 556668-4808, Norrköping	1 000	100	100
Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, 556104-5013, Norrköping			
Saltskogs Fastighets AB, 556135-1411, Norrköping			
Kommanditbolaget Fasaden, Saltskogs Fastighets AB Co, 916401-3568, Södertälje			
Lunden Kapitalförvaltning AB, 556892-1638, Norrköping	1 000	100	15 441
Byggnads AB Tryckeriet, 556098-8445, Stockholm	1 200	100	119
Byggnads AB Tryckeriet & Co KB, 916400-3437, Stockholm <sup>1)</sup>		45	207 313
Byggnads AB Vrinnevi & Co KB, 916413-0586, Norrköping <sup>1)</sup>		50	95 050
			1 043 123
Ack. nedskrivning andelar i Byggnadsfirma Oscar H Nord AB			-534 000
Ack. nedskrivning andelar i Byggnads AB Tryckeriet & Co KB			-207 223
			301 900

<sup>1)</sup> 100% inklusive indirekt ägande

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

<i>(tkr)</i>	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföretaget</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 020 649	1 725 836
Tillkommande tillgångar	403 000	215 032
Avgående tillgångar	-4 240	-
	3 419 408	1 940 868
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-975	-
	-975	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 418 433</b>	<b>1 940 868</b>

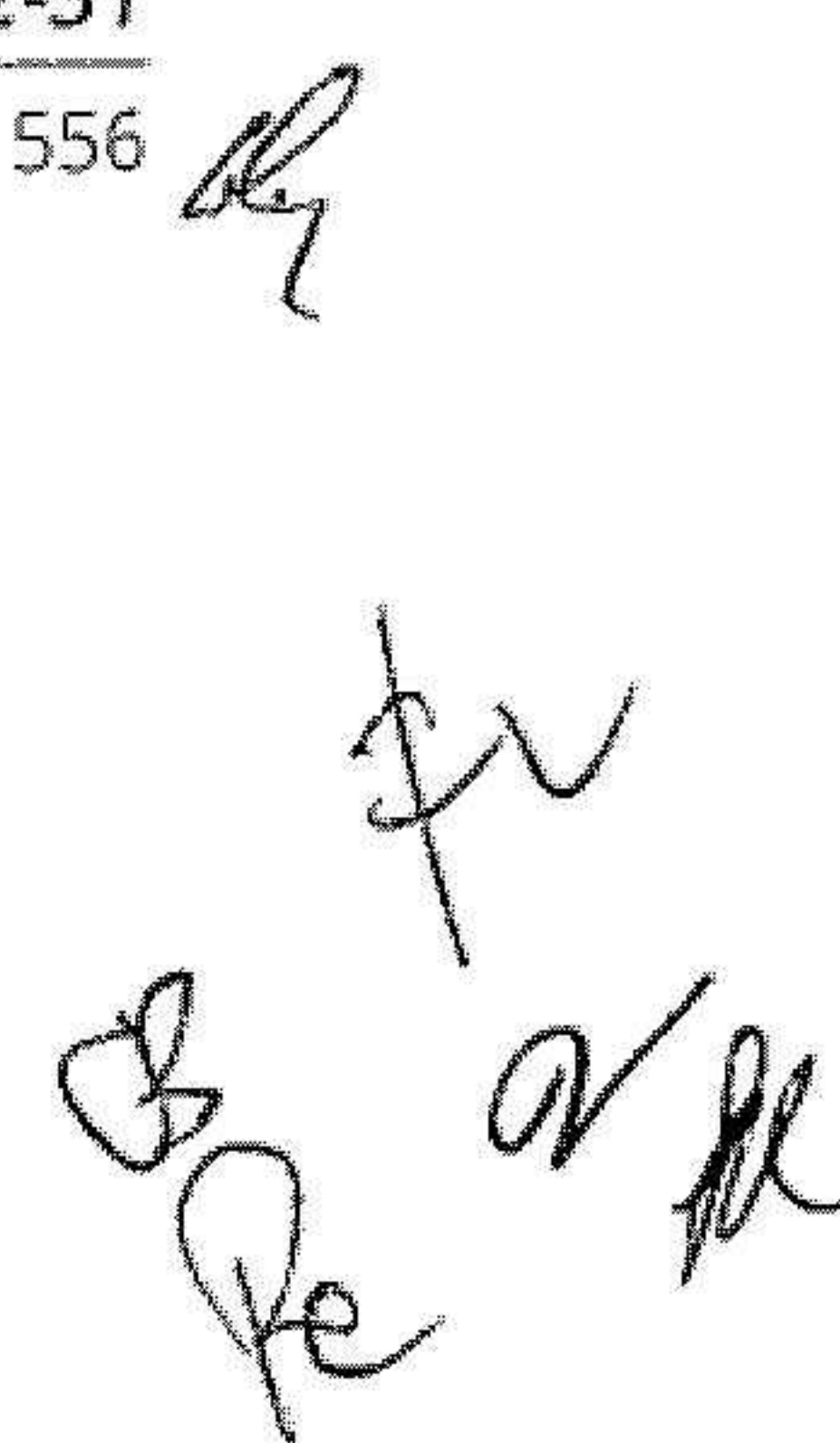
<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>Antal</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföretaget</i>	
		<i>Marknadsvärde</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Arkösund Holding	98 950	7 963	7 963	-	-
Alleima	600 000	45 060	37 334	-	-
Essity B	500 000	147 850	135 412	-	-
Hufvudstaden A	690 000	83 559	87 661	-	-
Industrivärden C	3 250 000	1 134 575	725 282	1 134 575	725 282
Investor A	1 330 000	388 626	22 558	-	-
Lundbergs A	12 000 000	6 012 000	250 594	6 012 000	250 594
Lundbergs B	14 726 000	7 377 726	986 062	7 377 726	964 992
Sandvik B	1 500 000	297 450	286 663	-	-
Skanska B	1 150 000	267 605	127 825	-	-
Sv. Handelsbanken A	4 000 000	456 800	374 088	-	-
Volvo B	2 500 000	671 500	376 992	-	-
	42 344 950	16 890 714	3 418 433	14 524 301	1 940 868

