20220602046417

Styrelsen för

Spiralen AB

Org nr 556127-3706

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Balansräkning	3
Noter	4
Underskrifter	4

20220602046 20

Norrköping den 16 februari 2022

Fastställandeintyg

Spiralen AB

Organisationsnummer: 556127-3706
för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Undertecknad Styrelseledamot i Spiralen AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 15 februari 2022.

Årsstämman beslutade att den ansamlade förlusten, 19 966 kr, ska överföras i ny räkning.

Norrköping den 16 februari 2022

Johan Ladenberg
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget har ej bedrivit någon verksamhet under räkenskapsåret. Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*	*2019-01-01 -2019-12-31*	*2018-01-01 -2018-12-31*
Nettoomsättning	–	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-2 195	–	–	-57
Soliditet	28%	100%	100%	100%

Eget kapital

2021-12-31	**Bundet eget kapital**		**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	139 200	17 680	-10 551	146 329
Årets resultat			-9 415	-9 415
Vid årets utgång	139 200	17 680	-19 966	136 914

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-10 551
Årets resultat	-9 415
Totalt	-19 966

Styrelsen föreslår att den enligt balansräkningen ansamlade förlusten, 19 966 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-19 966
Summa	-19 966

20220602046 18

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 195	–
Summa finansiella poster		-2 195	–
Resultat efter finansiella poster		-2 195	–
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		500 000	–
Summa bokslutsdispositioner		500 000	–
Resultat före skatt		497 805	–
Skatter			
Skatt på årets resultat		-218 382	–
Övriga skatter		-288 838	–
Årets resultat		-9 415	0

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		1	1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		476 230	146 326
Övriga fordringar		–	2
Summa kortfristiga fordringar		476 230	146 328
Summa omsättningstillgångar		476 230	146 328
SUMMA TILLGÅNGAR		476 231	146 329
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		139 200	139 200
Reservfond		17 680	17 680
Summa bundet eget kapital		156 880	156 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 551	-10 551
Årets resultat		-9 415	0
Summa fritt eget kapital		-19 966	-10 551
Summa eget kapital		136 914	146 329
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		339 316	–
Övriga skulder		1	–
Summa kortfristiga skulder		339 317	–
		339 317	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		476 231	146 329

20220602046619

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 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

			2021-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i %*	*Redovisat värde*
Holmenbyggarna Dalkarlen KB, 916693-1783, Norrköping		99,5	1
			1

Not 3 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.

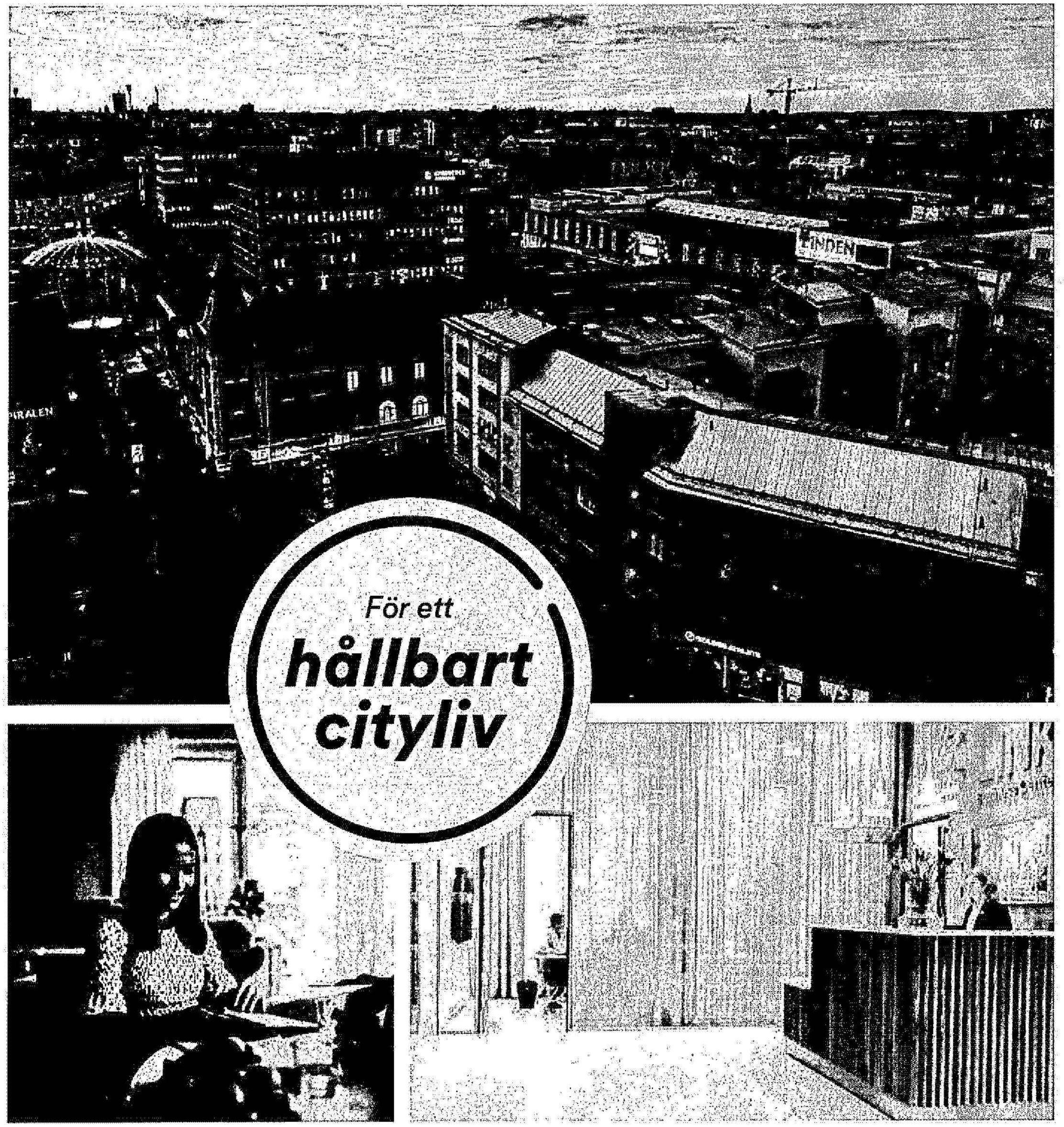
Norrköping den 15 februari 2022

Johan Ladenberg
Ordförande

Christian Claesson
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

20221205018872



ÅRSREDOVISNING

2021

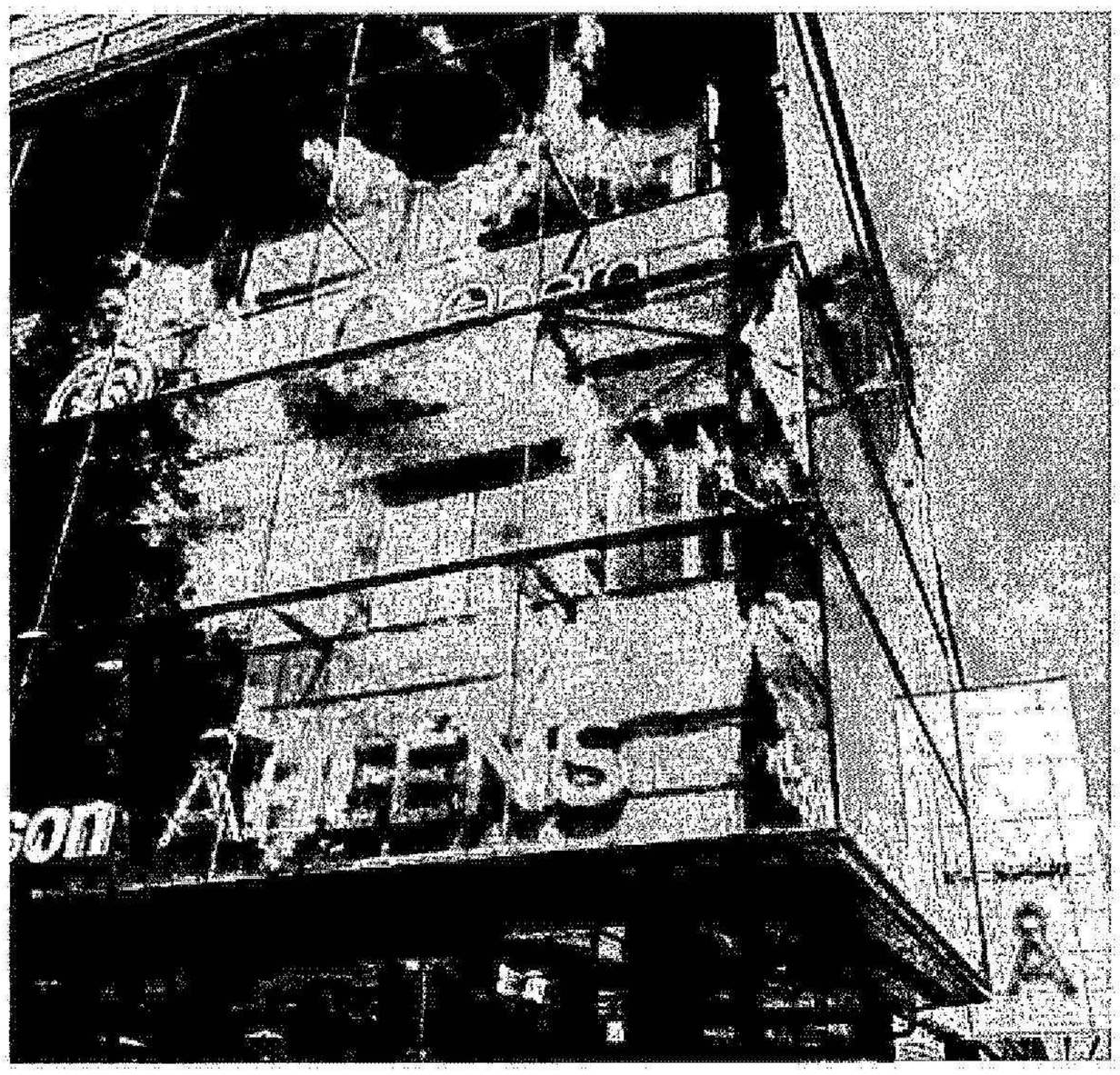
LUNDBERGS
FASTIGHETER

Lundbergs Fastigheter

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

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB L E Lundberg, organisationsnummer 556049-0483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 48-110. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL ingår i årsredovisningen (sidorna 24-47). Koncernens resultat- och balansräkning jämte moderbolagets resultat- och balansräkning fastställs av årsstämman.





Innehåll

Lundbergs Fastigheter 4
VD har ordet 8
Verksamheten 10
Året i siffror 22
Hållbarhetsrapport 24
Hållbarhetsnoter 40

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 48
Definitioner 53

Koncernen

Resultaträkning 54
Rapport över totalresultat 54
Balansräkning 55
Rapport över förändring i eget kapital 56
Kassaflödesanalys 57
Noter 58

Moderbolaget

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat 85
Balansräkning 86
Rapport över förändring i eget kapital 88
Kassaflödesanalys 89
Noter 90
Förslag till vinstdisposition 101
Revisionsberättelse 102

Övrig information

Styrelse 106
Ledning 108

Länge leve långsiktigheten

Lars Erik Lundberg grundade företaget i Norrköping 1944, 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 över 50 000 aktieägare i Sverige och i utlandet.

Nu är det drygt 75 år sedan bolaget startades och Lars Eriks idéer om långsiktigt ansvarstagande är minst lika levande i företaget idag, och en självklar ledstjärna i vårt arbete för ett hållbart cityliv.

Långsiktigt värdeskapande - vårt DNA

Tanken om långsiktigheten genomsyrar hela verksamheten, och har gjort så sedan starten. Betydelsen har emellertid utvecklats över tid, i takt med övriga samhället. Numera beskrivs "långsiktigt värdeskapande" som varumärkets kärna och DNA.

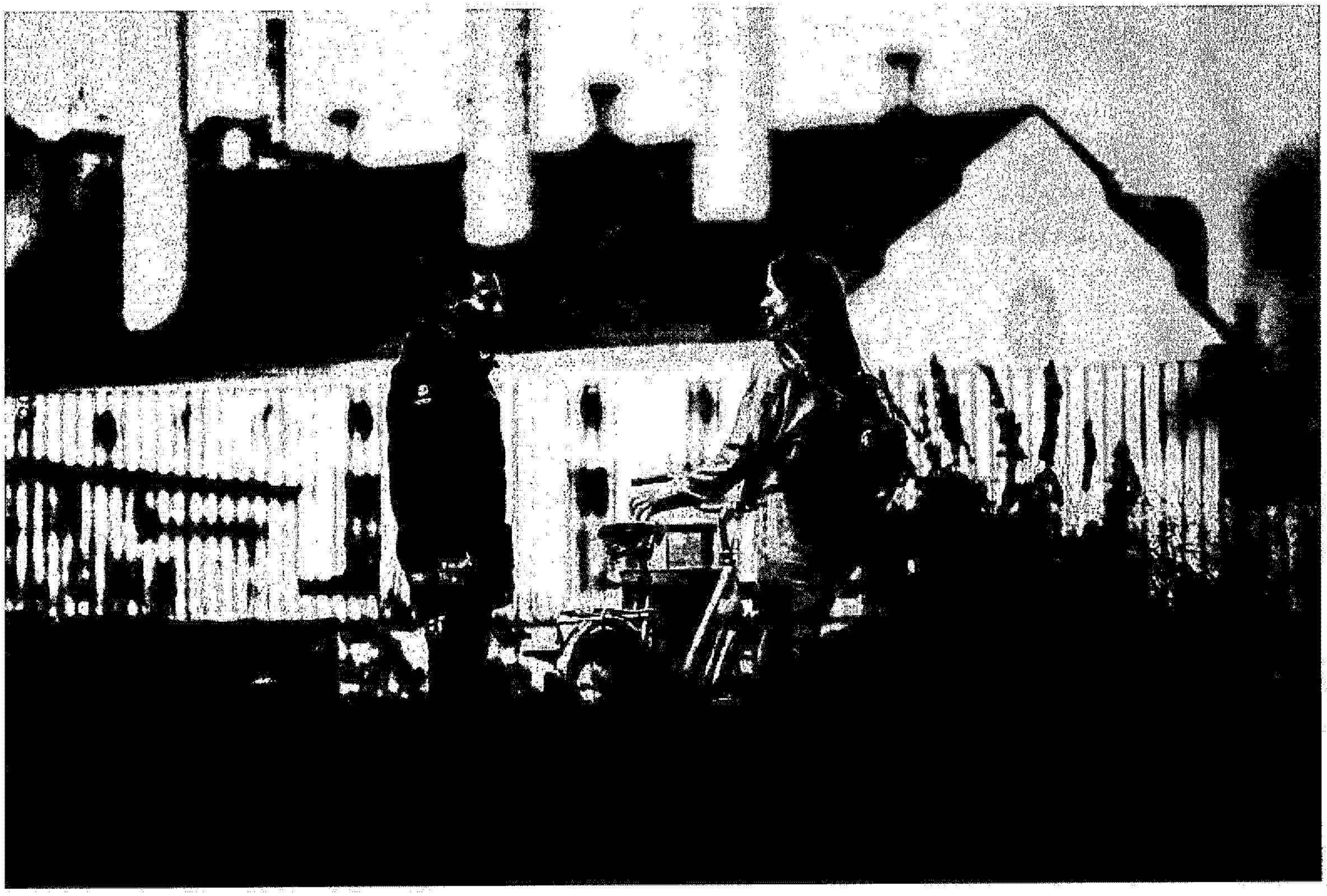
Vad är det bästa för staden? För individen? För tryggheten, klimatet och ekonomin? Och hur ska miljöer utformas och fyllas för att bli levande, dynamiska och attraktiva mötesplatser där människor verkligen vill vara? Om tio år? Hundra?

Ingen kan göra allting själv. Men allt är möjligt om vi som älskar städer tänker och agerar tillsammans. Genom engagemang, nyfikenhet, öppenhet och ansvarstagande vill vi på Lundbergs Fastigheter gå i täten för utvecklingen av attraktiva och hållbara stadsmiljöer.

Och vi går längre än de allra flesta, i och med att vi också förvaltar de fastigheter vi bygger och utvecklar. Det skapar ett engagemang som bara fördjupas med tiden.

Ett engagemang byggt på LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE.

För oss är långsiktighet nyckeln till en hållbar framtid. Liksom en trygg och utvecklande vardag här och nu. Att finnas nära våra kunder i bostäder, kontor och handelsplatser kommer alltid att vara vår första prioritet. Det är deras upplevelse som räknas. Deras möjlighet att leva bättre liv och uppfylla sina mål och drömmar. Nu och många år framåt.



Vår affärsidé

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

Vår mission

Vi vill ge människor möjlighet att leva bättre liv.

→ **Vi sätter alltid kundupplevelsen i första rummet.**

→ **Vi söker ständigt nya möjligheter att förenkla och förbättra för människor – både i det lilla och i det stora.**

→ **Vi drivs av omtanke om människorna som bor, jobbar och tillbringar sin lediga tid i våra områden och fastigheter.**

Vår vision

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

→ Vi inspireras och drivs av ambitionen att ständigt utveckla och nå framgång i vårt hållbarhetsarbete – för människor, miljö och ekonomi.

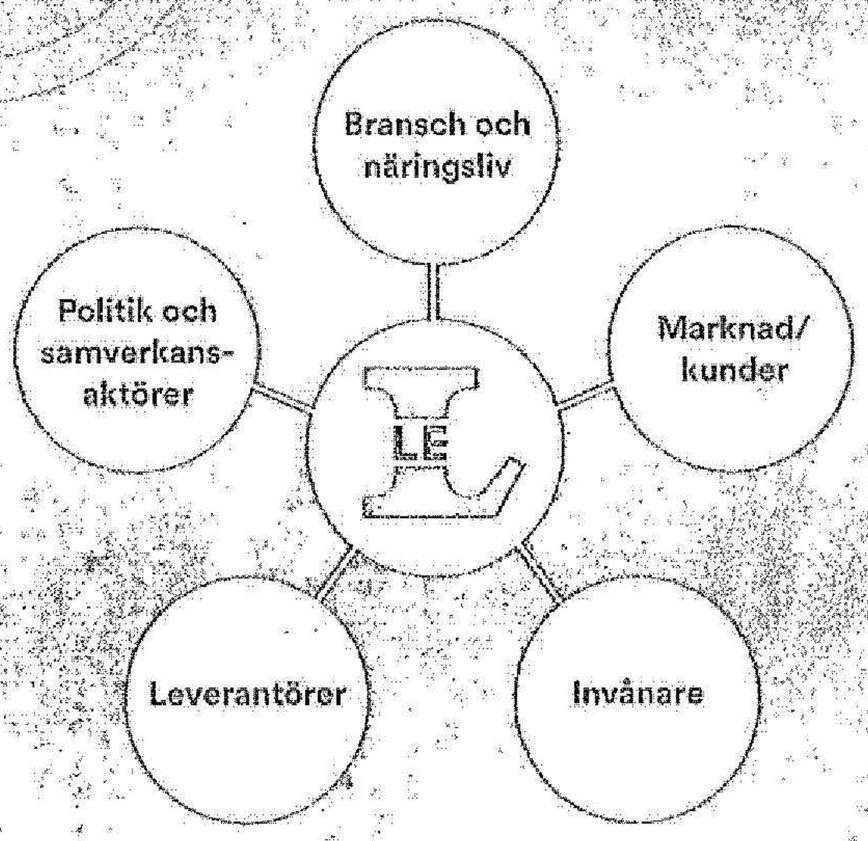
→ Vi fokuserar på de miljöer i städerna som vi kan påverka allra mest – där våra kunder och fastigheter finns.

→ Vi är övertygade om att närheten och mångfalden i en blandstadsmiljö är nyckeln till attraktivitet och hållbarhet.

→ Vi eftersträvar närhet till och mellan människor.

→ Vi skapar framtidens hållbara mötesplatser.

Vår omvärld



Vi behöver alltid förhålla oss till vår omvärld. För att växa och vara konkurrenskraftiga behöver vi kontinuerligt utvecklas och anpassa oss till nya förutsättningar och förhållanden omkring oss. Det är genom att förstå vår omvärld som vi hittar nya möjligheter till utveckling. Vi ska vara lyhörda och följsamma, samtidigt som vi ska ifrågasätta. Vi vill vara en aktiv, ansvarstagande och utvecklingsinriktad aktör i alla våra städer. Samverkan och samarbete är en förutsättning för att skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer.

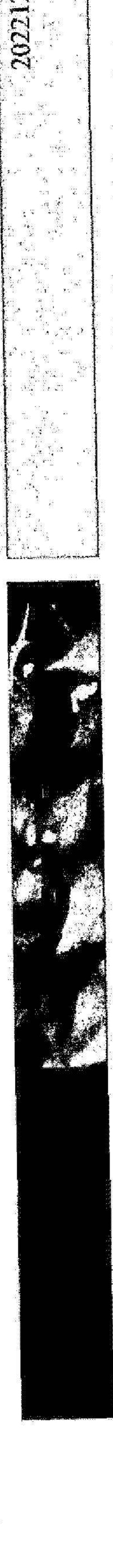


Det som händer i stadskärnorna har påverkan både lokalt och globalt.

Vi tar hänsyn till båda aspekterna i vårt hållbarhetsarbete. Dessutom arbetar vi brett – vårt mål att bli klimatneutrala till 2030 omfattar hela värdekedjan från hyresgäster till partners, leverantörer och givetvis våra medarbetare.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i vår hållbarhetsrapport på sid. 24.

20221205018875





Våra löften

Så skapar vi värde för kunderna och staden

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

Läs gärna mer på lundbergsfastigheter.se

VD har ordet

2021 blev ett år då coronaviruset i stor utsträckning fortsatte att påverka våra liv och hela vår omvärld. En omfattande vaccinering mot covid-19 skedde i stora delar av världen, vilket möjliggjorde att samhällen återigen kunde öppna upp. Det skapade förutsättningar för en stark efterfrågan ur ett real-ekonomiskt perspektiv och under hösten kunde vi se att detta även resulterat i ökad inflation. Nya varianter av viruset med ökad smittspridning ledde tyvärr till att vi i slutet av året återigen tvingades till skärpta restriktioner. Min övertygelse är dock att vi behöver lära oss att leva med en större osäkerhet och bli bättre på att kontrollera det okontrollerbara. Och att vi i detta "nya normala" måste skapa förutsättningar för företag och individer att verka och utvecklas.

Som de flesta företag och organisationer har Lundbergs Fastigheters verksamhet påverkats av pandemin på många olika sätt, såväl organisatoriskt som affärsmässigt. Många butiker och restauranger har fortsatt prövats hårt och kämpar för att återigen få sina verksamheter att fungera. Coronapandemin har synliggjort och påskyndat digitaliseringen, något som onekligen även får betydelse för kontors-marknaden. Pandemin har drivit på utvecklingen och det går att anta att vissa förändrade arbetssätt är här för att stanna. Allt större krav väntas ställas på flexibiliteten – både gällande lokalernas utformning och storlek samt avtalsvillkor. Samtidigt lyfts behovet av den fysiska platsen för möten, kreativitet och arbetsmiljö fram allt tydligare. Kontoren får en viktig social funktion för att bygga företagskultur och gemenskap. Den utveckling som pågår förändrar stadsbilden, men min tro är att city alltid har en relevans. För att vara attraktiv gäller det dock att fylla staden med ett intressant innehåll, hög densitet samt att skapa förutsättningar för alla stadens hyresgäster att samverka och dra nytta av varandra.

Klimatförändringarna och de utmaningar som det innebär för hela vår värld blir allt tydligare. I slutet av 2020 tog vi det ambitiösa och modiga beslutet att Lundbergs Fastigheter ska ha en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till år 2030. En viktig del i det arbetet är att mäta, följa upp och utvärdera det vi gör. Det är spännande och inspirerande att se vår utveckling. Klimatbokslutet för 2021 visar att vi tagit positiva steg under året men också att detta arbete är ett långsiktigt arbete. Våra, och alla andras, byggnationer är fortfarande kopplade till stora utsläpp av växthusgaser. Uppenbart är att vi hela tiden måste utmana vårt sätt att bygga, både med metoder och material, för att sänka våra utsläpp. Personligen tror jag att återbruket är en av de viktigaste frågorna att utveckla snabbt. Där förenas både hållbarhet och lönsamhet på ett mycket bra sätt.

Den 1 december 2021 invigdes LINK Business Center i Linköping. Den nya kontorsbyggnaden om cirka 13 000 kvm uthyrbar lokalyta är ritad av Gert Wingårdh och ligger utmed Stångån i centrala delen av staden. Fastigheten inrymmer kontor, en inbjudande lobby för möten och mingel, en hörsal för de lite större sammankomsterna samt en högklassig restaurang. LINK Business Center var så gott som fullt uthyrd redan ett år innan färdigställandet. I anslutning till LINK Business Center ligger även vårt bostadsprojekt Stångebro Strand med 40 hyreslägenheter. Byggarbetena påbörjades våren 2019 och inflyttningarna i bostadsdelen startade i augusti och för kontorsfastigheten i slutet av 2021. Investeringen uppgår till cirka 730 mnkr.

