20230504069220

Årsredovisning

för

Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)

556050-4341

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lunds Kommuns Fastighets AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lund den 2 maj 2023

Fredrik Millertson

TeamEngine E-Signing



TeamEngine E-Signing

Innehåll

Om rapporten	2
En hållbar resa i tid och rum	3
LKF i korthet	4
Vd har ordet	6
Affärsplan 2021–2024	8
Vår värdekedja	9
Styrning och riskfaktorer	10
Intressentdialog	14
Väsentlighetsanalys	16
Kundlöften introduktion	18
Kundlöfte: En hyresvärd som bryr sig	20
Kundlöfte: Ett hem för dig	22
Kundlöfte: En plats att trivas på	26
Grundförutsättning: Medarbetare	30
Grundförutsättning: Ekonomi	32
Grundförutsättning: Samhällsansvar	34
Barnbokslut över Hållbarhetsnoter	38
Hållbarhetsnoter	40
Ledning	56
Styrelse	57

Ekonomisk redovisning	
Ekonomichefen har ordet	58
Innehåll	59
Förvaltningsberättelse	60
Resultaträkning	68
Balansräkning	69
Kassaflödesanalys	70
Rapport – förändringar i eget kapital	70
Noter och kommentarer	71
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport för år 2022	82
Bilagor	83
GRI-index:	89

FSC MIX Papper från ansvarsfulla källor FSC® C088052

Kontaktperson för rapporten är Fredrik Millertson, vd.
Form: Hallvarsson & Halvarsson AB
Text: Ordspråk Lotta Soldning
Foto: Peter Kroon (s.15), Klas Andersson (s.31, 37, 56, 58), Bengt Alm (s.33), Felix Gerlach (s.24), Johan Alsén (s.7, 23, 30, 36, 56), Lena Nordenbro (s.29), Michael Svensson (s.28, 29, 39, 56), Una Nyberg (s.28,29), Gunilla Flygare (s.39), LKF bildbank Pickit AB.
Illustrationer: Jaenecke Arkitekter C/O Klostergården (s.23), HÄRI arkitektbyrå (s.23), Fojab (s.24).

Om rapporten
Denna års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2022 omfattar Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) org. nr 556050-4341. Redovisningen upprättas årligen och är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, vilket även innefattar krav på Hållbarhetsrapport. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 58 till 88 i PDF versionen av denna publikation.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRIs riktlinjer Universal Standards 2021. Års- och hållbarhetsredovisningen fastställdes av styrelsen för Lunds Kommuns Fastighets AB den 1 mars 2023.

TeamEngine E-Signing

En hållbar resa i tid och rum

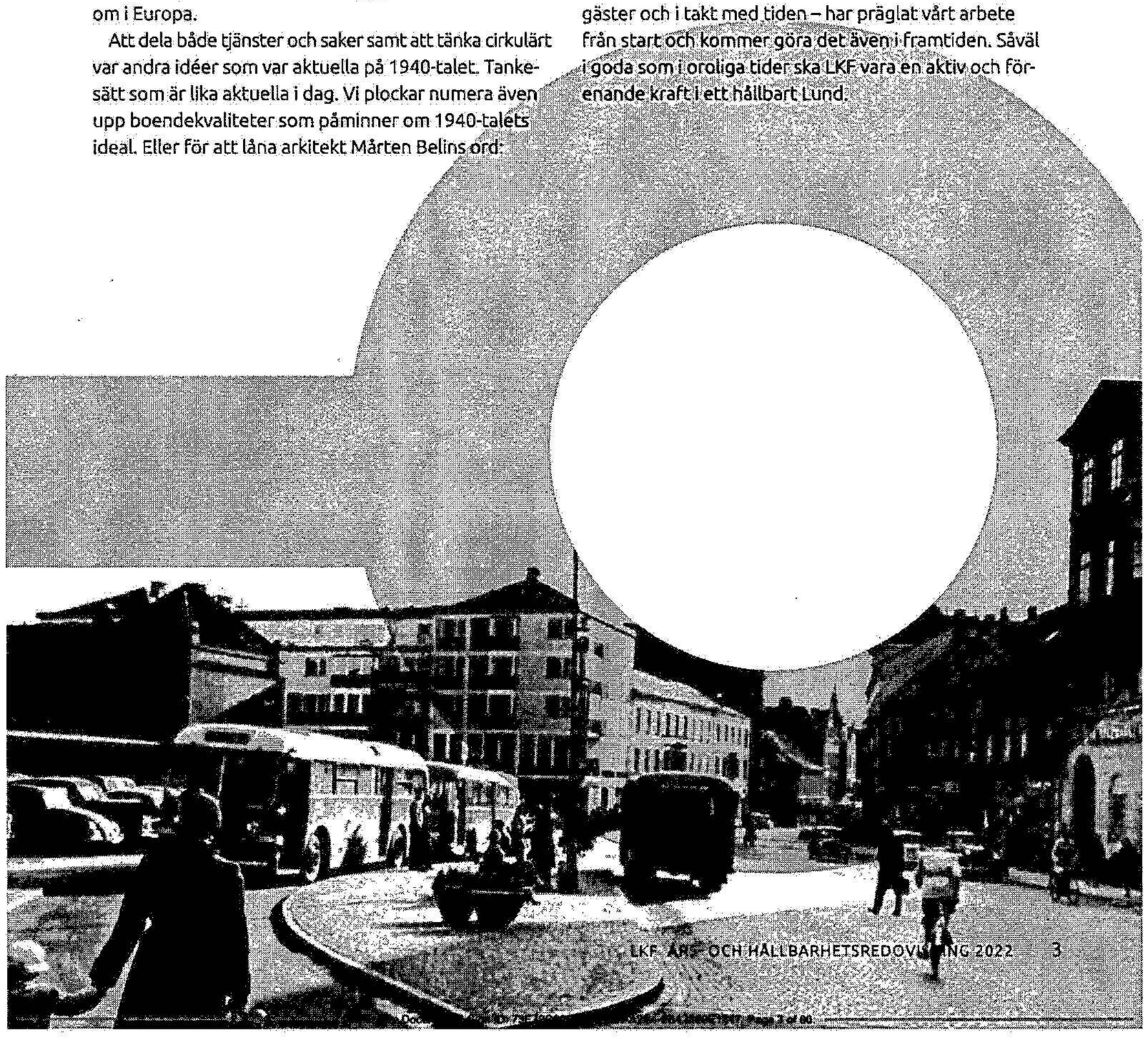
Att arbeta hållbart är att tänka långsiktigt. Med det menar vi att det gäller att bygga för samtiden, med siktet inställt på framtiden. Detta har känts extra påtagligt för oss under 2022, då vi firat att LKF varit en central samhällsaktör i Lund i 75 år.

Andra världskriget låg bara två år bort när LKF bildades, 1947. Hela Sverige var redo att skapa ett nytt samhälle. Gemenskap, hemkänsla och trivsel var värden som lyftes fram när nya bostadsområden byggdes. I Lund och runt om i Europa.

Att dela både tjänster och saker samt att tänka cirkulärt var andra idéer som var aktuella på 1940-talet. Tankesätt som är lika aktuella i dag. Vi plockar numera även upp boendekvaliteter som påminner om 1940-talets ideal. Eller för att låna arkitekt Mårten Belins ord:

"Vi skulle antingen kunna säga att cirklar sluts. Eller så kan vi se det som en linjär process, där LKF behållit det bästa från varje period och gjort sig av med det som inte fungerar. Det handlar om att lägga till efter vägen och att förfina. Så skapas tidlösa bostäder och områden."

Den här års- och hållbarhetsredovisningen beskriver självklart vår verksamhet under 2022. Men utan vår historia vore vi inte den aktör vi är i dag. Att arbeta hållbart och nytänkande – tillsammans med våra hyresgäster och i takt med tiden – har präglat vårt arbete från start och kommer göra det även i framtiden. Såväl i goda som i oroliga tider ska LKF vara en aktiv och förenande kraft i ett hållbart Lund.



Page 3 of 80.

20230504064945

LKF i korthet

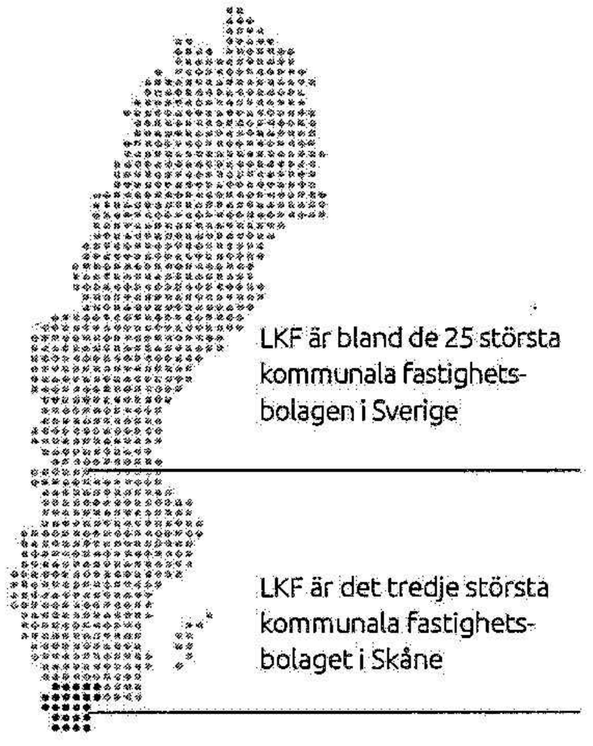
Vision

Fler och bättre hem

LKFs vision är en framtid med fler och bättre hem. Bra bostäder gör Lund mer attraktivt för både människor och företag, så att kommunen kan fortsätta att utvecklas. Vi agerar hållbart och miljösmart. Vi söker mark så att vi kan bygga fler bostäder till rimliga kostnader. Vi investerar i framtiden genom att bygga nytt samt ta hand om och utveckla de fastigheter vi har. Vi ger våra hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende, så att deras hem blir bättre för dem.

Ett helägt kommunalt fastighetsbolag

Lunds Kommuns Fastighets AB (publ), LKF, bildades 1947 och är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Bolaget har en politiskt sammansatt styrelse och Lunds kommunfullmäktige fastställer LKFs ägardirektiv.



LKF är bland de 25 största kommunala fastighetsbolagen i Sverige

LKF är det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne

Antal medarbetare (tillsvidareanställda)

274

Antalet nyanställda 2022

32

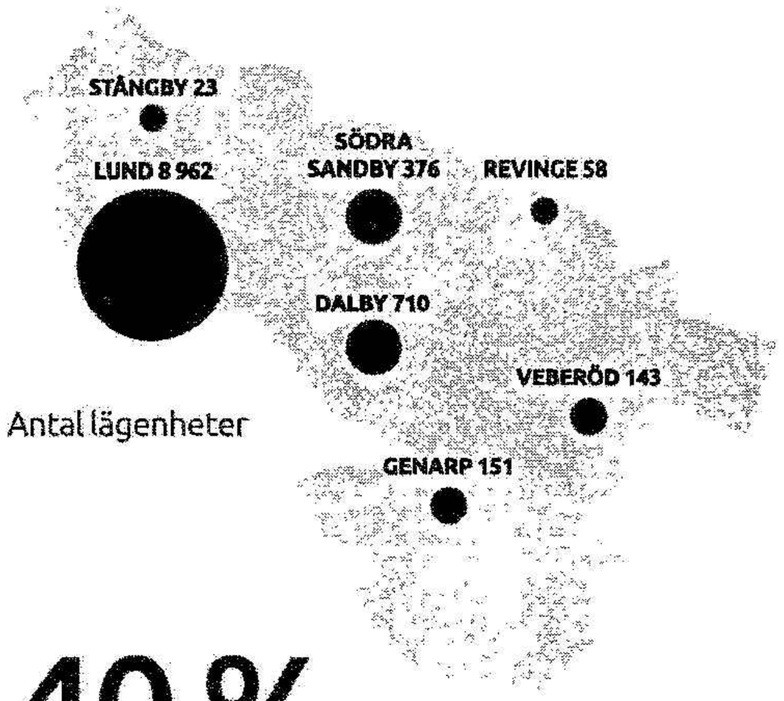
Medelålder på samtliga medarbetare

46

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 4 of 80.

Hela Lunds fastighetsbolag

LKF erbjuder hyresbostäder i Lunds stad, Genarp, Södra Sandby, Stångby, Veberöd, Dalby och Revinge.



Antal lägenheter

40 %

Cirka 40 procent av hyresmarknaden

LKF har totalt 10 423 (10 299) lägenheter, vilket betyder att fler än 20 000 Lundabor bor hos oss. Det gör LKF till det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne och till ett av de 25 största i Sverige.

Bostadsbeståndet motsvarar cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Andra stora aktörer på hyresmarknaden i Lund är AF Bostäder (studentbostäder), Heimstaden och HSB. Totalt finns det cirka 65 800 bostäder i Lunds kommun varav nästan 70 procent utgörs av lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. Av dessa är 45 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

Dessutom äger LKF merparten av kommunens äldreboende, flera stadsdelscentrum som Fäladstorget, Linero torg och Karshögstorg med handel och service samt ett 40-tal attraktiva kommersiella lokaler i Lunds centrum.

Totalt antal lägenheter i Lunds Kommun

10 423

Därutöver **1 345** kategoribostäder som blockuthyrs men förvaltas av LKF

Antal lokaler

337

Fler än

20 000

Lundabor bor hos oss

Marknadsvärde på LKFs fastighetsbestånd

16,6

Miljarder kronor

2022 uppgick marknadsvärdet på LKFs fastighetsbestånd till cirka 16,6 (16,6) miljarder kronor enligt gjord värdering.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 5 of 80.

Tillsammans är vi starkare!

När vi gick in i 2022 kändes det skönt att pandemin verkade gå mot sitt slut och att vi snart skulle kunna återgå till att "arbeta som vanligt". Men, så bröt kriget i Ukraina ut och inget blev som vi hade tänkt oss. Ett av mina tidigaste minnen från 2022 är det krismöte vi hade när kriget precis hade inletts. På väldigt kort tid kunde vi på LKF hjälpa till med både bostäder och mottagning av flyktingar från Ukraina. Än en gång bevisade vi att när läget är besvärligt så hjälps vi åt för att lösa utmaningar.

2022 har varit utmanande på många vis, framför allt när det gäller ekonomi- och energifrågor. Men tack vare vårt långsiktiga arbete inom ekonomi, hållbarhet och engagerade medarbetare har vi klarat av att leverera ett bra resultat och uppnå våra mål. Det som varit och är oroande är att räntorna och kostnaderna ser ut att fortsätta stiga. Andra faktorer som påverkat oss negativt under året är de stigande byggkostnaderna, det borttagna investeringsstödet, ökade avkastningskrav och den höga inflationen.

Trots detta finns det mycket positivt att se tillbaka på under 2022. Jag tänker bland annat på vår flytt till det nya kontoret FutuRum på Brunnshög, som stödjer vårt digitaliserade och aktivitetsbaserade arbetssätt. Med facit i hand uppfattar jag att omställningen och flytten har blivit mycket bra – till och med bättre än förväntat.

Vi har under 2022 också blivit nominerade i Kundkristallens kategorier service- och produktindex och hamnat inom topp tre i båda. Dessutom har LKF, för tredje året i rad, blivit certifierade enligt Great Place to Work. Inget av detta hade varit möjligt att uppnå utan fina insatser från alla medarbetare!

75-årsfirande på flera platser

2022 präglades också av vårt 75-årsfirande, som har märkts på många olika sätt och på flera platser. Jubileet har bland annat uppmärksammats på fyra 75-årsfester i våra bostadsområden, Pilelyckan på Väster, Linero, Fågelhunden i Veberöd och på Brunnshög. Vi har även firat 75-åringen på en rad andra fester i våra områden och lyft fram vår historia internt vid flera tillfällen. Tillsammans konstaterar vi stolt att LKF under 75 år har försett generationer av lundabor med trygga och trivsamma hem.

Något som jag också bär nära hjärtat är LKF-dagen, som vi genomförde den 31 maj. Då samlade vi samarbetspartners och branschkollegor för att sprida information både om vår egen verksamhet och om andra inspirerande aktörer från Lund. Samtidigt ville vi skapa möjligheter för samverkan. Dagens tema var "Kraften bor i Lund – attraktionskraft, innovationskraft och en av världens mest kraftfulla källor – ESS". En mycket lyckad dag som jag hoppas kan bli ett årligt arrangemang.

När det gäller våra kundlöften, som är satta till 2024, ligger vi väl till. Men med rådande konjunkturläge är det just nu svårt att få ekonomi i investeringar i nya bostäder. Därför valde vi mot slutet av året att avbryta en av våra pågående upphandlingar. Om detta påverkar LKFs mål om antal påbörjade bostäder återstår att se. Vi fortsätter självklart att arbeta för byggstart i våra planerade projekt. 2022 har LKF färdigställt 125 bostäder och har 507 i produktion.

Vikten av samverkan

I tuffare tider blir det ännu tydligare än annars hur viktig samverkan är. LKF är ju en del av koncernen Lunds Rådhus AB och det känns som att vi har kommit närmare kommunen i vårt arbete, under pandemiåren och även under 2022.

En av de frågor där vi samverkar med Lunds kommun är hållbarhet, vilket ligger helt i linje med att låta hållbarhetsfrågorna vara en integrerad del av allt vi gör. Det rimmar också väl med vårt gemensamma mål att göra Lund till en klimatneutral stad 2030.

Hållbarhetsfrågorna är en del av LKFs vardag, ingår i alla våra moment och processer samt självklart i vår verksamhetsutveckling. Utöver att LKF ligger väl framme när det gäller hållbarhet, så underlättas våra satsningar av att vi finns i Lund, en stad präglad av innovation och kunskap. Förutom att vi arbetar brett och integrerat med hållbarhet har vi under året tagit fram och arbetat vidare med några av våra ämnesspecifika strategier. Vi har till exempel lyft det bosociala arbetet ytterligare.
Samtliga medarbetare, chefer, ledningen

"Hållbarhetsfrågorna är en del av LKFs vardag, ingår i alla våra moment och processer samt självklart i vår verksamhetsutveckling."



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 6 of 80.

och styrelsen har varit involverade i att driva arbetet framåt. Under 2022 har vi också tagit fram vårt allra första Barnbokslut, där vi sammanställt vårt barnrättsarbete. En nyhet är att vi för första gången någonsin tagit fram en mini-kundenkät, där vi frågat barn i några av våra områden hur de trivs med sitt boende.

Ny klimatfärdplan

Jag vill också lyfta vår första klimatfärdplan för nyproduktion, vår sårbarhetsanalys för skyfall, vår trädinventering samt vårt arbete med hållbar mobilitet – fyra mycket viktiga insatser för att rusta oss inför framtiden.

Att LKF under 2022 blev medlemmar i föreningen Rättvist byggande är också en milstolpe. Att arbeta förebyggande för att minska osund konkurrens, svartarbete och ekonomisk brottslighet i byggbranschen är självklart för oss.

Bland hållbarhetsutmaningarna ser jag att vi fortfarande har mycket kvar att göra när det gäller bygg- och underhållssidan. Utöver vår nya klimatfärdplan för nyproduktion är vårt nya utvecklingsprojekt Levla centralt i denna fråga. Där tar vi ett helhetsperspektiv på hållbart och klimatneutralt byggande med låg koldioxidbelastning, under både byggande och förvaltning. Vi kommer också att följa och utvärdera tre olika byggmetoder parallellt.

Avslutningsvis vill jag vara tydlig med att inget av det som vi har åstadkommit under 2022 hade varit möjligt utan samarbete – dels mellan alla medarbetare inom LKF, dels med våra samarbetspartners i form av vår styrelse, Lunds kommun, Sveriges Allmännytta, leverantörer, sponsrade föreningar och många andra. Tillsammans är vi starkare och tillsammans bidrar vi till att Lund är en trygg, trevlig och trivsam stad att bo, arbeta och växa upp i.

Lund i februari 2023

Fredrik Millertson, vd



”2022 har varit utmanande på många vis, framför allt när det gäller ekonomi- och energifrågor. Men tack vare vårt långsiktiga arbete inom ekonomi, hållbarhet och engagerade medarbetare har vi klarat av att leverera ett bra resultat och uppnå våra mål.”

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 7 of 80.

Globala trender, framtidens boende och ett starkt kundfokus

Vi påverkas hela tiden av det som händer i vår omvärld – i Lund, Skåne, Europa och resten av världen. Våra hyresgäster, konkurrenter och samarbetspartners påverkas självklart också. För vi lever alla i en global värld och är en del av en större helhet.

För att förstå vår roll, både på det lokala planet och på en större arena, arbetade LKF under 2020 fram en affärsplan som sträcker sig från 2021 till 2024. Planen utgår från ett antal trender som påverkar oss: urbanisering, klimatomställningar, svängningar i den globala makten, demografiska och sociala förändringar samt olika tekniska genombrott.

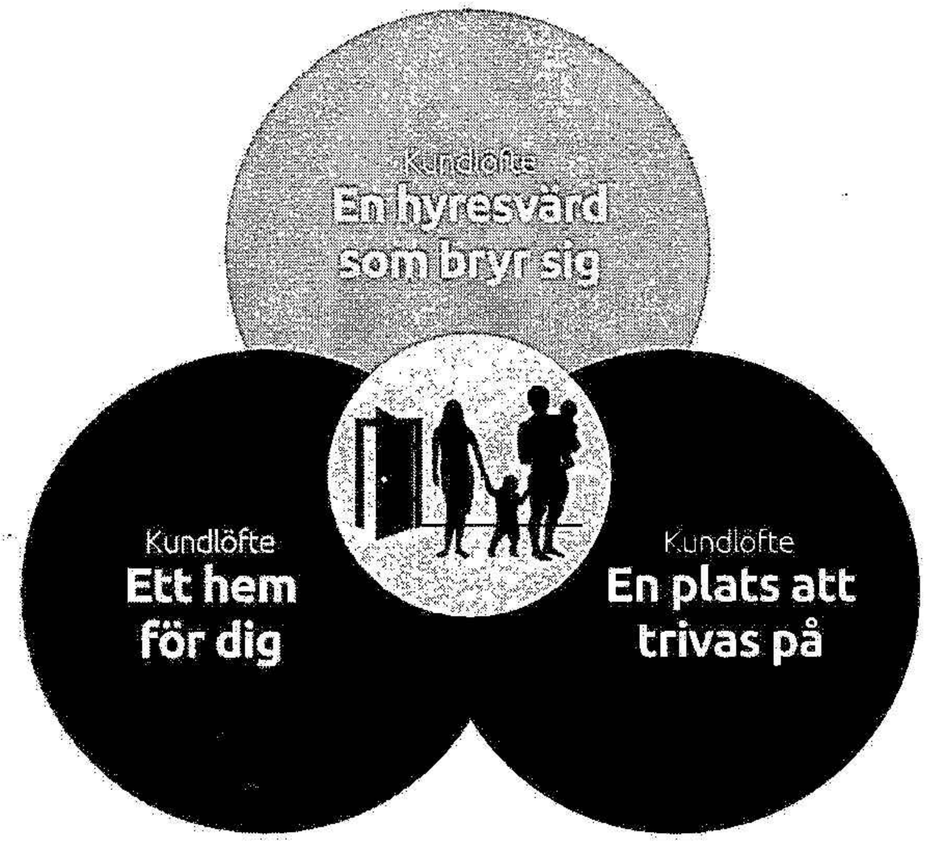
Förändrade behov och beteenden

Med dessa trender följer förändrade behov och beteenden. Och här gäller det för oss att vara på tårna, för att kunna erbjuda de bostäder, tjänster och den service som våra kunder efterfrågar. I affärsplanen landade vi i sex faktorer/områden som vi tror kommer att prägla framtidens boende: den flexibla familjen, det proaktiva hemmet, en friktionsfri vardag, generationsväxlingen, tillgångssamhället och hållbarhet.

I vår omvärldsorientering tittade vi även på hur vår region och vårt närområde ser ut och förväntas utvecklas framåt. Vi ställde oss frågor som: Vilken roll spelar Lund och LKF i detta sammanhang i dag och vilken roll kan vi förväntas spela framöver? Hur ser hyres- och bostadsmarknaden ut i dag och i framtiden? Var står LKF i dag, hur nöjda är våra kunder och hur kan vi få ännu nöjdare kunder?

Tre kundlöften och tre grundförutsättningar

Så här långt komna i vår affärsplaneprocess arbetade vi slutligen fram våra kundlöften och vilka mål vi ville knyta till dem. Vi landade i följande tre löften: En hyresvärd som bryr sig, ett hem för dig och en plats att trivas på.



Som en trygg och stabil grund i vårt kundfokuserade arbete definierade vi också det vi kallar våra grundförutsättningar, nämligen: engagerade medarbetare, en stabil ekonomi och ett starkt samhällsansvar.

Längre fram i den här års- och hållbarhetsredovisningen kan du läsa mer om både löftena och grundförutsättningarna, vilka mål vi satt upp samt vilka initiativ och aktiviteter vi arbetat med under 2022.

Självklart är affärsplanen, med både kundlöften och grundförutsättningar, tätt kopplad till vår affärsmodell och vår värdekedja, som du kan läsa mer om under vår värdekedja.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 8 of 80.



Tät koppling mellan affärsmodell och värdekedja

Bolagets affär är tudelad och utgår från vår affärsidé och vårt ändamål. För det första den grundläggande affären, där vi utvecklar attraktiva hyresbostäder och lokaler i Lund, där service och personligt inflytande för hyresgästen ska innebära ett bekymmersfritt och hållbart boende. För det andra investerar vi i, samt äger och förvaltar, vårt fastighetsbestånd – för att tillgodose bostadsbehovet i Lunds kommun. De två delarna illustreras via bilden av vår värdekedja ovan.

Struktur som ger långsiktig stabilitet

LKF har växt fram under lång tid för att bli det bolag det är idag, med drygt 11 000 bostäder och en omsättning på över en miljard kronor. En förutsättning för långsiktig tillväxt är en väl fungerande styrning och struktur, byggd på tydliga värderingar och ett gott affärsmannaskap.

LKF tillämpar en egen modell för styrning och kontroll, som tagit intryck av den så kallade COSO-modellen. Arbetet omfattar bolagets samtliga processer, rutiner och system och är ett systematiskt arbete för att säkerställa att LKF når sina mål på ett effektivt sätt samt att verksamheten styrs enligt lagar, regler och styrande dokument. För att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg och lärande organisation genomförs löpande intern kontroll.

Styrning och kontroll

LKF ägs av Lunds Rådhus AB (moderbolaget i en bolagskoncern med samma namn), som i sin tur ägs av Lunds kommun och styrs av ägaren, via det ägardirektiv som antagits av kommunfullmäktige och bolagets stämma. Direktivet ger den övergripande inriktningen för LKF. Utifrån detta sätter styrelse och ledning kundlöften och grundförutsättningar på fyra års sikt, med tillhörande mål och strategier, som återfinns i Affärsplan 2021–2024. Detta bryts sedan ner i en mer detaljerad plan och budget, som i sin tur mynnar ut i avdelningsplaner som kopplas till de individuella utvecklingsplanerna.

Riskbedömning och riskhantering

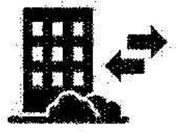
LKF arbetar löpande med att identifiera och bedöma risker för att kunna hantera och undvika dem. Internkontrollplanen är uppdelad i strategiska, finansiella, operativa och legala risker. Varje år gör vi en översyn av internkontrollplanen och uppdaterar den för att matcha med omvärlden samt de rutiner vi har i bolaget, innan den sedan fastställs av ledning och styrelse. Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av vår riskanalys bedöms sannolikheten för olika oönskade händelser och deras konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas för att minimera både lång- och kortsiktiga risker.

Kommunens Lekmannarevisorer har under året granskat hur LKF arbetar för att motverka otillåten andrahandsuthyrning, folkbokföringsbrott och trångboddhet. LKF kommer att få ta del av den slutliga revisionsrapporten under februari 2023.

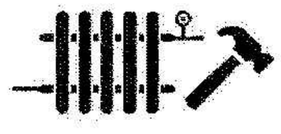
Riskfaktorer

LKFs riskexponering är förhållandevis låg eftersom verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan listar vi faktorer som vi bedömer kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.



Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs med Hyresgästföreningen. Lund är en attraktiv stad att bo i och det råder bostadsbrist. Genom god kundvård och underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser.



Underhåll och drift

Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknikförbättring och fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Taxekostnader står för en tredjedel av driftkostnaderna och uppvärmningen är, tillsammans med el- och vattenanvändningen, en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och genom samarbete med hyresgästerna. Läs mer om vår styrning kopplad till el, vatten och värme under Hållbarhetsnoterna, se sid 41–43.



Risk för oegentligheter och fel

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment. LKF gör regelbundna stickprov och olika former av kontroller samt arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Vid eventuella avvikelser agerar bolaget och vidtar åtgärder därefter. Avvikelser av väsentlig karaktär rapporteras till styrelsen. Läs mer om hur vi hanterar bland annat risk för korruption och brott mot lag om offentlig upphandling, under Hållbarhetsnoter, se sid 50, 52.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9642B69E1947. Page 10 of 80.



Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans bedömer vi att vi har goda förutsättningar för att hantera de åldrande fastigheterna. Ökning av materialpriserna på grund av rådande inflationsläge samt materialbrist/komponentbrist kan innebära att viss del av underhållet skjuts på framtiden. En viktig del i vårt uppdrag är att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd.

Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i flera delar av kommunen, arbetar vi aktivt med att ta fram ny byggbar mark. Läs mer om bland annat byggrättsportföljen under Hållbarhetsnoter, se sid 52.

Materialpriser/tillgång

Inflationstakten har varit hög under hela året, i december låg den på 10,2 procent, vilket är nivåer vi inte sett på väldigt många år. Det är olika delar som påverkar inflationen såsom höjda el- och gaspriser, ökade livsmedelskostnader och drivmedelskostnader. Även byggkostnaderna har ökat kraftigt, upp 15,6 procent på bara ett år i december månad. Under året har det varit fortsatta diskussioner kring Cementas tillstånd att bryta kalksten på Gotland, ett eventuellt indrag av tillstånd kommer att påverka oss när det gäller både nybyggnation och underhåll.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för LKF och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på finansmarknaden. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag vid beräkning av årets skatt inte kan medges.

Finansiering

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, , som vid årsskiftet uppgick till 53,7 procent (55,2). En annan faktor som bidrar till en lägre finansiell risk, jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Finansverksamheten inom LKF bedrivs inom ramen för den av styrelsen beslutade finanspolicyn. Omprövning sker löpande och månadsvis avstämning genomförs för att kontrollera att policyns föreskrifter följs.