## Not 14 Andra långfristiga fordringar

<i>(tkr)</i>	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföretaget</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Deposition	147	-
Reversfordringar	3 143	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 290</b>	<b>-</b>

## Not 15 Kortfristiga placeringar

<i>Koncernen och Moderföretaget (tkr)</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Kortfristig utlåning till bank	2 611	3 556



2025052602527

## Not 16 Disposition av vinst eller förlust

(tkr)

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 3 276 224 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 276 224
Summa	3 276 224

## Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	1 000 000	1 000 000
Kvotvärde	100 kr/st	100 kr/st

## Not 18 Periodiseringsfonder

(tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	29 600
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	41 400	41 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	30 900	30 900
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	66 500	66 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	66 100	66 100
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	72 200	72 200
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	88 600	-
	365 700	306 700

## Not 19 Uppskjuten skatteskuld

(tkr) Koncernen 2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	917 784	191 583	726 200
	917 784	191 583	726 200
(tkr) Moderföretaget 2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	296 287	120 263	176 024
	296 287	120 263	176 024
(tkr) Koncernen 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	-	130 934	-130 934
Periodiseringsfond	-	75 930	-75 930
Värdepapper	-	1 252	-1 252
	0	208 116	-208 116

<sup>1)</sup> Inkluderar pågående nyanläggningar

<i>(tkr) Moderföretaget 2024-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	-	36 261	-36 261
	0	36 261	-36 261

<i>(tkr) Koncernen 2023-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	880 031	168 847	711 184
	880 031	168 847	711 184

<i>(tkr) Moderföretaget 2023-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	236 453	94 843	141 610
	236 453	94 843	141 610

<i>(tkr) Koncernen 2023-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	-	127 779	-127 779
Periodiseringsfond	-	64 143	-64 143
Värdepapper	-	1 252	-1 252
	0	193 173	-193 173

<i>(tkr) Moderföretaget 2023-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark <sup>1)</sup>	-	29 172	-29 172
	0	29 172	-29 172

<sup>1)</sup> Inkluderar pågående nyanläggningar

## Not 20 Långfristiga skulder

<i>(tkr)</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Depositioner	254	347
Övriga långfristiga skulder	245 000	200 000
Utställda optioner	4 221	4 221
Redovisat värde vid periodens utgång	249 475	204 568

Skulden avseende utställda optioner består av optioner i L E Lundbergföretagen AB (publ).