Att våra hyresgäster trivs och är nöjda är en förutsättning för långsiktiga affärsrelationer och lojala kunder. För att ta pulsen på både vår egen leverans och hur vi står oss i konkurrensen med andra deltar vi i NKI-undersökningarna AktivBo och Fastighetsbarometern. AktivBo 2021 resulterade i hela två Kundkristaller, Högsta Serviceindex och Högsta Profil. Även på kontorssidan gör vi ett väldigt bra arbete och får fin feedback från våra hyresgäster. I Fastighetsbarometern 2021 kom vi på en stolt tredjeplats. Dessa resultat är ett fantastiskt fint kvitto på vår omtanke för våra kunder och fastigheter.

20221205011876

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- samt tillväxtregionerna och främst för bostäder, samhällsfastigheter och högkvalitativa kommersiella objekt. Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 27,9 mdkr. Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgår till cirka 2 mdkr eller 8 %. Värdeökningen förklaras främst av sjunkande avkastningskrav men också en projektvinst för LINK Business Center samt driftnettoförbättringar.

Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 900 mnkr (875), en ökning med ca 3 %. Utifrån rådande läge, som varit utmanande för utvecklingen i samhället, får resultatet anses vara något som hela bolaget ska vara mycket stolta över.

Vi går in i det nya året med tillförsikt och ödmjukhet. De senaste två åren har varit annorlunda och utmanande, men också väldigt lärorika. Nu ska vi dra nytta av våra lärdomar och den utveckling som skett. Förmågan att anpassa sig till nya situationer och till det som är osäkert kommer vara en framgångsfaktor. Att vi är lyhörda och står på tå för våra kunders behov och förväntningar samt att vi vågar testa och förändra oss kommer vara viktiga ingredienser i vår fortsatta resa. Vi ser ljust på framtiden.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka alla dedikerade och engagerade medarbetare som under det gångna året gjort en väldigt fin arbetsinsats. Det är tillsammans med er och våra fantastiska kunder som vi tar bolaget in i framtiden.

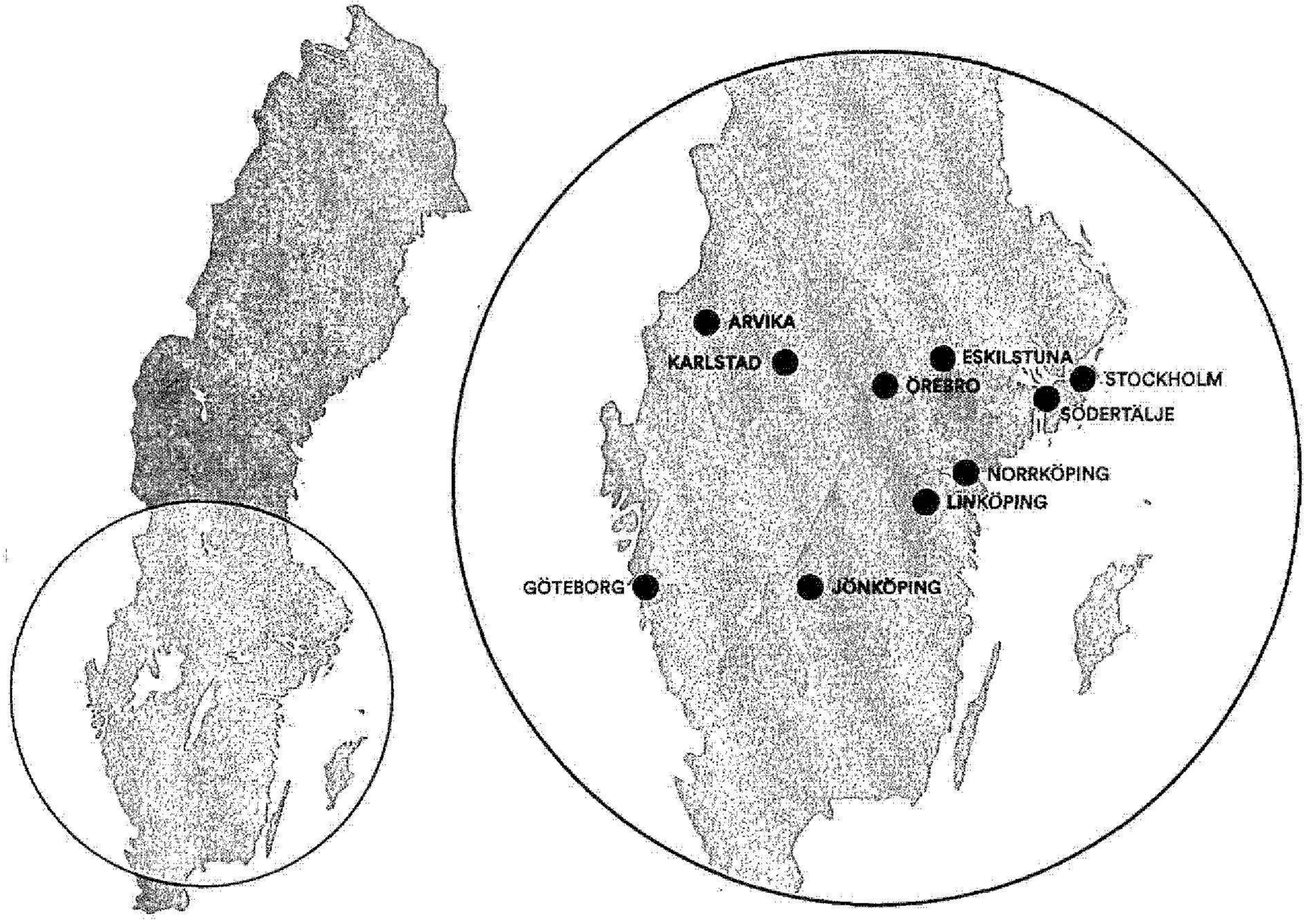
Norrköping i februari 2022

Louise Lindh
Verkställande direktör



Verksamheten 2021

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. På samtliga platser erbjuder vi bostäder och kommersiella lokaler för kontor och handel – alltid i attraktiva citylägen.



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

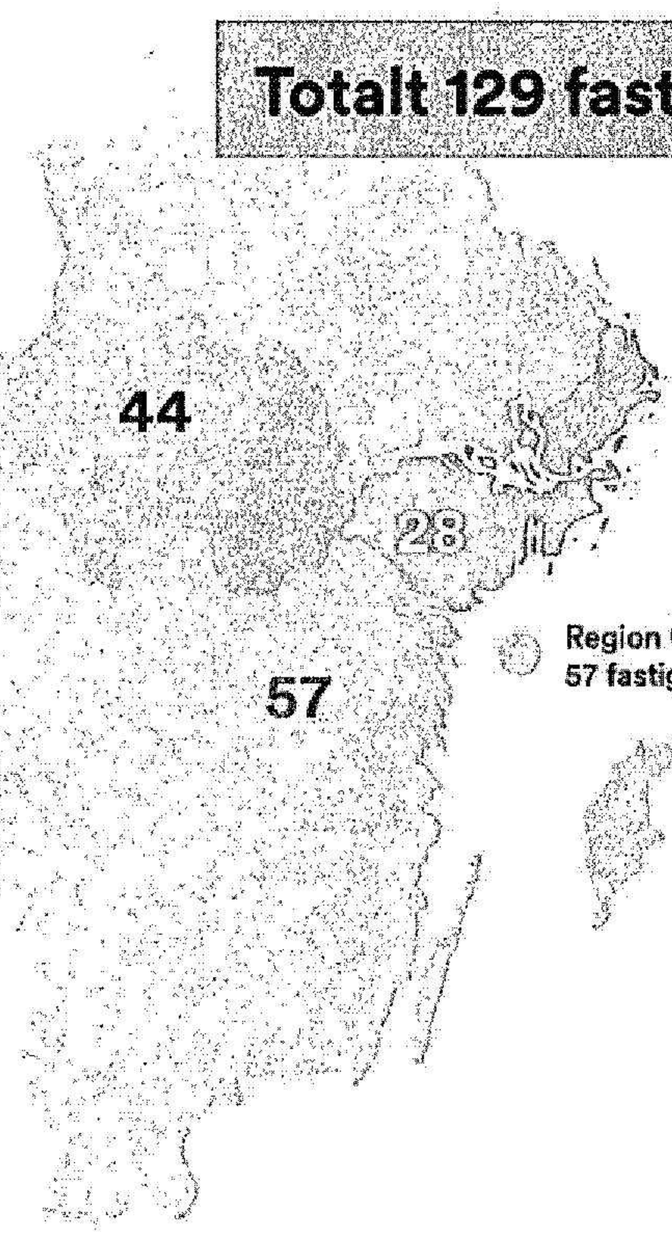
Inom alla marknadsområden bedrivs förvaltning med Lundbergs Fastigheters egna förvaltare, fastighetsskötare och uthyrare. Den lokala närvaron säkerställer en god kännedom och förståelse för den lokala marknaden.

Till stöd för verksamheten finns de centrala funktionerna fastighetsutveckling, ekonomi, HR, IT, hyresadministration, marknad- och kommunikation, affärsutveckling, hållbarhet och juridik.

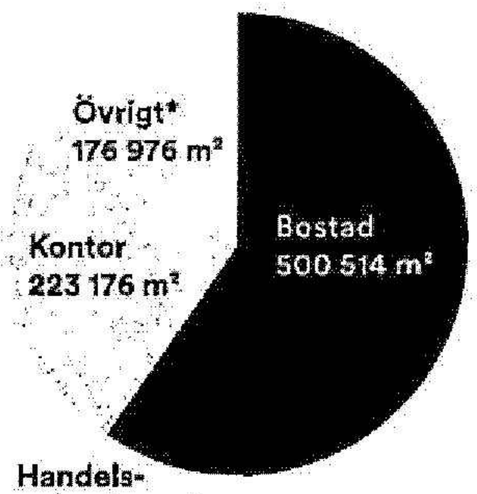


Lundbergs Fastigheter äger totalt 129 fastigheter med närmare 1 miljon m² uthyrningsbar yta för främst bostäder, kontor, handels- och mötesplatser. Stora delar av fastighetsbeståndet har vi byggt själva. En god förvaltning och omsorg för både våra fastigheter och människorna som nyttjar dem är ryggraden i vår verksamhet – det ger möjlighet till långsiktigt värdeskapande.

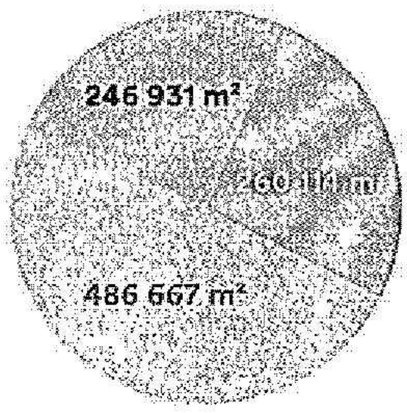
Totalt 129 fastigheter



Fördelning yta Bostad, Kontor och Handel



Fördelning yta regioner

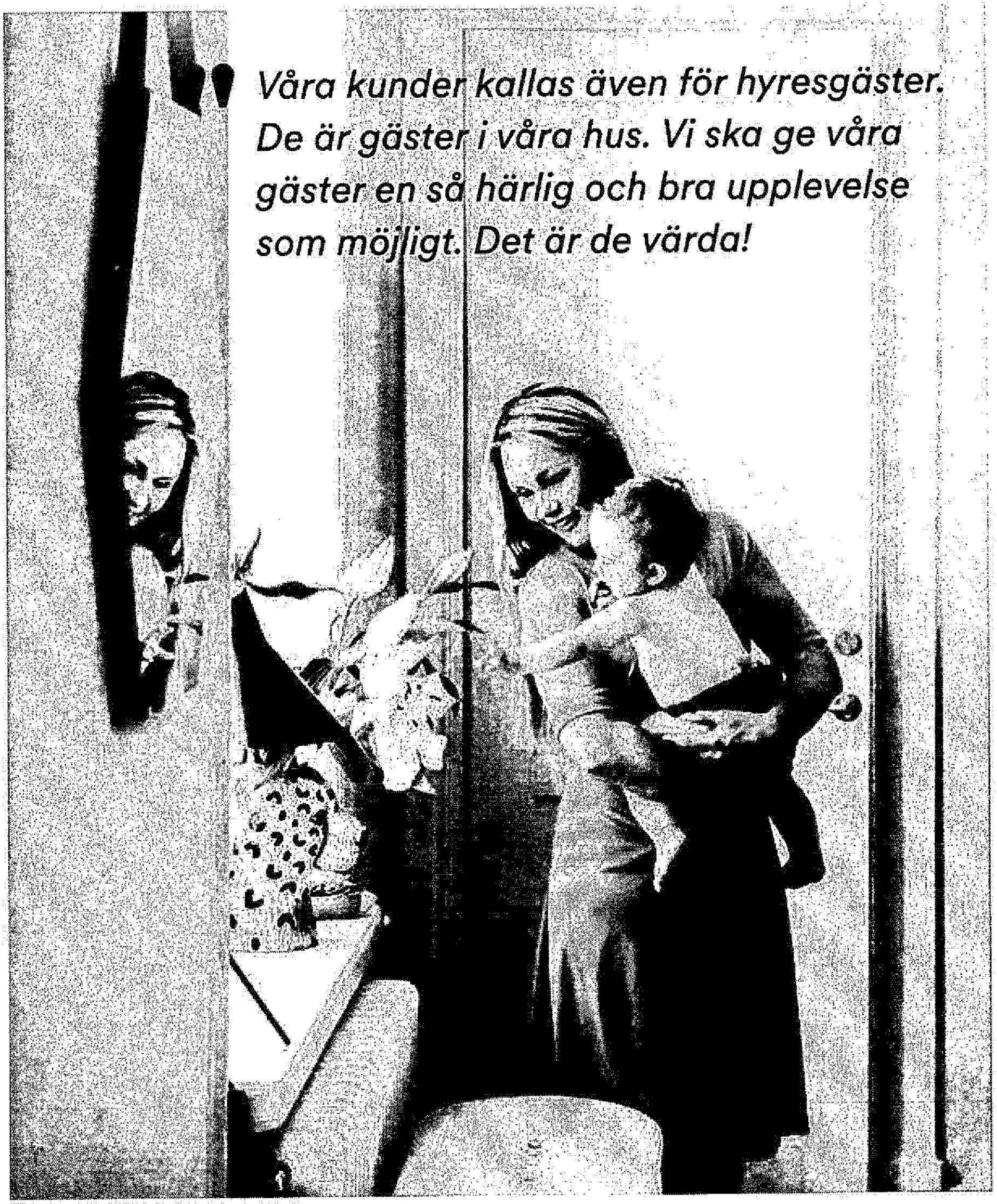


* Vård, utbildning, hotell, industri, garage m.m.

Bostäder

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder bostäder som möjliggör ett enkelt och tryggt liv.
Vi erbjuder enbart hyresrätter och totalt förvaltar vi drygt 7 700* hyreslägenheter i attraktiva lägen med hög kvalitet. Vi lägger stort fokus på att vara lyhörda och ha en god dialog med våra hyresgäster.

En god förvaltning innebär en stor omsorg och kontroll av fastigheternas skick. För att säkerställa långsiktigt hållbara fastigheter genomförs löpande renoveringar samt om- och tillbyggnader, så kallade ROT-projekt. Uthyrningsgraden för bostäder är mycket god.



* Inkluderar förvaltat bestånd, om 808 hyreslägenheter, som ägs av Förvaltnings AB Lunden.

20221205018 78

Kontor

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder kontor som hjälper företag och medarbetare att nå sina mål. Vi hyr ut och förvaltar drygt 220 000 m² kontor. Med hög servicegrad och personligt bemötande skapas långsiktiga relationer, vilket ökar förståelsen för våra hyresgästers behov och önskemål. Genom god kunskap om hyresgästernas verksamhet kan vi erbjuda lösningar som är optimerade för kundens behov och som ger hyresgästen trygghet, trivsel och god arbetsmiljö, både på kort och lång sikt.

Det är fortfarande svårt att dra slutsatser om hur covid-19 har påverkat kontorsmarknaden. Pandemin har drivit på en redan pågående digitalisering och det går att anta att vissa förändrade arbetssätt är här för att stanna. Flexibilitet, frihet och tillgänglighet blir exempelvis allt viktigare, samtidigt som behovet av den fysiska platsen för möten, kreativitet och arbetsmiljö lyfts fram allt mer.

Vi ser förändrade behov på hyresmarknaden som ställer nya krav på oss som hyresvärd. Kontorens funktion som mötesplats blir allt mer central samtidigt som vi ser en ökad efterfrågan på kortare avtal och större flexibilitet.

Lundbergs Fastigheter testar!
Under hösten 2021 lanserade Lundbergs Fastigheter ett pilotprojekt för inflyttningsklara kontor. Utgångspunkten är "ett avtal - allt ingår", då vi ser en allt större efterfrågan på enkelhet och flexibilitet från våra kunder. Erbjudandet har även ett stort hållbarhetsfokus där vi försöker minska klimatavtrycket så mycket som möjligt, utan att göra avkall på kvalitet och arbetsmiljö.



Med kunden i fokus

Vi sätter kunden först. Inte ofta, inte ibland, utan alltid. Vi agerar utifrån förståelse för kundens behov.
År efter år får Lundbergs Fastigheter fina resultat i kundundersökningarna AktivBo och Fastighets-barometern. 2021 års resultat i AktivBo, som mäter nöjdheten hos våra bostadshyresgäster, var det bästa någonsin och resulterade i inte mindre än två Kundkristaller – Högsta Profil och Högsta Serviceindex i klassen 4 000–10 999 bostäder.

Lundbergs Fastigheter står sig även mycket väl i konkurrensen på kontorssidan. I Fastighetsbarometern 2021, Sveriges största hyresgästundersökning för kommersiella hyresgäster, placerade vi oss återigen på en fin tredjeplats i kategorin storbolag (alla bolag med fler än 100 kontorshyresgäster enkäturvalet). Undersökningen genomförs av CFI Group och Fastighetsägarna Sverige.

Handels- och mötesplatser

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder handels- och mötesplatser som berikar människors liv och gör staden levande. Uthyrningsbar yta för handels- och mötesplatser uppgår till närmare 100 000 m². Vi har butikslokaler i samtliga marknadsområden, med tyngdpunkt i Norrköping, Linköping och Jönköping.

Vi har ett stort fokus på affärsutveckling och nya affärsmodeller för att kunna erbjuda en kundresa som attraherar även framtidens slutkonsumenter. Ett arbete som bedrivs i samarbete med hyresgäster, samarbetspartners och andra aktörer. Vi tar en aktiv position och ansvar för att vara med och utveckla morgondagens attraktiva och hållbara stadskärnor med handels- och mötesplatser där människor trivs och vill spendera sin tid.

Covid-19 har påverkat handeln på ett påtagligt sätt och medfört stora utmaningar under 2021. Lundbergs Fastigheter har hanterat situationen i nära samarbete med hyresgästerna och tagit ett stort ansvar för att skapa förutsättningar att fortsatt hålla butiker och restauranger öppna på ett så smittsäkert och tryggt sätt som möjligt. Trots utmaningarna har framförallt handelsytorna i Norrköping fyllts med nya koncept under året.



Nya koncept i Norrköping 2021

Dubbel Dubbel (restaurang)
Yemek (restaurang)
Holmen (showroom)
Fritidsbanken
Kingfelt Footwear
Newport Julshop
Bodyline pop-up
Kids Brand Store pop-up
Johnells pop-up outlet



Sommargågata i Norrköping!

Genom samverkan med kommun, hyresgäster och andra samarbetspartners skapar Lundbergs Fastigheter attraktiva stadsmiljöer. Under sommarhalvåret 2021 förvandlades Olai Kyrkogata i centrala Norrköping till en mysig sommargågata. Restauranger med uteserveringar, kultur och en rad olika aktiviteter fick en härlig och somrig inramning. Konceptet blev väldigt väl mottaget och kommer vidareutvecklas och återkomma sommaren 2022.

Våra varumärken

Linden Köpcentrum och Spiralen Köpcentrum är två citygallerior som har varit den självklara shoppingdestinationen i Norrköping i närmare 50 år. Galleriorna med omliggande kvarter erbjuder ett brett utbud i form av shopping, matupplevelser och umgänge så som bio och träning.

LKPG Fashion District, ett shoppingdistrikt mitt i Linköpings stadskärna, erbjuder mer än 50 butiker, caféer och restauranger. Galleria Gränden är navet i dessa kvarter som är stadens mötesplats för shopping, mode, service, mat och upplevelser.

LINDEN
NORRKÖPING CITY

SPIRALEN
NORRKÖPING CITY

lkpg Fashion District.

Fastighetsutveckling

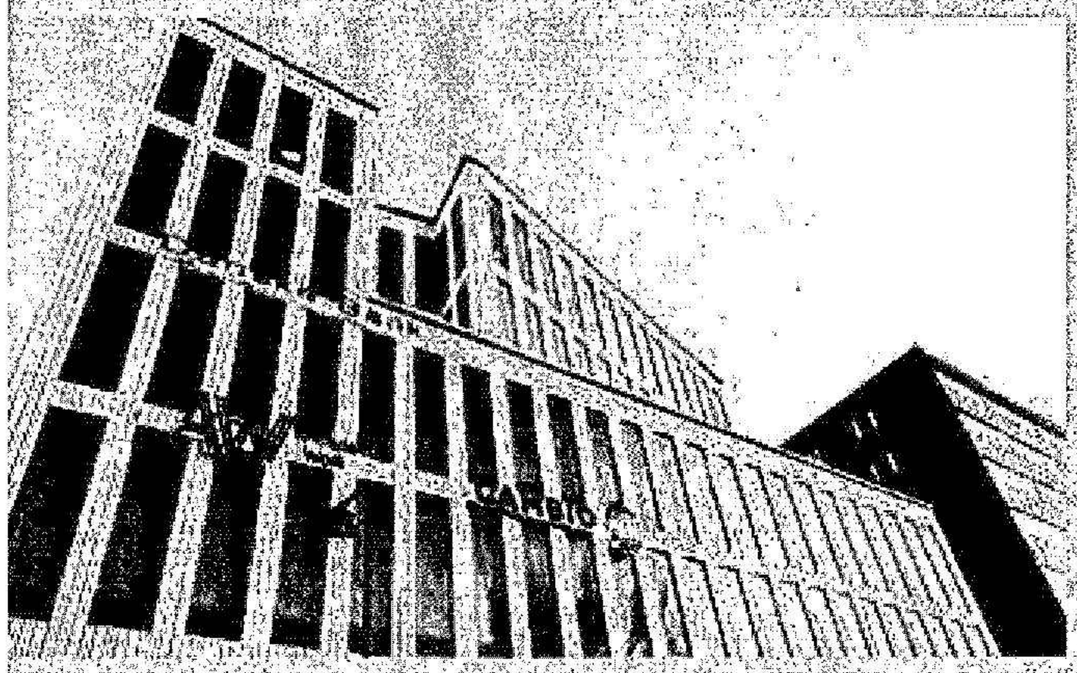
Lundbergs Fastigheter har de senaste åren investerat stort i nyproduktion. Mellan 2014 och 2021 har vi byggt nästan 1 300 nya hyreslägenheter och tillskapat närmare 40 000 m² kommersiella lokaler.

LINK Business Center i Linköping

2009 deltog Lundbergs Fastigheter i en markanvisningstävling för kvarteret Konsuln, den gamla brandstationen i Linköping. Förslaget, som var ritat av arkitekt Gert Wingårdh, blev det vinnande bidraget och 10 år senare, i maj 2019 togs det första spadtaget för LINK Business Center.

LINK Business Center omfattar 13 000 m² uthyrningsbar yta och redan ett år innan färdigställande var så gott som hela fastigheten uthyrd. Byggnationen var en totalentreprenad i samarbete med PEAB. Den 1 december 2021 invigdes den fantastiska byggnaden under festliga former.

Som en del av projektet på omkring 700 mnkr har Lundbergs Fastigheter även byggt ett bostadshus med 40 hyresrätter. Huset som kallas för Stångebro strand är granne med LINK Business Center och de båda byggnaderna har ett gemensamt garage under mark. Samtliga lägenheterna var fullt uthyrda vid första inflyttning som skedde i augusti 2021.