Den övergripande målsättningen för LKFs finansverksamhet är att:

- Säkerställa LKFs finansiering till en kostnad och risknivå som långsiktigt och på bästa sätt främjar ägarens mål för verksamheten.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet, så att långsiktig ekonomisk stabilitet och positivt resultat uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa att LKF är ett finansiellt starkt företag och en attraktiv affärspartner.

LKF är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk och motpartsrisk. Dessa möts genom att följa beslutad finanspolicy.

Klimatförändringar

Vi börjar se effekterna av klimatförändringarna i form av extremväder som värmeböljor och skyfall. Vi beaktar detta i planering av nya och befintliga bostadsområden idag, men vi behöver utveckla detta arbete. I LKFs Affärsplan för 2021–2024 finns initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna". Under 2022 har en sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet avseende skyfall (50- respektive 100-års regn) påbörjats. Initialt visar analysen att cirka 170 byggnader kan vara utsatta för risk vid ett 100-års regn och att cirka 135 byggnader kan vara utsatta vid ett 50-års regn. För dessa byggnader har en kartläggning genomförts, om var till exempel källare, entréer, hissar och undercentraler finns. Analys av var riskerna för störning eller skada är störst kommer sedan att genomföras och en åtgärdsplan ska tas fram. Läs mer om detta i kapitlet om Hållbarhetsnoter, not ÅRL6kap12§ Klimatanpassning, sid 48.

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en väsentlig framgångsfaktor. En eventuell brist på kvalificerade medarbetare understryker därför vikten av att ständigt attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller stimulerande uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit. Läs mer om bland annat utbildningssatsningar under Hållbarhetsnoter, se sid 54.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 11 of 80.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och ett så effektivt sätt som möjligt – För att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter.

LKFs bolagsstyrning grundar sig på såväl externa som interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamålsenliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

Viktiga externa regelverk är bland annat aktiebolagslagen, redovisningslagstiftning och rekommendationer samt lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (Allbolagen).

Viktiga interna regelverk är bland annat bolagsordning, ägardirektiv, arbetsordning för styrelsen samt vd-instruktion, ramverk för grön finansiering samt interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, beslutsoch delegationsordning, antikorruptionspolicy, upphandlingspolicy och miljöpolicy.

Aktieägare genom bolagsstämma

LKF är ett kommunägt bolag där samtliga aktier ägs av Lunds Rådhus AB, som i sin tur är helägt av Lunds kommun. Aktieägarens inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet samt genom att fatta beslut om ägardirektiv. Årsstämman ska hållas senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad som ska beslutas om på årsstämman. Extra bolagsstämma hålls om ägaren begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Den senaste årsstämman hölls den 25 april 2022. Med anledning av covid19-pandemin genomfördes årsstämman per capsulam, utan fysisk närvaro. Under året har det varit en extra bolagsstämma i augusti 2022. Det var ett ärende som hanterades, nämligen val av styrelseledamot/ordförande Lars Granath.

Årsstämma för verksamhetsåren kommer att äga rum den 2 maj 2023.

Styrelsen

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter samt lägst tre och högst fem ersättare. Styrelsen utses av bolagsstämman. Styrelsen utses för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Bolagsordningen kan ändras i enlighet med aktiebolagslagens regler. Den aktuella bolagsordningen finns på LKFs webbplats, www.lkf.se.

På årsstämman 2022 omvaldes Göran Brinck, Mattias Olsson, Clas Fleming, Ingrid Malmqvist Norin, Ulf Nilsson, Håkan Ekelund och Börje Hed som ordinarie styrelseledamöter. Erik Nordin, Torsten Czernyson, Karin Stubbegaard, Camilla Lundberg och Jaokob Ursing valdes till ersättare. Alla styrelsens ledamöter ansågs vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Tidigare styrelseordförande Göran Brinck avled under våren. På en extra bolagsstämman valdes Lars Granath till styrelseordförande från och med augusti 2022.

På styrelsemötena finns två arbetstagarrepresentanter med. Arbetstagarföreträdarna äger rätt att delta i styrelsens överläggningar med yttrande- och förslagsrätt samt rätt att få sin mening antecknad till protokollet, de har dock inte rösträtt. Under 2022 har Annika Ramqvist och Eve Nilsson varit arbetstagarrepresentanter.

Styrelsens ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet i styrelsen regleras genom en arbetsordning som fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot vd. Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter.

Styrelsens arbete under år 2022

Styrelsens arbete följer ett årshjul, med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Styrelsemötena består både av informations- och beslutspunkter. På de ordinarie mötena har vd, ekonomichef, byggchef, affärsutvecklingschef samt ledningskoordinator, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom HR-chef, förvaltningschef, teknisk chef, kundcenterchef deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2022.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsarvode uppgår till följande: Ordförande 180 tkr. Vice ordförande 90 tkr. Övriga ordinarie ledamöter 18 tkr. Styrelsesuppleanter 9 tkr. Därutöver 840 kr per sammanträde.

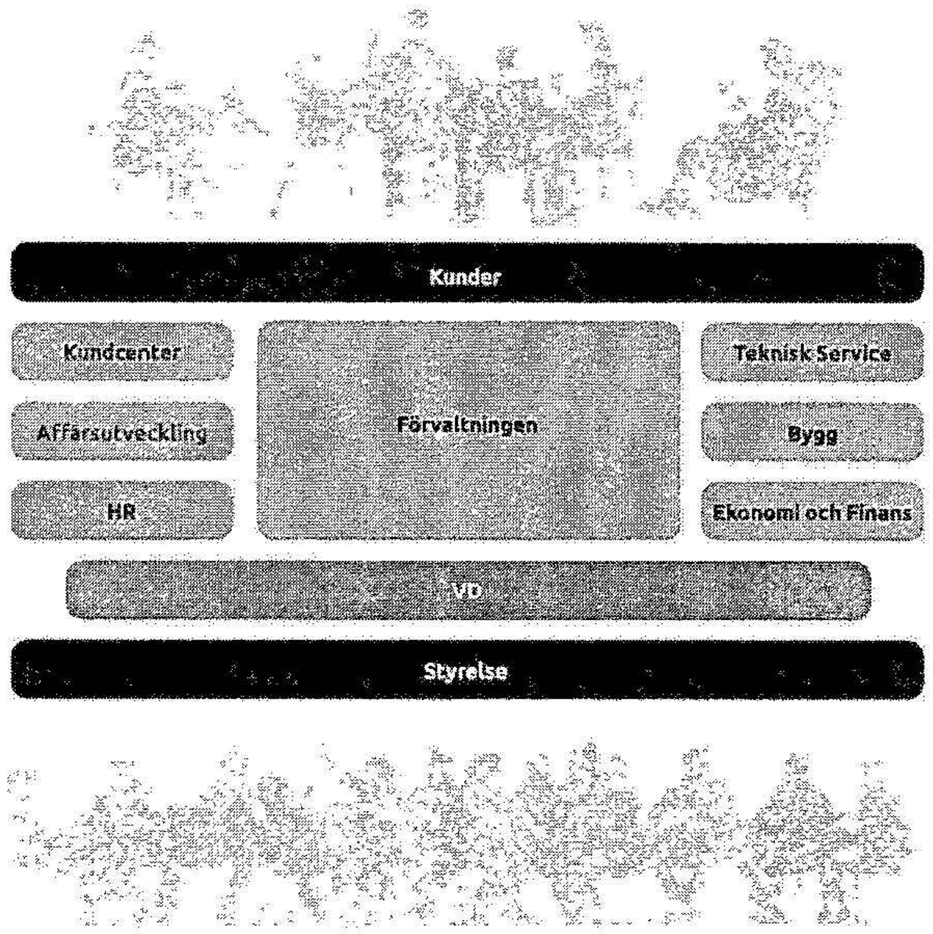
Verkställande direktör och ledningsgruppen

Fredrik Millertson har varit bolagets vd under hela året. Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i LKF, i enlighet med styrelsens instruktioner som årligen fastställs. Vd ansvarar för att löpande hålla styrelsen uppdaterad om verksamheten samt säkerställer att styrelsen får nödvändiga beslutsunderlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom Vd under 2022 bestod av sju direkt underställda chefer. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla bolagsövergripande och strategiska frågor. Under 2022 hölls 26 ordinarie möten. Vid tre av dem avhandlades verksamhetsuppföljning inklusive helårsprognos. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan förliga ersättningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 12 of 80.

Bolagets verksamhet är organiserad i sju avdelningar, i enlighet med organisationsschemat:



Externa revisorer
De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av LKF och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler samt avger en revisionsberättelse. Revisorn utför även en översiktlig granskning av LKFs hållbarhetsredovisning. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Enligt bolagsordningen ska bolagsstämman utse en revisor och en revisorssuppleant. Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den ordinarie bolagsstämma, som hålls det fjärde året efter revisorsvalet. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2021 till revisorer för bolaget för tiden till och med årsstämman 2024. Auktoriserade revisorn Thomas Hallberg är huvudansvarig revisor och auktoriserad revisor Daniel Lantz är revisorssuppleant. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

I not 10 på sidan 75 finns information om revisorernas arvode.

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska kommunfullmäktige i Lunds kommun utse en lekmannarevisor med suppleant.

Kommunfullmäktige
Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ och ska besluta i kommunens viktigaste frågor. Kommunfullmäktige är lagstadgad ägare av de kommunala aktiebolagen och har övergripande ansvar för dessa. Kommunfullmäktige ska sätta ramarna för kommunala aktiebolag genom att fastställa styrande dokument.

Kommunfullmäktige ska utse styrelseledamöter och i förekommande fall ordförande och vice ordförande. För publika aktiebolag sker val i enlighet med aktiebolagslagen.

Kommunfullmäktige ska utse lekmannarevisorer som granskar aktiebolagens efterlevnad av kommunfullmäktiges styrdokument och bedömer aktiebolagens interna kontroll.

Kommunfullmäktige ska i Ekonomi- och verksamhetsplan med budget (EVP) ge ägardirektiv till helägda aktiebolag för kommande treårsperiod. Direktiven ska innehålla bolagsspecifika ägardirektiv och finansiella direktiv med förväntad utdelning. Kommunfullmäktige kan när omständigheterna kräver besluta om särskilda direktiv för kommunala bolag, vilket innebär tillägg eller förändring av mål eller uppgifter för bolaget.

Kommunfullmäktige ska följa upp ägardirektivens efterlevnad i årsredovisningen för kommunkoncernen. Kommunfullmäktige ska utse ägarombud och ersättare i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska besluta om instruktioner till ägarombud inför ordinarie och extra bolagsstämmor i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 13 of 80.

Så här möter vi intressenternas krav och förväntningar

En levande dialog med våra hyresgäster, ägare, medarbetare, finansiärer, leverantörer och olika samhällsaktörer är en avgörande förutsättning för att vi ska kunna utveckla och driva vår verksamhet.

Nedan listar vi våra viktigaste intressentgrupper, hur vi möter och lyssnar på dem samt vilka frågor som är viktiga för respektive grupp. Intressentgrupperna har valts dels utifrån hur viktig en dialog med dem är för oss när det gäller att infria våra kundlöften, dels utifrån hur vi kan förflytta oss i rätt riktning inom våra grundförutsättningar: Samhällsansvar, Ekonomi och Medarbetare.

Hösten 2022 svarade 64,4 procent av de cirka 3 000 hyresgäster som fick vår kundenkät. Kundenkäten hjälper oss att fånga upp våra hyresgästers krav och förväntningar. Läs mer om resultatet av kundenkäterna här intill.

Under hösten genomfördes även vår första Mini-NKI som ett pilotprojekt, en kundenkät som riktar sig till barnen i våra bostadsområden. Mer information om Mini-NKI hittar du i notis på sidan 21.

På sidorna 16–17 kan du läsa om hur vi arbetar med de frågor som intressenterna fört fram och hur vi prioriterar i arbetet med dem.

Medarbetare

När lyssnar vi
- Arbetsplatsträffar och medarbetarforum
- Medarbetarenkät
- Utvecklingssamtal
- Facklig samverkan
- Digitala kanaler

Det här är viktigt
- Arbetsvillkor och arbetsmiljö
- Jämställdhet
- Kompetensutveckling
- Arbetsglädje

Allmänheten

När lyssnar vi
- Kundcenter och sociala medier
- Vår hemsida
- Mailutskick
- Webbenkät

Det här är viktigt
- Tillgänglighet
- Uthyrningsprinciper
- Nyproduktion
- Omflyttningsfrekvens

Ägare/finansiärer

När lyssnar vi
- Styrelsemöten
- Ägardialog
- Årsstämma
- Finansiering

Det här är viktigt
- Ekonomi
- Byggvolymer
- Hållbarhetsarbete
- Digitalisering
- Varumärke
- Kreditbetyg
- Investeringsplaner
- Riskhantering

Kunder

När lyssnar vi
- Kundmöten
- Kundcenter och sociala medier
- Kundförvaltare
- Den årliga kundenkäten
- Samverkansmöten med Hyresgästföreningen

Det här är viktigt
- Service och tillgänglighet
- Skötsel och underhåll
- Trygghet
- Miljöfrågor, till exempel källsortering
- Aktiviteter i bostadsområden
- Upprustning/ombyggnad
- Hyresnivåer
- Boinflytande

Samhället

När lyssnar vi
- Samråds- och samverkansmöten
- Remisser
- Seminarier/workshop
- Nätverk

Det här är viktigt
- Översikts- och detaljplanering
- Miljö- och klimatarbete
- Sociala förturer
- Nyproduktion
- Förvaltningsfrågor
- Hyresutveckling

Leverantörer

När lyssnar vi
- Upphandling
- Dialog

Det här är viktigt
- Upphandling (LoU), miljö- och klimatkrav, sociala krav och ekonomi
- Tydlig förväntad leverans

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 14 of 80.

I 2022 års enkät framgår bland annat
(2021 års resultat inom parentes):

86,5 %
tycker att det är lätt att nå LKF (89 %).

84,9 %
tycker att LKF levererar bra eller mycket bra service (85,2 %).

83,1 %
känner sig trygga (82,5 %).

86,8 %
tycker att de får hjälp när det behövs (87,6 %).

83,3 %
tycker att det är rent och snyggt (84,1 %).

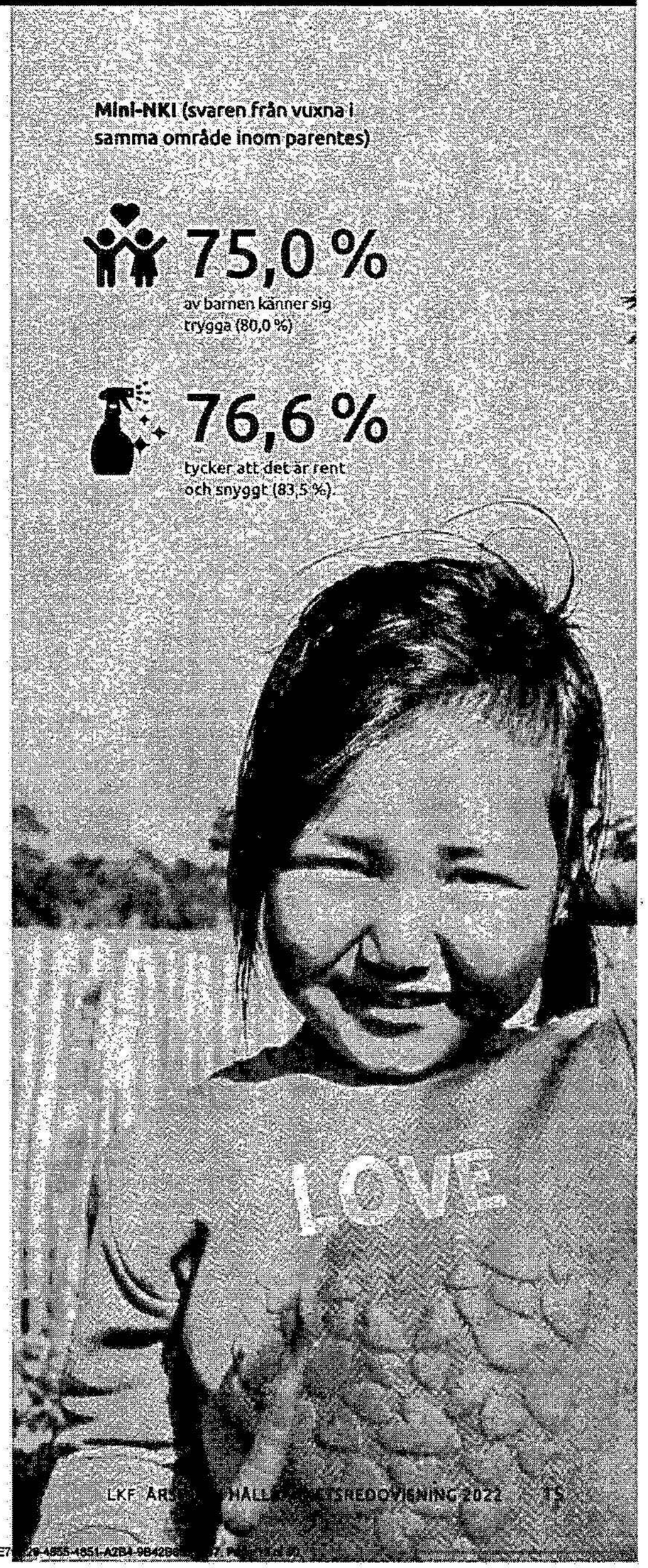
91,7 %
trivs hos LKF (91,5 %) och 92,6 % (92,8 %) kan rekommendera oss som hyresvärd.

91,2 %
anger att de har bra eller mycket bra förutsättningar för att kunna agera miljömedvetet (90,9 %).

Mini-NKI (svaren från vuxna i samma område inom parentes)

75,0 %
av barnen känner sig trygga (80,0 %)

76,6 %
tycker att det är rent och snyggt (83,5 %).



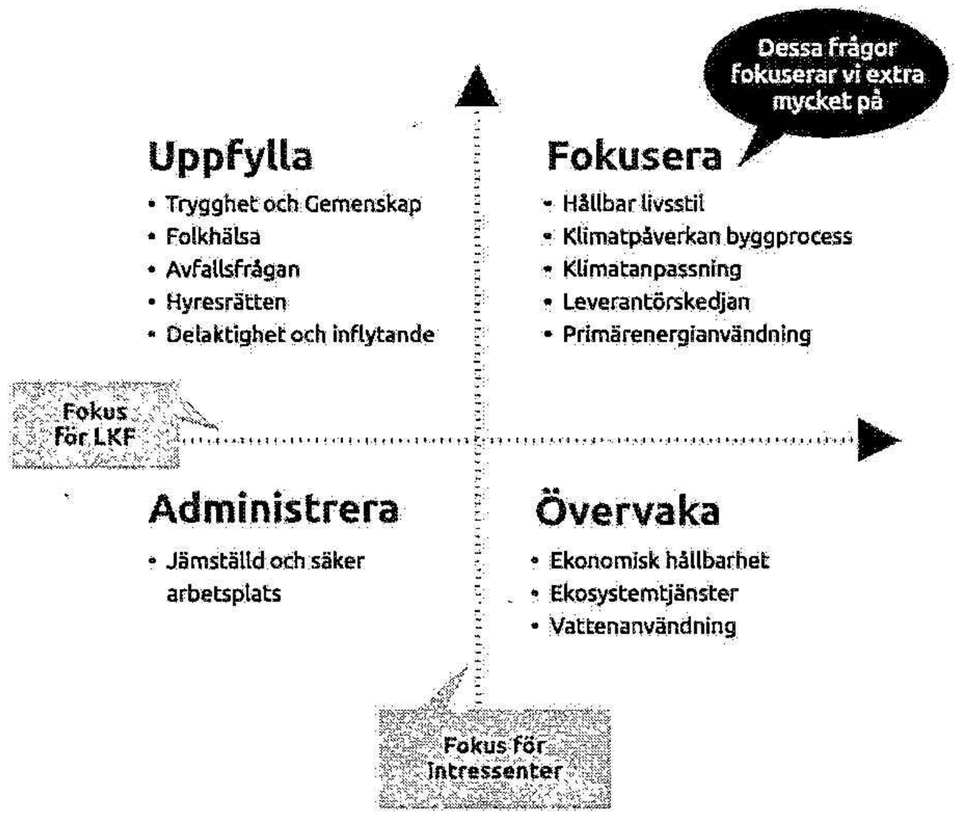
TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 15 of 80.

LKFs hållbarhetsaspekter

Väsentlighetsanalysen är ett verktyg för att identifiera vilka hållbarhetsaspekter som vår verksamhet har en negativ respektive potentiellt positiv påverkan på. Analysen visar också vilka hållbarhetsaspekter som vi har fokuserat extra mycket på under året.

Analysen bygger på underlag från intressentdialoger, hur viktig frågan är för LKF ur strategiskt perspektiv samt hur stor inverkan vårt arbete med den specifika hållbarhetsfrågan har på miljön, individen eller samhället. De globala målen för en hållbar utveckling har varit en av utgångspunkterna.

Under 2022 genomförde LKFs ledningsgrupp en översyn av analysen. Det resulterade i att aspekten "Primärenergianvändning" flyttades från Övervaka till Fokus, aspekten "Delaktighet och inflytande" flyttades från Fokus till Uppfylla, aspekten "Ekonomisk hållbarhet" flyttades från Administrera till Övervaka och aspekten "Hyresrätten" flyttas från Fokusera till Uppfylla.



Fokusera

Hållbar livsstil

I takt med att våra kunder allt mer efterfrågar och även erbjuds hållbara lösningar i samhället i stort, ökar kraven på att även LKF både möter och proaktivt erbjuder lösningar och förutsättningar för en hållbar vardag. De förutsättningar vi kan skapa handlar t.ex. om välfungerade källsorteringslösningar, men även funktioner för en hållbar konsumtion, som lösningar för ett ökat delande av produkter och tjänster. Förutsättningar för en hållbar mobilitet är ett annat viktigt område. Ett hållbart boende bygger även gemenskap och delaktighet, vilka är aspekter vi lägger fokus på.

Läs mer på sid 26–29

Klimatanpassning

Klimatförändringar pågår just nu. Som fastighetsägare behöver vi jobba aktivt med klimatanpassning och genomföra förebyggande åtgärder för att säkra fastigheter och boendemiljöer mot de klimatförändringar som vi ser idag och som vi kan förvänta oss i framtiden. Dessa är till exempel mer förekommande skyfall och längre perioder av höga temperaturer sommartid.

Läs mer på sid 35, 48

Klimatpåverkan byggprocess

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges totala inhemska växthusgasutsläpp. Vi vill stå för ett hållbart byggande och intensifierar därför vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan från vårt byggande. Vår färdplan för nettonollutsläpp till 2030 kommer att tydliggöra för oss vilka åtgärder vi måste genomföra för att nå ett klimatneutralt byggande.

Läs mer på sid 34, 45

Leverantörskedjan

Våra leverantörsled är viktiga för oss, ur flera perspektiv. Tillsammans med våra leverantörer har vi ännu större möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. I vår roll som upphandlande enhet och beställare har vi en viktig roll i att säkerställa hållbara leverantörsled.

Läs mer på sid 50

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 16 of 80.

Primärenergianvändning

Vi fokuserar dels på hur effektivt vi använder energin i våra fastigheter, både avseende vår egen användning och våra hyresgästers, dels på hur den energi vi använder är tillverkad. Båda aspekterna är viktiga ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Vårt energimål är formulerat för köpt energi, men primärenergiperspektivet är vägledande för oss. Vi är fossilbränslefria gällande egna fordon, arbetsmaskiner, uppvärmning och el. Vår hållbara resplan vägleder oss avseende transporter både i tjänsten och till och från arbetet.

Läs mer på sid 27, 35, 41–43

Uppfylla

Trygghet och Gemenskap

Ett tryggt hem för alla människor är kanske en av de viktigaste förutsättningarna för ett hållbart samhälle. Att känna trygghet och gemenskap bidrar till en ökad trivsel som hyresgäst. Grunden för hög trygghet baserar vi på en god boendekvalitet med väl underhållna bostäder, attraktiv utemiljö och god service till en rimlig hyra. Vi värdesätter att vara en pålitlig samhällsaktör. Att tillgänglighet, kösystem och prissättning sker med transparens och likabehandling är en självklarhet för oss.

Läs mer på sid 26–29, 51

Folkhälsa

Våra hyresgästers välmående är viktigt för oss, därför utvecklar och förvaltar vi boenden och boendemiljöer med höga krav avseende till exempel materialval. Vi skapar mötesplatser, miljöer och aktiviteter som uppmuntrar till fysisk rörelse samt som bidrar till att förebygga och motverka psykisk ohälsa.

Läs mer på sid 26–29, 51

Avfallsfrågan

Både våra hyresgästers källsortering av avfall men även deras minimering av avfall genom återbruk är viktiga aspekter för oss, ur såväl ekonomisk som miljömässig aspekt. Välfungerade lösningar för båda aspekterna bidrar dessutom till ökad trivsel.

Avfall uppkommer i vår fastighetsförvaltning, våra nyproduktions-, ombyggnads- och underhållsprojekt samt från våra hyresgäster.

Läs mer på sid 46

Hyresrätten

Vi vill bidra till att skapa ett mer hållbart Lund. I en hållbar stad finns hem för alla. Det råder brist på hyresbostäder i Lund. Vi agerar som långsiktig aktör och förnyar och kompletterar vårt bostadsbestånd för att möta både dagens och kommande generationers bostadsbehov.

Läs mer på sid 22–25, 52

Delaktighet och inflytande

Vi bryr oss om våra hyresgästers boende och boendemiljö. Genom olika former av boinflytande ges våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av boende och boendemiljö. Barn och ungas rättighet att inkluderas är speciellt i fokus för oss och är ett arbete vi utvecklar.

Läs mer på sid 20–21, 51

Administrera

Jämlik och säker arbetsplats

Ett hållbart arbetsliv hos oss handlar om att må bra, ha ett liv i balans och ha arbetsglädje. Vi arbetar fokuserat med ett förebyggande arbete för en bra arbetsmiljö. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att på bästa sätt ta hand om de arbetsskador som har uppstått eller kan uppstå. Alla människors lika värde är en självklarhet för LKF och påverkar vårt sätt att möta och bemöta varandra och alla hyresgäster lika, oavsett bakgrund.

Läs mer på sid 30–31, 53–55

Övervaka

Ekonomisk hållbarhet

Våra målsättningar att bygga mer, skapa attraktiva hem och att skapa ett bättre Lund ger hållbarhetsvinster för både oss och våra intressenter. Vår finansiella styrka och stabilitet är en avgörande faktor för att kunna uppfylla våra mål och skapa en långsiktigt hållbar affär.

Läs mer på sid 32–33, 49, 60

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster, till exempel dagvattenhantering, rekreationsvärden och pollinering, som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. I vår verksamhet arbetar vi för att bevara och förstärka ekosystemtjänster, till nytta för såväl människor som våra fastigheter och miljön i sig.

Läs mer på sid 35, 47

Vattenanvändning

Kopplat till pågående klimatförändringar med bland annat risk för perioder av torka så är vattenanvändning en allt viktigare fråga. Vi skapar förutsättningar för en effektiv vattenanvändning i våra bostäder och arbetar även för att minimera vår egen användning av färskvatten vid den dagliga skötseln av våra fastigheter och utemiljöer.

Läs mer på sid 43

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 17 of 80.



En hållbar kundresa med 2024 som första anhalt

I den här kombinerade års- och hållbarhetsredovisningen berättar vi om vårt integrerade arbete med ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Arbetet görs med sikte på att infria våra tre kundlöften: en hyresvärd som bryr sig, ett hem för dig och en plats att trivas på. För att lyckas genomföra våra löften har vi tre viktiga grundförutsättningar att tryggt vila oss på: engagerade medarbetare, en stabil ekonomi och ett starkt samhällsansvar.

I korthet sammanfattar vi våra kundlöften och våra grundförutsättningar så här: ▶



Konstant förnyelse och utveckling – för att bli en bättre hyresvärd

LKF vill vara en hyresvärd som bryr sig och lyssnar, oavsett vad våra hyresgäster har på hjärtat. Vi vill vara flexibla, transparenta, lätta att nå och alltid ge ett personligt bemötande. Vi involverar gärna våra hyresgäster i utvecklingen av boendemiljön. När våra kunder trivs där de bor och verkar – då är vi på rätt väg.

Mål 2024

LKF är mån om hyresgästerna:
Minst 90 %, varav 55 % ska vara mycket nöjda.

Utfall 2022

LKF är mån om hyresgästerna:
87,3 %, varav 49 % var mycket nöjda.

Exempel på aktiviteter under 2022

Tät dialog – nyckeln till lyckat underhållsprojekt

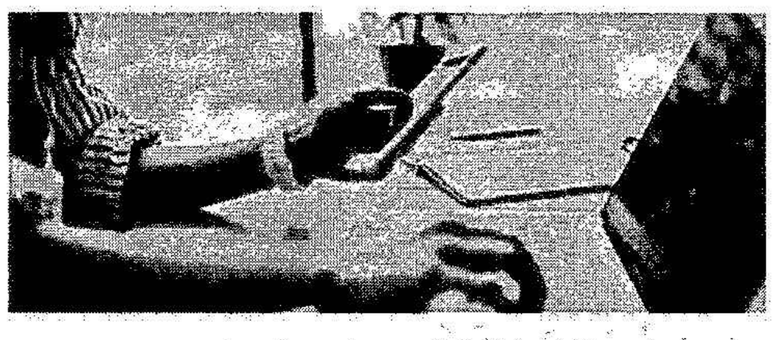
Lördagen den 3 september 2022 var det gårdsfest vid Karhögstorg. Då firade LKF och hyresgästerna att balkong- och fasadrenoveringen samt innergårdarna var klara, ett underhållsarbete som pågått sedan 2020.

Kontakten mellan LKF, den lokala hyresgästföreningen, hyresgästerna och entreprenörerna på plats har varit tät genom hela renoveringsprocessen.

– När renoveringen drog i gång hade vi en workshop med ett femtontal hyresgäster. De satt i tre grupper på coronasäkert avstånd och ritade förslag på hur de ville att innergårdarna skulle se ut. Grillplatser, pallkrageodlingar och hårdlagda ytor med bord och stolar var genomgående önskemål. Vi har informerat mycket och det har vi fått beröm för, säger kundförvaltare Kristian Heideman.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 20 of 80.