Villkoren för optionerna är förfall under 2025-2026.

*A*

*ER*  
*AK*

2025052602329

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Depositioner	107	107
Övriga långfristiga skulder	245 000	200 000
Redovisat värde vid periodens utgång	245 107	200 107

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

(tkr)	Koncernen	Moderföretaget
Förskottsbetalda hyror	50 437	38 749
Projekt	1 116	1 116
Omkostnader	1 489	1 262
Övrigt	11 325	7 538
	64 366	48 664

**Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning**

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	244 156	208 662
Erhållen ränta	2 759	2 028
Erlagd ränta	-61	-19
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	135 459	126 117
Erhållen ränta	1 830	1 307
Erlagd ränta	-54	-15

**Not 23 Koncernuppgifter**

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Moderföretaget har sålt administrativa tjänster till koncernföretag. Utöver det har inga inköp från eller försäljning till koncernföretag gjorts under året.

**Not 24 Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

## Underskrifter 2024

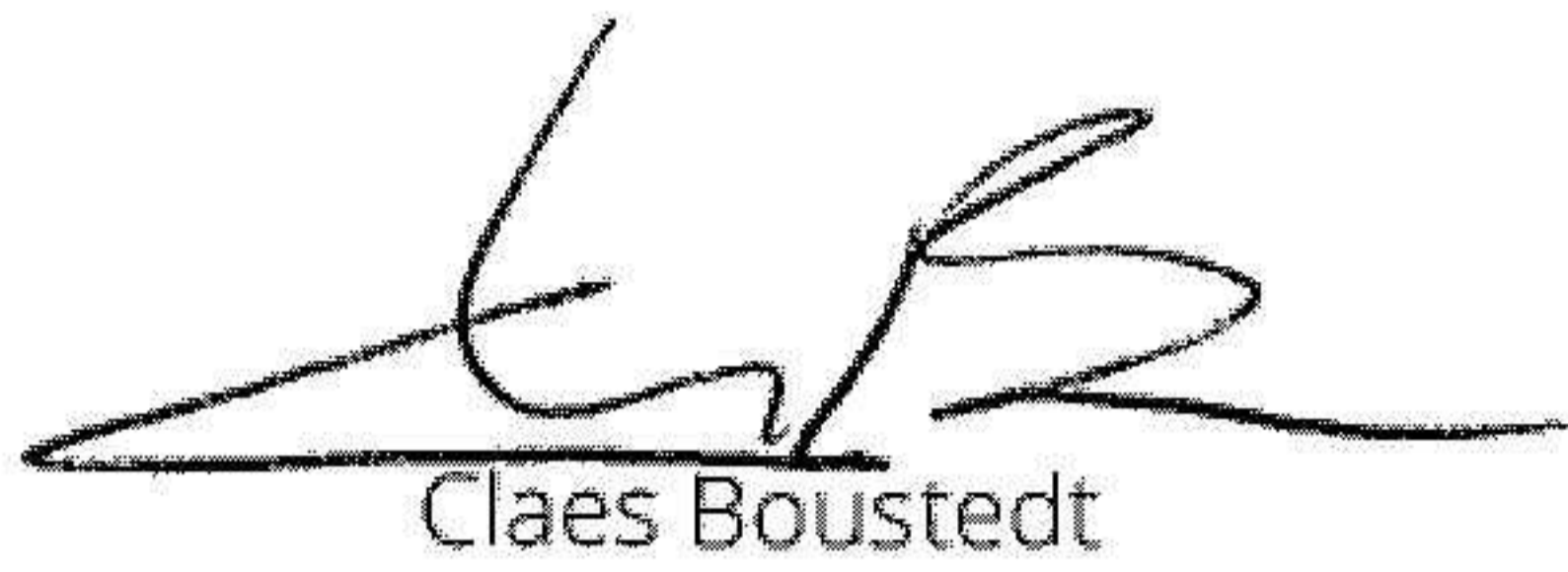
Stockholm den 29 april 2025



Fredrik Lundberg  
Ordförande



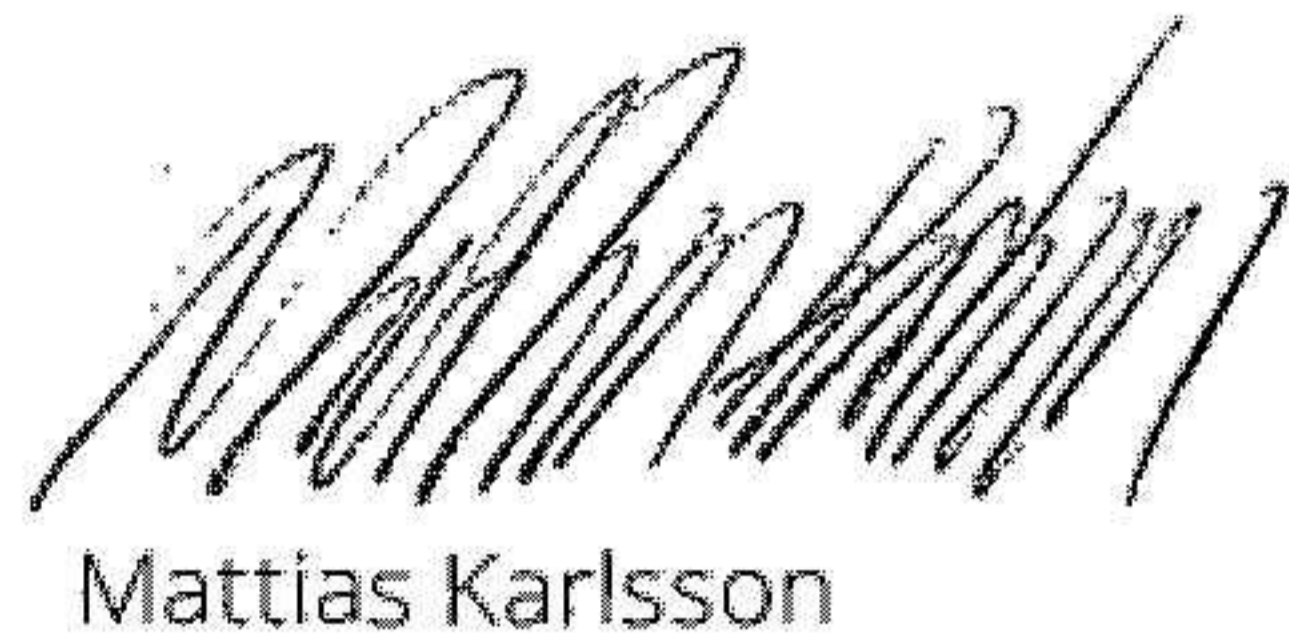
Johan Andersson  
Verkställande direktör