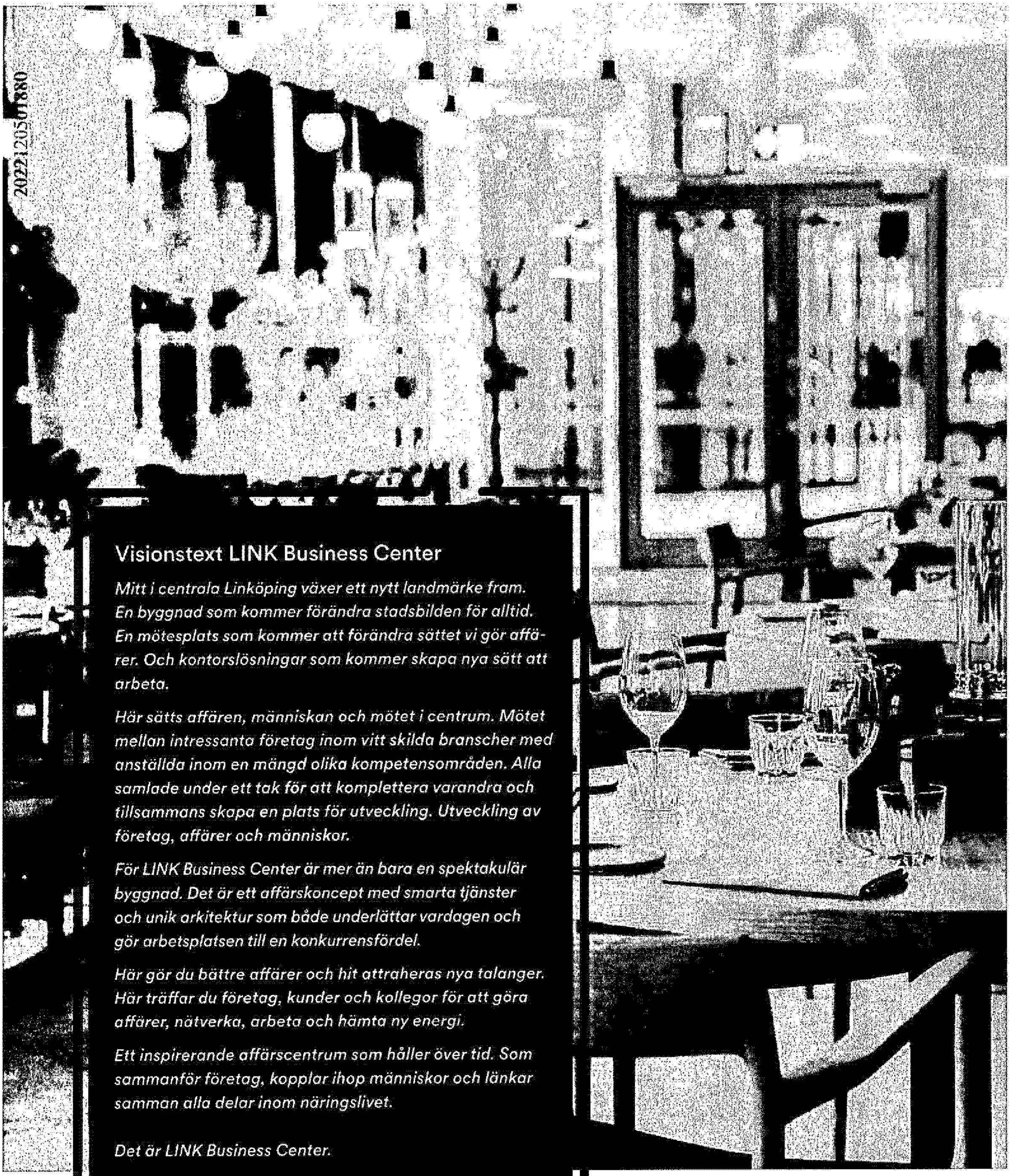




Hyresgäster LINK Business Center

- Östgöta Kök - restaurang ÖK Smak & Tak
- Östsvenska Handelskammaren
- Danske Bank
- Academic Work
- Dospace
- Cambio
- Winell & Jern
- Specialfastigheter




20221205 01880
Visionstext LINK Business Center
Mitt i centrala Linköping växer ett nytt landmärke fram. En byggnad som kommer förändra stadsbilden för alltid. En mötesplats som kommer att förändra sättet vi gör affärer. Och kontorslösningar som kommer skapa nya sätt att arbeta.
Här sätts affären, människan och mötet i centrum. Mötet mellan intressanta företag inom vitt skilda branscher med anställda inom en mängd olika kompetensområden. Alla samlade under ett tak för att komplettera varandra och tillsammans skapa en plats för utveckling. Utveckling av företag, affärer och människor.
För LINK Business Center är mer än bara en spektakulär byggnad. Det är ett affärskoncept med smarta tjänster och unik arkitektur som både underlättar vardagen och gör arbetsplatsen till en konkurrensfördel.
Här gör du bättre affärer och hit attraheras nya talanger. Här träffar du företag, kunder och kollegor för att göra affärer, nätverka, arbeta och hämta ny energi.
Ett inspirerande affärscentrum som håller över tid. Som sammanför företag, kopplar ihop människor och länkar samman alla delar inom näringslivet.
Det är LINK Business Center.

Satsning i Norrköping city

Mellan åren 2010 och 2020 har Lundbergs Fastigheter investerat drygt 2 300 mnkr i förnyelse och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer i Norrköpings stadskärna. Under 2021 togs ännu ett investeringsbeslut om att utveckla fastigheterna Tulpanen 18 och Liljan 6. De båda fastigheterna, som idag utgör Spiralens köpcentrum, kommer genomgå en såväl invändig som utvändig förnyelse där övre plan omvandlas till en mötesplats för näringslivet. Den största delen kommer utgöras av coworking-ytor i samarbete med företaget Dospace. Projektet är ett samarbete mellan Lundbergs Fastigheter och Förvaltnings AB Lunden och har en beräknad investering om 250 mnkr.

Projektet innebär stora förändringar i befintliga fastigheter och ett nytt arkitektoniskt utseende. De i dag stängda fasaderna byts ut till nya lösningar som ger kvarteren en modern och attraktiv känsla. Ett tydligt formspråk med ett rastermöster skapar transparens och låter ljuset flöda in i kontorslokalerna. I entréplan flyttas fasaderna ut och visionen är ett naturligt flöde mellan inne och ute som ger en härlig atmosfär och ger nya och bättre förutsättningar att skapa attraktiva miljöer för olika koncept och verksamheter. Gestaltningsförslag för fasader har tagits fram i samverkan med White Arkitekter. Planerad byggstart är andra kvartalet 2022.



Visionsbild Tulpanen 18 och Liljan 6.

20221205018811

Kontorsfastigheten Valnöten

I Solna har en större fasadrenovering på en av kontorsbyggnaderna inom Valnöten 2 utförts under 2021. Projektet görs i samarbete med företaget In3prenör och det ingår även underhållsåtgärder som kommer utföras under 2022. Fastigheten har ett fint läge i Solna Strand och rymmer omkring 13 000 m² kontor. Projektet omfattar en kostnad om närmare 70 mnkr.





ROT-projekt – En del av vår strategi

En god förvaltning innebär en stor omsorg och kontroll av fastigheternas skick. För att säkerställa hållbara fastigheter över tid har Lundbergs Fastigheter en långsiktig plan för renoveringar samt om- och tillbyggnader, s.k. ROT-projekt.

2017 inleddes ROT-renoveringar i stora delar av beståndet i Södertälje, ett arbete som beräknas färdigställas under 2025. I Södertälje rotade vi under 2021 närmare 200 lägenheter. Åtgärderna är omfattande med nya fönster, värmesystem, kök och badrum. Husen görs redo att ge våra hyresgäster ett bekvämt och trevligt boende i många år framöver.

Under 2021 har vi även genomfört underhållsprojekt i Karlstad. På grund av pandemin har vi valt att flytta fram starten av ROT-projekt i Norrköping och Eskilstuna till 2022. Investeringarna i ROT-åtgärder under 2021 uppgick till drygt 230 mnkr. Planerade investeringar i ROT de närmsta åren beräknas årligen uppgå till cirka 250 mnkr.

Medarbetare

Antalet medarbetare inom Lundbergs Fastigheter uppgick vid utgången av 2021 till 178 personer. Som arbetsgivare eftersträvar vi en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas.

Medarbetarskapet handlar om ömsesidig respekt och att våra medarbetare tar en aktiv och ansvarstagande roll. Vi har en delegerande kultur där varje individ har mandat att fatta dagliga beslut samt ett stort ansvar för sitt eget resultat.

Vår kultur och vårt varumärke bygger vi inifrån och ut. Våra värdeord är grunden i det arbetet. Det är ord som vi har tagit fram tillsammans och som hjälper oss skapa trivsel, trygghet och en positiv arbetsmiljö – för alla!

Engagemang

- Vi skapar god stämning och agerar alltid helhjärtat, med lust och energi.
- Vi gör vårt bästa i alla lägen och söker alltid de bästa lösningarna.
- Vi värnar om personligt bemötande, öppenhet och samarbete i alla situationer och sammanhang.

Affärsmässighet

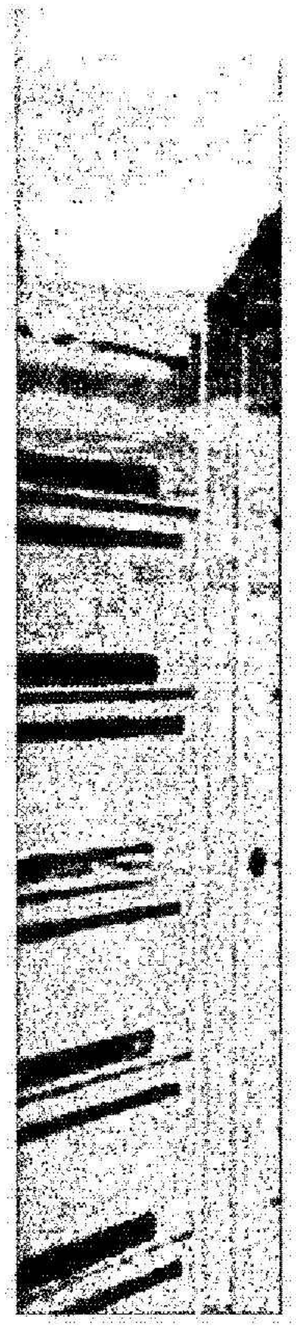
- Vi agerar professionellt, effektivt och ansvarsfullt och står för våra löften.
- Vi är ärliga och öppna i våra relationer och vårt sätt att göra affärer.
- Vi skapar förtroende och bästa möjliga kundupplevelse genom att eftersträva kvalitet och långsiktighet i allt vi gör.

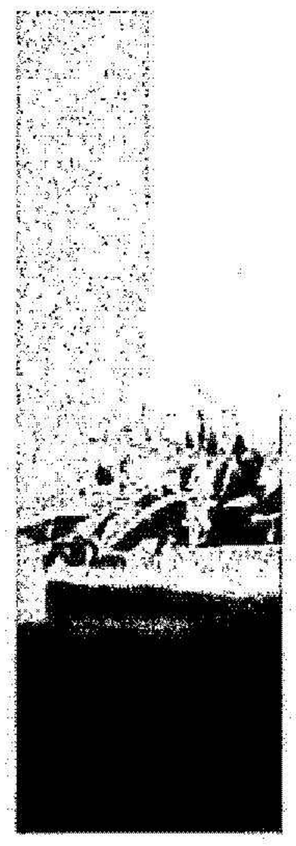
Innovation

- Vi är nyfikna, öppna för idéer och ser möjligheter där andra ser problem.
- Vi välkomnar nya utmaningar och agerar proaktivt för att hitta de bästa lösningarna.
- Vi bygger en utvecklande och tillåtande kultur där vi ständigt förbättrar, tänker nytt och provar nya vägar.

Respekt

- Vi tror på allas lika värde och vikten av att behandla alla lika, utan undantag.
- Vi bemöter människor lyhört, hjälpsamt och hänsynsfullt. Vi delar generöst med oss av våra kunskaper och visar mod genom att våga be om hjälp och råd.
- Vi är transparenta och bidrar till långsiktigt hållbar utveckling i allt vi gör – för människor, miljö och ekonomi.







Coronapandemin

Den 11 mars 2020 klassades covid-19 som en pandemi av WHO. Pandemin har sedan dess påverkat hela vårt samhälle. Lundbergs Fastigheter har tack vare beslutsamhet, lyhördhet, flexibilitet och anpassningsförmåga hanterat krisen mycket väl.

Hälsan kommer alltid först och vi följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och restriktioner för att begränsa risken för smittspridning. Vi har vidtagit en rad åtgärder för att kunna bedriva verksamheten så tryggt och säkert som möjligt. Vi har infört tillfälliga rutiner och förhållningsregler vid besök hos våra hyresgäster.

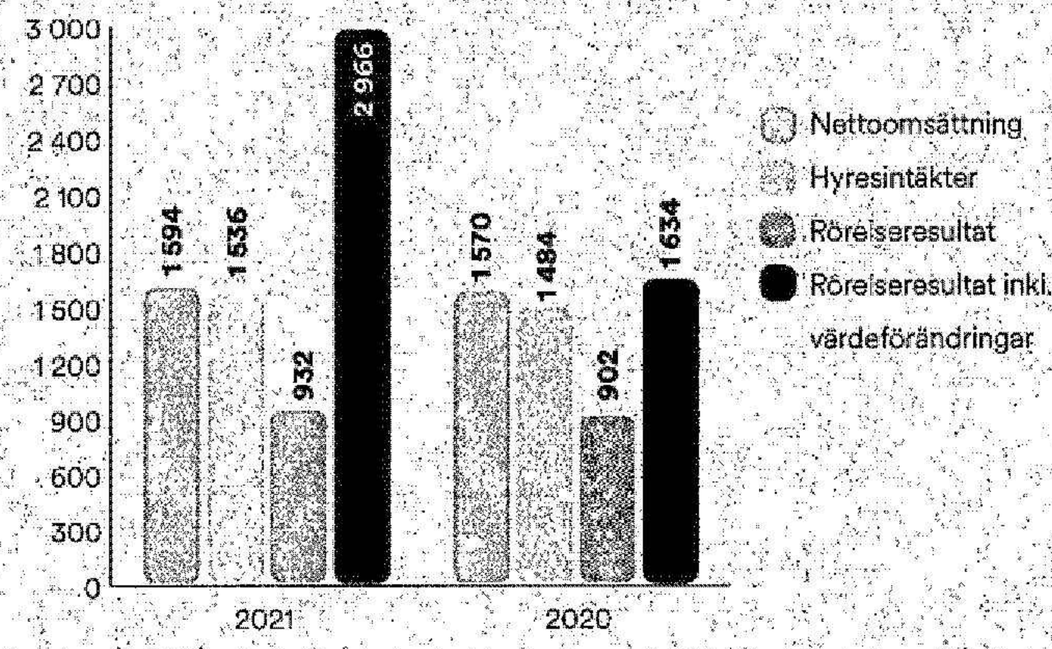
Året i siffror

10 städer

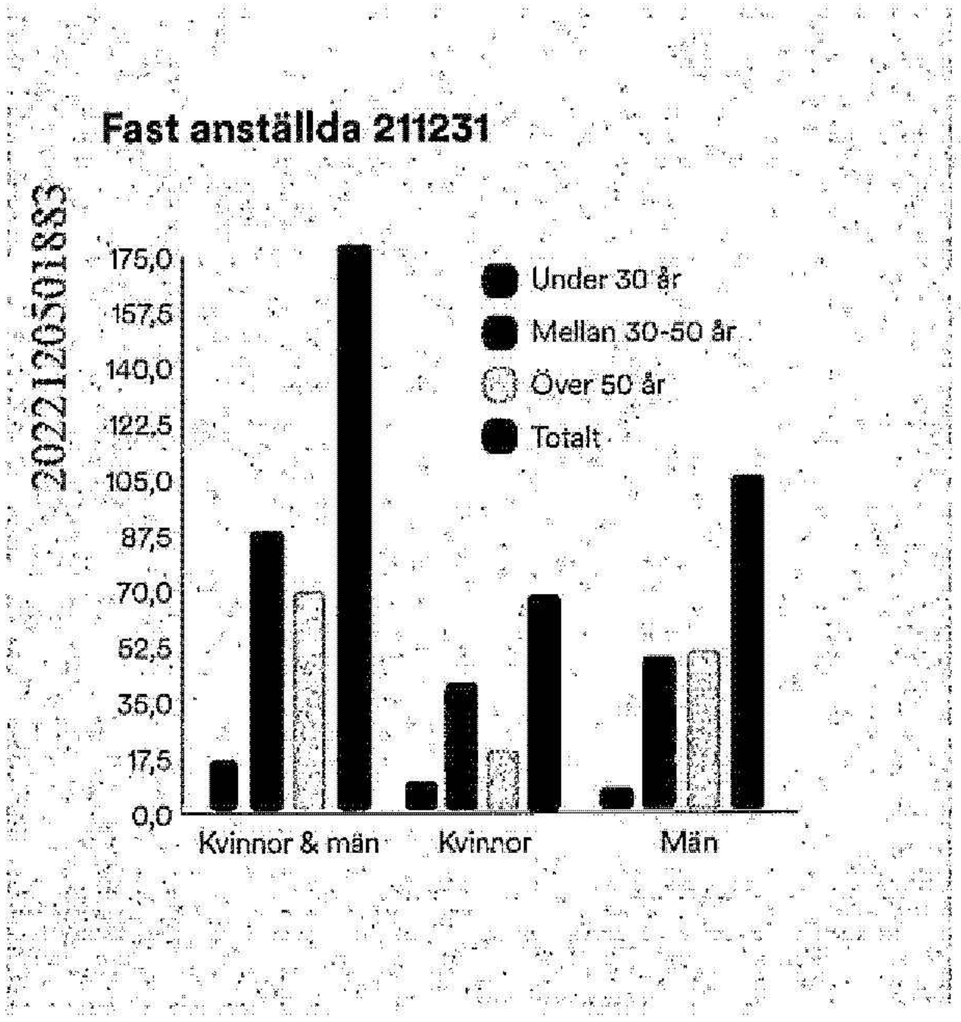
129 fastigheter

1 miljon m² uthyrningsbar yta

Resultat 2021 och 2020

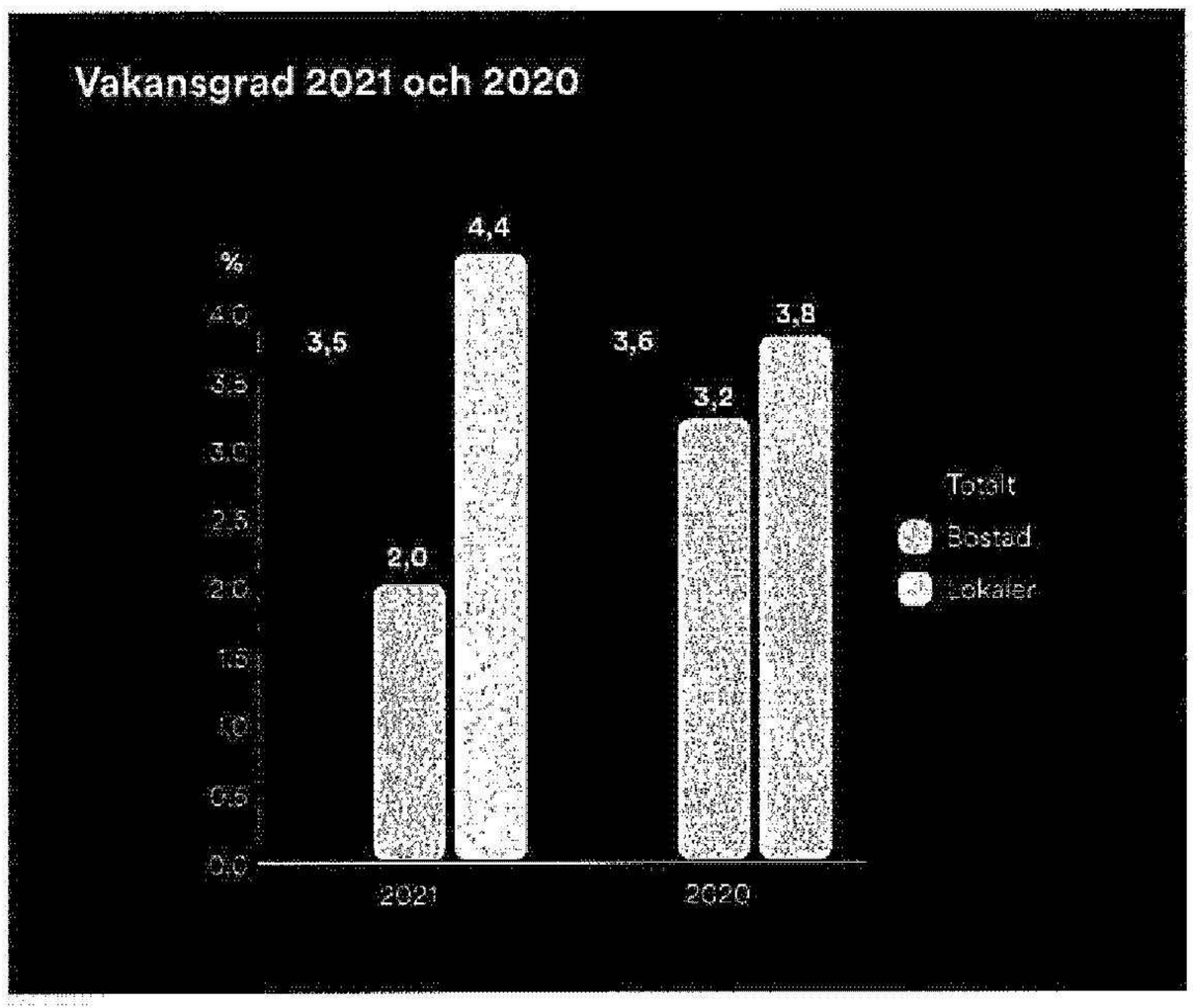


Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 932 mnkr (902), en ökning med 3,2 %, vilket är något som hela bolaget ska vara mycket stolta över.



Fastighetsförteckning med adresser och bilder på våra fastigheter finns på:

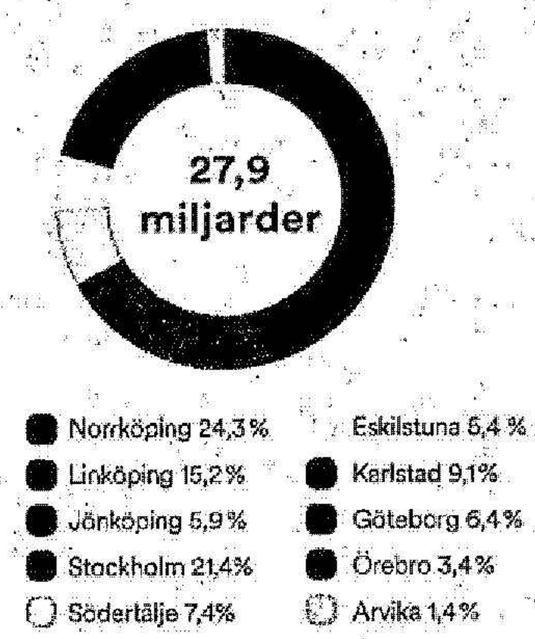
lundbergsfastigheter.se -→

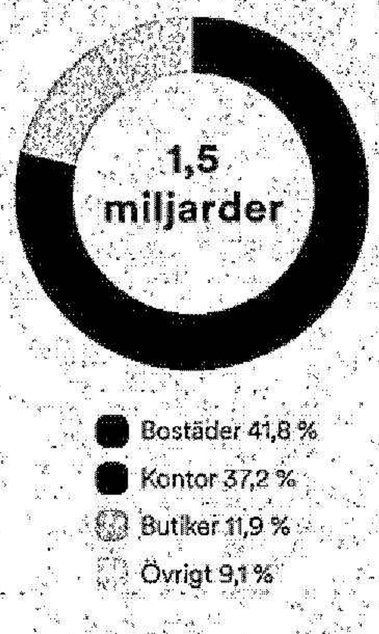


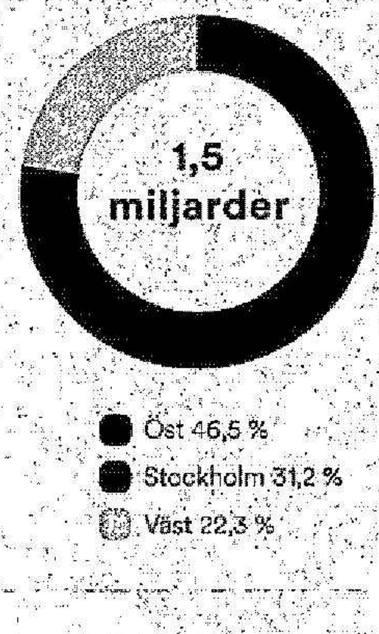
7.000

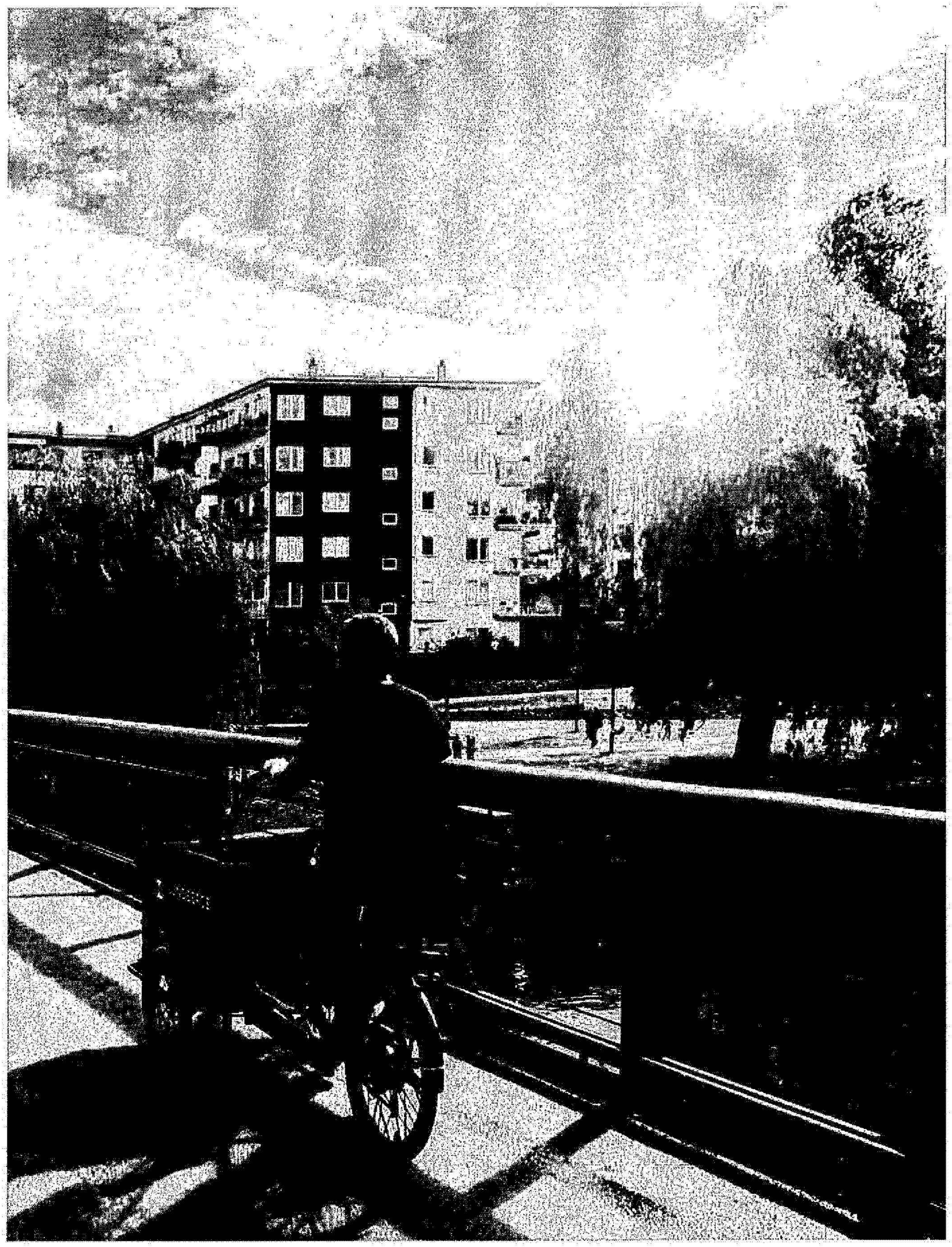
miljoner kronor på tio år

Så mycket har vi investerat i nya och befintliga fastigheter. Varför? Jo, vi är en långsiktig ägare som värnar om din trivsel. Idag och i framtiden.