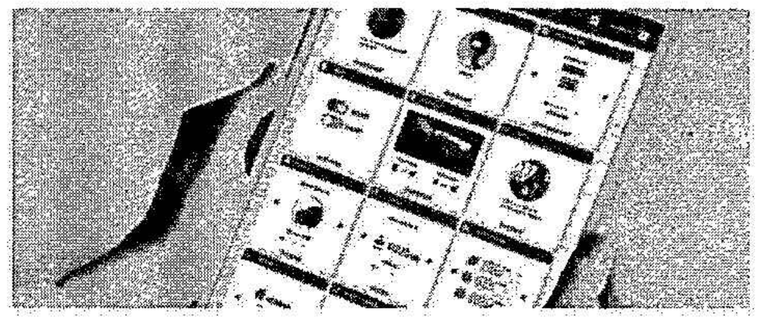
Så vill hyresgästerna kommunicera med LKF

Under 2022 genomförde LKF för andra gången en kommunikationsenkät bland sina hyresgäster. Knappt 3 000 svar kom in – en svarsfrekvens på 33,8 procent.

– Vi vill ständigt förbättra oss. Vi lyssnar på våra kunders behov för att skapa effekt i vårt kommunikationsarbete, säger kommunikationschef Linda Haddemo.

En tydlig trend är att hyresgästerna inte vill behöva söka upp information, utan förväntar sig att bli kontaktade av LKF. Information om sina ärenden vill de helst ha via e-post, sms eller telefon. Ju närmare hemmet informationsbehovet är, desto större är behovet av att få informationen direkt till sig, via sms, e-post eller ett informationsbrev i brevlådan.

Nöjdheten med att få information om vad som händer i stort på LKF ökar, medan nöjdheten minskar för hur informationen fungerar när det gäller felanmälan och vad som sker i bostadsområdet eller kvarteret.



Nya Boportalen testas i två etapper

Boportalen är en plattform där LKFs hyresgäster ska få tillgång till olika digitala tjänster på ett enkelt och användarvänligt sätt. Här ska hyresgästen bland annat kunna få information om sitt boende, göra serviceanmälningar, följa sina ärenden, boka tvättid och se sina kö-poäng.

– Via Boportalen kommer hyresgästen också kunna få tillgång till tjänster från externa leverantörer. Det kan handla om att boka flyttstädning, trädgårdstjänster, bredband och mycket mer, säger Henriette Jareklew, digital ledare och innovationsansvarig på LKF.

Under 2022 har Boportalen testats i två etapper. Först ut var Xplorion med fokus på användargränssnittet och enklare tjänster. I etapp två har flera bostadsområden på Väster också fått tillgång till Boportalen och då även haft möjlighet att testa serviceanmälan.

Testerna av Boportalen ska utvärderas både internt och externt, av LKFs kunder. Därefter beslutar LKF om när samtliga bostadsområden ska få tillgång till den nya plattformen.



Vad tycker barnen om sina bostadsområden?

I slutet av sommaren 2022 sände LKF, tillsammans med AktivBo, för första gången ut en kundenkät riktad till barn. Rådhusrätten var först ut, följt av Linero och Klostergården.

Enkäten har enklare formuleringar och är kortare än den ordinarie kundundersökningen. Men frågorna matchar de vuxnas enkät, för att resultaten ska kunna jämföras.

– Våra yngre hyresgästers tankar och åsikter är otroligt viktiga i vårt barnrättsarbete. Vi har länge klurat på hur vi ska fånga in dem. När vi föreslog AktivBo att göra en enkät även för barn tyckte de att det var en jättespännande idé. De har inte gjort någon liknande enkät innan, säger Britta Anfast, bosocial utvecklare.

Nyhet 2022: Fokusgrupp seniorer

Under 2022 har LKF startat en fokusgrupp för seniorer. Anledningarna till detta är flera – bland annat den demografiska utvecklingen och att efterfrågan på LKFs seniorlägenheter är lägre än till övriga lägenheter. Ett av målen med fokusgruppen är att främja omflyttning, för att fler ska få möjlighet att hitta en passande bostad.

Fokusgruppen har träffats fyra gånger och seniorer från olika delar av Lund har varit med. Representanter för SPF, LKF samt enheten Vård och omsorg inom Lunds kommun har också deltagit. Samtalen har fokuserat på efterfrågan och utformning av boende för seniorer.

– Många seniorer vill ha bostäder som är trygga och tillgängliga, helst nära kommunikationer och med uteplats eller balkong, säger Gunilla Flygare, vice vd och affärsutvecklingschef på LKF.

Utöver dessa träffar har representanter från LKF besökt Träffpunkter för äldre, där de har fört samtal om svårigheter och möjligheter med bostäder för äldre.

Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 21 of 80.

Via ökad rörlighet och ökat byggande vill vi erbjuda fler hem

LKF vill göra kundernas väntan på ett hem så kort som möjligt. Vi vill erbjuda personliga hem att trivas i idag, anpassade efter kundernas behov. Samtidigt vill vi forma trivsamma hem för kommande generationer. Detta gör vi genom att arbeta utifrån ett helhetsperspektiv, med människa, natur och bebyggelse i balans.

Mål 2024		Utfall 2022
Antal påbörjade bostäder under en fyraårsperiod: 1 000–1 200	→	177 påbörjade bostäder.
Andel kunder som fått bostad hos oss: 12 % omflyttning	→	Omflyttningsfrekvensen har legat på 11 %. (Jmf 12 % 2021).
Andel kunder som tycker det är tydligt hur de kan göra sitt hem personligt: Måttet är satt från 2023 "Info från LKF i övrigt" från kundenkäten, mål 2024 >90 %	→	Mått är satt från och med 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947 Page 22 of 80.

Exempel på aktiviteter under 2022

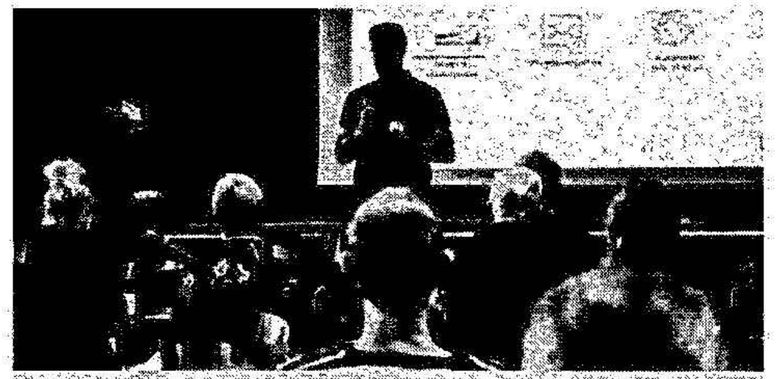


Riksvapnet – förslag på 120 nya bostäder ute på samråd

LKF har under flera år utrett olika alternativ för sina 66 bostäder inom kvarteret Riksvapnet 3, på Landsdomarevägen i Lund. Det förslag som mot slutet av 2022 gick ut på samråd omfattar cirka 120 nya bostäder, fördelade på fem hus i park.

De nuvarande husen har stora tekniska och energimässiga brister samt brister när det gäller bostädernas komfort, tillgänglighet och funktionalitet för hyresgästerna. De föreslagna nya bostadshusen är av hög kvalitet och stor hänsyn har tagits till områdets arkitektoniska formspråk.

– Förslaget innebär att marken används mer effektivt och att dagens krav på hållbarhet och tillgänglighet kan uppfyllas. Enligt förslaget ska de nya husen byggas på högre mark i området samtidigt som mängden grönytorna ökas, vilket gör att risken för översvämning minskar avsevärt. Dessutom innebär förslaget att vi kan erbjuda fler hyresbostäder på attraktiva Möllevången, säger Marie Enmark, affärsutvecklare på LKF.



C/o Klostergården – ombyggnad och renovering med aktiv involvering

Under våren 2022 arrangerade LKF flera informationsmöten för de boende i kvarteren Snödrivan och Snöfoget 1 på Klostergården. Området står inför en omfattande renovering och ombyggnad.

På mötena diskuterades framför allt sommarens upprustning av källarförråden. Många ville också veta när deras hus skulle rustas upp, om de skulle behöva evakueras från sina lägenheter och om hyran kommer att påverkas av renoveringen. För att möta de boendes frågor har en särskild projektsida skapats på LKFs hemsida, där information om projektet publiceras löpande.

– Det är viktigt att våra hyresgäster kan vara välinformerade och delaktiga i det som kommer att påverka deras vardag, för att de ska känna sig trygga med vad som händer, säger Dennis Belec, distriktschef fastighetsområde Söder.

Levla – nytt utvecklingsprojekt på Häradsvägen

Xplorion var LKFs förra utvecklingsprojekt, bolagets nya heter Levla. Projektet planeras på Häradsvägen i norra Lund och tar ett helhetsperspektiv på hållbart byggande med låg koldioxidbelastning, under både byggande och förvaltning.

Projektet omfattar cirka 60 lägenheter, fördelade på fem byggnader. Byggnad 1 kommer att byggas med klimatförbättrad betong, byggnad 2 med trästomme och byggnad 3 och 4 har fokus på återbruk. Här kommer allt från tegel, fönster, dörrar parkettgolv och övrig inredning att återbrukas. Byggnad 5 är en befintlig byggnad som ska bevaras.

Det planeras för lokal grön elproduktion med solceller, där överskottsenergin ska lagras antingen i batterier eller i en vätgasanläggning. Projektet ska upphandlas 2023. Byggstarten är planerad till 2024 och inflyttningen till 2026.

– Via Levla lär vi oss mer om klimatneutralt byggande. Satsningen ger oss möjlighet att följa och utvärdera tre olika byggmetoder parallellt. Vilket i sin tur gör att vi får mer kunskap snabbare än om vi hade spridit ut de tre byggmetoderna på tre efter varandra följande projekt, säger Anneli Olkvist, byggprojektledare på LKF.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 23 of 80.

Första spadtaget för Colive delningsboende

I juni 2022 togs det första spadtaget till Colive delningsboende, som LKF skapar i samverkan med företaget och flera andra aktörer. Inflyttningen är beräknad till 2024.

Colive delningsboende består av 81 rum fördelade på 10 delningslägenheter. Boendeformen erbjuder resurssnåla bostäder med social hållbarhet, som bidrar till att skapa trivsel och trygghet. De boende hyr ett rum med toalett och dusch och får samtidigt tillgång till vänner, vardagsrum, kök, uteplats och andra gemensamhetsytor. Städning, möbler och hemförsäkring ingår i hyran.

– Colive delningsboende möjliggör social gemenskap för unga vuxna och går helt i linje med hållbarhet och delningsekonomi. Vi på LKF vill ge dessa lundabor en möjlighet till en bostad, säger förvaltningschef Håkan Nilsson.



Svårt få ekonomi i bygginvesteringar

En rad faktorer och händelser satte sin tydliga prägel på 2022, bland annat: ökade el- och gaspriser, stigande inflation, höjda räntor, ökade levnadskostnader samt minskad köpkraft. Bygg- och fastighetsbranschen har också mött utmaningar.

– När det gäller byggmaterial har vi sett 20-procentiga kostnadsökningar. Entreprenadpriserna har haft en ökning på cirka 15 procent. Det är med andra ord svårt att få ekonomi i våra investeringar just nu, vilket har fått oss att under 2022 avbryta en av våra pågående upphandlingar. Om det i sin tur påverkar LKFs mål om nyproduktion, som är satt till 2024, återstår att se, säger LKFs byggchef Peter Ovenlund och tillägger:

– Det ser också ut som att antalet nya byggstarter i Sverige har sjunkit under 2022, efter flera år med höga volymer och god värdetillväxt. De höga räntorna, att vi är på väg in i en lågkonjunktur, flera omvärldskriser samt ökade avkastningskrav gör att värdet på fastigheter nu sjunker något, även på Lunds relativt starka bostadsmarknad.

LKF fortsätter dock att arbeta för byggstart i de planerade projekten under 2023 och framåt.

– Om vi ska kunna byggstarta i den takt som vi har planerat behöver produktionskostnaderna minska, efter att ha ökat kraftigt de senaste två åren, säger byggchef Peter Ovenlund.

Förbättrad utemiljö avslutar flerårig renovering av Offerkällan

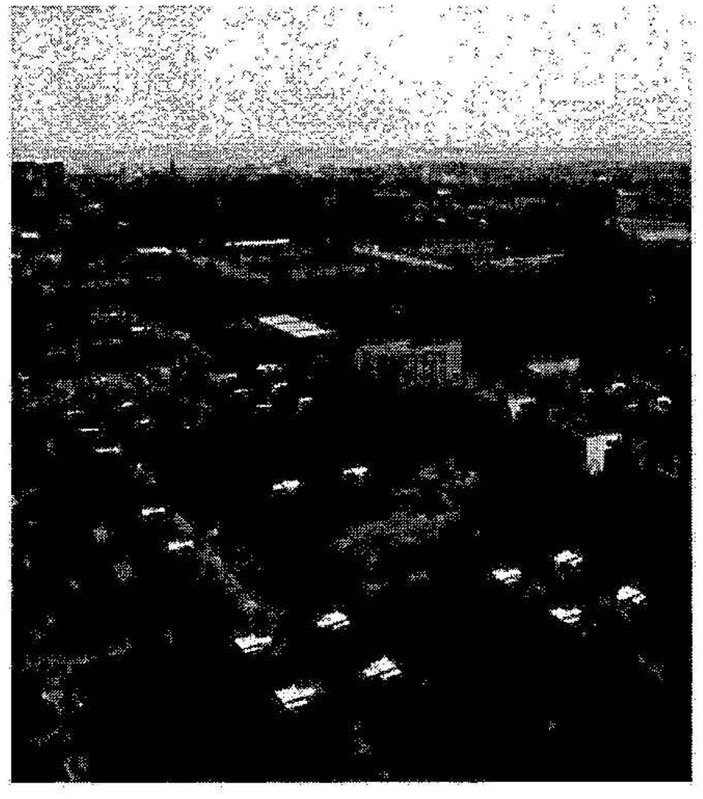
Lägenheterna på Offerkällan i Lund har renoverats i flera år. Nu har turen kommit till en förbättring av utemiljön, inklusive renovering av områdets garagetak. Arbetets första etapp inleddes i augusti 2022.

Garagen i området ligger under mark, vilket innebär att deras tak även utgör marken till de gemensamma gårdarna. Taken har bland annat tagit skada av rötter från stora träd och är i dåligt skick.

Totalt ska sex garage och gårdar göras om, där alla gårdar får olika teman. Tanken är att utvecklingen av utemiljön ska länka samman den nybyggda husen med de äldre gårdarna och skapa en känsla av gemenskap i området.

– Enligt områdets NöjdKundIndex vet vi att kontakten med grannarna och den upplevda tryggheten har minskat på området. Därför tar vi nu ett helhetsgrepp på belysningen samtidigt som vi försöker öka de boendes rörelse och aktivitet. Med detta hoppas vi skapa en tryggare och mer trivsam miljö, säger Sofia Ekelin, distriktschef fastighetsområde Norr.

Satsningen på Offerkällan omfattar bland annat följande: nya tätskikt på garagen, nya elledningar och ny belysning (för att skapa mer energieffektiva lösningar och en bättre ljusbild), renovering av vatten- och avloppsanläggningen samt upprustning av utemiljön (som består av gårdar, lek- och aktivitetsplatser, stråk, entréområden och planteringar). Arbetet med att utforma den nya utemiljön inleddes redan sommaren 2020, med fyra workshops, där de boende bjöds in för att berätta vad de saknade på området.



Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 24 of 80.

ANTAL BOSTÄDER

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 31/12/2022	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Gränden, Norra Fäladen	35			152
Kuylenstierna, Genarp	16			16
Skymningen 5, 5 Brunnshög	49			49
Ådan, Ejdervägen	25			25
Koggen 1, Linero		55		55
Kornknarren, Stångby		68		68
Pilgrimen 2, Södra Råbylund		113		113
Colive och Marlehus Brunnshög		107		107
Knudsgården etapp 1, Veberöd		48		48
Tirfing 1, Linero		42		42
Ornitologen på Örnvägen, Väster		129		129
Häradsvägen, N Fäladen			61	61
Vattenrännan mfl etapp 1, Dalby			85	85
Smaken, Brunnshög			90	90
Södra Råbylund etapp 3			140	140
Råbykungen/Stenkrossen			183	183
Sandbybacke			220	220
Solhällan, Mårtens Fälad			220	220
Spinnrocken och Ullen			25	25
Stångby etapp 2			35	35
Molnet 1 & 2, Klostergården			110	110
Vattenrännan mfl etapp 2 o 3, Dalby			110	110
Hövändaren mfl, Stångby			100	110
Knudsgården etapp 2, Veberöd			43	43
Förskolekvarteren, Brunnshög			100	100
Borgen 24 i Genarp			35	35
Margretedal			80	80
Nöbbelöv, Kävlingevägen			250	250
Riksvapnet 3			140	140
Summa lägenheter	**125**	**562**	**2027**	**2841**

SÄRSKILDA BOENDEN

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 31/12/2022	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Koggen 1, Linero		18		18
Stångby, äldreboende		50		50
Tirfing 1, Linero		6		6
Solhällan äldreboende			60	60
Vattenrännan mfl, Dalby			12	12
Sandby Backe			6	6
Smaken, Brunnshög			60	60
Guldåkern, Södra Råbylund			66	66
Summa boendeenheter	**0**	**74**	**204**	**278**
TOTAL SUMMA	**125**	**636**	**2231**	**3119**

*Pågående = Avses de projekt där investeringen är beslutad och entreprenaden beställd

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 25 of 80.

Genom att få fler att känna sig välkomna och inkluderade skapar vi ett bättre Lund

LKF vill vara med och forma såväl blandade stadsdelar – med radhuslängor och flerfamiljshus – som en pulserande stadskärna och levande grönområden. Då ökar chanserna för fler att hitta rätt område att bo i. Tillsammans med människor som trivs och känner sig trygga vill vi öppna upp för utveckling och göra en hållbar livsstil möjlig.

Mål 2024		Utfall 2022
Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %	→	**Trygghetsindex (NKI):** Medelvärdet uppgår till 83,1 % Det finns tre områden som hade trygghetsindex under 80 % (Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 73,2 %, Gunnesbo/Nöbbelöv 78,4 % och Offerkällan/Brunnshög 79,3 %)
Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %	→	**Trivselindex (NKI):** Medelvärdet uppgår till 93 %. Alla områden ligger över 85 %
Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter: NKI på minst 90 %	→	**Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter (NKI):** 91,2 % (90,9 %)
LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): Utreds	→	**LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år):** 114 kg CO_2ekv/hyresgäst och år (enbart baserat på klimatpåverkan från förbränning av restavfall Mättet kommer att utredas och utvecklas 2023, utifrån boendes mobilitet och boendes hushållsel)
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år: Mäts löpande.	→	**Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år:** 1. Den tillförda tjänsten utgörs av en utökning av tillgång till bilpool till våra kunder

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 26 of 80.

Exempel på aktiviteter under 2022



Erbjudande om laddplatser

Under 2021 påbörjades en stor satsning med utbyggnad av laddstolpar för elfordon. Etapp 1 omfattade 55 laddplatser och förberedelser för utbyggnad av ytterligare 190, i ett tiotal olika bostadsområden i kommunen. Varje laddstolpe har två uttag och servar två parkeringsplatser. En parkeringsplats med laddplats kostar från 580 kronor och uppåt. Varje använd kilowattimme el kostar 2,90 kronor.

I maj 2022 gick LKF ut med ett erbjudande till hyresgäster i de områden där dessa parkeringsplatser var klara. Hittills har cirka 25 procent av laddplatserna hyrts ut.

– Priset på el har rusat och det var svårt för oss att sätta en prismodell och ett rimligt elpris säger Gunilla Flygare, affärsutvecklingschef och vice vd.

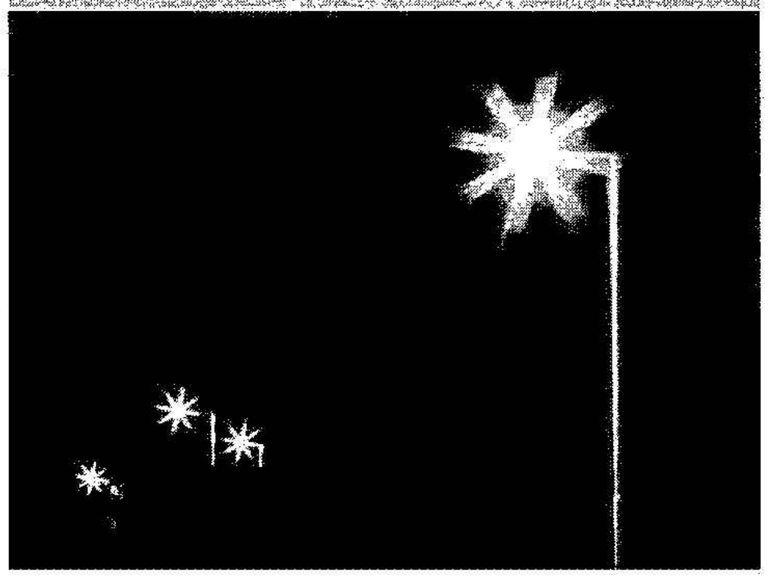
Utbyggnaden av laddplatser har fortsatt under 2022 med cirka 50 laddplatser och förberedelser för ytterligare 130 i ett tiotal andra bostadsområden, bland annat i de östra tätorterna.

Energi och trygghet hand i hand

LKF har länge arbetat med energifrågan, vilket gör bolaget väl rustat att möta utveckling på marknaden. Under 2022 har LKF tagit fram en långsiktig energistrategi, som ska vara vägledande i energiarbetet och garantera hyresgästernas trygghet.

Skenande energipriser har inneburit många utmaningar och LKF kontrollerar löpande att all energi används där den gör mest nytta. En aktuell fråga har varit utebelysning, där LKF numera använder enbart LED-belysning.

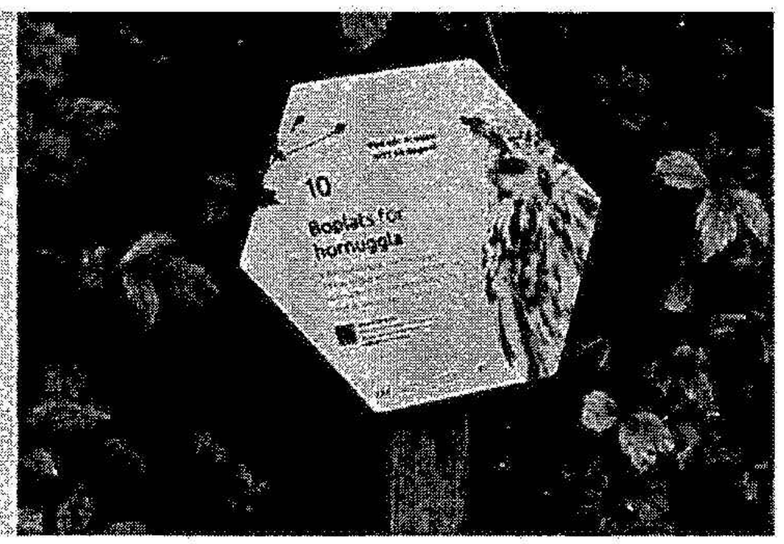
– Under julen 2022 har vi till exempel låtit granar stå kvar och växa samt låtit bli att använda våra äldre armaturer. Därmed har vi kunnat spara en hel del energi, utan att ge avkall på trygghetsaspekten i våra områden, säger Henrik Adamsson, chef för LKFs energienhet.



Västers vilda liv – ny informationsslinga invigd

Västers vilda liv är ett flerårigt projekt som drivits tillsammans med Lunds kommun och LKFs hyresgäster. Satsningen, som delvis är finansierad av Naturvårdsverket, ska utveckla arbetssätt för att bevara och stärka ekosystemtjänster i befintliga utemiljöer i bostadsområden.

En informationsslinga för bostadsområdena har skapats, med 15 olika informationsskyltar. På dem kan man läsa om både LKFs och kommunens åtgärder. Alla skyltar har en QR-kod, som leder till en webbplats där man kan se kartan över hela området. Slingan invigdes i samband med jubileumsfesten på Väster under våren 2022.



Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 27 of 80.

Ett 75-årsfirande som nått många

2022 firade LKF att det gått 75 år sedan bolaget bildades. Uppdraget var detsamma 1947 som det är i dag: att skapa bra och billiga bostäder åt alla.

Jubileet har uppmärksammats på flera sätt, bland annat via fyra 75-årsfester på: Pilelyckan, Linero, Fågelhunden (i Veberöd) och slutligen på Brunnshög. Fyra områden som symboliserar fyra olika tidsepoker i LKFs historia.

Pilelyckan var det första område som LKF byggde efter bolagets bildande 1947. Området var byggt enligt folkhemstanken, med stor nybyggaranda.

Linero är byggt på 1960- och 1970-talen och utgör en del av det svenska miljonprogrammet.

Fågelhunden i Veberöd symboliserar den expansion som LKF gjorde till samhällena utanför Lund på 1980-talet.

Brunnshög är en framåtblickande och hållbar stadsdel, där LKF gjort och gör en rad hållbarhetssatsningar, bland annat på Xplorion. 75-årsfirandet uppmärksammades också på LKFs vårfest på Gunnesbo, gårdsfesterna på Brandstationen och Karhögstorg samt höstfesten på Labben, på två större stadsdelsfester på Klostergården och Norra Fäladen samt på LKF-dagen och i flera interna sammanhang. På det här uppslaget ser du bilder från några av årets fester.

– Under året har vi firat LKFs jubileum genom att blicka tillbaka och se vad vi kan ta med oss framåt. Vilka likheter finns mellan hur vi byggde och bodde 1947 och våra liv i dag? Och hur kan vi ta tillvara och anpassa våra hem efter våra hyresgästers framtida behov? Förutom att LKF har mycket att lära av sin egen historia, så har det varit otroligt för mig att ta del av LKFs 75-års resa och förmedla den till andra lundabor, säger Una Nyberg som varit LKFs projektledare för 75-årsfirandet.



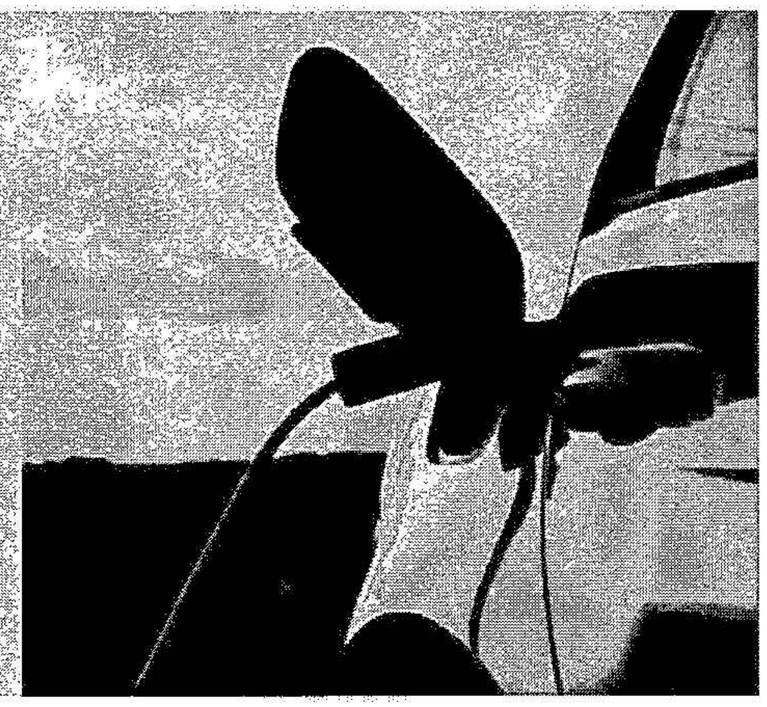
LKFs elbilar – nu tillgängliga även för hyresgäster

I början av året upphandlade LKF en samarbetspartner för mobilitetstjänster. Avtalet, som inledningsvis omfattar elbilar, tillföll Move About.

LKFs hållbara resplan har ett tydligt syfte: att erbjuda lösningar, gärna synergilösningar, som bidrar till ökade förutsättningar för en hållbar vardag för både medarbetare och hyresgäster.

– Tillsammans med Move About erbjuder LKF en bilpool i flera av våra nyproduktionsprojekt. Vi kommer även att testa en cykelpool tillsammans. Dessutom ska vi placera bilpoolsbilar vid våra stadsdelskontor, bilar som kommer att delas mellan medarbetare och hyresgäster. FutuRum är först ut, säger biträdande förvaltningschef Linda Domini och tillägger:

– Vi hoppas att hyresgästernas behov av att äga en egen bil minskar och att kundnöjdheten ökar.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 28 of 80.



En heldag med cykeln i fokus

I april genomförde Hållbarhetsenheten en "cykelkonferens" tillsammans med kundförvaltarna och skötselcheferna. Målet med dagen var att öppna för erfarenhetsutbyte, ge inspiration samt att lägga grunden för ett fortsatt arbete med att skapa bra förutsättningar för hyresgästerna att använda cykeln.

Gruppen besökte tre LKF-områden, där ansvarig kundförvaltare berättade om cykelpooler, uppfräschade cykelrum, nya cykelhus eller cykelboxar för uthyrning. AF-bostäder besöktes också. Därefter följde en eftermiddag med olika föredrag.

– Efter konferensen har vi sammanställt en rapport där vi bland annat listat vad vi kan arbeta vidare med framåt. Bra förutsättningar för att kunna använda cykeln så mycket som möjligt är viktigt för våra hyresgäster, det ser vi bland annat i många fritextsvar i kundenkäten, säger Britta Anfast, Bosocial utvecklare.



Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 29 of 80.

Engagerade medarbetare

– vår största tillgång för att möta dagens och framtidens kunder

Engagerade, delaktiga och stolta medarbetare som ständigt utvecklas är grunden för LKFs satsning på ett ökat kundfokus. Genom att arbeta enligt våra värdeord – mänsklig, pålitlig, långsiktig och utvecklande – vill vi skapa ett gott arbetsklimat, där våra medarbetare tillsammans kan bidra till att vi uppfyller våra kundlöften. Vi vill också vara en attraktiv arbetsgivare och en mycket bra arbetsplats, med fokus på starka team och arbetsglädje.