Claes Boustedt



Roger Ekström



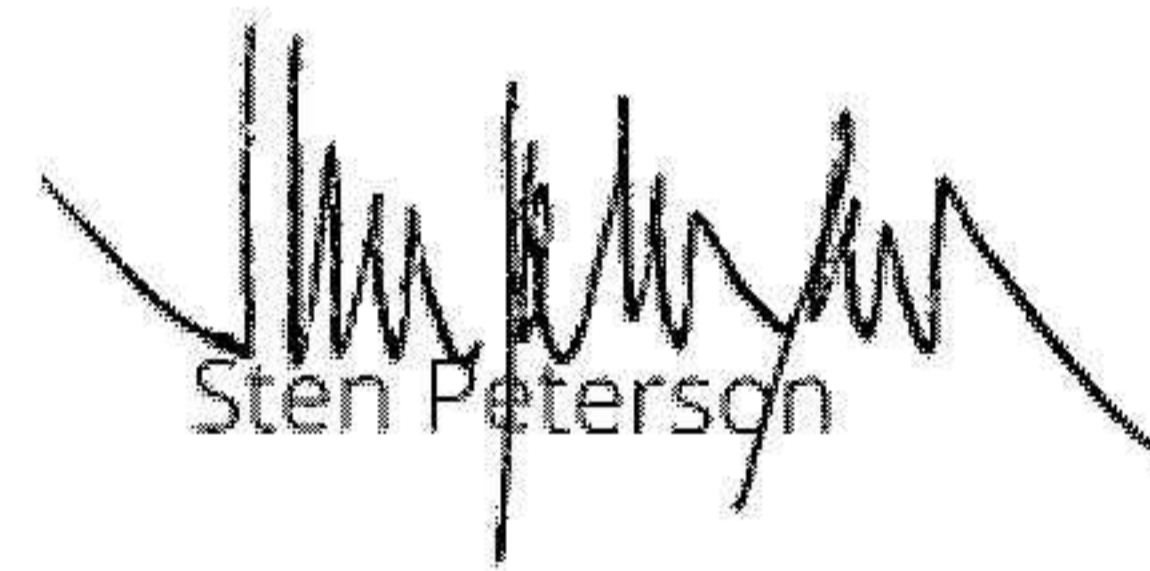
Mattias Karlsson



Louise Lindh



Katarina Martinson



Sten Peterson

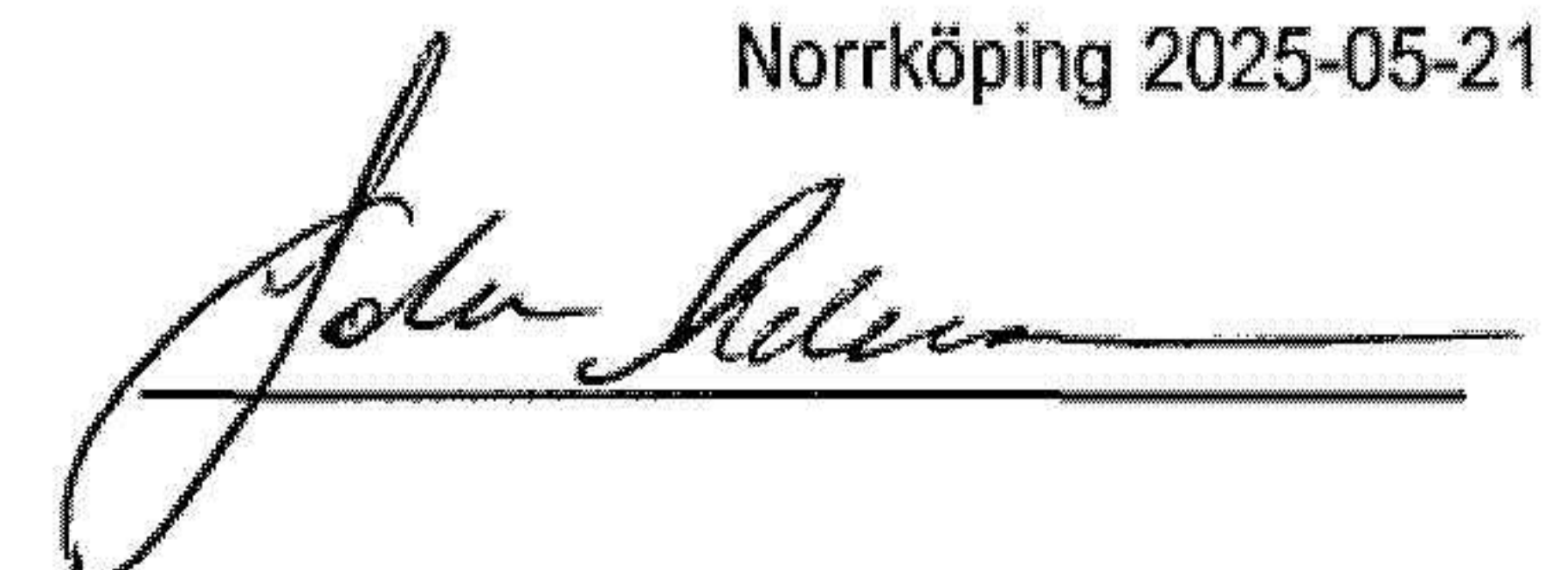
Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg  
Auktoriserad revisor

Undertecknad ledamot av styrelsen intygar härmed att en med denna kopia likalydande balansräkning och resultaträkning blivit på årsstämma med aktieägarna den 6/5 2025 fastställd.  
Stämman beslöt att den uppkomna vinsten skulle balanseras i ny räkning.

Norrköping 2025-05-21



# Revisionsberättelse 2024

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Lunden, org.nr 556082-0044

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Lunden för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-32 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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.

#### 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. 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](http://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 Förvaltnings AB Lunden för år 2024 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### 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, 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 revisionsmetod 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrköping den 27 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