20221205018841

Hållbart företagande

Hållbart företagande innebär en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Bolagets långsiktiga värdeskapande ska ske i balans mellan samhälle, människa, näringsliv och natur.

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 full hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar. Omkring 100 000 människor kommer på något sätt i kontakt med Lundbergs Fastigheter varje dag. En inspirerande siffra fylld av möjligheter att skapa hållbara inkluderande fastigheter, kvarter, områden och städer som bidrar till ökat välbefinnande och god hälsa hos kunder och medarbetare.

Nöjda kunder är avgörande för bolagets konkurrenskraft, position och starka varumärke. Lundbergs Fastigheter sätter alltid kunden först och har förhållningssättet att allt arbete ska bidra till en ännu bättre kundupplevelse. Engagerade medarbetare är bolagets främsta resurs för att lyckas med våra mål. Lundbergs Fastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med en dynamisk organisation som attraherar utvecklingsorienterade medarbetare. Denna målsättning nås genom visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Med kunskap om alla delar av marknadens beteenden, behov och utveckling skapas en stark grund för bolagets affärer och stärkt konkurrenskraft.

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

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

Under 2021 har Lundbergs Fastigheter genomfört en omfattande systematisering och digitalisering av företagets förvaltnings- och kundrelationsprocesser genom implementering av ett nytt affärssystem. Under 2020 påbörjades arbetet mot en klimatneutral verksamhet 2030.

2030 Klimatneutral värdekedja
Lundbergs Fastigheter

Ekonomi

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

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

Kundnöjdhet



Lundbergs Fastigheter drivs av att vara en omtyckt hyresvärd och ha kunder som tycker om det varumärket står för. En stark tradition och nyfikenhet på morgondagen säkerställer konkurrenskraft och lönsamhet. Kundernas feedback är av största vikt och bolaget mäter kundnöjdheten inom affärsområdena bostad, kontor och handel. Lundbergs Fastigheter har bland de nöjdaste hyresgästerna i landet och har under många års tid fått toppbetyg i olika kundundersökningar. 2021 vann bolaget första pris i undersökningen AktivBo i kategorierna högsta serviceindex och högsta profil (bostadskunder) och erhöll en glädjande tredjeplats i Fastighetsbarometern (kontorskunder).

EU- taxonomin

Lundbergs Fastigheter är inte skyldig att rapportera enligt taxonomin men har engagerat följt dess utveckling. Bygg-och fastighetssektorn är en av sju branscher som EU bedömt särskilt viktig att fokusera på för att påskynda klimatomställningen. Därför har Lundbergs Fastigheter, liksom flera branschkollegor, valt att införliva taxonomiförordningens ramverk i verksamheten.

Tolkning och avgränsningar

Omfattningen och hur stor andel som är taxonomi-eligible har baserats på hur stor andel av verksamhetens omsättning, investeringar och driftutgifter som faller in under taxonomiförordningens ekonomiska aktivitet *7.7: Förvärv och ägande av byggnader.* Följaktligen har omsättningsfastigheter (exploateringsfastigheter) exkluderats som ej ingående i taxonomin.

Av den totala omsättningen bedöms 95,8 % vara taxonomi-eligible vilket består av hyres- och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter. Totala driftutgifter avser de aktiviteter och processer som behövs för att upprätthålla en fastighets grundstandard och operationella funktionalitet. I enlighet med taxonomins definition inkluderar detta reparation, renovering, forskning och utveckling, kortsiktiga leasingavtal samt dagligt underhåll som fastighetsskötsel och sotning. Drift som avser värme, el, och vatten är ej inkluderat, liksom fastighetsskatt, försäkringar, bevakning, marknadsföring, förhandlingsersättning och sophämtning.

Totala investeringar omfattar kapitalutgifter som avser värdehöjande åtgärder och förvärv i fastighetsrörelsen. Samtliga driftutgifter och investeringar bedöms vara tillbörliga enligt taxonomins ekonomiska aktivitet 7.7 och således blir andelen som är taxonomi-eligible 100 %.

20221205018B5

Lundbergs Fastigheters omfattning av EU-taxonomin

	Total enligt IFRS (mnkr)	Verksamheten som inkluderas i taxonomins total	Taxonomiprocent: Total enligt taxonomins definition (mnkr)	Andel elgible-aktiviteter	Andel tekereligible aktiviteter
Omsättning	1 594	100%	1 594	95,8%	4,2%
Capex (Förvärv)	495	44%	219	100%	0%
Capex (Investeringar)	746	100%	746	100%	0%

Hållbarhetsorienterade initiativ och standarder

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

Ramverk

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

EU-Taxonomin
EU:s taxonomiförordning är en av åtgärderna i EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt och ämnar främja flödet av kapital till hållbara investeringar. Syftet är att underlätta för investerare, företag och beslutsfattare att identifiera och jämföra investeringar utifrån hur väl ett företags ekonomiska aktiviteter går i linje med Parisavtalet. 2021 ska företag rapportera vilka av dess verksamheter som omfattas av taxonomin medan rapporteringen för 2022 även ska omfatta i vilken utsträckning verksamheterna uppfyller taxonomins hållbarhetskriterier.

Stödjande initiativ

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

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.

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

Lundbergs Fastigheters hållbarhetsarbete tar avstamp i 7 av FN:s globala mål:



Klimat, energi och miljö

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

Klimatkrisen är vår tids viktigaste storskaliga fråga och Lundbergs Fastigheter, liksom andra delar av samhället, behöver snabbt anpassa sin verksamhet för att minimera dess inverkan på klimatet. ”Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft” har bolaget sedan tidigare skrivit under. Lundbergs Fastigheters ansvar som storskalig beställare och bolagets stora påverkan på omgivningen har dock resulterat i att bolagets ambitionsnivå har höjts ytterligare. Under 2021 har bolaget åter mätt alla utsläpp kopplade till scope 1, 2 och 3, d.v.s. utsläppen i hela värdekedjan, se under avsnitt Klimatbokslut.



Färdplanen mot en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan år 2030 innehåller en mängd olika projekt och omställningar. På lång sikt finns stora strukturella utmaningar i branschen för att säkerställa exempelvis möjligheter till återbruk på ett effektivt sätt. Frågor som bolaget inte kan lösa på egen hand, men där Lundbergs Fastigheter kan vara en pådrivande part för att förändra. På kort sikt finns mindre projekt där Lundbergs Fastigheter till exempel byter ut ett byggmaterial mot ett mer miljövänligt alternativ, effektiviserar materialprocesser och förbättrar möjligheterna för återvinning. Lundbergs Fastigheter bryter ner den övergripande målsättningen om klimatneutral värdekedja till 2030 i tre tydliga inriktningar:

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

Lundbergs Fastigheters långsiktiga strategier för en klimatanpassad verksamhet:

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



Hållbarhetsorienterade aktiviteter 2021

Organisation
- Upprättande av internt EPD-bibliotek.
- Rapportering enligt EU-taxonomins kriterier för eligibility.
- Klimatbokslutets scope 3 utökas med utsläpp från köldmedia samt bygg-och rivningsavfall.

Leverantörer
- Leverantörsdialog om bolagets hållbarhetsarbete och klimatmål med entreprenörer på alla marknadsområden.
- Ökad kravställning på leverantörer gällande sortering och rapportering av bygg- och rivningsavfall.
- Krav på inrapportering av EPD:er i projekt över 200 000 kr.

Förvaltning och byggnation
- Uppdatering av bolagets kontorsstandard* för användning av material med lägre klimatpåverkan.
- Genomförande av bolagets första omfattande återbruksprojekt i en bostad.
- Utredning om klimatförbättrande alternativ till traditionella innerväggar med stålreglar.

* *Utvalda produkter och material vid hyresgästanpassningar av kontor.*

Energi
- Utökning av den egna produktionen av solenergi. 2021 genererades ca 740MWh. Motsvarar ca 300 lägenheters årliga elanvändning.*
- Gröna elavtal finns nu i samtliga marknadssegment. Från och med 2021-09-15 förbinder sig bostadshyresgäster att teckna fossilfria elavtal.

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

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 åtgärds-implementering liksom ett årligt kvitto på hur väl arbetet mot en klimatneutral värdekedja faller ut. 2021 är andra året som Lundbergs Fastigheter redovisar bolagets utsläpp.

Den organisatoriska systemgränsen är satt enligt GHG-protokollets kontrollmetod, med ett finansiellt angreppssätt. Det innebär att alla utsläppsgenererande aktiviteter som Lundbergs Fastigheter har en finansiell kontroll över ska inkluderas. Alla utsläpp som kopplas till nybyggnation redovisas det året som byggnaden färdigställs. Lundbergs Fastigheter redovisar bolagets utsläpp fördelat på scope enligt GHG-protokollets riktlinjer, se diagram 1 och 2. Detta för att det senare perspektivet, med en bottom up-approach, ger en ur bolagsperspektiv tydligare redogörelse för var i verksamhetens som utsläppen återfinns. Värme- och el-relaterade utsläpp är beräknade med en marknadsbaserad allokeringsmetod. Detaljerad information om emissionsfaktorer, datakällor, beräkningsmetod och scope-indelning återfinns i avsnitt Hållbarhetsnoter tabell 5 och 6.

2021 inkluderades två nya aktiviteter, utsläpp från köldmedia samt utsläpp från bygg- och rivnings-avfall. På grund av rådande pandemi med distansarbete beräknades inte utsläpp från anställdas pendlingsresor. Färdigställda nybyggnationsprojekt för 2021 var LINK Business Center och bostads-fastigheten Stångebro strand med 40 lägenheter, båda i Linköping. I 2021 års klimatbokslut är enbart utsläpp från LINK Business Center inkluderat avseende nybyggnation, utsläppen från Stångebro strand är ej medräknande på grund av bristande underlag.

I absoluta siffror är bolagets utsläpp lägre 2021 vilket främst förklaras av mindre nybyggnation jämfört med 2019. Av totala utsläpp i scope 3 utgör nybyggnation 50 % 2019 och 23 % 2021, se diagram 2. Jämförs utsläppen, exkluderat nybyggnation, ses en marginell ökning av totala utsläpp 2021 med 0,25 %. Utsläppen från hyresgästel har minskat på grund av fler gröna elavtal hos kontors- och handels-hyresgäster samt införandet av gröna elavtal på bostadssidan. ROT-projekt ger ett markant större avtryck 2021 då bolaget genomfört omfattande stambyten och stora investeringar i planerat underhåll. I tabell 5 i Hållbarhetsnoter finns en kortare analys av varje aktivitets utsläppsförändring. Ökningen av

Lundbergs Fastigheter arbetar med klimatbokslut utifrån följande riktlinjer

Fullständighet: Samtliga utsläppsgenererande aktiviteter inom definierad systemgräns är beräknad. Vi 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.

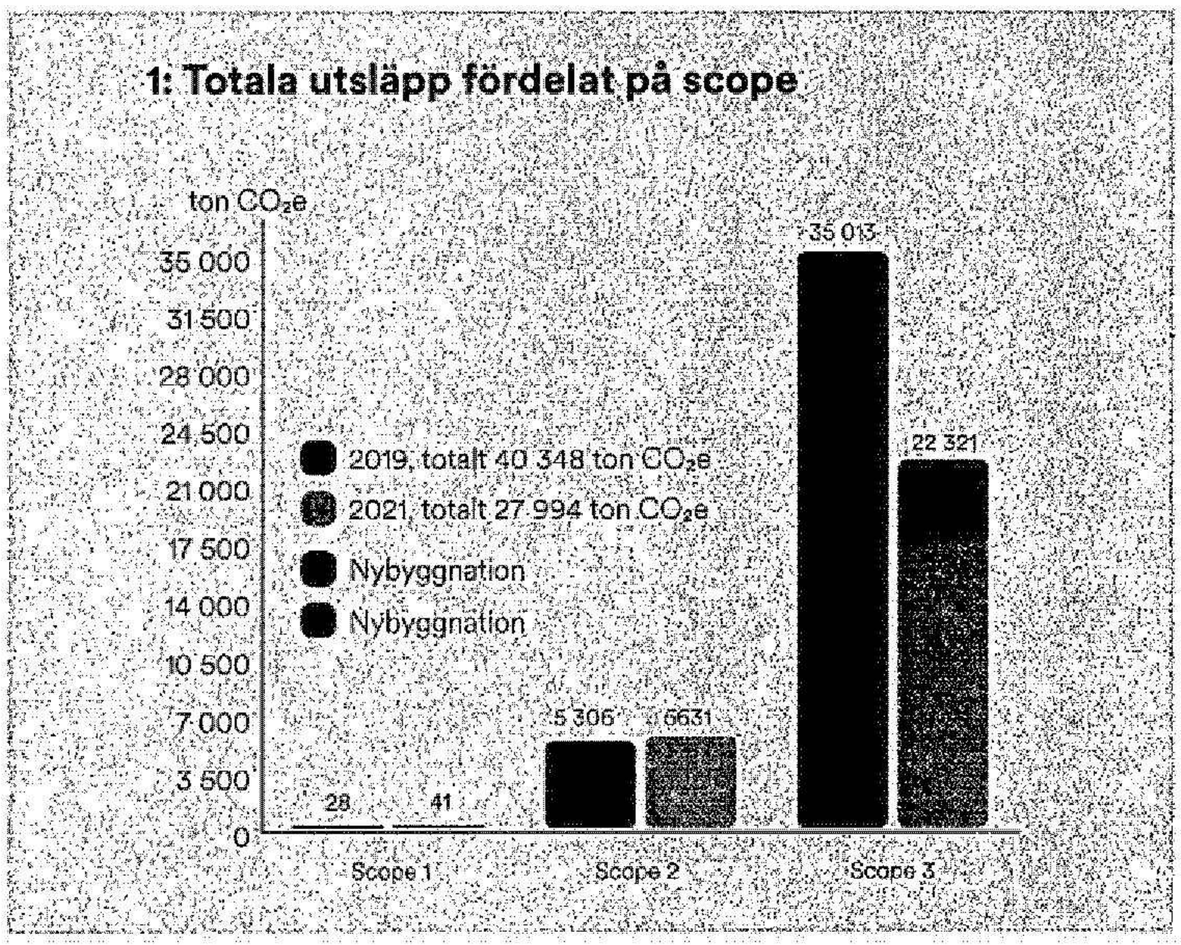
Jämförelse: Metodik ska vara konsekvent för att möjliggöra jämförelser över tid och underlätta jämförelser mellan bolag. Undantag ska redovisas.

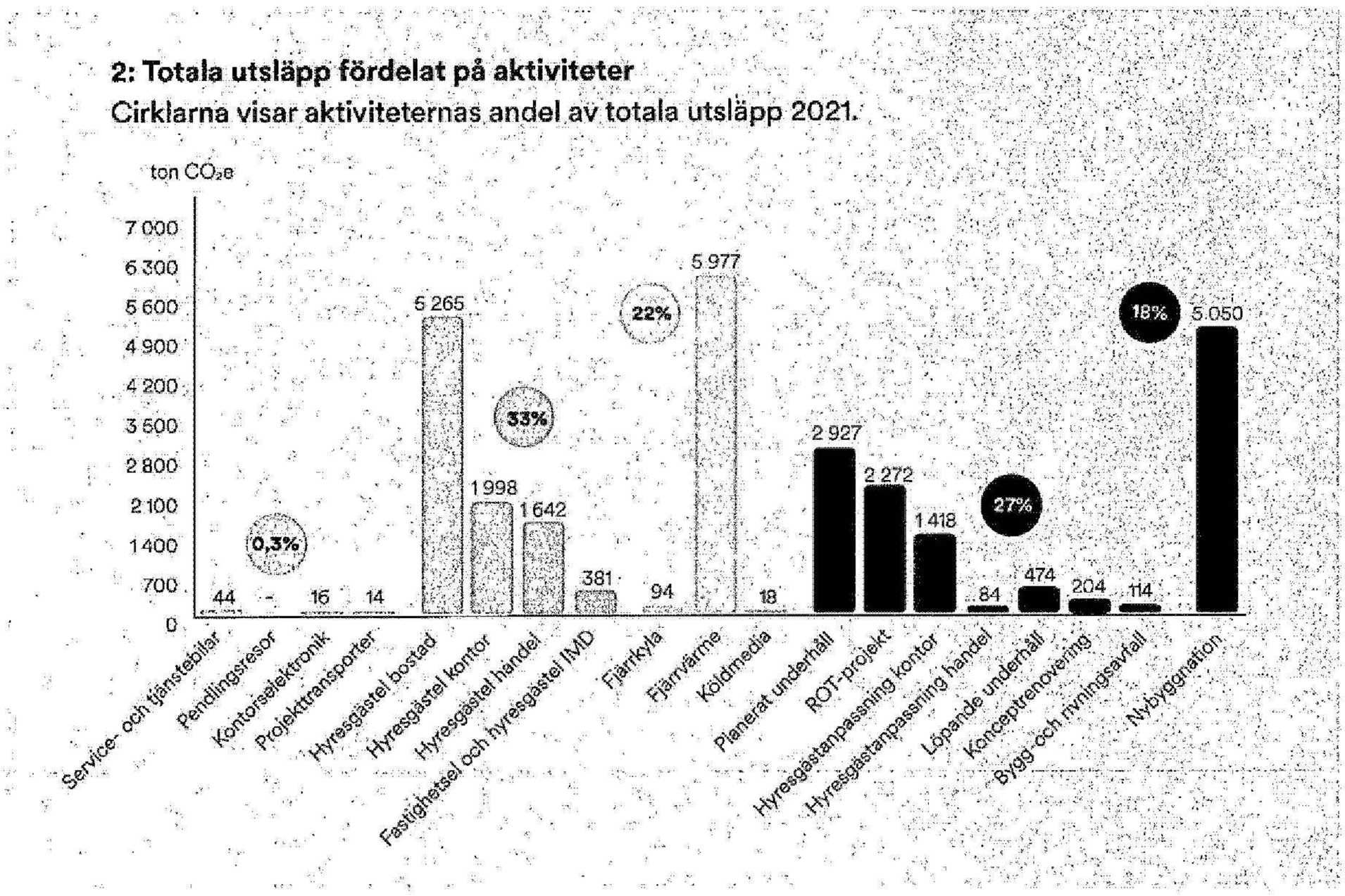
20221205013887

utsläpp i scope 1 beror på inkludering av köldmedia. Ca 300 ton CO_2e mer i scope 2 förklaras av en högre (icke-normalårskorrigerad) värmeanvändning 2021. Noteras bör att utsläppen från fjärrvärme och fjärrkyla är preliminära vid tiden för publicering av hållbarhetsrapporten 2021, se mer i Hållbarhetsnoterna.

El och värme, som utgör 55 % av de totala utsläppen, är en stor post men som endast kan minskas i samråd och dialog med fjärrvärmebolag och hyresgäster. Lundbergs Fastigheter bedömer att bolagets största utmaning vad gäller interna utsläppsminskningar återfinns i förvaltnings- och fastighetsutvecklingsverksamheten. Där har bolaget samtidigt störst rådighet och egenkontroll för implementering av reducerande åtgärder.







Energi

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

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

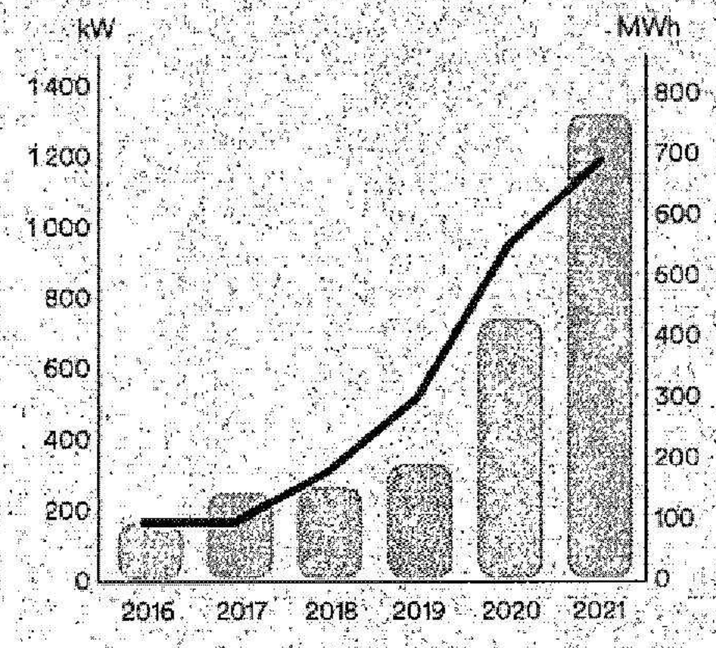
All el som Lundbergs Fastigheter köper in är 100 % förnybar el från vindkraft. Vid uppförandet av nya fastigheter installerar bolaget individuella mätare för egen debitering av hyresgäster för vatten och el. Under 2021 driftsattes ett antal solcellsanläggningar och den totala installerade effekten uppgår nu till 1,2 GW. Under året har också antalet platser för elbilsladdning utökats och uppgår nu till cirka 320 platser. Totalt har 350 MWh gått till laddning av elfordon.

För att minska mängden utsläpp av mikroplaster från tvättstugor och samtidigt använda vattnet mer effektivt har ett samarbete med Mimbly inletts. En anläggning finns idag installerad i Göteborg och ytterligare planeras driftsättas under 2022 i Jönköping och Karlstad.