Mål 2024		Utfall 2022
Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats: 90 % av medarbetarna ska anse detta.	→	**Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats:** 80 % 2022, (82 % 2021).
LKF ska ha ett starkt förtroendeindex: 82 % av medarbetarna ska anse detta.	→	**Resultatet från 2022 års medarbetarundersökning** gav 74 % på förtroendeindex (75 % 2021).

Exempel på aktiviteter under 2022

Efterlängtad studieresa till Köpenhamn

Den 15–16 september var det äntligen dags för LKFs gemensamma studieresa till Köpenhamn, som skjutits upp i två år på grund av pandemin. Resan var en del i LKFs kontinuerliga arbete med kundfokus, arbetsglädje och starka team. Ambitionen var att via resan ge kunskap, inspiration och gemenskap. Samtliga medarbetare och chefer följde med, det vill säga 250 personer.

Under resan gjordes dels rena LKF-turer till fots och i båt, där alla indelats i olika grupper. Dels genomfördes en guidad busstur, där arkitekter från Fojab visade olika fastigheter och stadsmiljöer som byggts i Köpenhamn. Utöver glädjen över att på nytt få möta och umgås med kollegorna, så var det många som blev inspirerade av olika lösningar för hur grönska kan användas i bostadsområden.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 30 of 80.



Dags för HLR- och brandutbildning

Vart tredje år genomför LKF en utbildning i HLR (hjärt- och lungräddning) för samtliga medarbetare. Samtidigt genomförs brandsäkerhetsutbildning för alla medarbetare med kundkontakt. Räddningstjänsten Syd ansvarar för utbildningen, som genomfördes under oktober 2022. Utöver dessa utbildningar arbetar LKF löpande med förebyggande arbete, bland annat i form av regelbunden kontroll av alla fastigheter.



Nystartad skötselakademi – för en ökad kompetensutveckling

2022 startade LKF en skötselakademi, vars syfte är att öka möjligheterna till kompetensutveckling för fastighetsarbetare. Målet är att varje anställd ska få möjlighet att utveckla den egna kunskapsnivån och därmed verka för teamets ökade effektivitet.

De utbildningsblock som ingår i utbildningen är bland annat: beskärning och växtkunskap, markbeläggningar och skötsel av grönytor samt säkerhetskontroll och skötsel av lekplatser. Hållbarhet involveras vid samtliga tillfällen.

– Med en ökad kompetens följer ett större helhetsansvar och en ökad känsla av delaktighet. Det hoppas vi ska skapa ännu mer engagerade medarbetare och större arbetsglädje, säger HR-chef Jörgen Ljung.

Förändrad digitaliseringsenhet och ny IT-partner

Våren 2022 fick LKF en ny IT-partner, AddPro. Därmed förändrades både roller och arbetsuppgifter för LKFs digitaliseringsenhet. Enkelt uttryckt utgör AddPro numera företagets IT-enhet/IT-support, medan de som är kvar på digitaliseringsenheten främst fokuserar på digitalisering och verksamhetsutveckling.
De ska även vara kravställare gentemot AddPro och arbeta med deras och andra IT-aktörers leveranser till LKF. Målet med förändringen är att införa nya arbetssätt och att höja kvaliteten på bolagets IT-arbete.

För tredje året i rad – LKF certifierat enligt Great Place to Work

Även under 2022 har LKF genomfört en medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work. Den webbaserade enkäten sändes till alla medarbetare och fick en svarsfrekvens på 95 procent. LKF fick 74 procent i TRUST-index och på frågan om medarbetarna ansåg att LKF var en bra arbetsplats gav 80 procent bolaget det högsta betyget.

Efter att resultatet presenterades har det arbetats igenom på varje enhet, som tagit fram åtgärder och handlingsplaner utifrån sitt resultat. Förhoppningen är att regelbundet och systematiskt arbete ska leda till konkreta förändringar i den närmaste arbetsmiljön. Efter att ledningsgruppen gått igenom alla avdelningars handlingsplaner konstaterade de att det finns ett gemensamt behov att bli bättre på samverkan.



FutuRum + aktivitetsbaserat arbetssätt = sant

Den 7 mars gick flytten från Lilla Tvärgatan till LKFs nya kontor på Brunnshög, FutuRum är helt anpassat för ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Inför flytten genomfördes ett antal pilotgrupper som prövade det nya arbetssättet, både på det gamla och på det nya kontoret.

Under hösten 2022 har seminarier och workshops genomförts, för att påminna om tankarna bakom det nya arbetssättet och hur det kan utvecklas framåt. Bland de fördelar som lyfts fram vid dessa träffa är att det aktivitetsbaserade arbetssättet skapar fler spontana möten och kontakter. På listan över saker som kan vidareutvecklas finns en önskan om att LKF ska bli en mer lärande organisation.

Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 31 of 80.

Stabil ekonomi och rimlig lönsamhet

– grunden för hållbar tillväxt

En trygg ekonomisk grund är en central förutsättning för att LKF ska kunna växa och bygga finansiell styrka på sikt. Utifrån vår solida grund kan vi förverkliga våra kund- och medarbetarlöften, erbjuda en stabil hyresutveckling, utveckla befintliga bostadsområden samt investera i nya hem. Vi strävar också efter att nå en, för branschen, god lönsamhet och agera affärsmässigt.

Mål 2024	Utfall 2022
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 %.	**Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde** uppgår till 3,3 %
Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst 3 %.	**Avkastning på totalt kapital** uppgår till 3,4%
Synlig soliditet på minst 18 %.	**Synlig soliditet** uppgår till 25,8 %

Exempel på aktiviteter under 2022

LKFs femte gröna obligation

För att kunna göra de satsningar som behövs vid nyproduktion, ombyggnation och renoveringar lånar LKF pengar via olika låneformer, varav gröna obligationer är en. De gröna obligationerna tas via Lunds kommun, med lång kredittid.

LKFs första gröna obligation togs för fem år sedan och återbetalades i våras. I oktober 2022 tog bolaget sin femte, på 200 miljoner kronor. Den är en refinansiering av delar av den första obligationen och finansierar följande projekt: Oden etapp 2, Snickaren 3 och solceller på Magistratsvägen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 32 of 80.

Underhållsprojekt – för att värna om en långsiktig värdetillväxt

För att LKF som bolag ska ha en långsiktigt god värdetillväxt är det nödvändigt att göra investeringar som både kunder och investerare uppskattar. Bolaget analyserar därför löpande hur genomförda investeringar står sig gentemot fastigheternas marknadsvärde. Målet är att ligga i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader.

– För att se till att vi har en långsiktig värdeutveckling bör investeringarna leda till ökade driftnetton och på sikt till ökad totalavkastning på våra fastigheter. Genom att göra detta kan vi mildra effekterna av eventuell negativ värdeutveckling på fastighetsmarknaden, säger Malin Wibäck, LKFs ekonomichef.

Under 2022 har flera underhålls- och ombyggnadsåtgärder genomförts, för sammanlagt 259 miljoner kronor.

Några av de större underhållsåtgärder som genomförts 2022 är:

- Renovering av förråden på Klostergården.
- Garage och utemiljö på Offerkällan.
- Energieffektivisering med bland annat konvertering från gas till fjärrvärme på Kvarnstenen 1.
- Ombyggnad Nibblegården.

Ett mycket svårbedömt marknads- och konjunkturläge

Inflationen har stigit snabbt, både i Sverige och globalt. Faktorer kopplade till pandemin och Rysslands krig i Ukraina är starkt bidragande till denna utveckling. Samtidigt har el- och gaspriserna stigit till mycket höga nivåer i Europa. Det här gör att hushållens köpkraft minskar och att det blir svårare att planera både hushållens och företagens ekonomier. Vilket i sin tur har fått flera av världens centralbanker att höja sina styrräntor, för att försöka dämpa den höga prisökningstakten.

– Reporäntan har höjts ett antal gånger under 2022 och ytterligare höjningar kan komma. Det ger ett troligt scenario där räntan går upp något i början av 2023, för att sedan hålla sig på den högre nivån under en tid framöver säger Malin Wibäck, LKFs ekonomichef, och tillägger:

– Hela vår bransch påverkas också av ökade materialpriser och byggkostnader. Det, i kombination med det allmänna konjunkturläget, påverkar våra möjligheter att starta investeringar i den takt som vi har planerat. Vi får svårare att få ihop kalkyler och lönsamhet i kommande projekt, vilket gör att vissa projekt skjuts på framtiden.

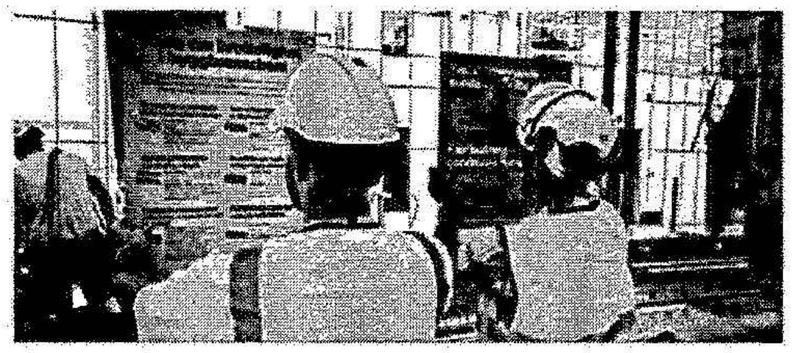
Ny medlem i föreningen Rättvist byggande

Att arbeta förebyggande för att minska en osund konkurrens, svartarbete och ekonomisk brottslighet inom byggbranschen har länge varit en självklarhet för LKF. Under 2022 har bolaget tagit ytterligare ett steg och anslutit sig till Rättvist byggande – en förening som arbetar via samarbete mellan fastighetsbolag och flera myndigheter, med mandat och operativa möjligheter att motverka en osund konkurrens och brottslighet i och kring byggprojekt.

Redan vid upphandling av nybyggnation ställs krav på de entreprenörer som lämnar anbud, krav som sedan följer med i kontraktsskrivningen. Därefter gör föreningen spontana kontroller på byggarbetsplatser och hos underentreprenörer. Genom att gå med i Rättvist byggande visar LKF de seriösa entreprenörerna att de konkurrerar på rättvisa och lika villkor.

Hösten 2022 har projektledarna på byggavdelningen gått en utbildning som föreningen och LKF satt ihop tillsammans.

– Vi måste stoppa fusket och säkerställa att konkurrensen sker på lika villkor. Entreprenörer som arbetar på våra byggarbetsplatser ska vara kända och kontrollerade av oss, säger Marie Ljungholm, upphandlare på LKF.





Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 33 of 80.

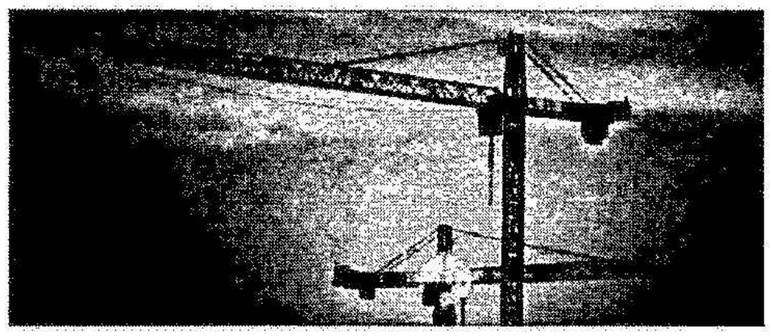
Vi möter kundernas behov och tar ansvar för en långsiktig hållbar utveckling

Vår affärsmodell ska vara hållbar. Det innebär att vi vill möta nuvarande kunders behov och samtidigt ta ett samhällsansvar för en hållbar utveckling, även för kommande generationer. Genom att ta oss an såväl social hållbarhet som miljö- och klimatfrågor kan vi åstadkomma en nödvändig omställning, där risker hanteras och värden skapas. Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan, öka vår förmåga att hantera klimatförändringar och agera för ett socialt hållbart Lund.

Mål 2024		**Utfall 2022**
Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030 Omfattning beräkning: till och med 2025 i enheten kg CO2ekv/m²BTA (A1–A5) Omfattning beräkning: efter 2025 i enheten kg CO2ekv/m²BTA (A–C)	→	350 kg CO_2/kvm ljus BTA (A1–A5). Beräknat schablonvärde Beräkningsmetodik i enlighet med LFM30 (Lokal Färdplan Malmö 2030)
Energieffektivisering: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).	→	Energieffektivisering: 5,5 %
Kolförråd i mark (ton och kol): Utreds	→	Måttet utreds.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 34 of 80.

Exempel på aktiviteter under 2022

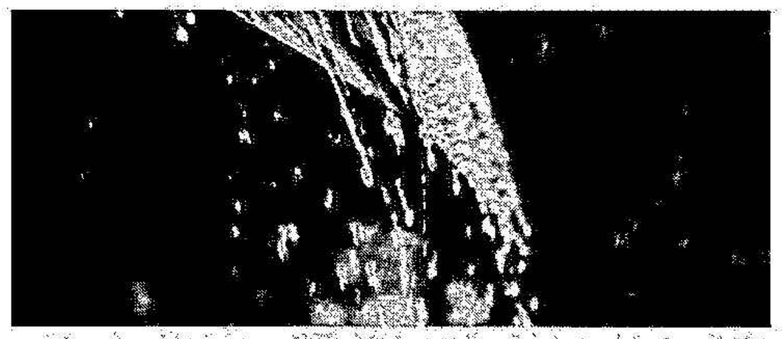


Klimatfärdplan för nyproduktion

LKF arbetar för att uppnå ett klimatneutralt byggande till år 2030. För att tydliggöra vilka åtgärder som behöver genomföras har en första Klimatfärdplan för nyproduktion tagits fram under 2022.

Planen innehåller följande fokusområden: bevarande, arkitektur och konstruktion, avfall och återbruk, val av byggmaterial, byggarbetsplats, drift och underhåll samt hållbar livsstil. Inom varje område har LKF dels identifierat vad bolaget gör i dag som är viktigt för ett klimatneutralt byggande, dels pekat ut flera områden som behöver utredas för att komma vidare. Planen hanterar också frågor om hur LKF genomför klimatberäkningar och hur bolaget hanterar data.

Under 2023 kommer en plan för klimatneutralt byggande för ombyggnad och underhåll att arbetas fram.



Sårbarhetsanalys skyfall – en förebyggande åtgärd

Klimatförändringar pågår just nu. LKF behöver därför jobba aktivt med klimatanpassning och genomföra förebyggande åtgärder. Dels för att säkra fastigheter och boendemiljöer mot de klimatförändringar som redan finns, dels för att säkra fastigheterna mot framtida förändringar. Det kan handla om mer förekommande skyfall och längre perioder av höga temperaturer sommartid.

Under 2022 har LKF arbetat med ett projekt om skyfallsfrågor. Syftet har varit att öka bolagets kunskap – dels om vilka fastigheter som riskerar att få skador vid skyfall, dels om vilka åtgärder som kan minska risken för just detta. Under 2023 kommer de föreslagna åtgärdsförslagen att granskas och tas vidare.

LKF klarar sig väl på en rörlig energimarknad

Under 2022 har LKF påverkats av oroligheter i världen och på den europeiska energimarknaden. Men tack vare att nästan 90 procent av den energi som bolaget köper in är fjärrvärme – en energiform som varit relativt stabil under 2022 – har LKF påverkats mindre av den rörliga energimarknaden än många andra bolag i söder.

Detta faktum, kombinerat med en rekordhög solkraftsproduktion samt optimeringar via moderna styrsystem och installationer, gör att energikostnaderna nästan är i nivå med budget, endast en avvikelse om 1,8%. LKF följer energisituationen noga, genom att delta i både nationella och kommunala forum.



"Värdefulla träd" – trädinventering inledd

Hösten 2022 har LKF genomfört en inventering av träd i några bostadsområden. Ett antal trädkonsulter har kartlagt hur många träd som finns i dessa områden, vilka arter de tillhör och hur de mår. Inventeringen ska bidra till att LKF blir bättre på att hantera träd och att se dem som en viktig resurs. Träd hjälper bland annat till att minska effekter av skyfall och värmeböljor, ger många naturvärden och bidrar också med trivsel och god hälsa genom att exempelvis hantera luftföroreningar.

LKF stöttar Q-hänget – en trygg mötesplats

Tjejjouren i Lund har under flera år varit LKFs lokalhyresgäster. En flytt till en större och mer central lokal har möjliggjort att verksamheten Q-hänget kunnat bedrivas där. Q-hänget är en trygg och viktig mötesplats för unga personer som identifierar sig inom HBTQ+-spektrumet. Mötesplatsen har under 2022 varit välbesökt och uppskattad. LKF är sponsorer för föreningens hela verksamhet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 35 of 80.

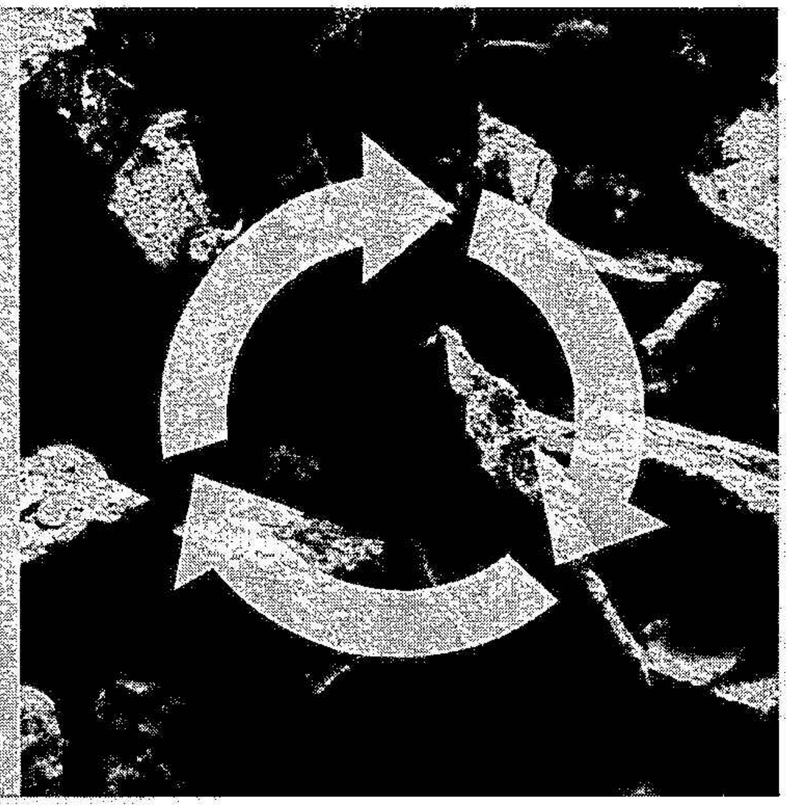
Forts.
Exempel på aktiviteter under 2022

Återbruk – klimatneutralt och resurseffektivt

Att arbeta med återbruk är viktigt för att nå ett klimatneutralt och resurseffektivt byggande, vilket LKF tydligt uttrycker i sin Klimatfärdplan för nyproduktion. En stor utmaning just nu är att det saknas aktörer för såväl lagring, transport som rekonditionering.

LKF har slutit ett ramavtal med återbruksleverantörer för kontorsmöbler, som resulterade i att 83 procent av möblerna till vårt nya kontor FutuRum är återbrukade.

När det gäller återbruk av byggmaterial så bygger hela branschen upp kunskap, det pågår många projekt och initiativ. Inom LKF har vi bland annat gjort en återbruksinventering inför rivningen av Ornitologen när det gäller stål, betong och tegel. Det resulterade i att vi planerar att återbruka allt tegel. Vårt utvecklingsprojekt kommer att ha ett återbruksfokus för radhusen och vi har under året arbetet mycket med hur en upphandling för detta kan utformas. Vi har även testat att återbruka handfat och WC-stolar inom ett underhållsprojekt.



Premiär för LKF-dagen – en branschdag om Lunds utveckling

Den 31 maj ägde den allra första LKF-dagen rum, där samarbetspartners och branschkollegor möttes för att inspireras och samverka – för lundabornas bästa och utvecklingen av Lund.

Temat för dagen var "Kraften bor i Lund – attraktionskraft, innovationskraft och en av världens mest kraftfulla källor – ESS". Programmet var späckat och varierat. En av talarna var energi- och digitaliseringsminister Khashayer Farmanbar, som pratade om förutsättningar och möjligheter för omställningen av klimat- och energiarbetet.

LKF presenterade sina lösningar för hållbar stadsutveckling och det gavs även inblickar i vad som sker på ESS samt i framtida lösningar för hur vi kan ladda våra bilar medan vi kör. Dagen avslutades med en rundtur på LKFs nya huvudkontor FutuRum.

– Det är tydligt att LKF har en viktig del i Lunds framgångssaga genom ett stort engagemang för Lund och Lundaborna, sa Philip Sandberg, kommunstyrelsens ordförande.

Läs mer i hållbarhetnoterna sid 40–55





TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 36 of 80.

”Vårt långsiktiga arbete har gett oss en trygg bas”

LKF har arbetat med hållbarhet länge, vilket skapat en trygg grund att stå på. Detta börjar nu ge tydlig effekt inom samtliga hållbarhetsaspekter. 2022 har energi- och klimatfrågorna dominerat, tätt följda av ett starkt fokus på social hållbarhet.



Lena Nordenbro, hållbarhetschef, LKF

– Vårt långsiktiga hållbarhetsarbete har gett oss en trygg bas, som gör det enklare att anpassa oss efter vad som händer i omvärlden. Under pandemin hade vi en stabil grund att utgå från när det gällde social hållbarhet. Under 2022 ställdes vi inför andra utmaningar och vår trygga bas har då bland annat varit vårt väl etablerade energieffektiviseringsarbete samt att all vår inköpta energi sedan flera år är fossilbränslefri, säger Lena Nordenbro, LKFs hållbarhetschef.

Nämn några av årets viktigaste hållbarhetshändelser!

– Vi har under året tagit fram vår allra första klimatfärdplan för nyproduktion, en handlingsplan för hur vi ska agera för att nå ett klimatneutralt byggande 2030. Dessutom har vi gjort en sårbarhetsanalys för skyfall samt en trädinventering – två viktiga verktyg framåt. Inom LKF har det även startats en skötselakademi, där vi vidareutbildar våra fastighetsarbetare. De är verkliga nyckelpersoner i att vi redan idag på många sätt stärker ekosystemtjänsterna i vår skötsel, men även i hur arbetet kan utvecklas än mer.

– Under 2022 har vi också implementerat vår strategi för bosocialt arbete. Våra ledare har fått verktyg för att arbeta strategiskt med frågorna, så att varje enhet ska veta hur de berörs och kan utvecklas framåt. Barnrättsarbetet är en annan viktig del av vårt bosociala arbete. Under 2022 har vi försökt hitta nya sätt att lyssna in barns och ungas synpunkter. Tillsammans med företaget AktivBo har vi utvecklat den allra första mini-kundenkäten i sitt slag, där vi sänt ut anpassade enkäter till barn i tre av våra områden. Resultatet ska utvärderas och därefter utvecklas.

”Under året har vi märkt ett stort engagemang hos våra hyresgäster när det gäller att vara delaktiga i att lösa energisituationen.”

Vilka är LKFs utmaningar inom hållbarhet?

– Samhället, och då även vi, hanterar just nu många kriser och ovanliga situationer parallellt, vilket såklart är en utmaning på flera plan. Nu gäller det, mer än någonsin förr, att både utveckla arbetet på sikt och samtidigt skapa effekt redan idag. Min starka mening är att de tre hållbarhetsperspektiven skapar värden för varandra. Vi kan till exempel åstadkomma klimatneutralitet, men även göra det resurs- och kostnadseffektivt samt skapa hem som är attraktiva ur flera perspektiv.

Något annat som präglar hållbarhetsarbetet?

– Som i många andra frågor kommer vi alltid längre om vi arbetar tillsammans. Under året har vi märkt ett stort engagemang hos våra hyresgäster när det gäller att vara delaktiga i att lösa energisituationen. Det ser vi som mycket positivt. Vi ser också ett ökat intresse för återbruk, till exempel efterfrågas fler bytesrum. LKF har en ständig samverkan med Lunds kommun i alla våra hållbarhetsfrågor, för att uppnå ett klimatneutralt Lund 2030. Vi arbetar också tillsammans med våra leverantörer och här tänker jag att vi kan komma ännu längre än vi har gjort hittills. Allmännyttan, Hyresgästföreningen och våra sponsrade föreningar är andra självklara samarbetspartner när det gäller hållbarhet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 37 of 80.

LKFs barnbokslut 2022

Barnbokslutet ska ge en samlad bild av LKFs arbete under året, kopplat till barns rättigheter utifrån barnkonventionen. Årets barnbokslut är vårt första, formerna kommer att utvecklas kommande år.

Styrning och viktiga processer

Vårt barnrättsarbete utgår från vår vision och är en viktig del av hur vi uppnår våra kundlöften och grundförutsättningar i vår Affärsplan. Vi tar ett starkt samhällsansvar och arbetar för dagens och morgondagens barn. Vi utvecklar för närvarande vårt barnrättsarbete. Det vi beskriver här är några av de processer som vi har identifierat som viktiga i detta arbete.

Hur vi lyssnar

Tillsammans med AktivBo har LKF under 2022 utfört en kundenkät riktad till barn, kallad ”mini-kundenkät”. Läs mer om det på sida 21.

Sommarpraktik

Vi vill ge unga människor upplevelsen av den första egna lönen, känslan av ett riktigt arbete och på samma gång få en inblick hos oss som framtida arbetsgivare. För andra året i rad har LKF anställt drygt 50 sommarpraktikanter, 16–20 år gamla, varav cirka 75 procent var under 18 år. Samtliga bor hos oss och har genom olika underhållsprojektet varit delaktiga i utvecklingen av våra bostadsområden.

Sponsring

LKF sponsrar cirka 25 föreningar, med fokus på barn- och ungdomsverksamhet.

Merparten är idrottsföreningar. I deras avtal finns krav på att de ska ställa sig positiva till att vara med på bland annat områdesevent och att arrangera prova-på-aktiviteter för barn. Varje förening uppmanas även att ha ett aktivt arbete mot kränkningar och sexuella övergrepp. Föreningens ledare ska ha kännedom om hur orosanmälan till socialförvaltningen görs.

Tjejjouren i Lund, som även är våra lokalhyresgäster, är en förening som LKF sponsrar. Genom detta samarbete erbjuds idrottsföreningarna att anlita Tjejjouren för att genomföra workshops med barn runt teman som normer, sex och samtycke.

Rädda Barnen Lund bedriver ett omfattande arbete inom kommunen om barns rättigheter. Under 2022 har LKF specifikt stöttat projekten: Läxhjälp, Tjej till tjej, Klostergården på lika villkor, Join och Äventyrsgruppen.

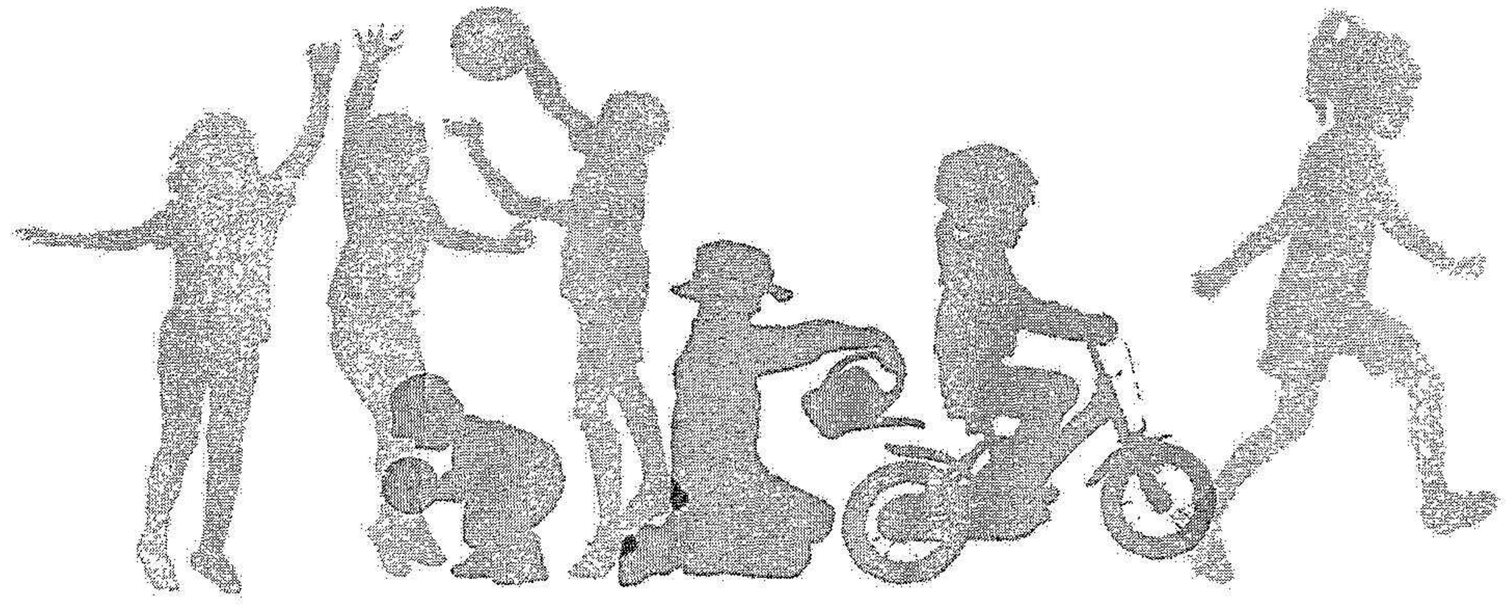
Fritidsbanken finns i LKFs lokaler i centrala Lund. Här lånas sport- och fritidsartiklar ut gratis. Verksamheten bidrar till att barn lättare kan prova och utöva olika idrotter, utan att behöva köpa egen utrustning. LKF har stöttat verksamheten ekonomiskt sedan de startade.

LKFs uppsägningsprocess

LKF bedriver ett aktivt bosocialt arbete mot störningar i boendet, misskötta lägenheter, oriktiga hyresförhållanden samt misskötta uteplatser och trångboddhet. Frågor där hänsyn till barns behov och rättigheter är en viktig del. Om en hyresgäst blir uppsagd eller en uppsägning är överhängande så meddelas kommunens enhet för vräkningsförebyggande arbete, Kvarbo. Ett av deras mål är att inga barnfamiljer ska vräkas i Lunds kommun.

Huskurage

Huskurage är en modell som LKF anslutit sig till, för att förebygga och förhindra våld i nära relationer. Det handlar om att ge grannar och medarbetare en metod för att våga agera. Under 2022 genomfördes utbildning kring våld i nära relation för cirka 50 medarbetare som arbetar kundnära, i samarbete med Lunds kommun och Kvinnojouren Lund. Målet var att öka kunskapen om våld i nära relationer och hur barn påverkas direkt eller indirekt (barnfridsbrott) samt hur man som medarbetare ska agera vid misstanke om att barn far illa. Inför utbildningen antog LKF en ny rutin kring orosanmälan för barn till socialförvaltningen.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 38 of 80.

20230504060360







Exempel på aktiviteter med fokus på barn och unga under 2022

- Vid LKFs 75-årsfirande genomfördes olika aktiviteter, bland annat riktade till barn och unga, under fyra event i olika delar av kommunen.
- Vår- och höstfester och gårdsfester genomfördes på flera områden i samverkan med Hyresgästföreningen. Deltog gjorde även föreningar som LKF sponsrar samt Lunds runhållningsverk. Även Stångbydagen genomfördes, ett event för att kommunicera om utvecklingen av Stångby. Det fanns flera aktiviteter för barn under dessa event.
- Linero-festivalen genomfördes tillsammans med lokala aktörer, där flera barnvänliga aktiviteter genomfördes. Det gick till exempel att pröva på en rad sporter, bli ansiktsmålad samt se på trolleri-, musik- och dansuppträdanden.
- På Offerkällan har barn illustrerat bilder som ska ljus-projiceras på en husvägg.
- LKF deltog på Ungdomsting nr 64 under våren, med temat Klimatkrisen är inget aprilskämt!
- Barnens trädgård på Linero har pyntats under påsk, midsommar och Halloween.

Flera andra aktiviteter för barn och unga har arrangerats i våra bostadsområden, bland annat: Allsångståget på Rådhusrätten, korvgrillning och fika under containerveckorna på Rådhusrätten samt thaiboxningsträningar under påsk- och sommarlovet på Rådhusrätten, Offerkällan och Linero.





TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C28-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 39 of 80.

Fördjupad hållbarhetsinformation

LKF arbetar utifrån principen att hållbarhet ska vara en integrerad del i såväl det dagliga arbetet som i utvecklingen av verksamheten. Vi gör därför en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning, där beskrivningen av vårt hållbarhetsarbete är integrerad i beskrivningen av verksamheten för år 2022.

Vi redogör för viktiga aktiviteter under året, kopplat till våra kundlöften och våra grundförutsättningar (läs mer på sid 18–39). På sidorna 14–17 redovisar vi vår intressentdialog och vår väsentlighetsanalys. Hållbarhetsaspekterna i väsentlighetsanalysen definierar innehållet i års- och hållbarhetsredovisningen och valda GRI-aspekter. Den fördjupade hållbarhetsinformationen i detta avsnitt innehåller ytterligare detaljer om styrning, mätning och uppföljning av våra hållbarhetsaspekter.

Vi redovisar sedan 2016 vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI). På sidan 89 finns ett index som visar var GRI-upplysningarna redovisas. Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) ska större företag upprätta en hållbarhetsrapport med ett specificerat innehåll. LKF har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i den fördjupade hållbarhetsinformationen, men också i andra avsnitt i års- och hållbarhetsredovisningen. På sidan 89 finns ett index som visar detta.

Hållbarhetsaspekt	GRI-aspekt/Annan indikator	Annan information
Hyresrätten	Egen indikator (sid 52)	Kundlöfte Ett hem för dig (sid 22–25)
Hållbar livsstil	GRI 306-2/305-3 (sid 45–47)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 26–29)
Klimatpåverkan byggprocess	GRI 305-3 (sid 45)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 34–36)
Klimatanpassning	ÅRL 6kap. 12§ (sid 48)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 34–36)
Delaktighet och inflytande	Egen indikator (sid 51)	Kundlöfte En hyresvärd som bryr sig (sid 20–21)
Leverantörskedjan	GRI 308-1/-2 (sid 50)	Väsentlighetsanalys sid 16
Trygghet och Gemenskap	Egen indikator/GRI 205-2/-3 (sid 51)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 26–29)
Folkhälsa	Egen indikator (sid 51)	Väsentlighetsanalys sid 17
Avfallsfrågan	GRI 306-2 (sid 46–47)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 26–29)
Ekonomisk hållbarhet	GRI 201-1/206-1 (sid 49)	Grundförutsättning Ekonomi (sid 32–33) Förvaltningsberättelse (sid 60)
Jämlik och säker arbetsplats	GRI 405-1/401-1/403-2/404-2 (sid 53–55)	Grundförutsättning Medarbetare (sid 30–31)
Primärenergianvändning	GRI 302-1/-4/-5. 305-1/-2. (sid 41–44)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 34–36)
Ekosystemtjänster	Egen indikator (sid 47)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 34–36)
Vattenanvändning	GRI 303-1 (sid 43)	Väsentlighetsanalys sid 17

ÅRL: Årsredovisningslagen 1995:1554. GRI: GRI Universal Standards 2021.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 40 of 80.

Miljörelaterade GRI-aspekter

Minskning i energianvändning genom energieffektivisering, GRI 302-4, 302-1

LKF fokuserar dels på hur effektivt vi använder energin i våra fastigheter – både avseende vår egen användning och våra hyresgästers, dels på hur den energi vi använder är tillverkad. Båda aspekterna är viktiga ur ett ekonomiskt såväl som miljömässigt perspektiv.

Vi vill ta ansvar för vårt klimatavtryck och utveckla vårt arbete för att hitta hållbara lösningar som minskar både direkta och indirekta klimatutsläpp.

Avgränsning

Vårt energimål är formulerat för köpt energi, men primärenergiperspektivet är vägledande för oss, i enlighet med Lunds kommuns Energiplan. Användning av köpt energi, total energi och primärenergi redovisas.

Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet. Delar av beståendet utgår dock med kallhyra, vilket innebär att hyresgästerna själva ansvarar för uppvärmning. Ytorna för dessa delar av beståndet är exkluderade från nyckeltalen för värme.

I nyckeltalen är det enbart fastigheternas energianvändning som rapporteras, det vill säga den energi som går åt till uppvärmning och fastighetsel. I tillägg rapporteras även mängden egenproducerad el och värme från solceller respektive solfångare som LKF äger. Slutligen redovisas organisationens totala energianvändning.

Styrning och mål

LKF har antagit Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningar om energieffektivisering på 30 procent till 2030. Som ett led i detta arbete har LKF utvecklat en räknesnurra, LEDA30, som kartlägger hur många kilowattimmar vi använder per kvadratmeter i vårt befintliga bestånd.

Utifrån målsättningen mot 2030 finns ett energieffektiviseringsmål till år 2024 i LKFs Affärsplan 2021–2024. Målet är uttryckt "Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr))."

Energieffektiviseringsmålet uppnås genom löpande energieffektivisering i driften och energibesparande åtgärder vid underhåll och ombyggnad, som till exempel fönsterbyte/renovering, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Ökad medvetenhet kring energianvändning hos våra hyresgäster är också en viktig aspekt. Det har visat sig tydligt under energisituationen 2022, då vi tillsammans med hyresgästerna inventerat och driftoptimerat samtliga fastigheter.

Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion och vid ombyggnad.

All uppvärmning av fastigheterna är fossilbränslefri genom i huvudsak fjärrvärme, men även avtalad köpt biogas och avtalad köpt grön el. För att ge goda förutsättningar för de fastigheter som utgår med kallhyra, underhåller och bygger LKF energisnålt med förhoppningen att det bidrar till att hålla användningen nere.

All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el från vattenkraft, enligt certifiering Bra miljöval.

Enligt tidigare genomförd takinventering för solceller har under 2022 de första två etapperna av utbyggnaden påbörjats. När projekten står klara kommer ytterligare cirka 800 kW installerad effekt att adderas till vår befintliga produktion. Den totala årliga produktionen väntas kunna uppgå till tre miljoner kilowattimmar.

För att kunna tillvarata den egenproducerade energin utforskas möjligheterna kring lagring i vätgas- och batterilösningar. LKF agerar även på flexibilitetsmarknader och undersöker vidare möjligheter med AI-styrning för ytterligare energibesparingar. Ambitionen är att låta beståndets fastigheter bli en del av det lokala energisystemet.

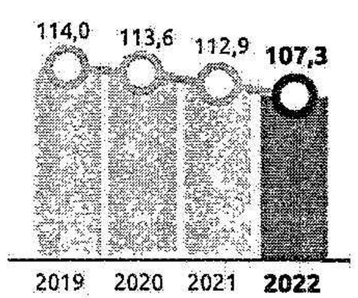
I samband med att nybyggnads- och ombyggnadsprojekt avslutats och byggnaderna driftsätts, följs energianvändningen upp gentemot projekterade värden. Det är viktigt att de projekterade värdena överensstämmer med verkligheten eftersom de bland annat ligger till grund för finansiering genom gröna obligationer.

Utfall

Energianvändning

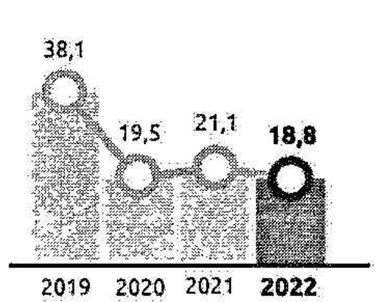
- Affärsplan 2021–2024:
  Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).
  Utfall 2022: 5,5 %
- Allmännyttans Klimatinitiativ, mål om 30 % energibesparing till 2030.
  Utfall 2022: 14 %

Köpt energi (kWh/m²)



2022 års utfall visar att LKFs långsiktiga arbete med drifttoptimering och energibesparingsåtgärder ger resultat. Det kortsiktiga målet är nu inom räckhåll, men för att nå det ambitiöst satta långsiktiga målet krävs ytterligare satsningar på energibesparande åtgärder. Samtliga miljönyckeltal anges i kWh per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt.

Primärenergi (kWh/m²)

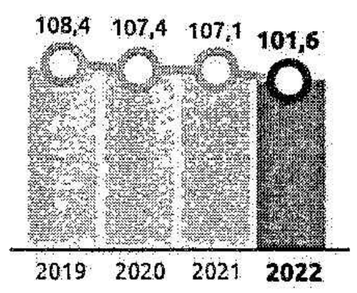


Variationer i primärenergifaktor förklarar förändringar övertid. För 2022 har användningen av köpt energi minskat jämfört med föregående år, trots att ytan i beståndet har ökat.

TeamEngine Document E-Sign ID. 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 41 of 80.

Utfall

Värme (kWh/m²)



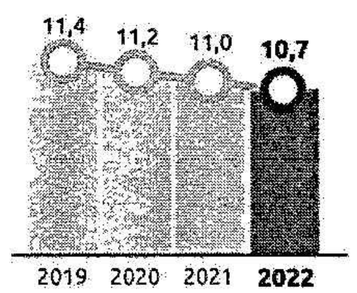
Nyproduktion: 54 kWh/m²
Äldre bestånd med komfortvärme*: 111 kWh/m²
Äldre bestånd utan komfortvärme*: 125 kWh/m²

Med nyproduktion avses fastigheter byggda från och med år 2010.

Komfortvärme är en form av IMD som innebär att hyresgästerna debiteras eller krediteras beroende på vilken temperatur de väljer att ha i sina lägenheter. 21 grader ingår i hyran.

Värmeanvändningen i beståndet sjunker avsevärt. Bakom resultatet ligger kontinuerligt arbete med övervakning, driftoptimering, långsiktigt energiarbete, utökad medvetenhet samt produktion av nya, energieffektiva fastigheter.

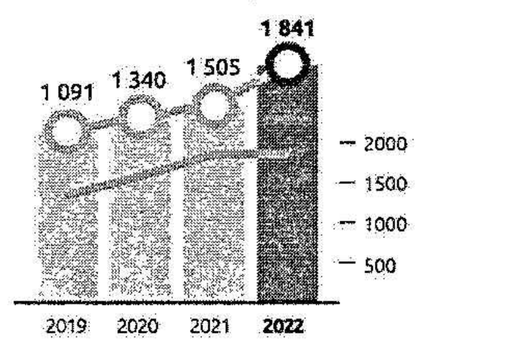
Fastighetsel (kWh/m²)



Elanvändningen i beståndet sjunker, trots att byggnaderna blir alltmer teknikintensiva. Bakom minskningen ligger bland annat ökad medvetenhet, effektreglering, energirondsarbete och utökad solcellsproduktion.

Förnybar energiproduktion

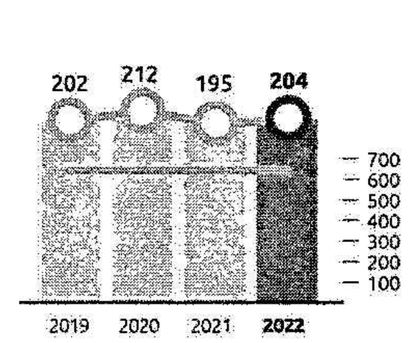
Solceller



Vid utgången av 2022 fanns det solceller knutna till totalt 23 juridiska fastigheter. Den beståndsövergripande takinventeringen som gjorts förväntas resultera i att antalet ökar kraftigt under de närmsta åren.

För att kunna tillvarata den egenproducerade energin och öka andelen egen användning utforskas möjligheterna kring lagring av energi, bland annat i batteri och vätgaslösningar.

Solfångare



Vid utgången av 2022 fanns det solfångare knutna till totalt 5 juridiska fastigheter. Solfångare har under lång tid fått stå tillbaka för satsningar på solceller och den installerade effekten solfångare har under fler år varit oförändrad. På senare tid tycks dock attityden ha förändrats och under det gångna året har man projekterat för tekniken även i nya hus.

Egenanvändning solel



Yta solenergi: 11 296 m²

Solpaneler täcker bara en bråkdel av taken i LKFs bestånd. Alla tak är inte lämpliga för solkraftsutbyggnad, men möjligheter att dela energi mellan olika fastigheter undersöks.

Total energianvändning

114 001 MWh

I begreppet ingår all energi som använts eller distribuerats av LKF. Utöver egen användning av köpt värme och fastighetsel ingår till exempel egenproducerad energi, drivmedel för egna fordon samt el till verksamheter och hushåll (IMD). Siffrorna ligger till grund för beräkning av utsläpp av växthusgaser.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 42 of 80.

Minskning i energibehov för produkter, GRI 302-5

Vi har ett långsiktigt perspektiv när vi bygger. Våra fastigheter ska ha en låg miljöpåverkan genom hela sin livstid, det vill säga dels i byggskedet och dels ur energi- och underhållssynpunkt.

Avgränsning
Inriktningen på nivån för projekterad energiförbrukning omfattar nyproduktionsprojekt och innefattar fastighetsel och värme.

Styrning och mål

LKFs byggstandard anger inriktningen, som standard, på 60 kWh/kvm Atemp och år (flerfamiljshus) och 80 kWh/kvm Atemp och år (radhus).
Solceller anläggs som standard när det är genomförbart och även som anläggningar för gemensam el till huset, med undermätning för respektive lägenhet.
I enlighet med Lunds kommuns energiplan väljs fossilbränslefria energilösningar med låg primärenergifaktor.

Fler av nyproduktionsprojekten finansieras via Lunds kommuns Gröna obligationer. Ramverket för de Gröna obligationerna uttrycker att projekten ska uppfylla energiprestanda motsvarande Miljöbyggnad nivå Silver, Svanen eller FEBY.
I nyproduktionsprojekten ser vi över möjligheten att sänka energiförbrukningen ytterligare, vilket bland annat kan innebära större ytor med solceller men även installation av solfångare.

Utfall

Följande projekt har startats under 2022. Energiprestanda angiven nedan är energikravet ställt i förfrågningsunderlag:

Ornitologen: 53,5 kWh/m2 (BBR29)

Tirfing: 42 kWh/m2 (BBR29)

Vattenanvändning, GRI 303-1

Kopplat till pågående klimatförändringar, med torka vissa delar av året och risk för skyfall andra delar av året, så har frågor kring vatten ur flera perspektiv blivit en alltmer prioriterad fråga.

Avgränsning
Som fastighetsägare kan vi skapa förutsättningar för våra hyresgäster att minimera sin vattenanvändning. Att varmvattenanvändningen sjunker bidrar till att energimålen uppnås. Vi kan även uppmärksamma och minimera användningen av vatten vid den dagliga skötseln av våra fastigheter och utemiljöer.

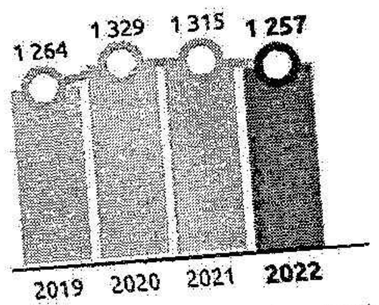
Skötsel av våra utemiljöer innebär behov av vatten för främst bevattning, men även till exempel för ogräsbekämpning genom hetvatten. För att minska behovet av skötsel och därmed även bevattning väljer vi växter som etablerar sig snabbt, som täcker markytan bra och som är valda efter klimatzon – torktåliga växter på soliga ytor och mer skuggtåliga på skuggiga ytor.

Styrning och mål

LKF arbetar för att uppmuntra hyresgästerna till en minskad vattenanvändning och ökad kontroll av densamma. Även inom företaget arbetar vi med att sänka vår vattenanvändning, vilket främst berör vårt arbete med utomhusmiljön.
Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion samt vid ombyggnad. Nyproducerade fastigheter förbereds även för individuell mätning och debitering av kallvatten.
Mätning av kallvatten sker områdesbaserat, som underlag till VA SYD för debitering.
Under 2023 kommer vattensparprojekt att initieras och även genomsyra arbetet internt på LKF. Sedan tidigare ska installerade snålspolande armaturer ses över och, vid behov, förnyas. Snålspolande armaturer sätts in i alla nyproduktionsprojekt.
LKF deltar i Vinnova-projektet Future City Water, tillsammans med flera andra aktörer. Inom projektet har en BRIKKA om vatten utvecklats (en BRIKKA fungerar ungefär som en mobilapp). Tanken är att hyresgästerna, via denna "app", ska få sin vattenanvändning visualiserad och även få tips om hur de kan minska sin vattenanvändning. Vattenbrikkan ska, tillsammans med andra BRIKKOR, ingå i LKFs Boportal, som vidareutvecklas under 2023.

Utfall

Vatten (liter/m²)



Områden med IMD* varmvatten (avser 2021): 1 214 liter/m²
Områden utan IMD* varmvatten (avser 2021): 1 282 liter/m²

Vattenanvändningen i beståndet minskar och har nu återgått till de nivåer som rådde före pandemin. Under det gångna året har det kontinuerliga arbetet med att identifiera och åtgärda läckor i beståndet fortsatt.

*) IMD=Individuell mätning och debitering av varmvatten

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 43 of 80.

Direkta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-1 (Scope 1)

LKF har sedan fyra år tillbaka beräknat klimatpåverkande utsläpp enligt GHG-protokollet. Scope 1 innebär att det är direkta utsläpp från LKFs verksamhet. Alltså förbränning av drivmedel till egna maskiner, fordon, gaspannor och liknande. Inom fastighetsbranschen är direkta utsläpp i Scope 1 oftast lägre än indirekta utsläpp vid exempelvis nyproduktion och liknande.

Avgränsning
Mängd inköpt drivmedel till egna fordon och arbetsmaskiner, förbrukning egenproducerad el från solceller och solvärme samt uppvärmning från egna gaspannor.
Faktorer utgår från klimatberäkningsmetod i enlighet med Sveriges allmännyttans klimatinitiativ. För förnybara drivmedel och förnybar el använder vi faktor 0 gCO_2e/kWh.

Styrning och mål

Vi har anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ där allmännyttiga bolag åtar sig att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med 2007 samt att nå fossilfrihet till 2030.
LKF bidrar även till Lunds kommuns övergripande målsättning om att bli en klimatneutral stad 2030. Kommunen har, genom ett klimatkontrakt, åtagit sig att minimera utsläppen inom kommunens geografiska gräns samt fasa ut fossila bränslen. I Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling, finns följande mål, som LKF bidrar till att uppnå;

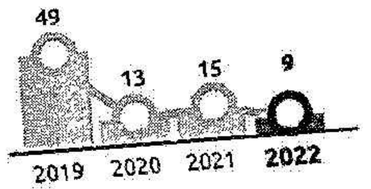
- Utsläppen av växthusgaser i Lunds kommun ska, jämfört med 2010 minska med minst 65 % till 2025, med minst 80 % till 2039 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 % mellan 2010 och 2030.

LKF arbetar i enlighet med tidigare uppnådd målsättning (år 2020) om fossilbränslefri egen inköpt energi för uppvärmning, för el och drivmedel till egna fordon. Under 2022 har skötselakademin startats, en utbildningsinsats för all områdespersonal. En av modulerna inom denna utbildning handlar om den fossilbränslefria fordonsparken.

Utfall

Vi strävar kontinuerligt efter att minska våra klimatpåverkande utsläpp och de direkta utsläppen har under 2022 fortsatt minska. Sedan två år tillbaka är fordon och arbetsmaskiner fossilfria. Arbetsmaskiner som grästrimmers, lövblås och häcksaxar har ersatts med eldrivna alternativ. Bränsle till bilar och traktorer har ersatts med fossilfri biogas samt HVO och antalet feltankningar med fossil diesel har minskat i omfattning.
Omställningen till en fossilfri fordonsflotta samt minskad förbrukning gör att de direkta utsläppen uppgår till 9 ton 2022, en minskning med 6 ton jämfört med föregående år. De direkta utsläpp som vi ser beror bland annat på att pump för att tanka HVO varit ur drift samt att vi i mindre utsträckning använder diesel till hyrliftar, där vi inte har garantier på att motorn kan tankas med HVO. Vi har två servicebilar som är gaskonverterade, men på grund av liten gastank och därmed kort räckvidd använder vi även bensin som drivmedel.

Scope 1 utsläpp (ton CO_2)



LKFs direkta utsläpp i Scope 1 har utvecklats positivt under de senaste åren och minskar även under 2022. Förutsättningarna finns då alla fordon och arbetsmaskiner kan drivas på fossilfria drivmedel eller med eldrivna alternativ. Vi noterar färre feltankningar av fossila drivmedel under 2022. Fossila drivmedel tankas till exempel när tankstationen inte kan tillhandahålla fossilfria alternativ.

Totala indirekta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-2 (Scope 2)

Utsläppen i Scope 2 är indirekta utsläpp kopplade till vår konsumtion av köpt fjärrvärme, fastighetsel och elvärme. Dessa utsläpp kommer från vår energianvändning i form av fastighetsel, elvärme och från vår fossilbränslefria uppvärmning, i form av fjärrvärme. Vi arbetar långsiktigt och aktivt med att energieffektivisera vårt befintliga bestånd.

Avgränsning
Utsläppen i Scope 2 redovisas enligt "market based method". Faktorn som vi använder för el är 0,0005 kg CO_2e/kWh. All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el från vattenkraft, enligt certifiering Bra miljöval. Om redovisning hade skett enligt "location based method" hade istället faktorn för nordisk elmix använts: 0,057 $kgCO_2e/kWh$.
Faktorer för fjärrvärme får vi från leverantören, för 2022 använder vi 6,491 (Lund) och 7,73 kg CO_2 e/MWh (Genarp).

Styrning och mål

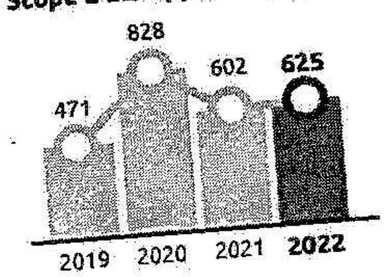
LKFs energimål i Affärsplan 2021–2024 är: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).
LKF följer principerna i Lunds kommuns energiplan, vilket innebär att el och värme ska vara fossilbränslefria.

LKF bidrar även till att uppfylla Lunds kommuns mål inom LundaEko, kommunens program för ekologisk hållbar utveckling. Kommunens mål inom Scope 2 är:

- Energianvändningen ska minska med 15 % mellan 2015 och 2030 inom Lunds kommun.
- Den lokala produktionen av förnybar el, värme och drivmedel ska 2025 vara minst 1300 GWh, varav sol och vid ska stå för minst 100 GWh.

Utfall

Scope 2 utsläpp (ton CO_2)



Vi ser en ökning av utsläppen i Scope 2 vilket beror på förändrade koldioxidfaktorer från fjärrvärmeleverantören trots att vår förbrukning minskar jämfört med föregående år.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 44 of 80.

Övriga relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-3 (Scope 3)

Utsläpp som redovisas i Scope 3 inkluderar indirekta utsläpp som vi har viss rådighet över och som inte redovisas i Scope 2.

Avgränsning
Inkluderar resor i tjänsten (flyg, tåg och bil), hyresgästers restavfall, utsläpp från inköpt mängd energi som inte redovisas i Scope 2, produktion och distribution av drivmedel samt brännbart verksamhetsavfall som skapats i den egna verksamheten. 2022 är första året då klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt även redovisas i Scope 3.

Utsläpp kopplade till drivmedel, el och fjärrvärme är utsläpp som uppstår vid produktion och transport av dessa, och inte vid förbränningen.

Underlag från resor i tjänsten med flyg och tåg får vi av vår resebyrå. Faktorer utgår från klimatberäkningsmetod i enlighet med Sveriges allmännyttans klimatinitiativ samt Sveriges allmännyttas vägledning för Scope 3 beräkningar. Emissionsfaktor förbränning av restavfall (139,788 g CO_2e/kWh, värmevärde 4,5 MWh/ton avfall). Faktorer för fjärrvärme får vi från leverantören, för 2022 använder vi 4,223 (Lund) och 13,54 kg CO_2e/MWh (Genarp).

Styrning och mål

I LKFs affärsplan 2021–2024 finns målsättningen "Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030".

Målet kommer att mätas med följande mått:

- Mått till och med år 2025: Klimatpåverkan kg CO_2 ekv. / kvm BTA och år (A1–A5)
- Mått efter år 2025: Klimatpåverkan kg CO_2 ekv / kvm BTA (A–C)

Under 2022 har LKF Klimatfärdplan för nyproduktion arbetats fram. Klimatfärdplanen beskriver vad vi behöver göra för att uppnå ett klimatneutralt byggande till 2030. Under 2023 kommer en Klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll att arbetas fram.

I LKFs affärsplan för 2021–2024 finns även Initiativet "Vi gör det möjligt för dig att leva och bo hållbart", kopplat till Kundlöftet En plats att trivas på. Detta mål följs delvis upp av resultat från kundenkäten, men kommer även att följas upp av ett mått som är under framtagande. Måttet är ett klimatfotavtryck för hyresgäster. Vi arbetar på flera sätt för att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna minska sin klimatpåverkan, till exempel genom förutsättningar för källsortering och hållbar mobilitet.

LKF har medverkat i ett projekt med bland annat Sveriges allmännytta, IVL och tio andra allmännyttiga fastighetsbolag. Resultatet från projektet presenterades i slutet av november 2022. Det finns nu en bra grund som hela branschen kan använda sig av och som skapar bra förutsättningar för LKF att utveckla Scope 3-beräkningarna, inom ramen för GHG-protokollet framöver.

LKFs antagna hållbara resplan innehåller målsättningar om god hälsa hos medarbetarna genom bra förutsättningar för arbetspendling, minskad klimatpåverkan genom klimatneutrala resor år 2024 samt att andelen medarbetare som tar sig till arbetet på ett fossilfritt sätt ska öka.

Inom LundaEko, Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling finns även målsättningar, relaterade till Scope 3, som LKF bidrar till att uppfylla. Dessa är:

- Utsläppen av växthusgaser i Lunds kommun ska, jämfört med 2010 minska med minst 65 % till 2025, med minst 80 % till 2030 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 % mellan 2010 och 2030.
- Lunds kommuns har år 2030 etablerat sig som föregångare inom cirkulärt och klimatneutralt byggande, med sikte på att ligga väl i linje med målen i den nationella färdplanen
- Lunds kommuns ska ha ett miljöanpassat och välutbyggt mobilitetssystem med attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar i och mellan tätorterna.

Utfall

Mål 2024: Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030.

Utfall: Basårsvärde (år 2020) har utifrån tre olika nyproduktionsprojekt beräknats till 350 kg CO_2ekv/kvm ljus BTA (beräknat enligt metod inom Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)).

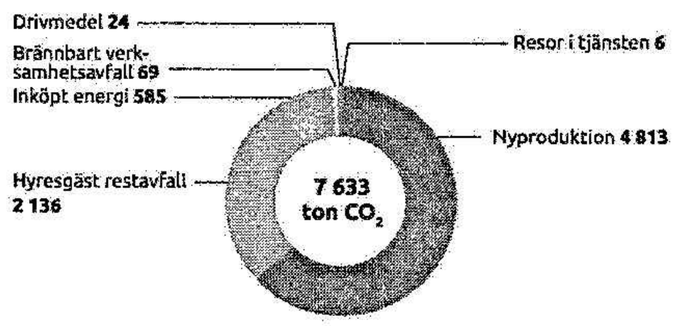
För 2022 har total 13 750 kvm ljus BTA färdigställts inom fyra projekt (Kuylenstjerna, Ådan, Skymningen, Gränden). För dessa projekt ställdes inte krav på klimatdeklaration i upphandling (upphandling före lagkrav om klimatdeklaration). Därför används basårsvärdet på 350 kg CO_2ekv/kvm ljus BTA, för beräkning av totalt klimatutsläpp från nyproduktion år 2022.

Mål 2024: Klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år). Mått utreds.

Utfall: 114 kg CO_2ekv /hyresgäst och år (enbart baserat på klimatpåverkan från förbränning av restavfall och med antagandet om att vi har 1,8 hyresgäster per lägenhet). Måttet kommer att utredas och utvecklas under 2023, utifrån boendes mobilitet och boendes hushållsel.

Ökningar av utsläpp i Scope 3 beror på att mer data blir tillgänglig och att fler poster har blivit inkluderade jämfört med tidigare år.

Scope 3 utsläpp (ton CO_2)



Vi ser en ökning av utsläppen inom Scope 3. Det beror på att vi kontinuerligt kan inkludera fler kategorier och beräkna utsläppen i större utsträckning. Klimatutsläpp från nyproduktion har beräknats för första gången 2022. Utfall för 2022 ses ovan och kompletteras av tidigare resultat per kategori och år (2020 och 2021 års resultat inom parentes i ton CO_2): Inköpt energi (443 och 553), Drivmedel (24 och 30), Brännbart verksamhetsavfall (120 och 96), Hyresgäst restavfall (2138 och 2013), Resor i tjänsten (11 och 4).