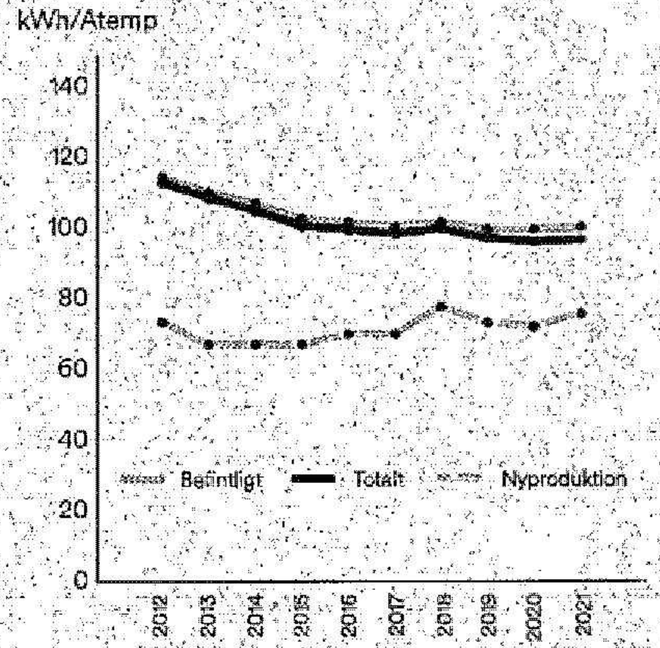
Cirkulär resurshantering

Ungefär 35 % av Sveriges genererade avfall kommer från bygg- och fastighetssektorn. Genom att arbeta så högt upp i avfallshierarkin som möjligt kan den linjära produktionen och konsumtionen av byggprodukter och byggmaterial ersättas av ett cirkulärt system med minskade avfallsmängder och

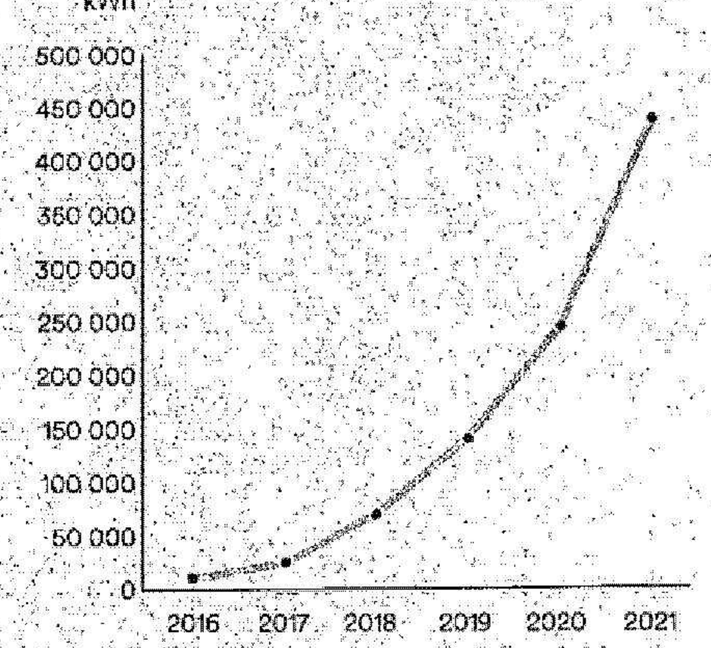
Utveckling solceller



Kyla, värme och el



Energianvändning laddplatser

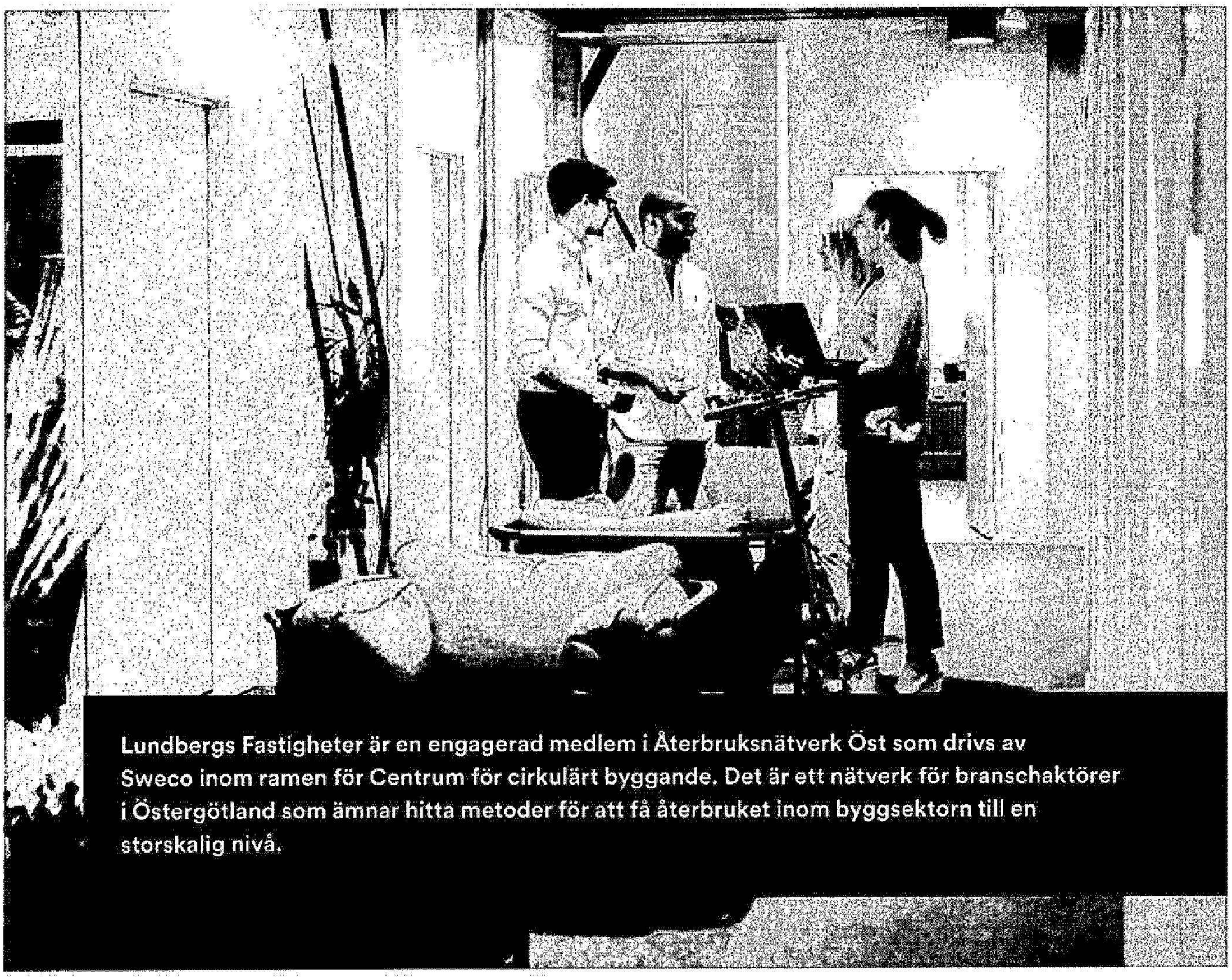


20221205013888

högre resurseffektivitet. Återbruk och materialåtervinning i industriell skala kräver nya aktörer och samverkansformer som löser problem kring lagerhållning, garantier, rekonditionering och marknadsplattformar. Lundbergs Fastigheter för en kontinuerlig dialog med leverantörer och branschkollegor i olika forum för att tillsammans identifiera lösningar för återbruk och materialåtervinning. Sedan 2020 har bolaget höjt ambitionsnivån och arbetet med att främja en cirkulär bygg- och fastighetsbransch har intensifierats.

Bygg- och rivningsavfall

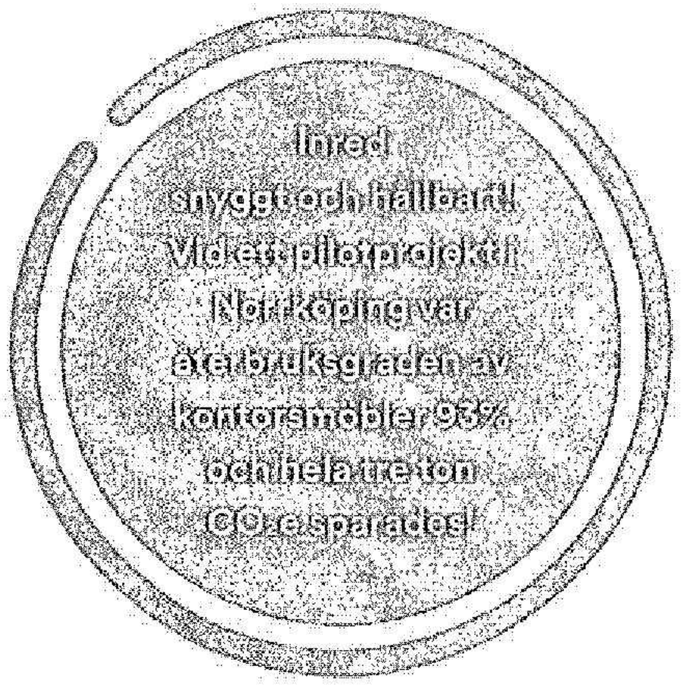
Lundbergs Fastigheters verksamhet genererar bygg- och rivningsavfall i såväl förvaltning som i nybyggnationsprojekt. I början av 2020 infördes krav på entreprenörer att rapportera in vikt på alla uppkomna avfallsfraktioner i projekt. Under 2021 reviderades föreskriften så att fraktioner som blandat avfall och deponi ska kategoriseras som undantagsfraktioner som endast får förekomma om utsortering bedöms omöjligt, i dessa fall ska en skriftlig motivering bifogas. 2020 var bolagets totala inrapporterade avfall 288 ton, varav 36 % var blandat avfall och 30 % deponi. Under 2021 var den rapporterade avfallsmängden 928 ton, varav blandat avfall stod för 31 % och deponi för 7 %. Den mer än fördubblade mängden avfall förklaras av en eftersläpning i kravets verksamhetsförankring som fått tydligare genomslag 2021. Se tabell 4 i avsnitt Hållbarhetsnoter för mer detaljer om bolagets bygg- och rivningsavfall 2020 och 2021.



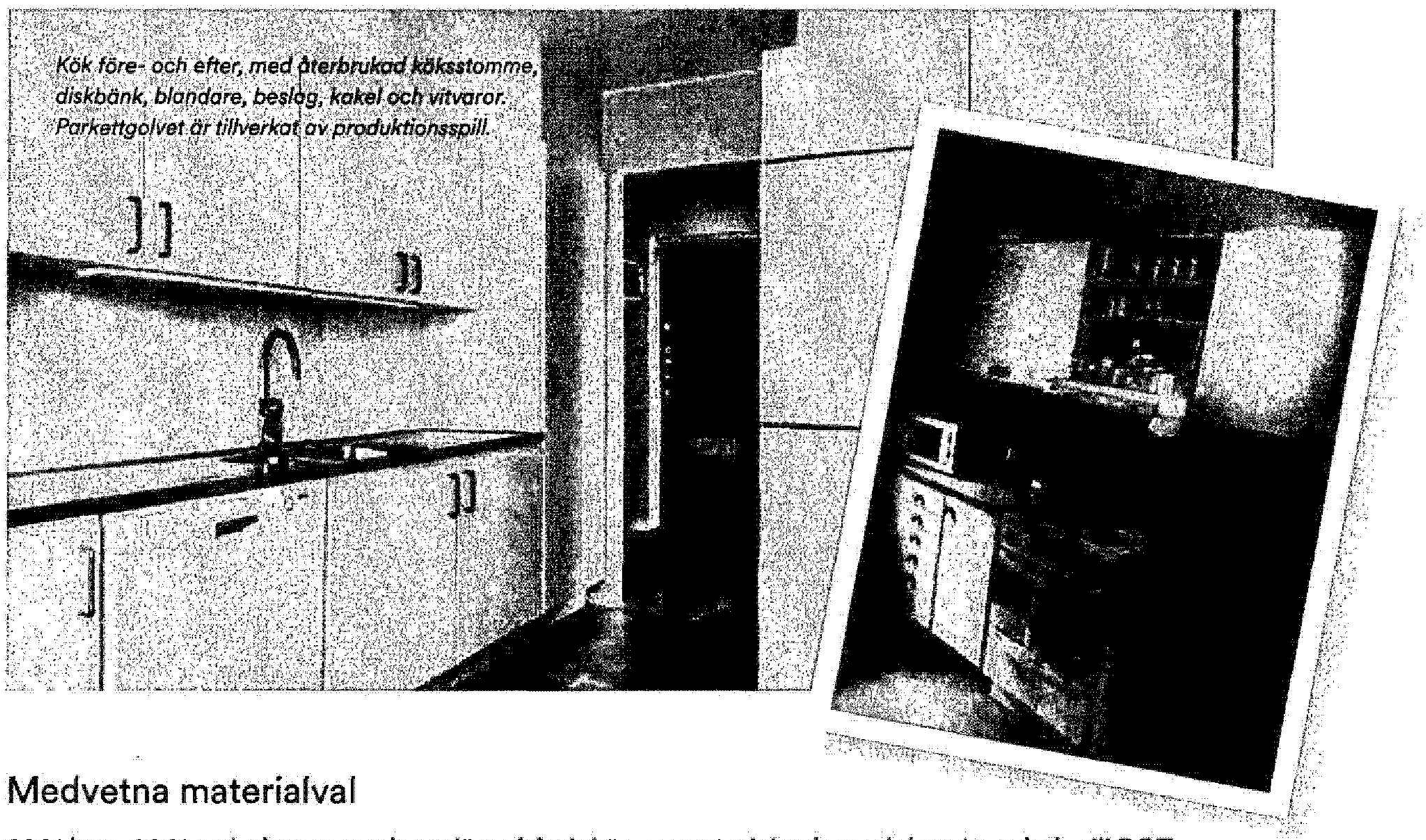
Lundbergs Fastigheter är en engagerad medlem i Återbruksnätverk Öst som drivs av Sweco inom ramen för Centrum för cirkulärt byggande. Det är ett nätverk för branschaktörer i Östergötland som ämnar hitta metoder för att få återbruket inom byggsektorn till en storskalig nivå.

Återbruk

För en reducerad klimatpåverkan från byggnation och förvaltning är återbruk en nyckelåtgärd som potentiellt kan ge stora utsläppsbesparingar. Lundbergs Fastigheter har sedan lång tid lagat och återanvänt material och ett ökat återbruk är en av huvudstrategierna för Lundbergs Fastigheters arbete mot en klimatneutral värdekedja till 2030. Omfattande återbruk kräver villkor som gör det ekonomiskt och arbetsmässigt försvarbart. Under 2022 kommer bolaget därför inleda arbetet med en intern systematisering och digitalisering av återbruket för att skapa goda framtida förutsättningar.



Lundbergs Fastigheter färdigställde verksamhetens första konkreta återbruksprojekt 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. 2022 ska bolaget genomföra tio återbruksprojekt, ett på varje marknadsområde. På så sätt säkerställs att kompetensen och kunskapsnivån kring återbruk når ut i hela verksamheten.



Kök före- och efter, med återbrukad köksstomme, diskbänk, blandare, beslag, kakel och vitvaror. Parkettgolvet är tillverkat av produktionsspill.

Medvetna materialval

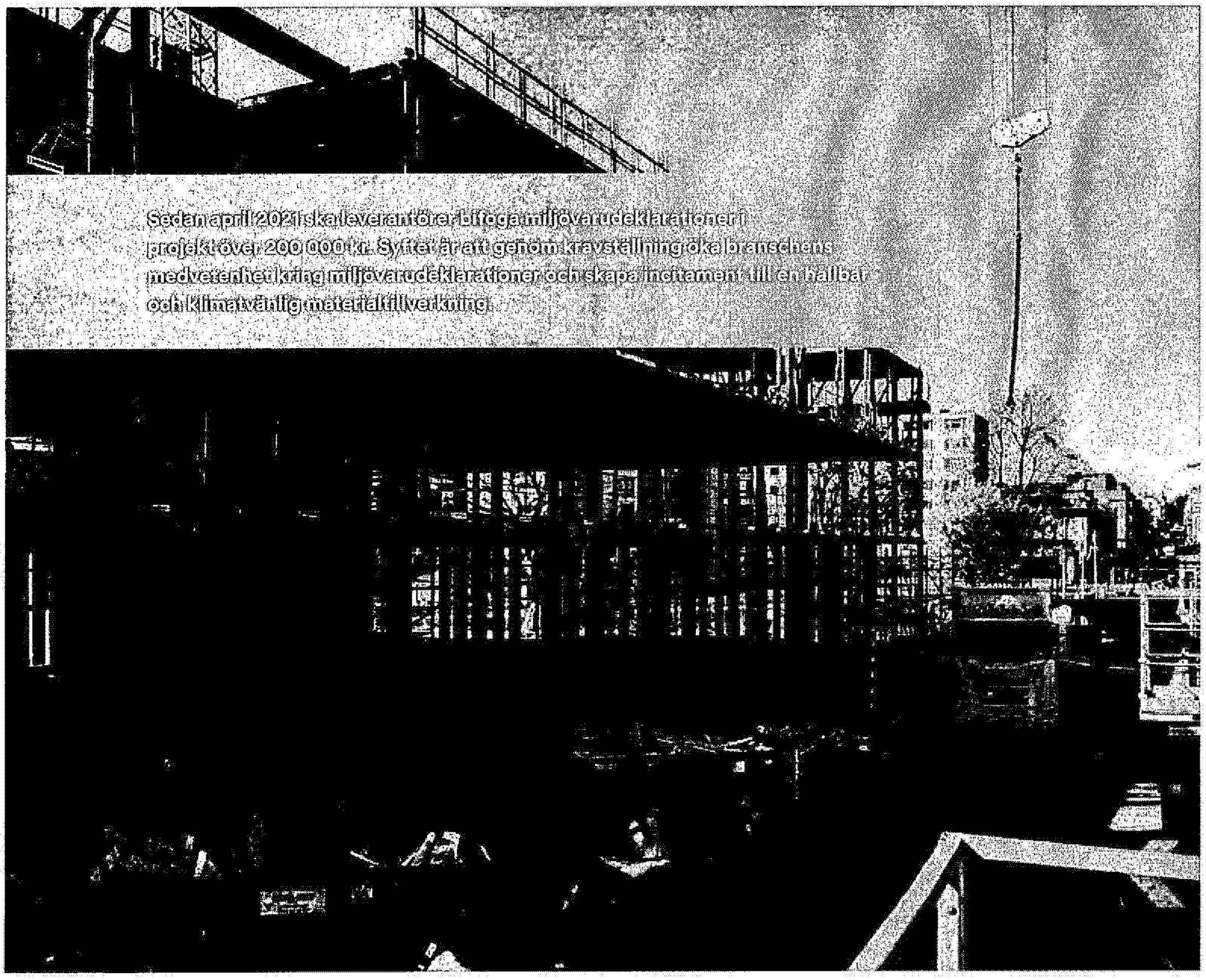
2021 kom 44 % av bolagets totala utsläpp från inköp av material och produkter kopplade till ROT-projekt, hyresgäst- och konceptanpassningar, nybyggnation samt planerat och löpande underhåll. För att reducera klimatpåverkan är branschen, och följaktligen Lundbergs Fastigheter, beroende av framtida teknikutveckling i framför allt basindustrin för produktion av klimatneutralt stål och cement. Dessa är exempel på material som har byggtekniska egenskaper som innebär att de idag inte går att byta ut. Men som byggherre och beställare har bolaget stor rådighet över vad som byggs in och används i projekt. Därför arbetar Lundbergs Fastigheter aktivt med att ha en god kännedom om marknaden för att kunna välja och föreskriva vilka material som ska användas. På så sätt kan bolaget minska utsläppen i de produktkategorier där tillverkare redan tillhandahåller klimatförbättrade alternativ.

20221205O1889

Genom att välja material och produkter som är kvalitetssäkrade och godkända enligt svenska bedömningsstandarder säkerställs en god inomhusmiljö för alla som lever och verkar i bolagets fastigheter. För detta ändamål har Lundbergs Fastigheter miljö- och hållbarhetsregler för leverantörer. De byggvaror som levereras ska vara godkända eller rekommenderade enligt Svanen, Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus. Tillämpningen följs upp vid internrevisioner på respektive förvaltning samt vid leverantörsrevisioner.

Kemiska produkter

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

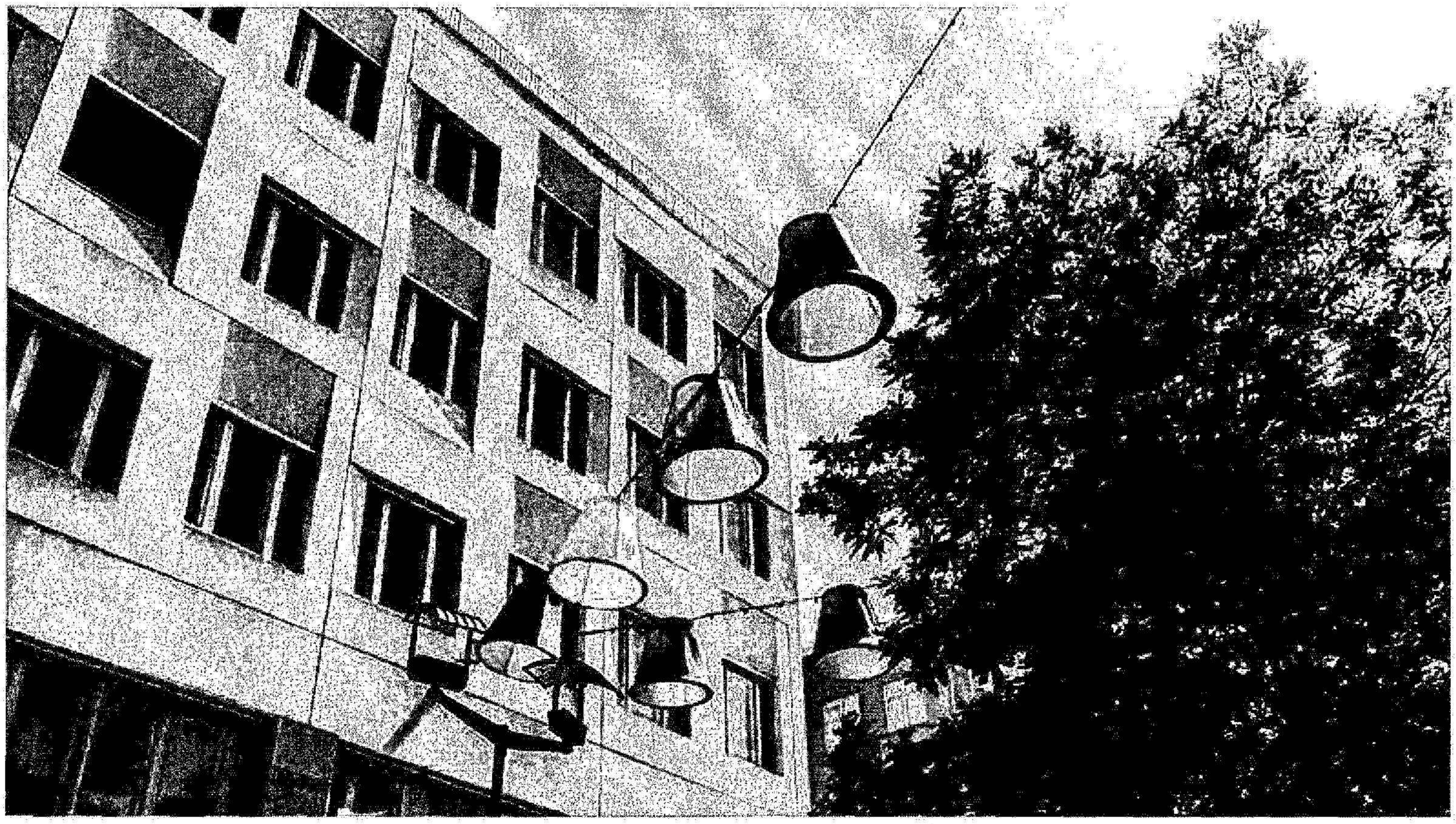


Sedan april 2021 i skala leverantörer bifoga miljövarudeklarationer i projekt över 200 000 kr. Syftet är att genom kravställning öka branschens medvetenhet kring miljövarudeklarationer och skapa incitament till en hållbar och klimatvänlig materialtillverkning.

Levande städer

Stadsmiljöer och stadsutveckling

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



Lundbergs Fastigheter är aktiva i flera stadsutvecklingsprojekt som har trygghet i fokus och den decentraliserade organisationsstrukturen ger bolaget möjligheten att vara en lokalt närvarande och engagerad aktör. I Norrköping samarbetar bolaget med kommunen för att nyttja synergier från dekorativ vinterbelysning genom ökad ljussättning i områden som upplevs otrygga. I Karlstad och Örebro är bolaget delaktigt i Nattvandrarna och i Karlstad finns initiativet Purple Flag, ett trygghets-projekt med syfte att skapa säkrare kvälls- och nattupplevelser i centrum. I Norrköping, Karlstad, Eskilstuna, Linköping och Jönköping har bolaget representanter i lokala nätverk för stadsutveckling.

I hjärtat av Norrköping omvandlades Olai Kyrkogata mellan juni och augusti 2021 till en sommargågata fylld av grönska, färg och temporära mötesplatser för stora och små. Tillsammans med andra lokala aktörer var bl.a. målet att skapa en tryggare stadskärna med aktivering av tidigare outnyttjade ytor. Gatan utvecklades till ett mycket uppskattat stråk med aktiviteter och event för hela familjen.

20221205018900

Engagemang och samverkan

Lundbergs Fastigheter stöttar och samarbetar med Stadsmissionen i både Norrköping och Linköping, bland annat som partner till "Wall of Kindness". 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 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 därifrån när de går förbi. Tillsammans med IFK Norrköping, Holmen och Svenska Kyrkan stöttar Lundbergs Fastigheter även initiativet "Stjärnblå jul".