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 45 of 80.

Avfallshantering, GRI 306-2

Avfall uppkommer i vår fastighetsförvaltning, våra nyproduktions-, ombyggnads- och underhållsprojekt samt från våra hyresgäster.

LKF erbjuder full sortering för alla hyresgäster. Vi jobbar dagligen med skötseln av källsorteringsutrymmen för att hyresgästerna ska få så bra förutsättningar som möjligt att sortera.

Avgränsning
Beräkning av avfallsmängder och sorteringsgrad är begränsad till hyresgäster och inkluderar inte lokaler och verksamhetsavfall. Avfallsberäkningarna inkluderar fraktionerna matavfall, restavfall, pappersförpackningar, tidningar och returpapper, metallförpackningar, färgat glas, ofärgat glas, plastförpackningar, farligt avfall (elektronik, batteri, ljuskällor) samt textilier. Statistik får vi av Lunds Renhållningsverks samt från Human Bridge. Avfall från hyresgäster samlas in på främst två olika sätt. UWS (underjordsbehållare), där avfallet vägs vid varje hämtning samt kärl i miljöhus, där avfallsvikter beräknas med hjälp av schabloner.

Styrning och mål

LKF möjliggör att aktiviteter med återbruk och avfallsminimering kan ske i bostadsområdena med bland annat fixa-till hus och bytesrum. I nära samarbete med några lokala hyresgästföreningar har LKF tre bytesrum som har öppet två till fyra gånger i månaden. Bytesrum och fixa-till hus skapar möjligheter att förlänga produktens livslängd, att produkten får en ny ägare och förebygger att avfall skapas. LKF arbetar även på olika sätt för att förbättra och påverka hur hyresgästerna källsorterar sitt avfall, så att detta avfall kan återvinnas.

I nyproduktionsprojekt styrs avfallsfrågan i AF-del (Administrativa föreskrifter vid upphandling), där vi ställer krav på sortering, gentemot våra entreprenörer. I miljöplanen som upprättas inför projektet ska entreprenören beskriva hur byggavfallet ska minimeras, dokumenteras samt sorteras.

Hyresgästernas avfall hämtas av Lunds Renhållningsverk (LRV). Vårt verksamhetsavfall hämtas av LRV, Sysav samt Carl F AB. Samtliga avfallsentreprenörer har gällande tillstånd för transport av farligt avfall och icke-farligt avfall. Human Bridge är en biståndsorganisation som utför materialrelaterade projekt, där textilier (som kläder och skor) också samlas in och går till direkta biståndsinsatser eller genererar intäkter till olika biståndsprojekt.

Av Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling finns delmålet om avfall, där mängden hushållsavfall ska minska med minst 35 procent per invånare jämfört med 2013. Målet är en del av det prioriterade området som rör konsumtion och produktion, som syftar till att "År 2030 konsumerar och produceras det mer cirkulärt i Lunds kommun. Det ska vara lätt att göra rätt."

Lunds kommuns nya avfallsplan gäller fram till 2026 och består av fyra delområden. Avfallsplanen ska bland annat bidra till Lunds kommuns målprogram inom social hållbarhet och program för ekologisk hållbar utveckling. Syftet är också att sprida kunskap som förändrar både konsumtionstrender och sorterings- och återvinningsmönster.

När våra hyresgäster svarar på den årliga kundenkäten får vi kunskap om vad våra hyresgäster tycker fungerar bra. De ger även reaktioner på vad som kan förbättras i våra bostadsområden. I kundenkäten finns tre frågor som rör avfallshantering och källsorteringsmöjligheter.

Utfall

I kundenkäten för 2022 under serviceindex "rent och snyggt" (2021 års resultat inom parentes) framgår följande:

- 81,6 % av hyresgästerna tycker att sophantering är ganska bra och eller mycket bra, vilket är en ökning med 0,5 % (81,1 %).
- 81,8 % av hyresgästerna är nöjda med städningen av soputrymmena, vilket är en ökning med 1,8 % (80,0 %).
- 94,6 % av våra hyresgäster anser att de har bra eller mycket bra förutsättningar att sortera sitt avfall, det är en ökning med 0,9 procent (93,7 %).

Vi ser att våra hyresgäster upplever en generell förbättring i svaren som rör avfallshantering och källsorteringsmöjligheter.

Hyresgästerna tycker att det är rent och snyggt i och kring våra avfallsstationer. Vi ser även att hyresgästen upplever att de har bra förutsättningar att sortera sitt avfall.

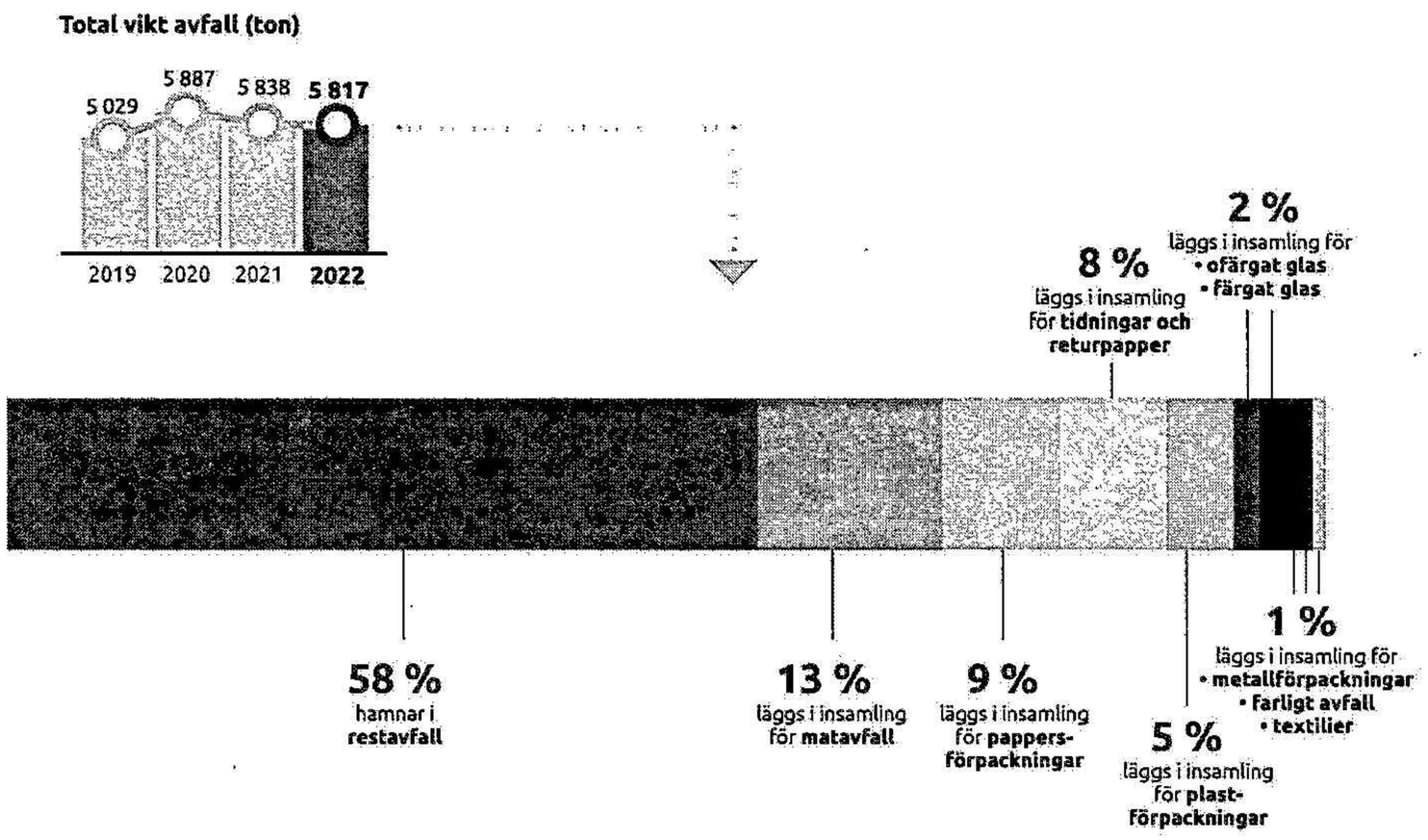
I kommentarerna kan vi se att det finns möjligheter att utveckla och förbättra hyresgästens hantering och sortering av avfall. Hyresgästerna beskriver själva att det förekommer till exempel felsortering, trots bra fysiska förutsättningar att sortera, men även felaktig placering av avfall, exempelvis avfall som placeras utanför avsedd plats.

I några bostadsområden har det skapats fler tillfällen där gamla skrymmande saker kan lämnas och även få nya ägare, allt för en mer hållbar hantering av dessa. Det har bland annat skett i samarbete med den lokala hyresgästföreningen. Under året har ett utredningsprojekt genomförts där vi bland annat har tittat på en mer hållbar hantering av grovavfall och trädgårdsavfall. I projektet redogörs för aktiviteter och förslag på angreppsätt för att utveckla hanteringen av gamla skrymmande saker, i områden där det finns ett behov. Sammanfattningsvis har det utmynnat i att vi framöver kommer att initiera återbruksdagar med olika tema, i samarbete med den lokala hyresgästföreningen.

Det vi kan se för 2022 är att den totala mängden avfall minskar med 21 ton och att insamlingen av textilier har ökat med fyra ton jämfört med föregående år, vilket är positivt. Den totala vikten för allt avfall från våra hyresgäster uppgår till 5817 ton. Vi kan i dagsläget inte riktigt förklara dessa förändringar och vi måste beakta att avfallsberäkningen delvis sker med hjälp av schabloner vid tömning av våra kärl. Men förändringar i mängden avfall kan ha en koppling till samhällets konsumtionsmönster. I tider av hög konsumtion får samhället ofta ökade avfallsmängder. Och om det blir sämre tider minskar köpkraften och vilket kan leda till att mindre avfall genereras.

Osorterat verksamhetsavfall som genererats i den egna verksamheten uppgår till 182 ton. Här ingår exempelvis inte bygg- och rivningsavfall från ROT-projekt och nyproduktion.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 46 of 80.



Ekosystemtjänster, egen indikator

Ekosystemtjänster är de tjänster som naturen ger oss människor, till exempel pollinering eller naturlig dagvattenhantering. I vår verksamhet kan vi både bevara och förstärka dessa, till nytta för såväl människan som för våra fastigheter och miljön i sig.

Avgränsning
Vi kan bevara och stärka ekosystemtjänster genom åtgärder som sker på vår mark.

Styrning och mål

Vi värnar om våra gröna ytor, där det ska finnas plats och möjlighet för våra hyresgäster att mötas. Att sköta om våra gröna ytor är en viktig del i arbetet för många av våra medarbetare. I flera av våra bostadsområden har vi testat att anlägga ängsytor eller ytor med friväxande gräs. Vi har många äldre träd som vi värnar om i våra bostadsområden, avverkning sker endast i undantagsfall. Vi planterar träd och anlägger insektsvänliga rabatter och fjärilsbuskar. Insektsholkar har byggts och satts upp, tillsammans med våra hyresgäster.

I projektet Västers Vilda Liv, finansierat via Naturvårdsverket 2016–2022, har det genomförts åtgärder för att bevara och stärka ekosystemtjänster i ett bostadsområde på Väster i Lund. Under 2022 slutredovisades projektet.
För klimatanpassningsåtgärder se rubrik kopplad till ÅRL6kap, 12§.
I LundaEko anges delmål 5.2 mot 2030 "I Lunds kommun har ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och på landsbygden säkrats och stärkts. Antalet naturbaserade lösningar ska öka.

Utfall

Hösten 2022 har LKF genomfört en trädinventering inom ett antal pilotområden. Inventeringen ska bidra till att LKF blir bättre på att hantera träd och att se dem som en viktig resurs.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 47 of 80.

Klimatanpassning, ÅRL6kap, 12§

Klimatförändringar pågår just nu. Som fastighetsägare behöver vi jobba aktivt med klimatanpassning och att genomföra förebyggande åtgärder, för att säkra fastigheter och boendemiljöer mot översvämningar, värme och stormar.

Avgränsning
Vi kan genomföra åtgärder för klimatanpassning inom våra fastighetsgränser. I många fall, till exempel när det gäller åtgärder kopplade till skyfall, krävs en samverkan för att nå perspektivet hela staden/stadsdelar.

Styrning och mål

I LKFs Affärsplan 2021–2024 finns bland annat initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna".
När det gäller hantering av skyfall så arbetar vi redan idag med frågan på flera sätt. Perspektivet beaktas i all nyproduktion, ofta även kopplat till krav från kommunen. I pågående större ombyggnadsprojekt, där även utemiljön görs om, är frågan prioriterad. Det planeras vid behov för till exempel fuktängar, svackdiken och regnbäddar. Vi har infört lösningar för fördröjning av dagvatten även i befintliga bostadsområden, för avlastning av ledningsnät vid större nederbörd. Vi värnar om grönskan i våra bostadsområden, inte minst för att grönskan hjälper till med att både hålla temperaturen nere i staden och för att fördröja dagvatten, vid till exempel skyfall.
Arbetet möter även LundaEko, delmål 3.6 Förebyggande klimatanpassning; "Den fysiska miljön i Lunds kommun ska utformas så att sårbarheten för risker kopplade till pågående klimatförändringar ska minska mellan 2021 och 2030".

Utfall

Under 2022 har en sårbarhetsanalys avseende skyfall (50- och 100-årsregn) genomförts för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Cirka 21 fastigheter, med flertalet byggnader inom dessa, har identifierats som potentiellt i risk för skador vid ett 50- och 100-årsregn. Riskbedömningen är baserad på bland annat förekomst av elcentraler, hissar och skyddsrum. Under 2023 kommer de föreslagna åtgärdsförslagen att granskas och tas vidare.



TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 48 of 80.

Ekonomiskt relaterade GRI-aspekter

Skapat och levererat ekonomiskt värde, GRI 201-1

För att kunna bedriva vår verksamhet och leva upp till de mål och löften vi satt upp i vår affärsplan (som sträcker sig fram till 2024) krävs en stabil ekonomi och en rimlig lönsamhet. Så bygger LKF över tid en finansiell styrka, så att vi kan utveckla våra hem och bostadsområden och även växa genom att investera i nya hem. För detta krävs en god ekonomisk utveckling och hållbarhet, vilket vi vill säkerställa genom följande initiativ:

- Nå en, för branschen, god lönsamhet.
- Ha en finansiell styrka.
- Ha ett affärsmässigt agerande.

LKFs ägare (styrelsen) ställer årligen krav på oss att uppfylla de finansiella målen, som numera är en del av ägardirektiven. De finansiella målen går i linje med LKFs ekonomiska mål till 2024 och framgår nedan.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom LKF. Värdet påverkas delvis av faktorer som LKF har kontroll över, men även av yttre faktorer som konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning
Det är LKFs vd och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp tre gånger per år i samband med rapportering av helårsprognoser. Vid dessa tillfällen följs även aktiviteter och avdelningsplanernas mål upp, för att se att verksamheten arbetar enligt affärsplanens riktning.

Styrning och mål

Vi strävar efter en god ekonomisk utveckling och hållbarhet. För att säkerställa lönsamhet och effektivitet i vår verksamhet har vi som målsättning att nå en direktavkastning på minst tre procent. För att säkerställa att underhåll och investeringar leder till bibehållna eller ökande värden för våra tillgångar, ska vår långsiktiga värdeutveckling ligga i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Måttet tillämpas för att mäta lönsamhet och värdetillväxt ur ett marknadsperspektiv, det vill säga på fastigheternas marknadsvärde, för att kunna förvalta tillgångarna på bästa sätt och med bibehållen konkurrenskraft.

Som komplement till ovanstående mål och mått, mäter vi lönsamhet mot vårt totala kapital, det vill säga utifrån våra bokförda värden. Detta för att försäkra oss om en lönsamhet som, efter avskrivning och central administration, genererar ett tillräckligt överskott från verksamheten för att täcka dess finansiella kostnader och risk.

För att hantera eller minimera risken i vår verksamhet ska vi ha en finansiell styrka, mätt genom synlig soliditet.

LKFs ekonomiska mål till 2024

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 procent.
- Avkastningen på totalt kapital ska uppgå till minst 3 procent.
- En synlig soliditet på minst 18 procent.

För att vi ska uppnå våra ekonomiska mål är goda kundrelationer en förutsättning. Därför följs kundnöjdheten upp regelbundet, genom enkäter och möten.

Utfall

Resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår 2022 till 225 mkr. Intäkterna har ökat med 62 mkr eller 5,4 procent. LKFs driftkostnader har under året ökat med sex procent jämfört med 2021 och uppgår i år till 535 mkr.

De ekonomiska målen är uppfyllda vid utgången av 2022, vilket skapar en stabil ekonomi framåt.

På sidan 60 och framåt i denna redovisning finns en fullständig ekonomisk redovisning för 2022.

Skatter

I LKF finns ett antal områden som beskattas: inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdeskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att LKFs skattesituation ökar eller minskar.

Skatt är en lagstadgad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för hanteringen av skatter. LKF ska vara etiskt, legalt och affärsmässigt i synen på sin skattekostnad, men samtidigt inte agera i gråzoner eller ägna sig åt aggressiv skatteplanering. Bolagets kontakt med Skatteverket ska präglas av öppenhet och transparens. Bolaget ska för sina intressenter öppet beskriva de principer som styr skattehanteringen och den skatt som ska betalas. I de fall regelverk är otydliga eller tvetydiga, ska lagens andemening tolkas och LKF agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med Skatteverket.

LKFs verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för land-redovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. LKF är i dag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter se sidan 64.

Rättsfall kopplade till anti-konkurrens, GRI 206-1

En betydande del av LKFs verksamhet kretsar kring ramavtal samt större och mindre bygg- och renoveringsprojekt, där inköps- och upphandlingsarbetet ingår som en del. Ibland överprövas de upphandlingar vi genomför, vilket leder till olika juridiska processer, främst i första instans, som är Förvaltningsrätten.

Avgränsning
Omfattning: leverantörskedjan.

Styrning och mål

För att kunna agera affärsmässigt och hantera risker arbetar LKF enligt vår egen upphandlingsstrategi, som tar sin utgångspunkt i Lagen om offentlig upphandling (LOU) och den nationella upphandlingsstrategin.

Utfall

Under 2022 har följande överprövningar hanterats:

Ramavtal Elhandel
Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare (nuvarande avtalspart) i juli 2022, dels på grund av icke proportionerliga kvalificeringskrav, dels på grund av kravet på miljö-el. Förvaltningsrätten meddelade dom till vår fördel i slutet av november 2022.

Upphandling för byggentreprenad, ombyggnad Klostergården
Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare i oktober 2022, som menade att tilldelad entreprenör inte uppfyller kvalificeringskraven gällande referensuppdrag och kvalitets- och miljösystem. Förvaltningsrätten meddelade dom till vår fördel i januari 2023.

Granskning av leverantörskedjan, GRI 308-1/308-2

Våra leverantörsled är viktiga för oss, ur flera perspektiv. Tillsammans med våra leverantörer har vi ännu större möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. I vår roll som upphandlande myndighet och beställare har vi en viktig roll i att säkerställa hållbara leverantörsled.

Avgränsning
Kvalitets-, miljö- och arbetsmiljörevisioner (KMA-revisioner) utför vi på ett byggprojekt samt tre ramavtalsentreprenörer per år.

Styrning och mål

LKF genomför varje år KMA-revisioner hos våra entreprenörer, för att säkerställa att ställda krav i upphandlingen följs. KMA-revisioner genomförs enligt rutin i miljöledningssystemet. Revisionerna omfattar både byggentreprenad och ramavtalsentreprenörer. De eventuella avvikelser som noteras tas om hand och åtgärdas av entreprenören, i dialog med LKF.

Avvikelser och dialoger kring ställda krav tas även upp på byggmöten mellan entreprenör och byggprojektledare.

I våra förfrågningsunderlag bifogar vi en egenförsäkran där leverantören/entreprenören dels intygar att inga uteslutningsgrunder föreligger, dels att ställda krav uppfylls.

Det sker ett pågående arbete med processen för avtalsförvaltning och avtalsuppföljning, där bland annat mandat och ansvar för olika roller tydliggörs och där avtalsägaren löpande, beroende på avtalets komplexitet och strategiska betydelse, har uppföljningar med respektive avtalspart.

Utfall

Revision har skett på ramavtalsentreprenörerna Bemt AB (kylarbeten), Klottrets fiende No 1 ARSF AB (kärltvätt) och YTAAB AB (mark- och anläggningsarbeten). Revision har även genomförts på JSB Construction AB, totalentreprenör för byggprojektet Pilgrimen.

Mindre avvikelser noterades vid revisionen och entreprenören kommer att åtgärda avvikelserna inom 60 dagar från det att de tagit emot den skriftliga revisionsrapporten. Hanteringen av avvikelserna sker i dialog med beställaren (LKF).

Inga kontrakt har avslutats under året som en konsekvens av bristande kravuppfyllnad hos våra leverantörer.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 49 of 80.
TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 50 of 80.

20230504069933

GRI-aspekter kopplade till social hållbarhet

Upplevd trygghet och trivsel (egen indikator)

Ett tryggt hem för alla människor är kanske en av de viktigaste förutsättningarna för ett hållbart samhälle. Grunden för hög trygghet och trivsel baserar vi på en god boendekvalitet med väl underhållna bostäder, en attraktiv utemiljö och god service till en rimlig hyra. LKF anser att möjligheter till delaktighet och inflytande över sitt boende är viktiga faktorer för ökad trivsel. Även förutsättningar för gemenskap och spontana möten grannar emellan är betydelsefullt. I en tid med växande sociala utmaningar blir det bosociala arbetet än mer aktuellt, både i nuläget och som en preventiv insats inför framtiden.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar åtgärder som LKF har vidtagit på egen hand och i vissa fall tillsammans med samverkanspartners.

Styrning och mål

Alla medarbetare på LKF och även våra samarbetspartners, som till exempel Hyresgästföreningen eller ramavtalsentreprenörer, bidrar till det bosociala arbetet.

I LKFs strategi för bosocialt arbete definieras vårt bosociala arbete som "Bosocialt arbete syftar till att erbjuda hyresgästen en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i." För att möjliggöra en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i definierades även fyra behov, fokusområden, som behöver tillgodoses: bostad, trygghet och gemenskap, delaktighet och inflytande samt god folkhälsa. Strategin, som antogs 2021, har implementerats brett inom organisationen under hösten 2022. Respektive enhet/avdelning har själva ansvarat för att tillsammans med medarbetarna gå igenom strategin via dess informationssida på Medarbetarportalen. I samband med detta har checklistor fyllts i, för att undersöka hur nuläget ser ut och vad som behöver arbetas vidare med samt utvecklas.

Några exempel på vårt löpande bosociala arbete:

- I samverkan med lokala hyresgästföreningar och andra lokala aktörer genomför vi trivselaktiviteter i våra bostadsområden.
- Vi erbjuder hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och tillval.
- Vi samverkar med Hyresgästföreningen, bland annat om hyressättningsmodellen Lundamodellen.
- Vi har hög närvaro av vår personal i bostadsområdena.
- Vi har etablerat "Lätt & Rätt service", ett arbetssätt för att utveckla ännu bättre service för våra kunder, bland annat via förenklade kontaktvägar.
- Tillsammans med lokala hyresgästföreningar har vi bosamråd/bostadsmöten.
- Vi samverkar med det lokala föreningslivet, exempelvis genom idrottsaktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden.
- Vi skapar möjlighet för delaktighet i exempelvis planering av utemiljöer.
- Åtgärder för ökad säkerhet genomförs kontinuerligt, till exempel trygghetsvandringar
- Vi arbetar i enlighet med modellen Huskurage, för att förhindra våld i nära relationer.
- Vi skapar fysiska eller digitala mötesplatser, gärna i samverkan med våra hyresgäster.

Att involvera barn och unga i utvecklingen av deras boendemiljöer är viktigt för oss, vi gör det genom olika projekt och aktiviteter. Under 2022 genomfördes en fortsättning på projektet Sommarpraktik, som startades 2021. Under sommaren 2022 anställde vi 52 unga hyresgäster som sommarpraktikanter. Projektet gav värden både för praktikanterna och för LKF. Inför sommaren 2023 planeras för en ny omgång.

Under våren 2022 utbildades två medarbetare till barnrättsstrateger.

Fokus på barns trygghet har även lagts vid utbildningarna om våld i nära relation inom arbetet med Huskurage. Vid misstanke om att barn far illa, exempelvis genom våld, ska en orosanmälan göras och under hösten antogs en ny rutin för upprättande av en sådan anmälan.

Under 2022 anslöt LKF till Lunds kommuns nystartade nätverket mot prostitution, där även området människohandel ingår. Förhoppningen är att fortsatt kunna bidra till kartläggning och ökad förmåga att upptäcka förekomsten. Framöver är planen att komplettera medarbetarutbildningen kring våld i nära relationer (Huskurage) med kunskap även om detta ämne.

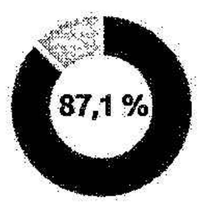
Ett viktigt styrinstrument är vår årliga kundenkät, där vi bland annat får svar på hur våra hyresgäster trivs och om de känner sig trygga hos oss. Baserat på resultat i kundenkäten samt efter förslag från våra hyresgäster, genomför vi aktiviteter för ökad trygghet och trivsel, till exempel belysningsåtgärder eller skapande av nya mötesplatser.

Affärsplan 2021–2024, mål 2024:

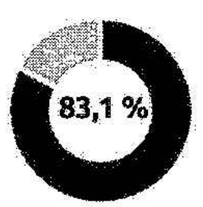
- LKF är mån om hyresgästerna: Minst 90 %, varav 55 % ska vara mycket nöjda.
- Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %
- Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %

Utfall

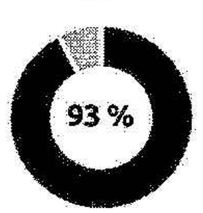
I 2022 års kundenkät framgår bland annat (2021 års resultat inom parentes):



87,1 % svarar nöjd/mycket nöjd (87,3 %) på "LKF är mån om hyresgästerna"



Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %. Utfall 2022: Medelvärde på 83,1 % (82,5 %). Det finns tre områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 79,3 %, Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 73,2% och Gunnesbo/Nöbbelöv 78,4%)



Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 % Utfall 2022: Medelvärde på 93 % (92,3%).

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 51 of 80.

Aktivitet för lokal samhällsutveckling (egen indikator)

LKF vill bidra till att skapa ett mer hållbart Lund. Hållbar stadsutveckling handlar om att balansera de tre hållbarhetsperspektiven: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi bidrar exempelvis till att tätorternas utveckling främst sker med nya bostäder på redan ianspråktagen mark, nära befintlig service och längs kollektivtrafikstråk.

I våra nybyggda bostadshus integreras ofta olika typer av offentlig service åt Lunds kommun – till exempel särskilda boenden, förskolor eller lokaler åt kultur- och fritidsförvaltningen, vilket bidrar till en blandad stad och social hållbarhet. I all nybyggnation arbetar LKF för ekonomisk hållbarhet för våra hyresgäster, genom att sträva efter god kostnadseffektivitet, som kan ge rimliga hyror.

Avgränsning
I LKFs ägardirektiv uttrycks bland annat att vi ska erbjuda kommuninvånarna bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande ska anpassas till efterfrågan. LKF ska, i samverkan med Lunds kommun, medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinder sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov.

Styrning och mål

LKF antar 2023 en utbyggnadsstrategi för nybyggnation, som gäller 2023–2030 och fungerar som en fördjupning av LKFs affärsplan. Utbyggnadsstrategin ska harmoniera med Lunds kommuns bostadspolitiska mål och bidra till att vi lever upp till vårt ägardirektiv.

LKFs definition av byggrättsportfölj är: planerade bostäder räknat från kommunal markanvisning eller beslut om start av detaljplan på egen mark, fram till investeringsbeslut och entreprenadupphandling. I byggrättsportföljen ska det finnas minst 2 000 planerade bostäder, för att vi ska klara att nå målet på 1 000–1 200 byggstartade bostäder fram till år 2024.

För att fylla på byggrättsportföljen ska LKF, i samarbete med Lunds kommun, verka för att mark planläggs och byggrätter skapas i den omfattning som behövs. LKF kommer även att bistå kommunen med att ta fram detaljplaner, analysera hur de fastigheter vi äger kan utvecklas och förtätas samt söka mark eller bolag som kan förvärvas och exploateras.

Utfall

LKFs byggrättsportfölj bestod i december 2022 av cirka 2 000 bostäder.

Kommunikation och träning i anti-korruption samt utfall, GRI 205-2/205-3

Arbetet med att motverka korruption är av stor vikt för LKF, vi accepterar inte någon form av korruption. Korruptionen kan till exempel handla om påtryckningar när det gäller bostadskön och frågor som rör kundintegritet. Bygg- och fastighetsbranschen anses vara en utsatt bransch när det gäller korruption, varför det även är viktigt att vi hanterar frågan i våra leverantörsled.

Avgränsning
Arbetssätt kopplat till vårt interna arbete, men även våra krav och uppföljning mot leverantörskedjorna.

Styrning och mål

Vårt förhållningssätt till korruption utgår från våra värderingar samt LKFs policy för mutor och bestickning. Att vara en mänsklig och pålitlig samhällsaktör som behandlar alla lika är en självklar förutsättning. Riktlinjer och regler för hur vi förhåller oss till korruption, inklusive vår policy för mutor och bestickning, gås igenom med alla medarbetare vid våra utvecklingssamtal.

Som medarbetare ska man diskutera eventuella etiska dilemman med sin chef eller med HR-chefen. Det finns också en visselblåsarfunktion som kan användas för att anonymt anmäla misstankar om korruption eller andra missförhållanden. Funktionen innebär att en medarbetare fyller i en anonym tips-mall, där informationen går vidare till en extern upphandlad, oberoende part.

För att undvika mutor och korruption har vi en systematisk och transparent upphandlingsprocess där även våra värdeord är vägledande. Korruptionsrisk är upptagen i LKFs internkontrollplan, i vilken riskbedömning samt handlingsplan för kontrollaktivitet finns. Internkontrollplanen behandlas minst en gång per år av ledningsgruppen samt även minst en gång per år av styrelsen. Policy och rutin gällande korruption och jäv gås igenom vid varje årligt medarbetarsamtal.

LKF har en transparent uthyrningspolicy och en reglerad bostadskö, där bostäder förmedlas efter kötid. Vi har även riktlinjer och grundkrav för uthyrning, som finns tillgängliga på hemsidan. Vi genomför interna stickprovskontroller, minst två gånger per år, för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade.

Bostadsbristen i Lund gör att det förekommer att lägenheter hyrs ut olagligt i andrahand. Sedan januari 2020 arbetar en intern arbetsgrupp hos LKF systematisk med frågan. Etablerade processer och rutiner stöttar i utredningsarbetet. De lägenheter som frigörs genom arbetet med att identifiera otillåten andrahandsuthyrning förmedlas till vår bostadskö och fördelas i enlighet med vår uthyrningspolicy.

Utfall

Det finns inga rapporterade händelser rörande korruption och inte heller några bekräftade ärenden när det gäller visselblåsarfunktionen 2022.

Under 2022 har vårt arbete kring otillåten andrahandsuthyrning resulterat i att 48 lägenheter frigjorts.

Vi genomför interna stickprovskontroller, minst två gånger per år, för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade. Under 2022 visade inte de interna kontrollerna på några avvikelser.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 52 of 80.

Antal anställda och personalomsättning GRI 401-1

På LKF arbetar vi kontinuerligt med tre fokusområden: starka team, arbetsglädje och kundfokus. Det innebär att vi i vardagen är tydliga i våra förväntningar, delar kunskap samt stöttar och påverkar varandra för att nå ständiga förbättringar.

Att vara en bra arbetsplats, där medarbetare uppfattar LKF som en attraktiv arbetsgivare, leder till en låg personalrörlighet. Antalet externa sökande till våra lediga tjänster är fortsatt högt. Under 2022 hade vi över 2 500 sökande till våra lediga tjänster

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

LKF genomför varje år en större medarbetarundersökning, med hjälp av företaget Great Place To Work. Det långsiktiga målet med undersökningen är att vi ska bli ännu bättre på att nå våra mål via de åtgärder som genomförs efter varje års undersökningsresultat. Ett angivet mål är att LKF 2024 ska ha ett ännu starkare förtroendeindex och ha uppnått 82 procent på Great Place To Works internationella index.

Utfall

Resultatet från 2022 års medarbetarundersökning landade på 74 % på förtroendeindex. LKF fick även en certifiering som A Great Place To Work (70 % krävs för certifiering).

Nyckeltal

Antal anställda: 292
varav 274 tillsvidareanställda (116 kvinnor och 158 män) och 18 visstidsanställda (8 kvinnor och 10 män).



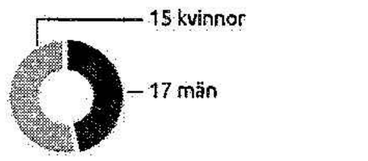
Antal anställda som arbetar heltid: 271
varav 255 tillsvidareanställda (103 kvinnor och 152 män) och 16 visstidsanställda (8 kvinnor och 8 män).



Antal anställda som arbetar deltid: 21
varav 19 tillsvidareanställda (13 kvinnor och 6 män) och 2 visstidsanställd (0 kvinnor och 2 män).



Nyanställda: 32
varav 15 kvinnor och 17 män.



46 år
Medelålder på samtliga nyanställda: 46 år (44 för kvinnor och 47 för män).

8 år
Anställningstid i genomsnitt: 8 år

8,8 %
Personalomsättning: 8,8 % (9,0 % inklusive pensionsavgångar).

Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall GRI 403-2

Vår verksamhet ska vara en plats där arbetet genomförs med bra engagemang, god hälsa och med arbetsglädje. Vi arbetar fokuserat med ett förebyggande arbete för en bra arbetsmiljö. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att på bästa sätt ta hand om de arbetsskador som har uppstått eller kan uppstå.

LKF har nyligen också infört digital tillbuds- och olycksfallsanmälan, som underlättar anmälan direkt via mobiltelefon samt säkerställer uppföljning. LKF ser även möjligheter att lägga in skyddsronder digitalt i detta system, vilket ger möjligheter att enklare få en samlad bild.

Det har sammanlagt anmälts 46 tillbud och olycksfall (inkl. arbetsskada) under 2022. De tillbud och olycksfall som uppstått inom LKFs verksamhet sker oftast bland våra medarbetare som arbetar med fastighetsskötsel och fastighetsservice och är av varierande art. Den mest förekommande gemensamma orsaken är covidsmitta (10 stycken) under januari och februari 2022, därefter följer mindre halk- och fallolyckor (7 stycken), som inträffat på olika platser, främst utomhus och under vinterhalvåret. Av de 46 tillbuden och olycksfallen har 16 rapporterats in av män och 2 av kvinnor, resterande var fältet kön ej ifyllt (ej obligatoriskt fält). Sedan september 2022 är fältet kön obligatoriskt att fylla i vid en anmälan. I de flesta fall har tillbuden och olycksfallen inte inneburit någon sjukskrivning, utan endast enstaka händelser har lett till sjukskrivning på 4–14 dagar.

LKF upphandlar både stora byggentreprenader och ramavtalsentreprenader för underhållsarbete. Vi är medvetna om arbetsmiljöriskerna inom dessa entreprenader och följer arbetsmiljöarbetet löpande i våra entreprenadsmöten.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

För att förebygga en bra arbetsmiljö och upptäcka de arbetsmiljörisker som kan uppstå, är det viktigt att arbeta med arbetsmiljöfrågor i vardagen. Närhet och bra samarbete mellan medarbetare, ledare och skyddsombud samt ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete är en bra grund. Det, kompletterat med det årliga arbetet med den stora medarbetarundersökningen och drygt 20 skyddsronder av den fysiska arbetsmiljön, ger bra förutsättningar för en bra och hållbar arbetsmiljö.

Kopplat till det förebyggande arbetsmiljöarbetet genomför vi kontinuerliga aktiviteter, med hjälp av engagerade och aktiva hälso-

Fortsättning på nästa sida

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 53 of 80.

Fortsättning från föregående sida

ambassadörer, runt om verksamheten. De skapar eller tar hand om initiativ som ger möjlighet för medarbetarna att få ett hållbart arbetsliv. Arbetet med hållbart arbetsliv på LKF omfattar flera delar: balans i livet, arbetsglädje och att må bra.

Arbetslivet och livet utanför arbetet hänger samman och är en del av hela livet. Att ha bra förutsättningar i arbetet är viktigt för att ha ett bra liv utanför arbetet och tvärtom – att skapa bra förutsättningar utanför arbetet är viktigt för att kunna göra ett bra arbete. Att ha kul på jobbet – dels via arbetsuppgifter, dels tillsammans med kollegor – underlättar också i arbetslivet.

Rörelse på jobbet, friskvård och bra kost är saker som gör att vi mår bra. När vi mår bra presterar vi också bra. Det gäller både på jobbet och utanför jobbet, det hänger samman som en helhet.

De aktiviteter som finns för medarbetare på LKF är bland annat: friskvårdsbidrag, förmånscyklar, lunchföreläsningar, träning på arbetstid, hälsoprofilsbedömningar, möjlighet till både flextid och att tillfälligt gå ned i arbetstid oavsett befattning, inspirationsföreläsningar samt även ledar- och medarbetarevenemang, för att ge förutsättningar för kunskap, arbetsglädje och engagemang.

Utfall

- 46 inrapporterade tillbud och arbetsskador.
- Sjukfrånvaro: 6,3 %, varav 3,8 % korttidsfrånvaro och 2,5 % långtidsfrånvaro.

Den totala sjukfrånvaron på 6,3 % ligger något högre än förra årets sjukfrånvaro, som låg på 5,7 %. Pandemin satte fortfarande sin prägel på sjukfrånvaron, som var mycket hög under januari och februari. Sjukfrånvaron var totalt 9,7 % de två månaderna, varav korttidsfrånvaron låg på 7,3%. Den något högre korttidsfrånvaro för 2022 beror på att LKF i förebyggande syfte har låtit alla medarbetare som visat någon form av symptom stanna hemma under årets första månader. Under resterande månader av året låg sjukfrånvaron i snitt på 3,1 %.

Program och utbildningar för anställdas utveckling GRI 404-2

Vår framgång bygger på att våra medarbetare känner ansvar, arbetsglädje och stolthet samt att de har inflytande, lust att lära och har möjlighet att utvecklas både i sitt arbete och som individer. Varje år genomför vi ett antal utbildningar, nätverksforum och vi genomför även kunskapsöverföringar mellan kollegor och enheter i olika program. I de utvecklingssamtal som årligen genomförs mellan våra anställda och deras chefer tas en utvecklingsplan fram för varje anställd.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

På LKF arbetar vi kontinuerligt med tre fokusområden; starka team, arbetsglädje och kundfokus. Det innebär att vi i vardagen är tydliga i våra förväntningar, delar kunskap, stöttar och påverkar varandra för att nå ständiga förbättringar. Det sker genom aktiva insatser för ökad kunskap, föreläsningar och workshops för inspiration, aktiva utbildningsinsatser samt träning och påverkan i vardagsarbetet. Vi vet att kunskap och engagemang ger starka prestationer och ett gott resultat. Ett bra ledarskap och medarbetarskap är viktiga framgångsfaktorer för att nå våra mål.

Utfall

- Ledarskapsträning steg 1 för alla nya ledare.
- Ledarforum, fyra gånger under året.
- Medarbetarforum med samtliga medarbetare, två gånger under året.
- Arbetsrättsutbildning för alla ledare.
- Utbildning kompetensbaserad utbildning för alla ledare.
- Affärsmannaskapsutbildning för samtliga medarbetare.
- Certifikatsutbildning för nya lokalvårdare.
- Elsäkerhetsutbildning för lokalvårdare, målare, trädgårdsanläggare och fastighetsarbetare.
- Program för skötselutbildning för alla fastighetsarbetare har startats.
- Projektledarutbildning för ett antal chefer.
- Utbildning i Huskurage för alla chefer och kundnära medarbetare.
- HLR-utbildning för alla medarbetare
- Brandutbildning för alla medarbetare ute i verksamheten

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 54 of 80.

Mångfaldsindikatorer för ledning och medarbetare GRI 405-1

Alla människors lika värde är en självklarhet för LKF och påverkar vårt sätt att möta och bemöta varandra och alla hyresgäster lika, oavsett bakgrund. LKF arbetar aktivt med frågorna genom uppföljning av både kundundersökningen och medarbetareundersökningen samt genom föreläsningar och workshops för samtliga medarbetare.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

LKF har en policy mot kränkande särbehandling, som grundar sig i alla människors lika värde. Målet är att inga incidenter som strider mot policyn ska inträffa.

När det gäller mångfald och likabehandling är det självklart att vid rekryteringar utgå från kompetensen hos de sökande. Inför varje rekrytering tittar vi på hur sammansättningen i den aktuella arbetsgruppen ser ut. Utöver de krav som ställs på tjänsten så strävar vi efter ökad mångfald. En ökad mångfald bland medarbetarna är något vi arbetar med löpande och långsiktigt, för att bättre kunna spegla sammansättningen hos våra hyresgäster.

Utfall

Inga incidenter som strider mot policyn mot kränkande särbehandling har rapporterats in under 2022.

Mångfald

Kvinnor Män

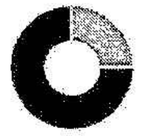
Ledningsgrupp
2022-12-31



Kvinnor	4
Män	4
TOTALT	**8**

Ålder	Kvinnor	Män
0–29	0	0
30–50	3	1
51–	1	3

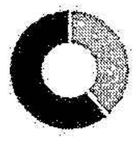
Styrelse
2022-12-31



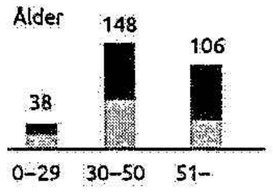
Kvinnor	3
Män	9
TOTALT	**12**

Ålder	Kvinnor	Män
0–29	0	0
30–50	0	1
51–	3	8

Totalt antal anställda*



Kvinnor	124
Män	168
TOTALT	**292**



* Tillsvidare, visstid, vikarie etc

Medlemskap och samarbeten, GRI 2-28

För att uppnå ett hållbart samhälle krävs samverkan. Vi arbetar tillsammans med flera parter inom nätverk, projekt och andra initiativ. Här listar vi några av dem:

Allmännyttans Klimatinitiativ

Klimatneutrala Lund

Hyresgästföreningen

Forum för hållbar energi (LKF, Lunds kommun, Kraftringen, LKP)

SNÖ (Samverkan, Narkotika, Örat mot marken)

Allmännyttan, IVL med flera: Fastighetsföretags Klimatpåverkan Scope 3

Lunds Klimatallians

Borgmästaravtalet

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

CSR Skåne

Fastigo

Skånehem

Citysamverkan

Fastighetsföreningen Lunds City

Future by Lund

Fastighetsägarna Syd

Eos Cares

Huskurage

Centrum för Fastighetsföretagande

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 55 of 80.



FREDRIK MILLERTSON
Vd



GUNILLA FLYGARE
Affärsutvecklingschef/vice vd



MALIN WIBÄCK
Ekonomichef



HANNAH BILLBERG
Kundcenterchef



PETER OVENLUND
Byggchef



HÅKAN NILSSON
Förvaltningschef



LINDA EGIN
Teknisk chef



JÖRGEN LJUNG
HR-chef



MARIA VENNBY
Ledningskoordinator

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 56 of 80.



LARS GRANATH (M)
Ordförande



MATTIAS OLSSON (S)
Vice ordförande



CLAS FLEMING (V)
Ledamot



BÖRJE HED (FNL)
Ledamot



ULF NILSSON (L)
Ledamot



INGRID MALMQVIST NORIN (S)
Ledamot



HÅKAN EKELUND (C)
Ledamot



ERIK NORDIN (M)
Ersättare



TORSTEN CZERNYSON (KD)
Ersättare



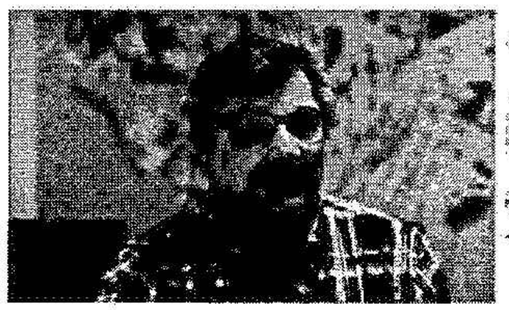
KARIN STUBBERGAARD (FI)
Ersättare



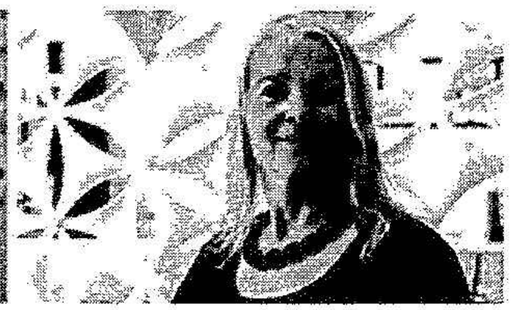
CAMILLA LUNDBERG (L)
Ersättare



JACOB URSING (MP)
Ersättare



EVE NILSSON
Arbetstagarrepresentant



ANNIKA RAMQVIST
Arbetstagarrepresentant

Göran Brinck var ordförande fram till april 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947 Page 57 of 80.

Stabilt läge trots många utmaningar

Trots stigande räntor, ökade kostnader på grund av hög inflation samt rusande energipriser ligger LKFs resultat för 2022 i linje med satta mål. Med hjälp av en trygg bas och ett långsiktigt arbetssätt har utmaningar och konjunktursvängningar kunnat hanteras.

– Det känns skönt att vi har uppnått våra ekonomiska mål, trots stigande kostnader och ökade el- och gaspriser. Vårt fleråriga arbete med energieffektivisering har lett till en sänkt elförbrukning. Men trots detta har de kraftiga kostnadshöjningarna varit märkbara även för oss, säger Malin Wibäck, ekonomichef på LKF.

Hur har ni påverkats av konjunkturen?
– Det som påverkat oss mest i den stigande inflationen är att det har blivit dyrare att utföra underhåll, på grund av de stigande materialkostnaderna. Det har lett till att vi i vissa fall har väntat med att genomföra vissa åtgärder. Även byggkostnadsindex har ökat, vilket gör att det i dagsläget är svårare att få ihop kalkyler för nyproduktion. Ska man investera så gäller det att kalkylen tål det rådande ränteläget, säger Malin och tillägger:
– När det gäller hantering av de stigande räntorna utgår vi alltid från vår räntestrategi, som vi justerar årligen. Den bygger på en långtidsprognos, där vi bedömer hur LKF kommer att utvecklas ekonomiskt och hur stort vårt likviditetsbehov är, sett till nyproduktion, större ombyggnationer samt hyres- och kostnadsutvecklingen. Utifrån prognosen bedömer vi hur mycket pengar vi behöver låna de närmaste åren. Under 2022 beslöt vi till exempel att minska andelen lån med rörlig ränta.

Vad har varit utmanande?
– Det svåraste har varit att förutspå framtiden. Hur ska vi planera med så stora förändringar i vår omvärld? Under 2022 har framtiden inte längre känts lika självklar. Till vår hjälp har vi ett digitalt verktyg för långtidsprognoser. Och för att hänga med studerar vi ett flertal prognoser och scenarier samt följer nyhetsflödet noga.



Malin Wibäck, ekonomichef, LKF

"Det som påverkat oss mest i den stigande inflationen är att det har blivit dyrare att utföra underhåll, på grund av de stigande materialkostnaderna."

Vilka var årets höjdpunkter?
– Det var helt klart flytten och vårt förändrade arbetssätt. Att vi kunnat samarbeta och jobba tillsammans på vårt nya kontor FutuRum har varit fantastiskt! Genom att träffas mer, skapar vi ett ökat lärande och lär känna nya kollegor. Det sänker trösklarna för att söka upp varandra på nytt. Jag vill också lyfta vår resa till Köpenhamn, som även den skapade nya kontaktytor. Vårt aktivitetsbaserade arbetssätt har skapat bra förutsättningar för samarbete och jag tycker att vi redan har kommit en bra bit på väg.

Har det gått att arbeta ekonomiskt hållbart 2022?
– 2002 har vi satts på prov. Det har varit viktigare än någonsin att göra rätt saker på rätt sätt och att ta kloka beslut. Vi har fått klura mer än vanligt, vilket har varit lärorikt på många sätt. Vår förmåga att vara flexibla har prövats, men utifrån vår trygga bas tycker jag att vi har klarat det bra. Vi fick viss träning under pandemiåren, vilket vi haft nytta av. Utmaningarna under 2022 har varit annorlunda, men vårt utgångsläge har varit gott

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 58 of 80.

ÅRSREDOVISNING 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 60
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 60
EKONOMI 62
UPPFYLLANDE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV 65
FÖRETAGETS FRAMTIDA UTVECKLING 65
FEMÅRSÖVERSIKT 66
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 67
RESULTATRÄKNING 68
BALANSRÄKNING 69
KASSAFLÖDESANALYS 70
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 70
NOTER OCH KOMMENTARER 71

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER 74
NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER 74
NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT 74
NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL 74
NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER 74
NOT 6 TAXEKOSTNADER 75
NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER 75
NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL 75
NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR 75
NOT 10 ARVODE TILL REVISORER 75
NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSER 75
NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER 75
NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER 75

OBESKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER 75

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT 75
NOT 34 AVSÄTTNINGAR 78

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 76
NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL. BYGGNADSINVENTARIER 76
NOT 18 RÖRELSEFASTIGHET 76
NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR 76
NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR 77
NOT 21 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION 77
NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER 77
NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG 77
NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG 77
NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV 77
NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR 77
NOT 27 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR 77
NOT 28 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN 77
NOT 29 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER 78

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE 78
NOT 31 DISPOSITION AV VINST 78
NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT 78
NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND 78

SKULDER

NOT 35 SKULDER TILL KREDITINSTITUT 78
NOT 36 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID 78
NOT 37 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER 79
NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 79

KASSAFLÖDE

NOT 39 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR 79
REVISIONSBERÄTTELSE 80
GRANSKNINGSRAPPORT 82
BILAGA 1: FASTIGHETSINNEHAV 83

FUSION

NOT 40 FUSION 79

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 59 of 80.

20230504060831

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Kommuns Fastighets AB (publ), org. nr 5560504341, lämnar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Lunds Kommuns Fastighets AB (härefter LKF) är ett helägt dotterbolag till Lunds Rådhus AB, org. nr 559230-4199, som i sin tur är ett helägt bolag till Lunds kommun. Koncernredovisning upprättas för Lunds Rådhus AB, där LKF är en del. LKF har sitt säte i Lund.

Vid ingången av året ägde LKF ett helägt dotterbolag Cufes Fastigheter AB, org. nr 556933-2348. Bolaget ägde en fastighet, Kopparkisen 1, där LKF har egen verksamhet. Under december 2022 absorberades bolaget upp i LKF genom fusion, varpå dotterbolagets tillgångar och skulder samt resultat för året 2022 numera är en del av LKF. Fusionen genomfördes den 20 december 2022.

LKF är ett allmännyttigt fastighetsbolag som har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med verksamheten är att erbjuda bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt att bidra till att planering och byggande anpassas till efterfrågan. LKF samverkar med Lunds kommun för att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinder sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov.

LKF administrerar en kö för bostadssökande och erbjuder sökande bostadslägenheter med utgångspunkt från kötid. LKF erbjuder sina hyresgäster möjlighet till boinflytande.

LKF drivs enligt affärsmässiga principer under iaktagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunrättsliga principer som framgår av bolagsordningen. Bolagsordningen reglerar att kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning till beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. Samråd och information till ägaren sker i enlighet med ägardirektiven.

Bolagets ändamål och ambition uttrycks i korthet genom affärsidén: "Vi utvecklar attraktiva hyresbostäder i Lund där service och personligt inflytande för hyresgästen innebär ett bekymmersfritt och hållbart boende."

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetredovisningen är skild från förvaltningsberättelsen och återfinns i års- och hållbarhetsredovisningens inledande del, se sida 8–55. Års- och hållbarhetsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida **www.lkf.se**.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har inneburit utmaningar för hela världen och så även för LKF – året började med pandemi och när restriktionerna väl släppte så utbröt det krig i Europa. Som en följd av kriget i Ukraina har det uppstått en energikris. Europa önskar bli självständigt från Ryssland och har satt in sanktioner som påtryckningsmedel i rådande situation. Detta har medfört att gasleveranser till Europa har stramats åt, vilket har lett till energibrist och därmed ökade energipriser.

Elpriset i Sverige, som började stiga tydligt redan under fjolåret, har under 2022 nått exceptionellt höga nivåer. Prisutvecklingen kan förklaras av en mängd olika utbudsfaktorer, men huvudförklaringen är att den europeiska elmarknaden är tätt sammanlänkad och att flera länder på kontinenten har ett stort beroende av naturgas. Vi har fortsatt vårt arbete med energioptimering och energieffektivisering, för att på det sättet minska på vår förbrukning av energi. Priset på energi har vi svårt att påverka. Men via vårt arbete för att minska förbrukningen och för att bli mer självförsörjande, skapar vi förutsättningar framåt som gör oss mindre känsliga för prisutvecklingen.

Inflationen har stigit snabbt och är hög, både i Sverige och i omvärlden. Flera faktorer kopplade till pandemin och Rysslands krig i Ukraina har bidragit till denna utveckling. De snabba prisökningarna urholkar hushållens köpkraft och gör det svårt för både företag och hushåll att planera sin ekonomi. För att få ner den höga prisökningstakten har centralbanker världen över höjt sina styrräntor i snabb takt.

Att konsumentpriserna i Sverige blivit så höga beror inte bara på påverkan från omvärlden, utan också på att konjunkturen i Sverige varit god. Den 13 januari 2023 publicerade SCB (Statistiska centralbyrån) nya siffror över svensk inflation. Inflationstakten hamnade på 10,2 procent i december 2022, vilket är en ökning från november som landade på 9,5 procent. Det som framför allt driver inflationen enligt SCB är stigande räntekostnader, ökade elpriser, ökade drivmedelskostnader och högre priser på livsmedel. Även byggkostnaderna ökar kraftigt och har gått upp 15,1 procent på bara ett år.

Stigande priser och stigande räntekostnader är kännbart för oss, men vi har trots det kunnat uppnå de ekonomiska mål som vi har för året.

Hållbarhetsfrågorna är en del av LKFs vardag, ingår i alla våra moment och processer samt självklart i vår verksamhetsutveckling. Förutom att vi arbetar brett och integrerat med hållbarhet har vi under året tagit fram och arbetat vidare med några av våra ämnesspecifika strategier. Vi har till exempel lyft det bosociala arbetet ytterligare. Samtliga medarbetare, chefer, ledningen och styrelsen har varit involverade i att driva arbetet framåt. Under 2022 har vi också tagit fram vårt allra första Barnbokslut, där vi sammanställt vårt barnrättsarbete. Läs mer på sida 38–39. En nyhet är att vi för första gången någonsin tagit fram en Mini-NKI, där vi frågat barn i några av våra områden hur de trivs med sitt boende.

Under sommaren har vi haft ett 50-tal av våra hyresgästers ungdomar på sommarpraktik, som ett led i att engagera dem och erbjuda en första erfarenhet av arbetslivet samt bidra till ett utökat kontaktnät i olika bostadsområden.

Vi har också under året arbetat fram vår första klimatfärdplan för nyproduktion, gjort en sårbarhetsanalys för skyfall, arbetat fram en energistrategi, utfört en trädinventering samt arbetat med frågan kring hållbar mobilitet – fem mycket viktiga insatser för att rusta oss inför framtiden.

Att LKF under 2022 blev medlemmar i föreningen Rättvist byggande är också en milstolpe. Att arbeta förebyggande för att minska osund konkurrens, svartarbete och ekonomisk brottslighet i byggbranschen är självklart för oss.

I avsnittet "ekonomi" framgår hur bolagets ekonomi har utvecklats under året.

Riskfaktorer

LKF värderar varje år flertalet riskfaktorer och identifierar händelser som kan påverka verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt. Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av vår riskanalys bedöms sannolikhet för olika oönskade händelser och deras konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas för att minimera dessa risker. Risker förändras och omvärderas över tid. LKF arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssättet. Detta görs dels för att reducera risken att de satta målen inte uppnås, dels som ett led i strävan efter att bedriva verksamheten ändamålsenligt och affärsmässigt.

LKFs riskexponering är förhållandevis låg, eftersom verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. På sida 10–11 framgår de faktorer som vi bedömer vara väsentliga och som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 60 of 80.

Våra fastigheter

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 731 692 (724 190) kvadratmeter och antalet bostäder till 10 423 (10 299). Då är inte våra cirka 1 350 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Lägenheterna finns i orterna Lund, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 157 725 (156 465) kvadratmeter.

Marknad

Befolkningen i Lunds kommun uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till strax över 127 000 invånare och förväntas fortsätta öka och nå 146 000 invånare 2032. Det totala bostadsbeståndet i Lund uppgick vid ingången av 2020 till drygt 65 800 bostäder. LKFs bostadsbestånd motsvarade cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Då är inte våra cirka 1 350 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Dessa förhyrs av Lunds kommun eller annan aktör, men förvaltas av oss.

Investeringar

För att upprätthålla en långsiktig hög tillväxttakt har vi som målsättning att vår projektportfölj av byggrätter ska uppgå till minst 2 000 bostäder. Vid utgången av 2022 uppgick denna till strax över 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och därmed möta efterfrågan på hyresbostäder. Vårt långsiktiga mål är att vi ska byggstarta nya bostäder inklusive äldreboenden, till en volym om 1 000 till 1 200 bostäder under en fyraårsperiod. 2022 års planerade byggstarter beräknades till sammanlagt 335 bostäder i fyra projekt, utfallet framgår i tabellen nedan.

Byggstarter		Mål	Utfall
Östra Mölla	Dalby	85	0
Tirfing	Linero Lund	40	48
Levla/Häradsvägen	Norra Fäladen Lund	70	0
Ornitologen	Väster Lund	140	129
Summa		**335**	**177**

Under året har en fastighet förvärvats, en fusionerats och en tilläggsköpeskilling erlagts, se nedan:

Fastighetsförvärv		Mkr
Tirfing	Linero Lund	11,5
Kopparkisen 1 (genom fusion)	Gastelyckan. Lund	1,8
Koggen 2 (tilläggsköpeskilling)	Linero Lund	2,6
Summa		**15,9**

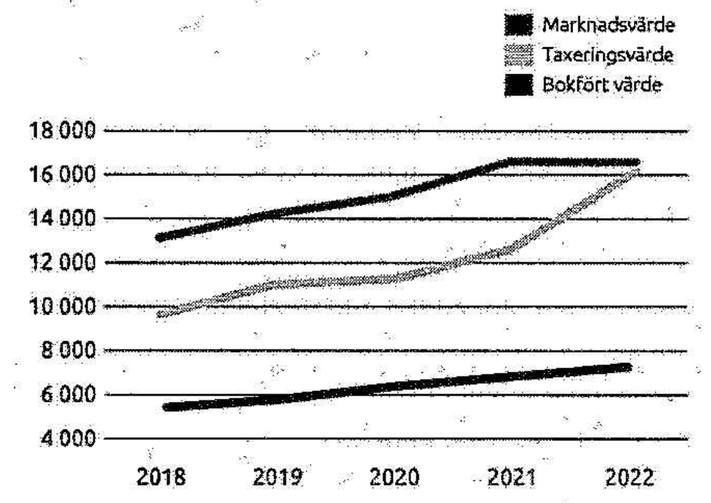
Ingen försäljning har skett under året.

Fastighetsvärde

Vi genomför årligen en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde per 2022-12-31 om 16,6 mdkr (16,6). Direktavkastningskrav ökade för alla värderingsområden när det gäller bostäder. För äldreboenden var direktavkastningskraven oförändrade. Ingen hänsyn har då tagits till stämpelskatt och uppskjuten skatt.

Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2022	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2021	16 591
+ investeringar i ny-, till och ombyggnationer	283
+ förvärv	0
- försäljning	0
- Marknadsvärdesförändring	-279
Bedömt marknadsvärde 31 december 2022	16 595

Värdeutveckling fastigheter, Mkr



I taxeringsvärde och bokfört värde ingår obebyggd mark vilka inte ingår i marknadsvärdet.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling krävs att bolagets värde förvaltas och utvecklas positivt. Fastighetsbeståndets värdeutveckling (mätt som totalavkastning på marknadsvärde) bör därför över tid vara i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Den genomsnittliga direktavkastningen på marknadsvärdet uppgick till 4,2 procent. Direktavkastningen i nedanstående tabell är beräknad utifrån det driftnetto som används vid upprättande av marknadsvärderingen, vilket skiljer sig mot verkligt driftnetto för bolaget. Vid upprättande av marknadsvärdering utgår vi från marknadens antaganden kring kostnader.