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

Lundbergs Fastigheter är en del av folkrörelsen Generation Pep. Det är en icke vinstdrivande organisation som arbetar för att alla barn och ungdomar i Sverige ska ha möjlighet och viljan att leva ett aktivt och hälsosamt liv. Lundbergs Fastigheter bidrar bland annat genom "Lilla Lundbergsloppet" som arrangeras i Norrköping tillsammans med Tjalve IF för barn upp till 12 år. I Lilla Lundbergsloppet är alla vinnare! I augusti 2021 gick loppet av stapeln med nytt deltagarrekord med närmare 500 barn på startlinjen. Ambitionen är att genomföra Lilla Lundbergsloppet varje år och att expandera konceptet till fler städer.

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

Mellan 2017 och 2021 var Lundbergs Fastigheter, tillsammans med 20 aktörer i bygg- och fastighetsbranschen, med i KTH:s projekt "Bostad 2.0: En bostad för alla", som deltagare och finansiär. Projektet undersökte bland annat framtidens bostadsmarknad, värdeskapande stadsbyggande och den kommande utvecklingen av hyresrätten.

Lundbergs Fastigheter har i två år deltagit i Sustainergies Academy, ett initiativ där universitetsstudenter i grupper med bred kunskapsspridning från olika utbildningar får lösa hållbarhetsorienterade case.

Välmående och engagerade medarbetare

Medarbetarna är Lundbergs Fastigheters viktigaste resurs. Företagskulturen byggs utifrån värdeorden engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Som arbetsgivare tar bolaget ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Lundbergs Fastigheter vill erbjuda sina 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.

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

Lundbergs Fastigheter har genomfört medarbetarundersökningar under många år, sedan 2017 görs detta 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. Bolaget utför två typer av studier: medarbetarperspektiv och ledarperspektiv. Fokus ligger på hur engagerade medarbetarna är, vilket är grunden till hur bra organisationen kan utvecklas och lyckas. Undersökningen ger även indikationer på möjliga utvecklingsområden som måste adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och bolagets visselblåsarfunktion.

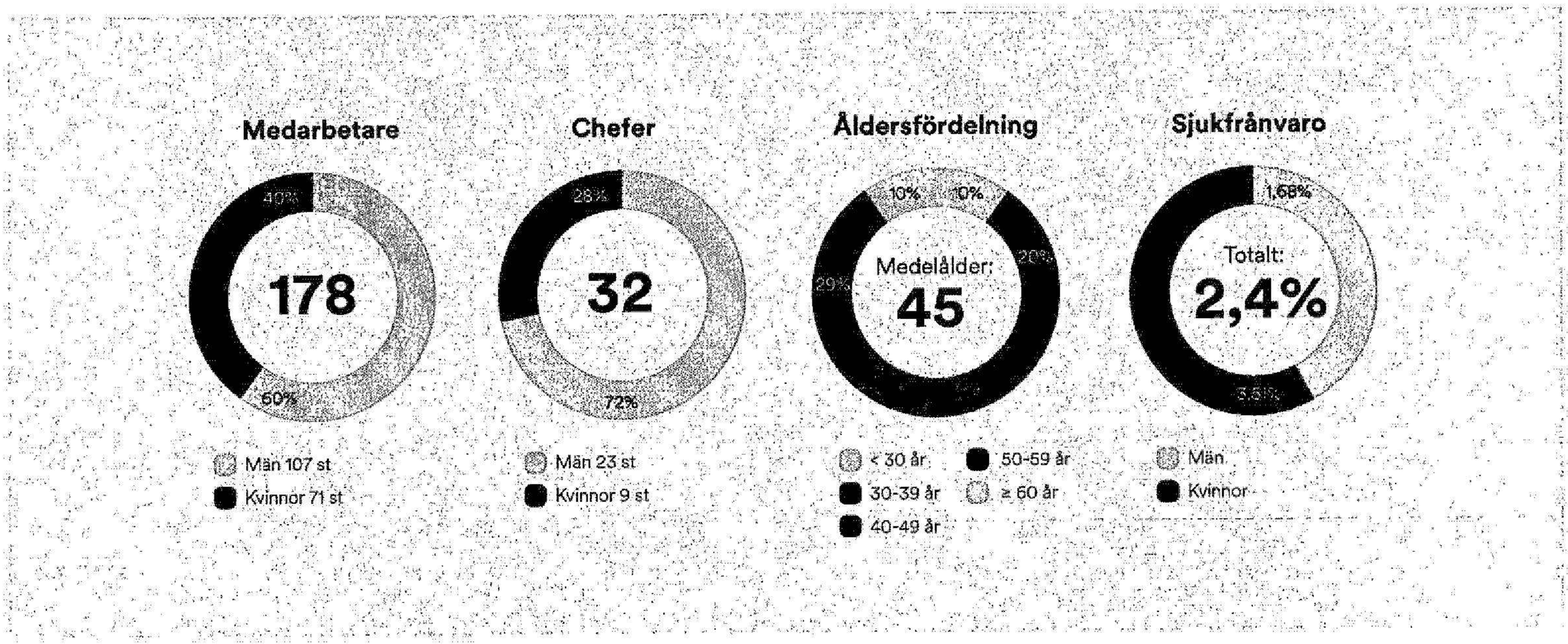
Great Place To Work. Certifierad MARS 2021–FEB 2022 SE

Medarbetarundersökningen görs vartannat år, senast i april 2021. Resultatet visar att 92 % av bolagets medarbetare anser att Lundbergs Fastigheter ”allt sammantaget” är en mycket bra arbetsplats, en ökning med hela 7 procentenheter sedan undersökningen 2019. Verksamheten arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där man tillsammans diskuterar och utmanar i frågor om hur man tillsammans kan bli än mer effektiva, mer engagerade och ha ännu roligare på arbetet.

Jämställdhet

Lundbergs Fastigheter ska vara ett inkluderande och jämställt företag där allas olikheter värdesätts och respekteras. Bolaget vill utveckla och behålla medarbetarna och ge alla möjlighet att nå sin fulla potential. Lundbergs Fastigheter har en 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 2021 uppgick antalet anställda till 178 (172) och bolaget fick under året ett tillskott på 16 (25) nyanställda. 2020 och 2021 har bolagets organisation vuxit inom avdelningarna hållbarhet, affärsutveckling och kommunikation. Lundbergs Fastigheter är partner till Östsvenska Handelskammarens 100-lista för att öka andelen kvinnor i styrelserummen. Andel kvinnor i styrelsen och ledningsgruppen uppgick 2021 till 25 %.



20221205018911

Risker och affärsetik

Lundbergs Fastigheter har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna finns inom byggnation, inköp, drift och fysiska klimatrisker. Riskerna ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men kan även finnas inom arbetsvillkor och korruption. Bolaget har inte identifierat några risker kopplade till mänskliga rättigheter i verksamheten, dock kan det föreligga sådana risker i leverantörsledet. Bolaget värnar alla intressenters integritet och förvaltar information på ett ansvarsfullt sätt. För att utvecklas tillsammans är det viktigt att intressenter delar Lundbergs Fastigheters värderingar och bolaget har därför en uppförandekod för leverantörer. Genom den interna uppförandekoden, uppförandekoden för leverantörer och rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Lundbergs Fastigheter har policys och rutiner som ställer höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led, men bolaget har i dagsläget inte ansett det motiverat med specifika mål inom området.

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

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

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

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Lundbergs Fastigheters policys gällande till exempel arbetsvillkor och antikorruption finns en inrättad visselblåsarfunktion. På detta sätt kan medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Under 2021 har inte några anmälningar inkommit.



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

Hållbarhetsnoter

Tabell 1: Medarbetarrelaterad data

	Anställda		Varav fastighetsskötare		Varav tjänstemän		Ny-anställning	Chefer		Sjukfrånvaro		
	Totalt	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**			**Kvinnor**	**Män**	**Korttid**	**Långtid**	**Total**
2019	163	62 totalt		101 totalt			25	9	22	1,39%	0,64%	2,02%
2020	172	2	58	66	46		28	9	22	1,45%	2,63%	4,08%
2021	178	2	60	69	48		16	9	23	1,23%	0, 96%	2,40%

Tabell 2: Total energi- och vattenanvändning

KWh eller kubikmeter fördelat per kvm /Atemp. Normalårskorrigerad värmeanvändning.

Media/år	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fjärrvärme	86,7	83,1	79	78,5	78,6	77,5	76,7	76,7	77,1
El	21	20,3	19,5	18,4	17,5	17,3	16,8	16,8	16,9
Fjärrkyla	17,7	18,1	14,9	17,3	13,7	21,8	16,5	14,7	15,6
Vatten [m3]	0,69	0,69	0,68	0,67	0,64	0,62	0,63	0,65	0,64
Total energi	111,3	107,1	101,7	100,6	99,2	100,8	97,7	96,7	97,3

Tabell 3: Miljöcertifierade byggnader

Certifierade byggnader		
Certifieringstyp	**Antal**	**Byggnader**
Miljöbyggnad Guld	1	Barkassen, Karlstad
Miljöbyggnad Silver	7	Bokbindaren, Braxen, Elitseglaren och Konsuln bostad, Linköping. Isopen hus A , Körveln, Örebro. Spinnrocken, Norrköping.
Miljöbyggnad Brons	1	Isopen hus B, Örebro
LEED Gold O/M	1	Konsuln kontor, Linköping
GreenBuilding	4	Stampen och Krokslätt, Göteborg. Murmästaren, Stockholm. Grundlagen, Jönköping
Pågående certifieringsprocesser		
Certifieringsmålsättning	**Antal**	**Byggnader**
LEED Gold O/M	2	Stampen, Göteborg. Lyckan, Norrköping
Miljöbyggnad Silver	1	Kvarnbacken, Norrköping

20221205011892

Tabell 4: Bygg-och rivningsavfall

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

	2020		2021		
Fraktion	**Vikt [kg]**	**Andel av total**	**Vikt [kg]**	**Andel av total**	**Kommentar**
Mineral (betong, klinker, keramik, sten)	740	<1 %	170 845	18 %	Tillkommen fraktion 2021. Redovisad mängd 2020 avser enbart betong.
Glas	-	-	30 415	3 %	Tillkommen fraktion 2021
Plast	754	<1 %	4 981	1 %	
Skrot och metall	25 069	9 %	76 294	8 %	
Trä	27 071	9 %	110 007	12 %	
Gips	5 096	2 %	29 937	3 %	
El-avfall	3 516	1 %	22 564	2 %	
Farligt avfall	7 887	3 %	1 300	<1 %	
Brännbart	14 469	5 %	86 363	9 %	
Wellpapp	-	-	22	<1 %	Tillkommen fraktion under Q3 2021
Undantagsfraktion- blandat avfall	105 019	36 %	283 586	31 %	
Undantagsfraktion- deponi	85 995	30 %	69 476	7 %	
Undantagsfraktion- asbest	12 471	4 %	-	-	
Undantagsfraktion- fyllnadsmassa	-	-	32 010	3 %	
Undantagsfraktion- isolering	-	-	7 616	1 %	
Totalt avfall [kg]	**288 087**		**928 376**		**Den stora ökningen av avfall förklaras av att rapporterings-processen förankrats bättre i projektverksamheten**
Antal inrapporterade projekt	**119**		**157**		

Tabell 5: Utsläpp 2021 relativt basår (Ton CO_2e)

Scope 1	Aktivitetsbeskrivning	2019 (Basår)	2021	Kommentar
Drift tjänstebilar	Avser utsläpp vid drift av tjänstebilar (tank-to-wheel, TTW).	12	11	Minskningen beror på ett mindre resande i tjänst 2021 på grund av Covid-19 och färre leasade dieselbilar.
Drift servicefordon	Avser utsläpp vid drift av servicefordon (tank-to-wheel, TTW).	16	13	Minskningen beror på en lägre emissionsfaktor för dieselbilar och färre körda km 2021.
Köldmedia	Avser utsläpp från avdunstning och läckage av köldmedia i fastigheters värmepumpar och kylmaskiner.	-	18	Aktiviteten tillkom 2021 varför utsläpp för 2019 saknas.
Totala utsläpp scope 1		**28**	**41**	

Scope 2	Aktivitetsbeskrivning	2019 (Basår)	2021	Kommentar
Fjärrvärme (Market based)	Avser utsläpp från förbränning vid fjärrvärmeproduktion på respektive verksamhetsort.	5 306	5 631	Ökningen förklaras av att värmeanvändningen var 11 % högre 2021. Dock preliminärt resultat då beräkningen för 2021 är baserat på miljövärden för 2020. Korrigeras under Q2 2022.
Fastighetsel (Market based)	Inkluderar bolagets egna verksamhetel samt fastighetsel. All inköpt el är ursprungsmärkt vindkraftsel.	0	0	Vindkraft ger inga utsläpp i elgenereringsfasen. Övriga utsläpp i vindkraftverkens värdekedja återfinns i scope 3.
Fastighetsel (Location based)	Utsläpp med antagen nordisk medelmix.	1 603	1 670	
Totala utsläpp scope 2 (Market based)		**5 306**	**5 631**	

Scope 3, uppströms	Aktivitetsbeskrivning	2019 (Basår)	2021	Kommentar
Nybyggnation	Utsläpp från nybyggnationsprojekt. Alla utsläpp allokeras till det kalenderår som byggnaden färdigställs.	17 461	5 050	Minskningen förklaras av att kontorsfastigheten LINK som färdigställdes 2021 är mindre än bostadskvarteret Kvarnbacken som blev klart 2019. 2021 tillkom dock Stångebro strand vars utsläpp vid byggnation inte inkluderats i 2021 års klimatbokslut p.g.a. bristande underlag.
ROT-projekt	Avser utsläpp från ingående material i ROT-projekt.	923	2 272	Ökningen förklaras av att 136 % fler kvm rotades 2021 samt inkludering av fönster i nyckeltalet gav högre utsläppsintensitet.

20221205018935

Konceptrenovering	Avser utsläpp från ingående material i konceptrenoveringar.	854	204	2019 användes nyckeltalet för ROT även på koncept-renoveringar. 2021 har utsläppsberäkningar gjorts på en faktisk konceptrenove-ring för ett mer rättvisande nyckeltal som var betydligt lägre än det för ROT.
Hyresgästanpassning kontor	Avser utsläpp från ingående material i hyresgästanpass-ning kontor.	2 941	1 418	Minskningen förklaras av 18 % färre kvm genomförda hyresgästanpassningar 2021 och en omberäkning av nyckeltalet: globala gene-riska data har ersatts med EPD:er och skandinaviska/ nationella emissionsfaktorer.
Hyresgästanpassning handel	Avser utsläpp från ingående material i hyresgästanpass-ning handel.	279	84	Minskningen beror på färrre anpassningar 2021 (5122 kvm 2019 jmf 2933 2021) och en omberäkning av utsläppsnyckeltalet: globala generiska data har ersatts med EPD:er och skandinaviska/nationella emissionsfaktorer.
Planerat underhåll	Utsläpp från bolagets planerade underhållsprojekt med en ekonomisk utsläpps-allokering.	1 482	2 927	En stor ökning till följd av en dubblering av investeringar i planerat underhåll 2021.
Löpande underhåll	Utsläpp från löpande under-hållsprojekt med en ekono-misk utsläppsallokering.	535	474	Minskningen förklaras av en lägre kostnad för löpande underhåll 2021.
Produktion och distribution av bränsle till servicefordon	Avser utsläpp vid produktion av el, bensin och diesel till servicefordon (well-to-tank, WTT).	4	3	
Produktion och distribution av bränsle till tjänstebilar	Avser utsläpp vid produktion av el, bensin och diesel till tjänstebilar (well-to-tank, WTT).	5	3	Minskningen beror på ett mindre resande i tjänst 2021 på grund av Covid-19 och färre leasade dieselbilar.
Produktion och distribution av elenergi (fastighetsel)	Utsläpp från produktion och distribution av fastighets- och verksamhetsel.	213	268	En ökning på grund av större elanvändning och en högre emissionsfaktor för vindkraftsel.
Fjärrkyla	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrkyla.	92	94	En marginell ökning trots en 2 % lägre fjärrkylaanvändning 2021. Dock preliminärt resul-tat då beräkningen för 2021 är baserat på miljövärden för 2020. Korrigeras under Q2 2022.

Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrvärmebränsle på respektive verksamhetsort.	358	346	En minskning trots högre värmeanvändning beror på fjärrvärmebolagens mer klimatvänliga transporter. Dock preliminärt resultat då beräkningen för 2021 är baserat på miljövärden för 2020. Korrigeras under Q2 2022.
Fordonsproduktion	Avser utsläpp från produktion av inköpta service- och tjänstefordon.	55	14	Minskning på grund av färre inköpta fordon 2021.
Pendlingsresor	Avser medarbetarnas pendling till och från jobbet med bil eller kollektivtrafik.	98	-	Inte beräknat 2021 på grund av för stor avvikelse relativt normalläge på grund av covid-19.
Kontorselektronik	Utsläpp från inköpta mobiltelefoner, surfplattor, datorer och skärmar.	21	16	Minskade utsläpp på grund av färre inköpta datorer 2021.
Transporter på byggarbetsplats	Avser utsläpp från entreprenörers transporter i bolagets projektverksamhet.	7	15	En ökning på grund av ett nytt beräkningssätt då transportutsläpp sätts i realitet till antalet genomförda projekt istället för kvadratmeter.
Bygg-och rivningsavfall	Avser utsläpp från hantering och behandling av uppkommet bygg- och rivningsavfall.	-	114	Inrapportering av bygg- och rivningsavfall infördes först 2020, därmed en ny utsläppsaktivitet för 2021.
Scope 3, nedströms	**Aktivitetsbeskrivning**	**2019 (Basår)**	**2021**	**Kommentar**
Hyresgästel bostad (market based)	Avser utsläpp från bostadshyresgäster som har egna elavtal.	5 360	5 265	Minskningen beror på införandet av gröna elavtal i bostadskontrakt från och med 2021-09-15.
Hyresgästel kontor (market based)	Avser utsläpp från kontorshyresgäster som har egna elavtal.	2 237	1 998	Minskningen förklaras främst av en ökning av gröna elavtal hos kontorshyresgäster (41 % 2021 jmf 36 % 2019).
Hyresgästel handel (market based)	Avser utsläpp från handelhyresgäster som har egna elavtal.	2 002	1 642	Utsläppsminskningen förklaras främst av att 2021 fanns tillgängligt underlag om handelhyressgästers gröna elavtal (29 %: 2021, 0 %: 2019)
Inköpt el såld till hyresgäster	Avser utsläpp från inköpt el som säljs till hyresgäster genom IMD-system.	88	113	En ökning på grund av fler fastigheter försedda med IMD.
Totalt utsläpp scope 3		**35 013**	**22 323**	
Totala utsläpp scope 1, 2 och 3 (market based)		40 348	27 995	

20221205091894

Tabell 6: Beräkningsunderlag klimatbokslut 2021

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

Scope 1	Datakällor och/eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer 2021	Källa
Drift tjänstebilar	Körda km per fordon kommer från inrapporterade körda km i tjänst. Antaget 50/50-allokering el/bensin för besinhybrider.	Bensin: 0,16kg CO_2e/km Diesel: 0,11kg CO_2e/km El: 0kg CO_2e/km	Trafikverket
Drift servicefordon	Beräknat utifrån data från fastighetsskötare om körda km per år och fordon.	Dieselbil: 0,11kg CO_2e/km. Elbil/elmoped: 0kg CO_2e/km. Bensinmoped: 0,05kg CO_2e/km. Dieseltraktor: 0,14kg CO_2e/km. Dieseltraktor, Dieselfyrhjuling: 0,11kg CO_2e/km	Trafikverket, Naturvårdsverket
Köldmedia	Mängden påfyllt köldmedia samt typ av media hämtas från rapport om periodisk läckagesökning.	R407C: 1,774 ton CO_2e/kg R410A: 2,088 ton CO_2e/kg	Svenska Kyl & Värmepumpsföreningen
Scope 2	**Datakällor och/eller beräkningsmetod**	**Emissionsfaktorer 2021**	**Källa**
Fjärrvärme (Market based)	Inköpt fjärrvärme på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från Energiföretagen.	Avser kg CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: 0,049 Norrenergi: 0,001, Telge Energi: 0,046, Eskilstuna Energi & Miljö: 0,006, E.ON Norrköping: 0,117, Tekniska Verken i Linköping: 0,096 Jönköping Energi: *0,0605*, Göteborg Energi: 0,045 Karlstad Energi: 0,043, Arvika Fjärrvärme: 0,006, E.ON Örebro: 0,057	Energiföretagen 2020 och preliminära värden 2021 (Sthlm, Linköping, Norrköping) från respektive fjärrvärmebolag.
Fastighetsel	Elanvändning hämtas från energiuppföljningssystem för både fastighets- och verksamhetsel.	Vindkraft (market based): 0 kg CO_2e/kWh, Nordisk medelmix (location based): 0,0904 kg CO_2e/kWh.	Vindkraft (EPD): Vattenfall. Nordisk medelmix: Rapport från SMED.
Scope 3, uppströms	**Datakällor och/eller beräkningsmetod**	**Emissionsfaktorer 2021**	**Källa**
Nybyggnation	Erhållen klimatberäkning av kontorsfastigheten LINK, färdigställd 2021. Bostadsfastigheten Stångebro strand som färdigställdes 2021 är ej inkluderat i klimatbokslutet på grund av bristande underlag.	OneClickLCA	WSP
ROT-projekt	Nyckeltal avseende kg CO_2e/m^2 beräknas med underlag från ett typiskt ROT-projekt (modulskede A1-A4) som sedan skalas upp på antalet rotade m^2 per lägenhetstyp. Den datan hämtas från bolagets projektledare.	Avser kg CO_2e/m^2. 2 RoK: 69, 3 RoK: 165, 4 RoK: 160, 6 RoK: 132. (Nyckeltalet 2019 var 125 kg CO_2e/m^2).	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.
Koncept-renovering	Nyckeltal avseende kg CO_2e/m^2 per lägenhetstyp beräknas med underlag från en typiskt konceptrenovering (modulskede A1-A4) och aggregeras med totala antalet konceptrenoverade lägenheter under året. Den datan hämtas från bolagets controllers.	Avser kg CO_2e/m_2. 1 Rok: 66, 2 RoK: 57, 3 RoK: 48, 4 RoK: 46. (Nyckeltalet 2019: 125 kg CO_2e/m^2).	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg.

Hyresgäst-anpassning kontor	Nyckeltal avseende kg CO_2e/m^2 beräknas med underlag från tre typiska hyresgästanpassningar (modulskede A1-A4) , varav ett medelvärde erhålls som skalas upp med antalet anpassade kvm under året. Den datan hämtas från bolagets controllers.	54 kg CO_2e/m^2 (Nyckeltalet 2019: 92 kg CO_2e/m^2).	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljö-beräkningsverktyg, Ecoinvent 3.1
Hyresgäst-anpassning handel	Nyckeltal avseende kg CO_2e/m^2 beräknas med underlag från en typiskt hyresgästanpassning (modulskede A1-A4) som sedan skalas upp med antalet anpassningar handel under året. Den datan hämtas från bolagets controllers.	29 kg CO_2e/m^2. (Nyckeltalet 2019: 54 kg CO_2e).	EPD:er, CO_2data.fi, Byggsektorns miljö-beräkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.
Planerat underhåll	Baserad på utsläpp och investeringar i ROT och hyresgästanpassningar. Aktiviteter i handlingsplanen 2021 som bedömts materialintensiva har inkluderats och allokerats till kontor, handel eller övrigt.	Planerat underhåll kontor: 0,021 kg CO_2/kr. Planerat underhåll handel: 0,054 kgCO_2/kr. Planerat underhåll övrigt: 0,015 kg CO_2/kr.	-
Löpande underhåll	Baserad på utsläpp och investeringar i ROT- och hyresgästanpassningar som allokeras till total investering i löpande underhåll 2021.	Löpande underhåll: 0,0149 kg CO_2/kr.	-
Produktion och distribution av bränsle till servicebilar	Beräknas utifrån data från fastig-hetsskötare om körda km per år och fordon. Elfordon laddas vid bolagets laddstationer.	Dieselbil: 0,03 kg CO_2e/km, Diesel-fyrhjuling/traktor: 0,04 kg CO_2e/km, Bensinmoped: 0,02 kg CO_2e/km.	Trafikverket
Produktion och distribution av bränsle till tjänstebilar	Körda km per fordon kommer från inrapporterade körda km i tjänst. Antaget 50/50-allokering el/bensin för besinhybrider och 50 % av elen laddas vid bolagets laddstationer.	Bensin: 0,04 kg CO_2e/km. Diesel: 0,03 kg CO_2e/km. El: 0,017kg CO_2e/km (Nordisk elmix).	Trafikverket
Produktion och distribution av elenergi (fastighets-och verksamhetsel)	Elanvändning hämtas från energiupp-följningssystem för både fastighets- och verksamhetsel. Ursprungsmärkt vindkraft.	Vindkraft (market based): 0,0145 kg CO_2e/kWh.	Vindkraft (EPD): Vattenfall
Fjärrkyla	Inköpt fjärrkyla på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från respektive fjärrkylaleverantör.	Avser kg CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: 0,001. Norrenergi: 0,003. E.ON Norrköping: 0,0193. Tekniska verken i Linköping: 0,05. Jönköping Energi: 0,0016. Göteborg Energi: 0.	Miljövärden för 2020. Stockholm Exergi, Norrenergi, E.ON, Tekniska Verken i Linköping, Jönköping Energi, Göteborg Energi
Produktion och distribution av fjärrvärme-bränsle	Inköpt fjärrvärme på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från Energiföretagen.	Avser kg CO_2e/kWh: Stockholm Exergi: 0,003, Norrenergi: 0,001, Telge Energi: 0,003, Eskilstuna Energi & Miljö: 0,006, E.ON Norrköping: 0,003, Tekniska Verken i Linköping: 0,004: Jönköping Energi: 0,004; Göteborg Energi: 0,003, Karlstad Energi: 0,005, Arvika Fjärrvärme: 0,008, E.ON Örebro: 0,006.	Energiföretagen 2020 och preliminära värden 2021 (Sthlm, Linköping, Norrköping) från respektive fjärrvärme-bolag

20221205018935

Fordons-produktion	Utsläppen per inköpt fordon beräknas med data från en publicerad och granskad livscykelanalys på olika fordonstyper.	Elbilsproduktion: 13,6 ton CO_2e/fordon.	Tidskrift Applied Energy, Volume 150, 2015.
Pendlingsresor	Ej beräknad 2021 med anledning av covid-19.	-	-
Kontorselek-tronik	Underlag på inköpt elektronik avseende modell, tillverkare och antal hämtas från IT-avdelning och kontorsservice.	Avser kg CO_2e/st. Iphone 11: 65, Iphone 11 Pro: 69, Iphone 12: 60, Iphone 12 Mini: 56, Iphone 12 Pro: 72, Ipad 3:e gen.: 71, Datorskärm: 344, Dator: 213, Samsung Galaxy S20/S21: 69.	Apple-produkter och Samsungmobil: EPD:er, Skärm och dator: Ecoinvent 3.1.
Transporter på byggarbets-plats	En intern schablonsiffra baserad på information från entreprenörer för utsläpp från transporter i fastighets-utvecklingsprojekt, vid konceptreno-veringar och anpassningar, uppskalad på antalet av respektive projekt.	Stort projekt: 2 317 kg CO_2e/projekt. Hyresgästanpassningar: 198 kg CO_2e/projekt. Konceptrenovering: 13 kg CO_2e/projekt. Bensinhybrid: 0,085 kg CO_2e/km, Dieselbil: 0,12 kg CO_2e/km	Emissionsfaktorer fordon: Trafikverket.
Bygg-och rivningsavfall	Data hämtas från internt uppföljningssystem med inrapporterat bygg- och rivningsavfall från entreprenör.	Avfall till energi-och material-återvinning: 8,333 kg CO_2e/ton, Fast avfall till deponi: 511 kg CO_2e/ton	Avfall till energi- och materialåtervinning: Värmemarknads-kommittén, Fast avfall till deponi: Ecoinvent 3.1.

Scope 3, nedströms	Datakällor och/eller beräkningsmetod	Emissionsfaktorer 2021	Källa
Hyresgästel bostad (market based)	Antal lägenheter utan IMD och med gröna elavtal fördelat på lägenhets-typ hämtas från fastighetsuppföljningssystem. Årlig energianvändning per lägenhetstyp beräkns med statistik från SCB: 1 RoK: 2 090, 2 RoK: 2 613, 3 RoK: 2 461, 4 RoK: 3 917, 5 RoK: 4 392, 6 RoK+: 4 273.	Nordisk residualmix. 0,3652 kg CO_2e/kWh, Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix: Energimarknadsinspektionen 2020. Fossilfri el: intern beräkning med data från Vattenfall/ Naturvårdsverket.
Hyresgästel kontor (market based)	Antaget en genomsnittlig energianvändning om 48 kWh/m² från intern beräkning. Hyresgäster med gröna elavtal antas ha fossilfri energimix, resterande tilldelas nordisk residualmix.	Nordisk residualmix: 0,3652 kg CO_2e/kWh, Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix: Energimarknadsinspektionen 2020. Fossilfri el: intern beräkning med data från Vattenfall/ Naturvårdsverket.
Hyresgästel handel (market based)	Antaget en genomsnittlig energianvändning om 91 kWh/m² från intern beräkning. Hyresgäster med gröna elavtal antas ha fossilfri energimix, resterande tilldelas nordisk residualmix.	Nordisk residualmix: 0,3652 kg CO_2e/kWh, Fossilfri el: 0,011 kg CO_2e/kWh.	Nordisk residualmix: Energimarknadsinspektionen 2020. Fossilfri el: intern beräkning med data från Vattenfall/ Naturvårdsverket.
Inköpt el såld till hyresgäster	Inköpt el som debiteras hyresgäster genom IMD hämtas från energiupp-följningssystem.	Vindkraft (market based): 0,0145 kg CO_2e/kWh	Vindkraft (EPD): Vattenfall

Förvaltningsberättelse 2021

-→ Innehåll

Förvaltningsberättelse 49
Definitioner 53

Koncernen

Resultaträkning 54
Rapport över totalresultat 54
Balansräkning 55
Rapport över förändring i eget kapital 56
Kassaflödesanalys 57
Noter 58

Moderbolaget

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat 85
Balansräkning 86
Rapport över förändring i eget kapital 88
Kassaflödesanalys 89
Noter 90

Förslag till vinstdisposition 101
Revisionsberättelse 102

20221205101896

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 870 000 kvm uthyrningsbar yta fördelade på 129 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan består till cirka 60 procent av bostäder, resterande yta är kommersiella lokaler som mestadels avser kontor och handel, men även restauranger, gym, biografer, lager, industri och samhällsfastigheter såsom äldreboenden och skolor. Bolaget har även cirka 50 exploateringsobjekt.

Koncernen och moderbolaget

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

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

Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av respektive regionchef. Förvaltning, uthyrning och fastighetsskötsel sker lokalt på respektive marknadsområde genom en tydligt decentraliserad organisation. På huvudkontoret i Norrköping finns samtliga centrala resurser till stöd för den operativa verksamheten. I ledningsgruppen ingår VD, vVD tillika chef hyres- och fastighetsadministration, regionchef Stockholm tillika hållbarhetschef, regionchef Öst tillika chef affärsutveckling, regionchef Väst, ekonomichef, chef fastighetsutveckling 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 1 594 mnkr (1 570). Hyresintäkterna ökade med 52 mnkr till 1 536 mnkr (1 484). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 2,5 procent, vilket främst beror på ökade hyror för kommersiella lokaler. Företagets totala hyresvakansgrad uppgick till 3,5 procent (3,6), varav bostäder 2,0 procent (3,2) och lokaler med mera 4,4 procent (3,8).

Driftkostnaderna, exklusive fastighetsskatt, uppgick till 244 mnkr (222). Fastighetsskatten uppgick till 80 mnkr (79). Kostnader för underhåll var 174 mnkr (177). Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 931 mnkr (902). Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar var 2 966 mnkr (1 634).

Moderbolagets omsättning och resultat

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 538 mnkr (1 480). Årets resultat var 371 mnkr (243).

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 2021 har Lundbergs Fastigheter investerat 446 mnkr (327) i förvaltningsfastigheter och 299 mnkr (404) i nya fastighetsprojekt. Nybyggnadsprojekt är en viktig del för värdetillväxten i bolaget. Fastigheter byggs i attraktiva lägen med god avkastning och där utvecklingsmöjligheterna bedöms gynnsamma.

Projekt
I december invigdes LINK Business Center på ett attraktivt läge centralt i Linköping. Projektet, som har ambitionen att bli det regionala näringslivets nya mötesplats, omfattar cirka 13 000 kvm uthyrbar lokalyta och inflyttning kommer ske successivt fram till sommaren 2022. Alla lokaler är redan kontrakterade. Bredvid kontorsbyggnaden har även uppförts 40 bostäder med hyresrätt, kallat Stångebro strand. Samtliga lägenheter var uthyrda vid drifttagandet i slutet av sommaren. Båda byggnaderna ingår i fastigheten Konsuln 4 och utgör tillsammans en investering som beräknas uppgå till cirka 730 mnkr.

Under hösten inleddes ett projekt i Norrköpings citykärna som kommer att konvertera tomma butiksytor till kontorslokaler och samtidigt fräscha upp områdets uttryck med bland annat nya fasader på Spiralen Köpcentrum. Projektet innebär en investering med cirka 160 mnkr.

I slutet av året förvärvades mark i Karlstad för 22 mnkr, där det planeras för ett kommande projekt med cirka 150 nya lägenheter i ett attraktivt läge nära centrum.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde per den 31 december 2021 har beräknats till 27 899 mnkr (25 321). Den orealiserade värdeförändringen, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgick under året till 2 017 mnkr motsvarande 8,0 procent. Genomsnittligt värde per kvm uthyrningsbar area är 32 209 kr (28 544) och den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 4,1 procent (4,2) mätt som Driftnetto II (Utfall 2021)/Verkligt värde vid årets ingång.

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

Under våren såldes tre fastigheter i Göteborg (Gårda) till ett överenskommet fastighetsvärde om 204 mnkr. Affären påverkade årets resultat positivt med 22,8 mnkr.

Exploateringsfastigheter
Bolagets exploateringsfastigheter är belägna i Mellansverige. Under året har detaljplan för 600 bostäder i Storskogen, Enköping, vunnit laga kraft. Planarbete har fortskridit för cirka 100 bostäder i Lillån, Örebro. Det har även utförts exploateringsarbeten i Hammarö och Norrköping (Björkalund).

20221205013897

Byggbar exploateringsmark för fler- och småbostadshus har sålts för totalt 58 mnkr med ett resultat på 36 mnkr.

Finansiering
Per den 31 december 2021 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 5 133 mnkr (5 302). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 3 månader och den genomsnittliga räntesatsen 1,1 procent (1,1), för övrig information se koncernens not 29.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 18 029 mnkr (15 876) och soliditeten var 64 procent (62). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

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

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

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

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

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

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

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

Coronapandemin har påverkat både butiker och restauranger kraftigt samt drivit på den redan pågående strukturomvandlingen inom handeln. Lundbergs Fastigheter har hanterat situationen i nära samarbete med hyresgästerna och tagit ett stort ansvar för att skapa förutsättningar att fortsatt hålla butiker och restauranger öppna.

Hållbarhetsupplysningar
Lundbergs Fastigheter har kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. En medarbetarundersökning genomförs 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 förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna öka. Arbetet sker med tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energieffektivisering är en viktig del i att skapa en hållbar framtid. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggteknik och installation av modernare teknik fortsätter arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i fastigheterna samt minska energiförbrukningen.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt 9 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och Miljöprövningsförordningen (2013:251) bedrevs under 2021.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport ingår i årsredovisningen och har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 24-47.

Framtidsutsikter
Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i stora städer vilket gör att efterfrågan på bolagets 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.

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 101.

Nyckeltal (definitioner)

Likvida medel
Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

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

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

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

Rörelsens intäkter m.m.
Hyresintäkter (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	2021	2020
Nettoomsättning	3	1 594,3	1 569,9
Driftkostnader	4,5	-332,6	-333,8
Underhåll och hyresgästanpassningar		-173,6	-177,2
Avskrivningar	7	-5,5	-6,1
Fastighetsskatt		-79,6	-79,1
Exploateringsfastigheter		-22,2	-26,8
Bruttoresultat		**980,9**	**946,9**
Centrala administrationskostnader	5-7	-49,3	-44,4
Rörelseresultat före värdeförändringar		**931,5**	**902,4**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	2 034,6	731,7
Rörelseresultat	9	**2 966,2**	**1 634,2**
Finansiella intäkter		0,1	0,2
Finansiella kostnader		-50,5	-52,4
Andel i intresseföretags resultat	16		-0,0
Finansnetto	10	**-50,4**	**-52,2**
Resultat efter finansiella poster		**2 915,8**	**1 582,0**
Skatt	11	-566,4	-297,8
Årets resultat		**2 349,4**	**1 284,2**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 349,4	1 284,2
		2 349,4	**1 284,2**

Rapport över totalresultat

Koncernen

mnkr	Not	2021	2020
Årets resultat		**2 349,4**	**1 284,2**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	11	5,1	-6,5
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till årets resultat	11	-1,1	1,3
Årets övrigt totalresultat efter skatt		**4,1**	**-5,2**
Summa totalresultat		**2 353,5**	**1 279,0**
Hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		2 353,5	1 279,0
		2 353,5	**1 279,0**

20221205018999

Balansräkning

Koncernen

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	7,1	4,8
Materiella anläggningstillgångar	13	22,7	21,3
Förvaltningsfastigheter	14	27 898,8	25 135,8
Nyttjanderättstillgångar	15	14,7	17,7
Andelar i intresseföretag	16		7,1
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		27 943,3	25 186,7
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	18	141,7	114,5
Kundfordringar	19	23,7	17,2
Övriga rörelsefordringar	19	34,5	19,7
Likvida medel	17	0,1	
Tillgångar som innehas för försäljning	21		185,0
Summa omsättningstillgångar		**200,0**	**336,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 143,3**	**25 523,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		17 929,3	15 776,3
Summa eget kapital		**18 029,3**	**15 876,3**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga leasingskulder	29	9,7	12,6
Övriga långfristiga skulder		6,7	6,4
Avsättningar för pensioner	23	148,2	149,7
Övriga avsättningar	11, 24	15,6	15,6
Uppskjutna skatteskulder	11	4 458,9	3 943,0
Summa långfristiga skulder		**4 639,0**	**4 127,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	17,29	4 970,2	5 135,0
Kortfristiga leasingskulder	29	5,2	5,3
Leverantörsskulder	25	116,2	88,0
Aktuell skatteskuld	11	54,0	45,7
Övriga rörelseskulder	25	329,4	245,7
Summa kortfristiga skulder		**5 475,0**	**5 519,7**
Summa skulder		**10 114,0**	**9 646,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 143,3**	**25 523,1**

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**100,0**	**15 068,7**	**15 168,7**
Utdelning		-500,0	-500,0
Lämnat koncernbidrag		-91,0	-91,0
Skatt på lämnat koncernbidrag		19,5	19,5
Årets resultat		1 284,2	1 284,2
Övrigt totalresultat		-5,2	-5,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100,0**	**15 776,3**	**15 876,3**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100,0**	**15 776,3**	**15 876,3**
Årets resultat		2 349,4	2 349,4
Övrigt totalresultat		4,1	4,1
Årets totalresultat		*2 353,5*	*2 353,5*
Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning		-200,0	**-200,0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100,0**	**17 929,3**	**18 029,3**

20221206501900

Kassaflödesanalys

Koncernen

mnkr	Not 20	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 915,8	1 582,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet [1]		-2 003,7	-718,5
Betalda skatter		-48,2	-44,2
		863,9	**819,2**
Förändring av omsättningsfastigheter		-27,2	7,3
Förändring av rörelsefordringar		-21,4	3,7
Förändring av rörelseskulder		120,2	-147,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**935,6**	**682,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-5,0	-3,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,5	-10,8
Investering i förvaltningsfastigheter		-763,8	-733,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter		204,3	89,0
Förvärv av finansiella tillgångar		-0,1	-1,7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-568,1**	**-660,5**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån			-900,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-164,8	1 378,0
Övriga skulder		-2,7	0,0
Utbetald utdelning till moderbolaget		-200,0	-500,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-367,5**	**-21,9**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0,1**	**-0,1**
Likvida medel vid årets början		**0,0**	0,1
Likvida medel vid årets slut		**0,1**	**0,0**

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

Copyright Kroll Factiva AB 2022 All rights reserved

Noter

1 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.

20221205019O1

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

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.

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

20221205101902

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.

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

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

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

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

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

Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av IT-system.

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

Avskrivningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper

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

Nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar.

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

Förvaltningsfastigheter

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

20221205011903

Verkligt värde baseras på interna värderingar vilka kvalitetssäkras genom att ett urval av fastigheter 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 2021 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

20221205011904

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.

Ersättningar vid uppsägning

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avsättningar

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

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

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

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

Eventualförpliktelser

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

Övrigt

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

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

2 Företagsinformation

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

3 Nettoomsättning, mnkr

	2021	2020
Fastighetsrörelse		
Hyresintäkter	1 473,9	1 418,8
Serviceintäkter [1]	62,4	65,2
Försäljning omsättningsfastigheter	58,0	59,7
Övriga intäkter	-	26,3
	1 594,3	**1 569,9**

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

4 Driftkostnader, mnkr

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

	2021	2020
El, värme och vatten	130,2	112,9
Fastighetsskötsel	64,1	59,4
Administrationsomkostnader	88,5	83,8
Övriga driftkostnader	49,7	51,8
Kostnader i byggnadsrörelsen	-	25,9
	332,6	**333,8**

5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2021	Varav män (%)	2020	Varav män (%)
Moderbolaget	170	63	159	65
Dotterföretag	-	-	1	87
Koncernen totalt	**170**	**63**	**160**	**65**

20221205091905

forts. not 5

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

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

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

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

2020	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,6				0,6
VD och vVD i moderbolaget	3,4	0,4	0,0	1,1	5,0
Andra ledande befattningshavare 6 personer	*7,5*	*0,9*	*0,2*	*2,1*	*10,6*
	11,5	**1,3**	**0,2**	**3,1**	**16,1**

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

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

2020	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions-kostnader
Moderbolaget	86,1	*13,0*	39,9	*10,9*
Dotterföretag	*0,9*	*0,1*	*0,3*	*0,3*
Totalt i koncernen	**87,1**	***13,0***	**40,2**	***11,1***

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 2021. Ersättningen är maximerad till 2 månadslöner för ledande befattningshavare. För övrig personal utgår maximalt en alternativt en halv månadslön.
För 2021 har 7,8 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

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

6

Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2021	2020
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	0,2	1,3
PWC	1,0	
Andra uppdrag		
KPMG AB	0,0	
	1,2	**1,3**

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 2021-04-20 valdes PWC till nya revisorer.

7

Avskrivningar, mnkr

	2021	2020
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier m m	7,5	8,1
	7,5	**8,1**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	5,5	6,1
- Försäljnings- och administrationskostnader	2,0	1,9
	7,5	**8,1**

8

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mnkr

	2021	2020
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	17,5	10,8
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	2 017,2	720,9
	2 034,6	**731,7**

20221205019066

9

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	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	747,3	704,6	503,2	521,6	343,9	343,7	1 594,3	1 569,9
varav försäljning exploateringsfastigheter	33,2	19,0	23,2	40,7	1,7	0,0	58,0	59,7
Driftkostnader	-162,1	-153,9	-90,9	-103,8	-79,6	-76,1	-332,6	-333,8
Underhåll och hyresgästanpassningar	-75,8	-88,5	-46,9	-40,4	-50,8	-48,3	-173,6	-177,2
Avskrivningar	-2,0	-2,5	-1,7	-1,8	-1,8	-1,9	-5,5	-6,1
Fastighetsskatt	-37,8	-36,4	-25,8	-25,8	-16,0	-16,8	-79,6	-79,1
Exploateringsfastigheter	-12,4	-5,3	-8,2	-21,8	-1,6	0,3	-22,2	-26,8
	457,1	**418,0**	**329,6**	**328,0**	**194,1**	**200,9**	**980,9**	**946,9**
Centrala administrationskostnader							-49,3	-44,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	843,6	177,9	503,3	396,7	687,8	157,2	2 034,6	731,7
Rörelseresultat	**1 300,7**	**595,8**	**832,9**	**724,7**	**882,0**	**358,1**	**2 966,2**	**1 634,2**
Finansnetto							-50,4	-52,2
Skatt							-566,4	-297,7
Årets resultat							**2 349,4**	**1 284,2**
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	12 669,5	11 509,1	9 549,0	8 711,4	5 680,3	4 915,3	27 898,8	25 135,8
Tillgångar som innehas för försäljning						185,0		185,0
Ofördelade tillgångar							244,5	202,3
Summa tillgångar	**12 669,5**	**11 509,1**	**9 549,0**	**8 711,4**	**5 680,3**	**5 100,3**	**28 143,3**	**25 523,1**
Eget kapital							18 029,3	15 876,3
Ofördelade skulder							10 114,0	9 646,9
Summa eget kapital och skulder							**28 143,3**	**25 523,1**
Investeringar	316,8	466,4	334,3	245,5	94,7	18,8	745,8	730,8

10

Finansnetto, mnkr

	2021	2020
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	0,1
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,1
	0,1	**0,2**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-52,4	-43,6
Räntekostnader, fastighetslån	4,9	-2,3
Resultat från intresseföretag	-0,0	-0,0
Övriga finansiella kostnader	-3,0	-6,5
	-50,5	**-52,4**
Finansnetto	**-50,4**	**-52,2**

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

11

Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat	2021	2020
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-48,1	-71,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	3,9
Uppskjuten skatt [1]		
Temporära skillnader	-518,2	-230,3
	-566,4	**-297,8**

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

Avstämning effektiv skatt		2021		2020
Resultat före skatt		**2 915,8**		**1 582,0**
Svensk inkomstskatt	20,6%	-600,7	21,4%	-338,5
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1%	29,1	-2%	25,3
Övrigt	0%	6,1	0%	7,5
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	0%	-1,0	-1%	8,0
	19%	**-566,4**	**19%**	**-297,8**

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.

20221205019O7

Skatt redovisad i årets totalresultat	2021			2020		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets aktuariella omvärdering	5,1	-1,1	4,1	-6,5	1,3	-5,2
Summa aktuariell omvärdering		**-1,1**			**1,3**	

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld	4 458,9	3 943,0
Aktuell skatteskuld	54,0	45,7
	4 512,9	**3 988,7**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2021			2020		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-4 378,1	-4 378,1		-3 857,1	-3 857,1
Avsättning för pensioner	16,4		16,4	17,1		17,1
Obeskattade reserver		-103,9	-103,9		-103,0	-103,0
Övrigt	6,7		6,7			
	23,1	**-4 482,0**	**-4 458,9**	**17,1**	**-3 960,1**	**-3 943,0**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

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

2020	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-3 621,9	-235,2		-3 857,1
Avsättningar för pensioner	15,1	0,6	1,3	17,1
Obeskattade reserver	-107,2	4,2		-103,0
	-3 714,0	**-230,3**	**1,3**	**-3 943,0**

12

Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	9,9	6,3
Investeringar	5,1	3,6
	15,0	**9,9**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-5,1	-3,2
Årets avskrivningar	-2,8	-2,0
	-7,9	**-5,1**
Utgående balans	**7,1**	**4,8**

13

Materiella anläggningstillgångar, mnkr

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

2020	Övriga inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	35,7	7,1	42,8
Investeringar	2,9	7,9	10,8
Avyttringar och utrangeringar	-3,9	-2,4	-6,4
	34,6	**12,5**	**47,2**
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-25,2		-25,2
Årets avskrivningar	-3,9		-3,9
Avyttringar och utrangeringar	3,3		3,3
	-25,8		**-25,8**
Utgående balans	**8,8**	**12,5**	**21,3**

20221205019O8

14

Förvaltningsfastigheter, mnkr

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	2021			2020		
	Bostad	Kommersiellt [1]	Totalt	Bostad	Kommersiellt [1]	Totalt
Ingående verkligt värde	11 452,9	13 682,9	25 135,8	10 717,3	13 227,3	23 944,6
Investeringar	322,7	393,1	715,8	388,4	344,9	733,3
Förvärv	30		30			
Avyttringar				-78,0		-78,0
Omklassificeringar				176,0	-176,0	0,0
Tillgångar för försäljning					-185,0	-185,0
Orealiserad värdeförändring	1 426,5	590,7	2 017,2	249,2	471,7	720,9
Utgående verkligt värde	**13 232,1**	**14 666,7**	**27 898,8**	**11 452,9**	**13 682,9**	**25 135,8**

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

Omklassificering avser dels en fastighet som under 2020 klassats om till övervägande bostadsändamål samt tre fastigheter där avtal om försäljning tecknades i slutet av 2020. Fastighetsaffären slutfördes 2021 och fastigheterna redovisas som "Tillgångar som innehas för försäljning" och återfinns som omsättningstillgång i balansräkningen.

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 aktiverade låneutgifter med ett belopp om 4,9 mnkr (5,6).

Värderingsmetod

Värderingen av 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 2,2 och 5,9 procent för bostäder och mellan 3,6 och 7,8 procent för kommersiella fastigheter. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på 2,0 procent, normaliserade hyresintäkter och underhållskostnader samt normaliserad vakansgrad. Denna beräkning vägs sedan samman med olika ortsprisfaktorer i en slutlig värdering. Nedan framgår de indata som använts vid värderingen.

	Bostad Intervall (vägt snitt)	Kommersiellt Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	500 - 1 700 (900)	400 - 7 200 (1 700)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,23 - 5,86 (3,64)	3,60 - 7,67 (4,85)
Vakans (%)	1,0 - 5,1 (1,6)	0,0 - 5,4 (3,5)

forts. not 14

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 27,9 mdkr (25,3). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 25 fastigheter, motsvarande värdemässigt 33 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 9,4 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 9,1 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 27,9 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.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr Bostad	Kommersiellt
Driftnetto (kr/kvm)	50	778	423
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	976	798
	+0,25	-850	-720
Hyresvakans (%-enhet)	1,0	197	187

Påverkan på årets resultat

Samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, med undantag av de med pågående nyproduktion och de som består av obebyggda tomter. Årets hyresintäkter (brutto minus vakanser) uppgår till 1 553,0 mnkr (1 481,9). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	2021	2020
Drift och administration	244,2	221,8
Underhåll	173,6	177,4
Personalkostnader	137,3	121,8
Fastighetsskatt	79,6	77,6
Avskrivningar	6,0	8,1
	640,8	**606,7**

20221205 01909

forts. not 14

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra enligt avtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027-	Totalt
Bostäder	168,3						**168,3**
Kontor	629,4	553,4	409,1	248,9	171,2	628,8	**2 640,8**
Butiker	201,3	165,7	106,0	48,4	30,1	77,6	**628,9**
Övrigt	23,8	4,9	2,9	1,7	0,8	1,5	**35,6**
Totalt	**1 022,7**	**724,0**	**517,9**	**299,0**	**202,1**	**707,9**	**3 473,5**
Andel, procent	29	21	15	9	6	20	100

15

Nyttjanderättstillgångar (leasing)

Leasetagare

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

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

forts. not 15

2020	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Avtal per 2019-01-01	1,6	3,5	4,5	18,3	28,0
Ingångna avtal under 2020		1,7			1,7
	1,6	**5,2**	**4,5**	**18,3**	**29,6**
Avskrivningar					
Ingående balans		-1,1	-0,5	- 5,2	- 6,8
Årets avskrivningar		- 1,6	- 0,5	- 2,9	- 5,1
Avslutade avtal					0,0
		- 2,7	**- 1,1**	**- 8,1**	**- 11,9**
Utgående balans	**1,6**	**2,5**	**3,4**	**10,2**	**17,7**

Årets redovisade belopp	Resultat-räkningen	Balans-räkningen	Totalt
Driftkostnader	2,4	3,6	6,0
Underhåll och hyresgästanpassningar	0,1		0,1
Avskrivningar	- 2,2		- 2,2
Finansiella kostnader	0,0		0,0
	0,3	**3,6**	**3,9**

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.

20221205011910

Andelar i intresseföretag, mnkr

	2021	2020
Redovisat värde	-	7,1
Koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-0,0	-0,0
Summa totalresultat		**-0,0**

Andel i intresseföretag avser innehav i Disponere I AB, som under året uppgick till 50 %. Disponere I har i sin tur ägt Haga garage ekonomisk förening till 98,2 %. Per 2021-12-21 förvärvades resterande andelar i Disponere I samt den återstående andelen om 1,8 % i Haga garage.

Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde[1]		Verkligt värde	
	2021	2020	2021	2020
Likvida medel				
Banktillgodohavanden	0,1		0,1	
Skuld koncernföretag	4 892,8	5088,6	4 892,8	5 088,6
Övriga kortfristiga skulder	77,3	46,4	77,3	46,4
	4 970,2	**5 135,0**	**4 970,2**	5 135,0

1) Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2021	2020
Tillgångar		
Aktier i onoterade bolag	0,0	7,1
Kundfordringar	23,7	17,2
Skulder		
Leverantörsskulder	116,2	88,0

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

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

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

18 Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2021	2020
Vid årets början	114,5	121,8
Årets anskaffningar	49,6	19,5
Reverseringar av nedskrivningar		0,4
Avyttringar och utrangeringar	-22,5	-27,2
Utgående balans	**141,7**	**114,5**

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

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 569,2 mnkr (415,6).

19 Rörelsefordringar, mnkr

	2021	2020
Hyres- och kundfordringar	23,7	17,2
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	6,5	6,5
Upplupna hyresintäkter	3,7	0,8
Fordringar hos intresseföretag		0,8
Övriga fordringar	24,3	11,5
	34,5	**19,7**
Utgående balans	**58,2**	**36,9**

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

20221205011911

20

Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2021	2020
Erhållna	0,1	0,2
Erlagda	-55,4	-50,7
	-55,3	**-50,6**

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	2021	Kassaflöde	Omvärderingseffekt	2020
Pensionsskuld	148,2	-3,0	1,5	149,7
Övrigt[1)]	4 985,9	-167,0		5 152,9
	5 134,1	**-169,9**	**1,5**	**5 302,6**

1) Utgörs främst av skulder till moderbolag.

21

Tillgångar som innehas för försäljning

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-	185,0
		185,0

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

22

Eget kapital

Aktiekapital

2021-12-31	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.

mnkr	2021	2020
Förpliktelse per den 1 januari	149,7	138,7
Förmåner intjänade under perioden	4,8	5,0
Ränta	1,5	1,9
Aktuariell vinst/förlust	-4,1	5,2
Utbetalda pensioner	-3,0	-3,0
Särskild löneskatt	-0,7	1,8
Förpliktelse den 31 december	**148,2**	**149,7**
Varav kreditförsäkrat via FPG	68,6	66,7

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 4,8 mnkr (5,0) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 1,5 mnkr (1,9) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till -4,1 mnkr (5,2) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella vinsten om 4,1 mnkr består av vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 0,9 mnkr och vinst avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 3,2 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 56 mnkr (60). Durationen på förpliktelsen uppgår till 20 år (20).

Väsentliga aktuariella antaganden	2021	2020
Diskonteringsränta, %	1,80	1,10
Framtida löneökningar, %	3,10	2,50
Framtida inflation, %	2,10	1,50

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

	2021	2020
Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar		
Män	22	22
Kvinnor	24	24
Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år		
Män	24	24
Kvinnor	26	26

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).

20221205011912

forts. not 23

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-12,1	13,9
Framtida löneökning (0,5% förändring)	4,2	-3,7
Framtida inflation (0,5% förändring)	11,1	-10,0
Framtida livslängd (1 år förändring)	5,8	-5,8

Under 2022 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,1 mnkr (3,1)

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 3,6 mnkr (2,4) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,1 mnkr respektive 0,8 mnkr (0,3; 0,9) och ingår i rörelseresultatet

24

Övriga avsättningar

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

25

Rörelseskulder, mnkr

	2021	2020
Leverantörsskulder	116,2	88,0
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	215,0	154,8
Övrigt	83,0	68,7
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	25,5	14,1
Övrigt	5,9	8,0
	329,4	**245,7**
Utgående balans	**445,6**	**333,6**

26

Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 17.

forts. not 26

Nyckelpersoner i ledande ställning	2021	2020
Försäljning till	11,3	10,7

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 (70,95) av rösterna och 42,76 procent (42,33) av kapitalet i L E Lundbergföretagen AB (publ) som i sin tur är moderföretag till Fastighets AB L E Lundberg.

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

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

27

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2021	2020
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	2021	2020
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,5	1,3
	9,5	**9,3**

28

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Pensioner

Värdet av pensionsförpliktelser beräknas utifrån antaganden om diskonteringsränta, inflation, framtida löneökningar och demografiska faktorer. Antagandena uppdateras normalt årsvis vilket påverkar den redovisade pensionsskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets

20221205011913

redovisade pensionskostnad. Se även not 23.

29

Finansiella risker och riskhantering

Finansverksamheten och hanteringen av finansiella risker för koncernen handlägges enligt fastställd finanspolicy av koncernstabadministration, 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 2021 till 5 133,3 mnkr (5 301,8), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 5 133,3 mnkr (5 302,6) och räntebärande tillgångar 0,0 mnkr (0,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3 månader (3). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder[1], 31 december 2021

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2022	4 970,2	100
Totalt	**4 970,2**	**100**

1) Exklusive pensionsavsättningar om 148,2 mnkr och leasingskulder om 14,9 mnkr.

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026-
Finansiella skulder					
Övriga finansiella skulder	4 970,2				

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2022	2023	2024	2025	2026-	2021-12-31
Kortfristiga leasingskulder	5,2					5,2
Långfristiga leasingskulder		5,3	4,4			9,7
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 2021 uppgick till 1,5 mdkr.

forts. not 29

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 3 månader per den 31 december 2021. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2021 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2022 års resultat negativt med cirka 37 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2021 framgår av tabellen nedan.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2021

	Skulder[1] mnkr	Andel %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2022	4 970,2	100	1,02
2023	-		
Totalt	4 970,2	100	

1) Exklusive pensionsavsättningar om 148,2 mnkr och nyttjanderättsskulder om 14,9 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 13,4 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 23,7 mnkr (17,2) efter avdrag för osäkra fordringar. Osäkra kundfordringar har reserverats med 6,9 mnkr (7,8). Bruttosumman av kund-/hyresfordringar uppgår till 30,6 mnkr (25,0), varav 21,4 mnkr (17,7) med förfall över 60 dagar. Kreditkvalitéten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivna bedöms vara god.

30

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

20221205019I4

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat

Moderbolaget

mnkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	1 538,4	1 480,1
Driftkostnader		-332,1	-303,8
Underhåll och hyresgästanpassningar		-577,0	-458,7
Avskrivningar		-134,3	-130,0
Fastighetsskatt		-79,4	-78,8
Exploateringsfastigheter	4	-1,7	-5,4
Bruttoresultat		**413,9**	**503,5**
Centrala administrationskostnader	13	-48,8	-43,5
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	4		-3,0
Nedskrivning förvaltningsfastigheter		-5,4	
Rörelseresultat		**359,8**	**456,9**
Resultat från andelar i koncernföretag	3		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	120,0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0,2	2,8
Resultat efter finansiella poster	7	-58,6	-59,1
Bokslutsdispositioner		**421,4**	**400,5**
Resultat före skatt	8	9,2	-90,3
Skatt		**430,5**	**310,2**
Årets resultat [1]	9	-59,1	-66,8
		371,5	**243,4**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Programvaror		7,1	4,8
Summa immateriella anläggningstillgångar		**7,1**	**4,8**
Materiella anläggningstillgångar	11		
Förvaltningsfastigheter		7 362,8	6 958,9
Fastighetsinventarier		258,1	118,4
Övriga inventarier		8,9	8,8
Pågående nyanläggningar		20,9	385,9
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 650,7**	**7 472,0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	52,5	52,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**52,5**	**52,5**
Summa anläggningstillgångar		**7 710,3**	**7 529,3**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	13	94,0	82,4
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		23,6	15,1
Fordringar hos koncernföretag		23,6	7,3
Övriga fordringar		23,8	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,9	8,8
Summa kortfristiga fordringar		**83,0**	**35,4**
Kassa och bank	14	-	-
Summa omsättningstillgångar		**176,9**	**117,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 887,2**	**7 647,1**

20221205019151

forts. balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		879,3	835,8
Årets resultat		371,5	243,4
Summa eget kapital		**1 350,7**	**1 179,3**
Obeskattade reserver	16, 17	**484,6**	**450,9**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	18	68,6	66,7
Avsättning för uppskjuten skatt	19	203,0	191,5
Övriga avsättningar	19	15,6	15,6
Summa avsättningar		**287,2**	**273,8**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	20	6,7	6,4
Summa långfristiga skulder		**6,7**	**6,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 204,6	5 337,8
Övriga rörelseskulder	21	553,5	398,9
Summa kortfristiga skulder		**5 758,1**	**5 736,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 887,2**	**7 647,1**

Rapport över förändring i eget kapital

Moderbolaget

		Fritt eget kapital		
mnkr	**Aktiekapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**100,0**	**1 125,6**	**210,2**	**1 435,8**
Vinstdisposition		210,2	-210,2	
Utdelning		-500,0		-500,0
Årets resultat [1]			243,4	243,4
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100,0**	**835,8**	**243,4**	**1 179,3**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100,0**	**835,8**	**243,4**	**1 179,3**
Vinstdisposition		243,4	-243,4	
Utdelning		-200,0		-200,0
Årets resultat [1]			371,5	371,5
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100,0**	**879,3**	**371,5**	**1 350,7**

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

20221205091916

Kassaflödesanalys

Moderbolaget

mnkr	Not 14	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		421,4	400,5
Justering för ej kassapåverkande poster[1)]		141,5	130,5
Betald inkomstskatt		-47,6	-33,8
		515,3	497,2
Förändring av omsättningsfastigheter		-13,4	2,5
Förändring av rörelsefordringar		-47,6	-98,7
Förändring av rörelseskulder		154,6	46,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**608,9**	**447,8**
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-5,1	-3,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,5	-2,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-307,3	-566,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-315,9**	**-573,0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån			-900,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-90,4	1 524,1
Övriga skulder		-2,7	1,1
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-200,0	-600,0
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		**-293,0**	**125,2**
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.

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och översatt till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

Noter

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 2021 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.

20221205013917

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 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.

forts. not 1

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

	2021	2020
Hyresintäkter	1 472,1	1 411,0
Serviceavgifter	62,4	64,4
Försäljningar exploateringsfastigheter	4,0	4,8
	1 538,5	**1 480,1**

3 Anställda och personalkostnader samt ersättning till revisorer, mnkr

Information avseende moderbolagets anställda och personalkostnader återfinns i koncernens not 5 respektive not 6.

4 Avskrivningar, mnkr

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-82,8	-78,7
Programvaror	-2,8	-2,0
Övriga inventarier	-3,2	-3,9
Fastighetsinventarier	-47,5	-47,3
	-136,3	**-131,9**

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-134,3	-130,0
- Försäljnings- och administrationskostnader	-2,1	-1,9
	-136,3	**-131,9**

20221205015918

Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2021	2020
Utdelning	120,0	-
	120,0	

Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	0,1	2,6
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,2
	0,2	**2,8**

Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-55,9	-47,5
Räntekostnader, övriga	-2,8	-2,6
Räntekostnader, fastighetslån	-	-8,0
Övriga liknande resultatposter	0,0	-1,0
	-58,6	**-59,1**

Bokslutsdispositioner, mnkr

	2021	2020
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	-36,9	6,4
- Övriga inventarier	0,0	0,2
Koncernbidrag, erhållna	43,7	5,1
Koncernbidrag, lämnade	-0,9	-100,2
Förändring av periodiseringsfond	3,3	-1,9
	9,2	**-90,3**

9 Skatter, mnkr

	2021	2020
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-47,5	-50,9
- Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	0,1
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-11,5	-16,1
	-59,1	**-66,8**

Avstämning av effektiv skatt		**2021**		**2020**
Resultat före skatt		**430,5**		**310,2**
Svensk inkomstskatt	20,6%	-88,7	21,4%	-66,4
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-0,4	0%	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter[1]	-5,8%	24,8	0%	0,1
Övrigt	-1,4%	6,2	0%	0,1
Effekt av ändrad skattesats	0,2%	-1,0	0,2%	-0,5
	13,7%	**-59,1**	**21,5%**	**-66,8**

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

10 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	**2021**	**2020**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9,9	6,3
Nyanskaffningar	5,1	3,6
	15,0	**9,9**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5,1	-3,2
Årets avskrivningar	-2,8	-2,0
	-7,9	**-5,1**
Utgående balans	**7,1**	**4,8**

20221205011919

Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2021	Förvaltnings-fastigheter	Fastighets-inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	7 699,4	889,4	34,7	385,9	9 009,3
Investeringar	138,6	167,8	3,5	0,9	310,8
Omklassificeringar	348,1	19,3		-365,8	1,6
Avyttringar och utrangeringar			-2,3		-2,3
	8 186,1	**1 076,5**	**35,9**	**20,9**	**9 319,4**
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-740,5	-770,9	-25,8		-1 537,3
Årets avskrivningar	-82,8	-44,0	-3,2		-130,0
Omklassificeringar		-3,5			-3,5
Avyttringar och utrangeringar			2,1		2,1
	-823,3	**-818,4**	**-27,0**		**-1 668,7**
Utgående balans	**7 362,8**	**258,1**	**8,9**	**20,9**	**7 650,7**

2020	Förvaltnings-fastigheter	Fastighets-inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	7 067,3	849,6	35,7	491,2	8 443,8
Investeringar[1]	529,5	39,7	2,9	3,5	575,7
Omklassificeringar	108,8			-108,8	
Avyttringar och utrangeringar	-6,3		-3,9		-10,2
	7 699,4	**889,4**	**34,7**	**385,9**	**9 009,3**
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-662,8	-723,6	-25,1		-1 411,6
Årets avskrivningar	-78,7	-47,3	-3,9		-129,9
Avyttringar och utrangeringar	1,0		3,3		4,3
	-740,5	**-770,9**	**-25,8**		**-1 537,3**
Utgående balans	**6 958,9**	**118,4**	**8,8**	**385,9**	**7 472,0**

1) Under 2020 har koncerninterna överlåtelser av pågående projekt, avseende LINK Business Center, skett till ett värde om 319 mnkr från det helägda dotterbolaget Byggnads AB L E Lundberg. I investeringsvärdet för 2020 ligger en reducering med 11 mnkr avseende statligt bidrag gällande Nätet 13 i Eskilstuna.

Upplysningar om skattemässiga avskrivningar i moderbolaget

Ackumulerade skattemässiga avskrivningar på byggnader uppgår till 1 749 mnkr (1 589).

12

Andelar i koncernföretag, mnkr

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	52,8
	52,8	**52,8**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,3	-0,3
	-0,3	**-0,3**
Bokfört värde	**52,5**	**52,5**

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)	Antal andelar 2021	Andel i % 2021	Andel i % 2020	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000	100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750	100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251	100	100	0,1	0,1
Spiralen AB /556127-3706 / Norrköping	1 392	100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,5	0,5
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,8	0,8
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000	100	100	1,2	1,2
Bokfört värde				**52,5**	**52,5**
Indirekt ägda dotterföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB					
5 aktiebolag	1 700	100	100		
Ägda av Spiralen AB					
Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100		
Indirekt ägda intresseföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB					
1 aktiebolag			50		

20221205019201

13

Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	82,8	85,3
Årets anskaffningar	13,4	3,3
Avyttringar och utrangeringar	-1,8	-5,8
	94,4	**82,8**
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-0,5	-0,9
Årets nedskrivningar/reverseringar		0,4
	-0,5	**-0,5**
Bokfört värde	**94,0**	**82,4**

Taxeringsvärdet för moderbolagets exploateringsfastigheter uppgick till 327,4 mnkr (321,3) varav markvärdet utgjorde 315,3 mnkr (308,1). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 459,4 mnkr (323,8).

14

Kassaflödesanalys, mnkr

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

Räntor och erhållen utdelning	2021	2020
Erhållna räntor	0,2	2,8
Erlagda räntor	-58,6	-60,8
Erhållen utdelning	120,0	0,0
	61,6	**-58,0**

Kassa och bank	2021	2020
Banktillgodohavande	-	-

Räntebärande skulder	2021	Kassaflöde	Valuta och omvärderingseffekt	2020
Pensionsskuld	68,6	-3,0	4,8	66,7
Övrigt[1)]	5 280,4	-95,9		5 376,3
	5 349,0	**-98,8**	**4,8**	**5 443,0**

1) Utgörs främst av skuld till moderbolag.

15

Eget kapital

Bundna reserver

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att från förfogande stående vinstmedel 1 250,7 mnkr (1 250 723 102 kronor) utdelas 400 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 22.

16

Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2021	2020
Övriga inventarier	3,1	3,1
Fastighetsinventarier	61,1	24,2
	64,2	**27,3**

Av obeskattade reserver utgör 13,2 mnkr (5,6) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

17

Periodiseringsfonder, mnkr

	2021	2020
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2015		80,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2016	77,5	77,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2017	80,7	80,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2018	63,5	63,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2019	43,6	43,6
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2020	78,5	78,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2021	76,8	
	420,4	**423,7**

Av obeskattade reserver utgör 90,7 mnkr (92,5) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

20221205019211

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, 68,6 mnkr (66,7). 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 24,9 år och för en man 23,1 år. Vid diskontering av framtida utbetalningar utgår PRI Pensionsgaranti från en ränta om 3,84 procent. Konsolideringsreserven beräknas som en viss procent av kapitalvärdet, för närvarande 4 procent och ska täcka framtida inflation för pensionärer. Från och med den 1 januari 2007 sker ingen nyavsättning för särskilda värdesäkringsmedel.

Kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 12,3 mnkr (10,8). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,7 mnkr (2,6). Under 2022 förväntas 3,1 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 3,6 mnkr (2,2) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,1 mnkr respektive 0,8 mnkr (0,3; 0,9) och ingår i rörelseresultatet.

19 Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	209,7	191,5
Uppskjuten skattefordran		
- Inventarieanskaffning under år 2021	-6,7	
Stämpelskatt	15,6	15,6
	218,6	**207,1**

20 Övriga skulder, mnkr

	2021	2020
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6,7	6,4
	6,7	**6,4**

21 Övriga rörelseskulder, mnkr

	2021	2020
Leverantörsskulder	116,1	87,4
Skatteskulder	52,3	38,5
Övriga skulder	106,7	60,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	29,9	27,5
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	27,8	19,9
Hyresintäkter	213,7	153,5
Övrigt	7,1	11,3
	553,5	**398,9**

22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2021	2020
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventualförpliktelser	2021	2020
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	8,0
Övriga eventualförpliktelser	1,5	1,3
	9,5	**9,3**

20221205019222

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen, 1 251 mnkr (1 250 723 102 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 1 600 kronor per aktie	400 mnkr
I ny räkning överföres	851 mnkr
	1 251 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 32 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 851 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 16 februari 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 6 april 2022.

Norrköping den 16 februari 2022

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Lars Johansson
Styrelseledamot

Katarina Martinson
Styrelseledamot

Louise Lindh
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Johanna Palmer
Styrelseledamot

Sten Peterson
Vice styrelseordförande

Peter Whass
Styrelseledamot

Nicklas Lundberg
Styrelseledamot

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-101 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 2021 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 2021 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-23 samt sidorna 106-109. 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.

20221205013923

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 2021 på sidorna 24-47 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 23 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Nicklas Lundberg
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1971
Invald i styrelsen 2018

Nils Svanberg
Styrelsesuppleant
Arbetstagarrepresentant
Född 1968
Invald i styrelsen 2007

Johanna Palmér
Styrelseledamot
Född 1979
Civ ekon
Invald i styrelsen 2019

Stefan Nilsson
Styrelseledamot
Född 1957
Civ ekon
Invald i styrelsen 2017

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



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

Katarina Martinson
Styrelseledamot
Född 1981
Civ ekon
Invald i styrelsen 2011

Lars Johansson
Styrelseledamot
Född 1966
Civ ekon
Invald i styrelsen 2007

Peter Whass
Styrelseledamot
Född 1954
Civ ing
Invald i styrelsen 2004

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

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1978
Invald i styrelsen 2018

Saknas:
Tobias Sundqvist
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
Född 1993
Invald i styrelsen 2018

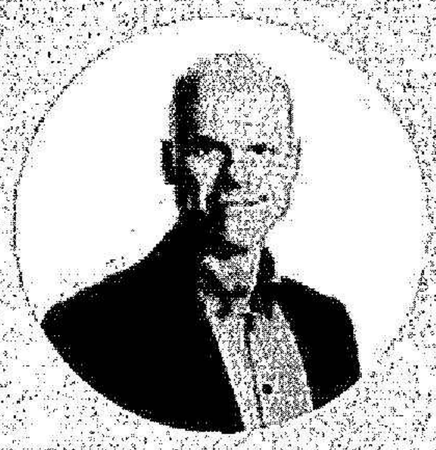
Ledning



Louise Lindh
VD
Född 1979 **Anställd** 2005



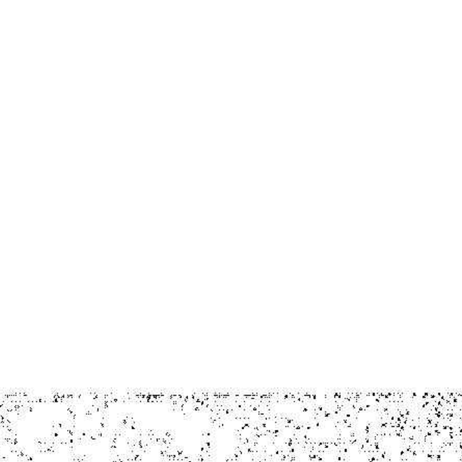
Johan Ladenberg
Vice VD, Chef Hyres- och fastighetsadministration
Född 1966 **Anställd** 2005



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



Christian Claesson
Regionchef Öst, Chef Affärsutveckling
Född 1980 **Anställd** 2015



Jonas Thyrsson
Chef Fastighetsutveckling
Född 1976 **Anställd** 2010



Johan Sandborgh
Regionchef Stockholm,
Hållbarhetschef
Född 1979 **Anställd** 2009



Peter Lundgren
Regionchef Väst
Född 1970 **Anställd** 1994



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



20221205O1927

Foto:
Omslag (ett foto): Fredrik Schlyter
Omslag (ett foto) samt sid 3, 5 och 21: CRELLE
Omslag (ett foto) samt sid 16: David Einar Nygren
Sid 3, 19 och 34: Husfoto
Sid 6, 7, 11, 12, 13, 21, 24, 31, 33, 36 och 39: John Sandlund
Sid 9, 106, 107, 108 och 109: Ulla-Carin Ekblom
Sid 16 och 17: Christine Engström
Sid 18 och 19: Visualiseringar av White Arkitekter
Sid 35: Sofia Andersson

LE

LUNDBERGS

FASTIGHETER