Värdeutveckling	2022	2021	2020	Förändring
Totalavkastning	2,5%	10,6%	6,9%	-8,1%
Direktavkastning	4,2%	3,9%	4,0%	0,3%

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 61 of 80.

TeamEngine E-Signing

Ekonomi

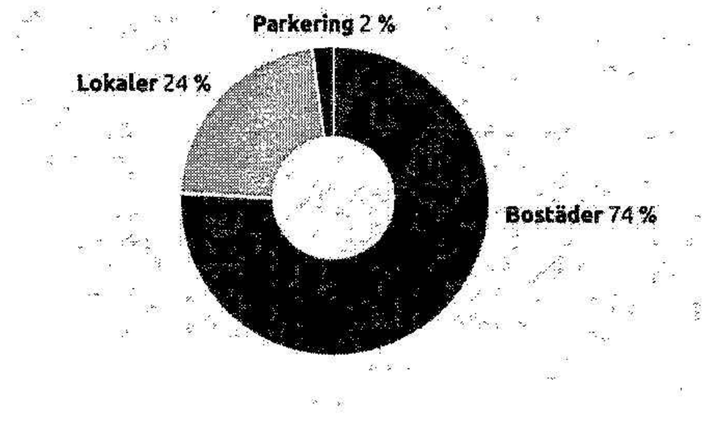
Årets resultat

Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 225 (195) mkr, vilket är en ökning med 30 mkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 201 (231) mkr.

Intäkter

Mkr	2022	2021	Förändring
Bostäder	885	850	35
Hyresrabatter	-17	-14	-3
Hyresbortfall	-5	-3	-2
Bostäder netto	**863**	**833**	**30**
Lokaler	285	266	19
Hyresbortfall	-10	-22	12
Lokaler netto	**275**	**244**	**31**
Parkeringar	31	29	2
Hyresbortfall	-3	-3	0
Parkeringar netto	**28**	**26**	**2**
Summa hyresintäkter	**1166**	**1103**	**63**
Övriga intäkter	45	46	-1
Summa intäkter	**1211**	**1149**	**62**

Fördelning hyresintäkter



LKFs intäkter ökade med 62 mkr under 2022. Ökningen kan härledas till 125 färdigställda lägenheter och fem lokaler under året, fullt år med hyresintäkter från de fastigheter som färdigställdes föregående år samt hyreshöjning om 1,95 procent, per 1 februari 2022 för bostadshyrorna. Lokalhyresintäkterna har hyresjusterats med 2,8 procent, för de hyreskontrakt som är kopplade till indexreglering med KPI. Parkeringsintäkterna har ökat till följd av fler platser samt justerade hyror.

Övriga intäkter har minskat något, vilket beror på att vidarefaktureringen är lägre under året jämfört med föregående år. Vidarefakturering är en intäkt som går igenom LKF men inte påverkar resultatet, eftersom det finns en kostnad som matchar intäkten.

Kostnader

Mkr	2022	2021	Förändring
Driftkostnader	-535	-506	-29
Underhållskostnader	-96	-139	43
Fastighetsskatt	-31	-30	-1
Driftnetto	**549**	**474**	**75**

Driftkostnader

Bolagets driftkostnader för perioden har ökat med 6 procent i jämförelse med förra året och uppgår till 535 mkr.

Kostnader för fastighetsskötsel ökar, dels på grund av den ökade fastighetsvolymen, dels på grund av materialprisökningar till följd av inflationen (bland annat har kostnader för drivmedel och övrigt material ökat). Under året har även en satsning på skötselakademi genomförts för att skapa bättre förutsättningar för våra fastighetsskötare att göra ett kvalitetssäkrat arbete, där växter och miljö tas om hand på ett bra sätt.

Felavhjälpande underhåll ligger i nivå med föregående år trots ökade materialpriser. Det förklaras av att antalet arbetsordrar som skapas när en hyresgäst eller en medarbetare på LKF hittar fel i fastigheterna, är färre än under förra året.

Taxekostnader

Taxekostnaderna har ökat med 22 mkr eller 13 procent, vilket kan härledas till delarna under taxekostnader som gäller uppvärmning och fastighetsel. Kostnaderna för vatten och renhållning ligger i nivå med föregående år.

Totala antalet använda kilowattimmar har minskat, medan prisbilden på el och gas har stigit kraftigt under året. Fjärrvärme, som är bolagets primära uppvärmningsform, följer tidigare års prisutveckling. Priserna för el och gas har varit väldigt höga under stora delar av året, vilket leder till ökade kostnader. Detta trots att energianvändningen är 3 procent lägre än föregående år.

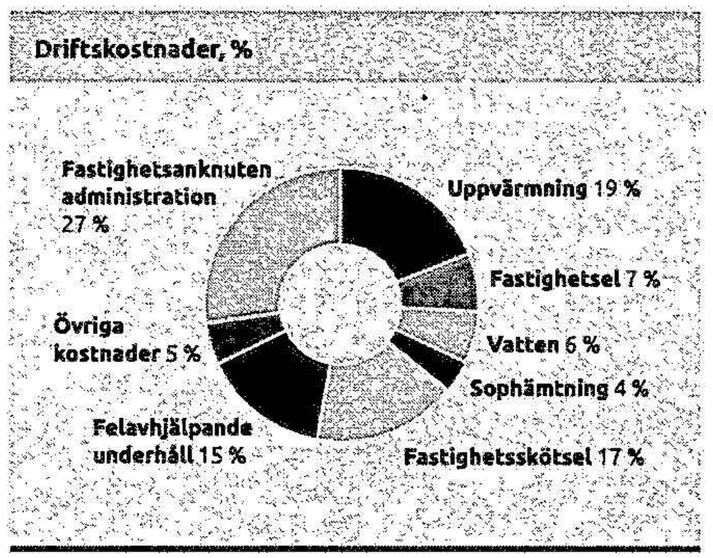
2022 har varit varmare än normalt, vilket påverkar energianvändningen. Dessutom har vårt arbete med att driftoptimera, hålla en jämn inomhustemperatur mellan 20 och 21 grader, genomföra energironderingar samt en kommunikationskampanj (om att uppmuntra våra hyresgäster att rapportera energitjuvar) också lett till en minskad energianvändning.

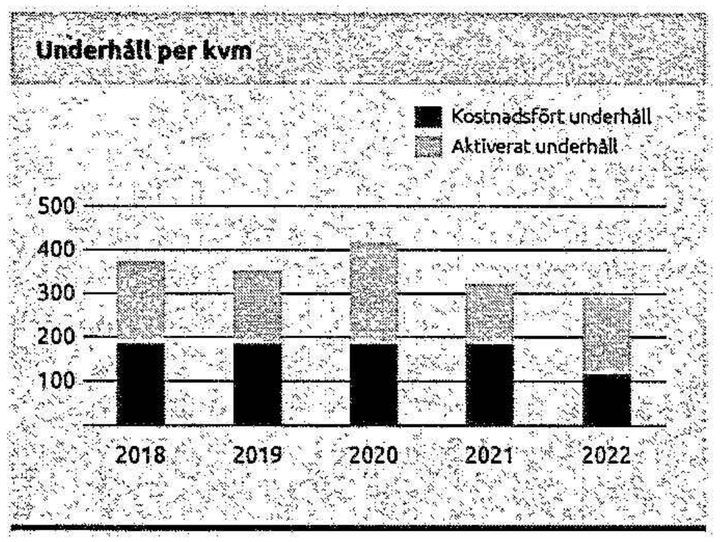
Så trots att den uppvärmda ytan har ökat med cirka 2 procent (+20 000 kvm) under 2022 jämfört med 2021, så är vår totala energianvändning cirka 3 procent (-4 100 000 kWh) lägre än föregående år, vid normalårskorrigerade värden.

Mkr	2022	2021	Förändring
Uppvärmning	102	99	3
Fastighetsel	36	18	18
Vatten	32	32	0
Sophämtning	24	23	1
Summa taxekostnader	**194**	**172**	**22**
Fastighetsskötsel	91	86	5
Felavhjälpande underhåll	82	84	-2
Övriga kostnader	25	30	-5
Fastighetsanknuten administration	143	134	9
Summa övriga kostnader	**341**	**334**	**7**
Summa driftkostnader	**535**	**506**	**29**

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 62 of 80.

TeamEngine E-Signing





Övriga kostnader har minskat med 5 mkr eller 17 procent, vilket beror på att premien för fastighetsförsäkring är lägre efter upphandling samt att vidarefakturering har minskat under året. Vidarefakturering är en kostnad som går igenom LKF men inte påverkar resultatet, eftersom det finns en intäkt som matchar kostnaden.

Fastighetsanknuten administration

Fastighetsanknuten administration har ökat med 9 mkr eller 7 procent till 143 mkr. Kraven på vår verksamhet ökar för varje år, till exempel krav kring informationssäkerhet, dokumenthantering, it-säkerhet och hållbarhet. Även kundernas krav på en digital kundupplevelse skapar ett krav på oss när det gäller utveckling av våra processer och system. Vi har en hög ambition på många områden, vilket gör att fastighetsanknuten administration ökar.

Ökningen mellan åren förklaras främst av följande:

- Stora delar av LKFs administration, inklusive kundcenter, har flyttat till FutuRum, LKFs nya kontor på Brunnshög. Kontoret är skapat för att möta vårt nya aktivitetsbaserade arbetssätt. Flytten har genererat en del engångskostnader, såsom dubbel hyra under en period, flyttkostnader och städkostnader. Även områdeskontoret i centrum är ombyggt för att möta det nya arbetssättet. Hyran för de nya lokalerna är högre jämfört med tidigare lokalytor.

- Under året har LKF firat 75-årsjubileum, där en av aktiviteterna var en resa till Köpenhamn med all personal under hösten.

- I början av året påbörjades en implementering av IT-partner, vilket innebar en outsourcing av IT-avdelningen. Implementeringen innebar en del engångskostnader, såsom inhyrd personal för att göra förflyttningen samt dubbla system- och serverkostnader i samband med förflyttningen, för att inte släcka ner något förrän det var testat.

- Under året har vi haft kostnader kopplade till resan mot ett mer digitalt arbetssätt, bland annat arbetet med att ta fram en ny underhållsplan med ny teknik som verktyg, skannat in stora mängder dokument för att få tillgång till det digitalt samt att vi har bytt telefonilösning i kundcenter.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna omfattar inre och yttre underhåll av våra fastigheter och uppgick i resultaträkningen för året till 96 (139) mkr. Utifrån gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgår till 259 (284) mkr eller 292 (323) kr per kvm.

Exempel på större underhållsåtgärder:

Förråden på Klostergården – Säkrare förråd med bättre organisering

De gamla förråden var byggda i trä med vanligt hönsnät – med de nya stålburarna höjer vi säkerheten. Vi kommer också att få bättre kontroll över vilket förråd som tillhör vilken hyresgäst, med tydligare och bättre märkning. I samband med den större ombyggnaden på Klostergården kommer förråden också att få låskolvar där hyresgästen använder sin vanliga lägenhetsnyckel. Det sker i samband med dörrbytena till lägenheterna.

Garage och utemiljön på Offerkällan

Garagen på Offerkällan är byggda så att de ligger under mark och garagetaken är därmed också marken till de gemensamma gårdarna. Nu är det dags att renovera taken som är i dåligt skick och har tagit skada av rötter från stora träd. I samband med denna renovering kommer även utemiljön att utvecklas. Den nya utemiljön ska länka samman de nybyggda husen med de äldre gårdarna och skapa en känsla av gemenskap och trygghet i hela området.

Nibblegården

Nibblegården är ett äldreboende som ska byggas om för att passa nutidens krav för den vård som bedrivs där. Ombyggnationen omfattar bland annat helrenovering av boendebadrum, renovering av boenderum och byte av golv samt målning av gemensamhetsytor. Därutöver sker en upprustning av utemiljön.

Energieffektiviseringar

LKF har länge arbetat med energifrågan, vilket gör bolaget väl rustat att möta utveckling på marknaden. Under 2022 har LKF tagit fram en energistrategi, som ska vara vägledande i energiarbetet både på kort och lång sikt. Strategin är viktig för att skapa ett mer hållbart boende för våra kunder, uppfylla våra kundlöften och ta ett starkt samhällsansvar.

Skenande energipriser har inneburit många utmaningar och för att förbättra situationen fortsätter LKF sitt arbete genom att minska elanvändningen. Under året har installation av referensgivare pågått och kommer att fortsätta tills alla boende har en installerad.

Konvertering av gas till fjärrvärme på Kvarnstenen 1 har påbörjats och kommer att fortsätta under 2023.

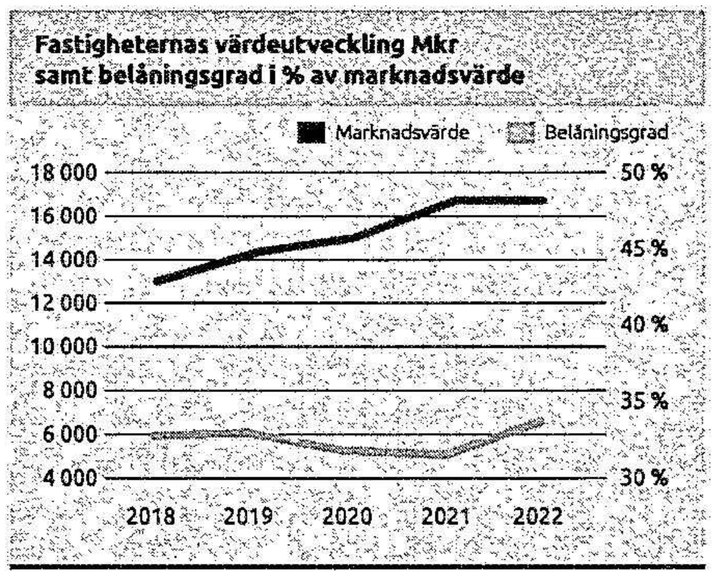
Laddstolpar

Etapp 1 av utbyggnaden av parkeringsplatser med laddplats har avslutats under året. Etapp 2 kommer att vara klar under början av 2023 och därefter sker en utvärdering innan nästa etapp sätter i gång. Varje laddplats har två uttag och servar två parkeringsplatser.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 63 of 80.

TeamEngine E-Signing 20230504069930

Mkr	2022	2021	Förändring
Avskrivningar	-232	-213	-19
Bruttoresultat	**317**	**261**	**56**
Central administration	-35	-31	-4
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	2	1	1
Övriga rörelseintäkter	6	9	-3
Rörelseresultat	**290**	**240**	**50**
Finansnetto	-65	-45	-20
Resultat efter finansiella poster	**225**	**195**	**30**



Avskrivningar

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 232 mkr (213). Ökningen förklaras främst av färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiverats. När årsbokslutet upprättas genomförs en marknadsvärdering av fastigheterna Marknadsvärderingen visar att det inte finns något nedskrivningsbehov.

Central administration

Central administration som består av övergripande kostnader har ökat med 4 mkr och uppgår till 35 mkr (31). I denna post ingår kostnader kopplat till vd, ekonomichef, finansverksamhet, affärsutveckling, kommunikation, projektutveckling och byggprojektledning samt övergripande bolagskostnader (såsom revision och management fee).

Ökningen förklaras av att förgävesprojektering påverkat årets resultat med 6 mkr. Detta avser projekt där vi har gjort till exempel förstudier, förprojektering och liknande, men där vi inte bedömer att projektet kommer att genomföras alls eller inte genomföras inom de närmsta åren. Därför skrivs projektet av och kostnadsförs.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgår till 6 (9) mkr och består av bidrag till projekt, försäkringsersättningar och lönebidrag. Minskningen jämfört med tidigare år förklaras av att LKF föregående år fick ersättning för de hyresrabatter som lämnades till lokalhyresgäster kopplat till coronapandemin, vilket inte var aktuellt under 2022.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 65 (45) mkr. Stigande räntor och ökning av långfristiga skulder påverkar kostnadsutvecklingen för finansiella kostnader under året. Finansiella intäkter ökar och består främst av marknadsvärdering av räntetak, som påverkar årets finansnetto positivt med lite drygt 8 mkr. Räntetak är räntederivat som används för att räntesäkra rörliga krediter. Derivatet sätter ett tak på hur hög ränta bolaget kommer att betala på ett lån. Om den rörliga räntan blir högre än taket så kommer räntetaket att hantera räntan som är över den satta taknivån, i likhet med ett försäkringsskydd. Posten består även av ränteintäkter på koncernkontot som uppgår till 2 mkr. Se avsnittet "finansiering och ränta" för mer information.

Bokslutsdispositioner och skatt

LKF har lämnat ett koncernbidrag till Lunds Rådhus AB (moderbolaget i bolagskoncernen som LKF tillhör) om 3 mkr, vilket påverkar årets resultat negativt. I samband med att LKF lämnat ett koncernbidrag så erhålls ett ovillkorat aktieägartillskott om 2,4 mkr. Därmed bedöms koncernbidraget inte som en värde-överföring, eftersom LKFs egna kapital är intakt efter att båda transaktionerna är genomförda.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden. För 2022 uppgår förändringen av skulden uppskjuten skatt till 21 (73) mkr, vilket påverkar årets resultat negativt. Bolagets aktuella skatt uppgår till något lägre än 0,1 mkr. Bolagets skattemässiga resultat är betydligt lägre än det redovisade resultatet, vilket främst beror på att åtgärder på fastigheter hanteras olika redovisningsmässigt och skattemässigt, men även på att tidigare års skattemässiga underskott har utnyttjats i år.

Finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 2 220 (2 048) mkr och synlig soliditet uppgick till 25,8 procent. Baserat på fastigheternas beräknade marknadsvärde samt uppskjuten skatt uppgick justerat eget kapital till 9 613 (9 827) mkr och justerad soliditet till 53,7 procent. Räntebärande skulder uppgick till 5 850 mkr och belåningsgraden i förhållande till det beräknade marknadsvärdet uppgick till 33,4 procent.

Finansiering och ränta

Vid årsskiftet uppgick LKFs bruttoskuld till 5 850 mkr och nettoskulden till 5 548 mkr, efter reduktion av kassalikviditeten. LKF finansierar sig via externa lån och lån på kapitalmarknaden. Tillsammans med Lunds kommun har man dels ett obligationsprogram med ram om 5 000 mkr, dels ett certifikatsprogram med ram om 2 000 mkr. Certifikatsprogrammet är säkerställt av kreditlöften via Lunds kommun.

Av låneportföljen utgör långfristiga lån 5 200 mkr och kortfristiga certifikatslån 650 mkr. De långfristiga lånen är obligationer om 1 850 mkr, som vidareutlånats av Lunds kommun och 3 350 i lån från banker, som tagits upp i LKFs namn. Samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen, där totalramen är 7 000 mkr.

LKF och Lunds kommun har under perioden 2018–2022 emitterat fyra gröna obligationer inom obligationsprogrammet. LKFs totala andel av den gröna upplåningen är 1 250 mkr. 2022 emitterades ännu en grön obligation, för finansiering av nyproduktionsprojekt. LKFs andel uppgick till 200 mkr.

LKFs derivatinstrument utgörs av ränteswappar om 2 800 mkr och räntetak med forwardstart om 4 600 mkr. Av räntetaken säkringsredovisas 3 100 mkr medan 1 500 mkr redovisas enligt lägsta värdets princip. Under året har två räntetak sålts, vilket ger en intäkt om 2 mkr. Orealiserade värdeförändringar på räntetak värderade till verkligt värde ger en intäkt om 8 mkr för år 2022.

Lunds kommun har erhållit borgensavgift samt marginal på obligations- och certifikatslån om 18 mkr. Låneräntan för räntebärande skulder brutto, inklusive kommunal borgensavgift men exklusive orealiserade värdeförändringar, uppgår till 75 mkr (50) eller 1,31 procent (0,9).

Låneportföljens basfakta

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Lånevolym inkl. koncernkontolikviditet*	5 548	5 254	5 047	4 735	4 312
Antal lån inkl. koncernkontolikviditet	20	19	15	17	14
Ränteswappvolym	2 800	2 250	2 250	2 900	2 900
Bruttosnittränta (momentan) inkl. koncernkontolikviditet exkl kommunal borgen %	1,86	0,59	0,70	0,88	0,81
Genomsnittlig återstående räntebindningstid (år)**	2,62	2,12	2,27	2,49	2,57
Genomsnittlig återstående konverteringstid (år)**	2,70	2,69	2,86	2,79	2,92

** Lånevolym, netto, definierat som upptagna lån reducerat med kontolikviditet*
*** Nyckeltalen beräknas på lån och räntederivat med helhetssyn på räntebindning och risk*

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 64 of 80.

TeamEngine E-Signing

Uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan följer styrelsens redogörelse för uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv. Redogörelsen för 2022 års verksamhet utgör det första året i bolagets affärsplan 2021–2024. Affärsplanen bygger på ett ökat kundfokus och definieras av tre kundlöften och tre grundförutsättningar för organisationen.

Kundlöfte	Grundförutsättningar
Ett hem för dig	Engagerade medarbetare
En hyresvärd som bryr sig	Stabil ekonomi
En plats att trivas på	Ett starkt samhällsansvar

För att uppfylla dessa övergripande målsättningar till 2024 har ett antal delmål satts upp av ledning och styrelse. I följande tabell sammanfattas dessa mål och 2022 års utfall. Därutöver tillkommer i några fall underliggande mål vilka inte redovisas i denna sammanfattning men beskrivs i andra delar av föreliggande års- och hållbarhetsredovisning.

Nyckeltal	Mål 2024	Utfall 2022
Kundlöften		
Antal påbörjade bostäder	1200	177
Andel kunder som fått bostad hos oss, mäts i omflyttning	12%	11%
Tydlighet hur kunden kan göra sitt hem personligt	Utreds [1]	
LKF är mån om hyresgästerna	> 90 %	87,10%
Trygghetsindex	> 80%	83,1%
Trivselindex (NKI)	> 85 %	93%
Förutsättningar att agera hållbart	> 90 %	91,2%
Klimatfotavtryck (kg koldioxid-ekvivalenter/hyresgäst och år) [2]	Utreds	2 [2]
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år	Mäts löpande	1
Engagerade medarbetare		
Medarbetarindex	90%	80%
Förtroendeindex	82%	74%
Stabil ekonomi		
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde	> 3 %	3,3%
Avkastning på totalt kapital	> 3 %	3,4%
Synlig soliditet	> 18 %	25,8%
Starkt samhällsansvar		
Klimatpåverkan CO_2 ekv / kvm BTA och år	Mäts [3]	Utfall 2022 [4]
Energianvändning kWh/kvm Atemp och år (el+värme)	7% till 2024	5,5%
Kolförråd i mark (ton kol)	Utreds	

Utifrån redogörelsen i års och hållbarhetsredovisningen för 2022 finner styrelsen att bolaget lever upp till bolagsordningen och ägardirektivet.

[1] Mått är satt från 2023 så första utfallet redovisas 2023

[2] LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): 114 kg CO_2ekv./hyresgäst (enbart baserat på restavfallet, schablon om 1,8 hyresgäster per lägenhet) Måttet kommer att utvecklas 2023, utifrån boendes mobilitet och boendes hushållsel)

[3] Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030. Omfattning beräkning: till och med 2025 i enheten kg CO_2ekv/m²BTA (A1–A5). Omfattning beräkning: efter 2025 i enheten kg CO_2ekv/m²BTA (A–C)

[4] 350 kg CO_2/kvm ljus BTA (A1–A5) Beräknat schablonvärde Beräkningsmetodik i enlighet med LFM30(Lokal Färdplan Malmö 2030)

Företagets framtida utveckling

Lunds befolkning, som idag uppgår till drygt 127 000 invånare, förväntas fortsatt växa. Prognosen är 146 000 invånare år 2032. Efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Den förväntade utvecklingen gör att vi har en viktig funktion att fylla för såväl hyresgäster som för Lund som kommun. Riktningen för vårt arbete utgår från vår Affärsplan 2021–2024 samt dess kundlöften och initiativ.

För att kunna förverkliga våra kund- och medarbetarlöften och samtidigt erbjuda rimliga hyror samt en trygg och stabil hyresutveckling, krävs även rimlig lönsamhet. Det bygger en finansiell styrka över tid, som ger möjlighet att utveckla våra hem och bostadsområden. Det gör också att vi kan växa genom att investera i nya hem. För detta krävs en god ekonomisk utveckling och hållbarhet.

Resultat efter finansnetto för 2023 bedöms uppgå till 132 mkr. De tre finansiella målen i affärsplanen bedöms uppfyllas under året:

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst tre procent. I budget 2023: 3,1 procent.
- Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst tre procent. I budget 2023: 3,3 procent.
- Synlig soliditet på minst 18 procent. I budget 2023: 26,0 procent.

Investeringsvolymen för 2023 beräknas till cirka 1 010 mkr inklusive eventuella förvärv av mark. Av investeringarna utgör cirka 335 mkr förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. LKFs mål är att färdigställa 1 000–1 200 bostäder under perioden 2021 till 2024.

Känslighetsanalys

Vår ambition är att utveckla LKF genom vår förvaltning och genom investeringar i nybyggnation, men också genom att underhålla våra befintliga fastigheter. Långsiktigt innebär detta att en god lönsamhet och en stark balansräkning, som kan hantera eventuella effekter av de risker våra affärer för med sig. Nedan illustreras förenklat vilka effekter förändringar i intäkter och kostnader kan medföra för LKFs resultat 2023.

Förändring av	Enligt budget (mkr)	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Bostadshyra	928	+/- 0,5%	5	-5
Lokalhyra	300	+/- 0,5%	2	-2
Fastighetskostnader inkl personalkostnader	466	+/- 1,0%	5	-5
Taxebundna kostnader	233	+/- 1,0%	2	-2
Ränta	169	+/- 0,1%*	4	-4
Resultat efter finansiella kostnader	**132**		**16**	**-16**

* Avvikelsen för räntekostnader baseras på en variation av räntan på +/-0,1 % inom ramen för gällande normportfölj.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 65 of 80.

TeamEngine E-Signing

Femårsöversikt (Mkr)

Resultaträkning	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	1 166	1 103	1 073	1 025	976
Driftskostnader	-535	-506	-467	-438	-399
Underhållskostnader	-96	-139	-140	-141	-148
Fastighets- avgift/skatt	-31	-30	-28	-26	-24
Driftnetto	549	474	478	457	427
Avskrivningar	-232	-213	-205	-193	-175
Central administration	-35	-31	-32	-20	-19
Finansnetto	-65	-45	-59	-69	-57
Resultat efter finansiella poster	225	195	193	189	203

Balansräkning	2022	2021	2020	2019	2018
Immateriella anläggningstillgångar	10	6	0	0	0
Fastigheter	8 071	7 621	7 221	6 848	6 205
Övriga anläggningstillgångar	78	47	33	30	102
Finansiella anläggningstillgångar	43	21	21	10	10
Omsättningstillgångar	385	320	333	175	314
Eget kapital	2 220	2 048	1 835	1 682	1 531
Obeskattade reserver	0	0	109	155	153
Avsättningar	149	127	66	55	45
Långfristiga skulder	5 850	5 450	5 255	4 855	4 555
Kortfristiga skulder	368	390	343	316	347

Fastigheter	2022	2021	2020	2019	2018
Marknadsvärde	16 595	16 591	15 063	14 429	13 124
Taxeringsvärde	16 052	12 616	11 405	10 881	9 727
Anskaffningsvärde	10 573	9 868	9 343	8 674	8 027
Bokfört värde	7 292	6 794	6 393	5 921	5 509
Antal lägenheter	10 423	10 299	10 210	9 912	9 695
Lägenhetsyta 1000-tal kvm	732	724	719	702	690
Antal lokaler (Prima)	337	337	324	323	313
Lokalyta 1000-tal kvm (Prima)	158	156	153	152	147
Fastighetsförvärv	16	53	39	33	15
Ny- och ombyggnad	688	525	640	483	388

Finansiering	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet	25,8%	25,6%	25,3%	25,5%	24,9%
Justerad soliditet	53,7%	55,2%	53,7%	54,5%	53,4%
Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde	33,4%	31,6%	31,9%	38,9%	32,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	9,0	8,3	8,3	8,8

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 66 of 80

TeamEngine E-Signing

Lönsamhet	2022	2021	2020	2019	2018
Totalavkastning marknadsvärde	1,6%	9,4%	6,0%	8,8%	12,3%
Direktavkastning marknadsvärde	3,3%	3,0%	3,2%	3,3%	3,5%
Avkastning totalt kapital	3,4%	3,0%	3,3%	3,4%	3,9%
Avkastning eget kapital	10,2%	9,5%	10,0%	10,5%	12,3%

Förvaltning	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittshyra lägenheter kr/kvm	1 217	1 182	1 167	1 132	1 109
Driftskostnader kr/kvm	600	574	542	505	456
Underhållskostnad kr/kvm	108	158	162	162	175
Driftnetto kr/kvm	617	538	548	534	509
Uthyrningsgrad bostäder	99,50%	99,40%	99,69%	99,81%	99,84%
Uthyrningsgrad lokaler	97,90%	96,40%	95,43%	99,10%	99,31%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt dividerat med balansomslutning.

Justerad Soliditet
Eget kapital samt obeskattade reserver och övervärde i fastigheter med beaktande av uppskjuten skatt dividerat med balansomslutningen och övervärde i fastigheter.

Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde
Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat med återlagda av- och nedskrivningar plus finansiella intäkter exklusive orealiserade värdeförändringar av räntederivat och räntetak dividerat med finansiella kostnader på räntebärande skulder.

Totalavkastning marknadsvärde
Driftnetto justerat för jämförelsestörande poster plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med färdigställda fastigheters bedömda marknadsvärde.

Direktavkastning marknadsvärde
Driftnetto justerat för jämförelsestörande poster dividerat med färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital
Resultat efter finansiella poster justerat för orealiserade värdeförändringar på räntederivat och räntetak plus räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med balansomslutning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

Kronor per kvadratmeter
Nyckeltal baserade på kr/kvm har lägenhetsyta och lokalyta från prima lokaler som beräkningsgrund.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 730 535 553
årets vinst	201 492 220
	1 932 027 773
disponeras så att	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	2 226 423
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	1 904 801 350
	1 932 027 773

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) beräknas utdelningen med 2,46 % (snittvärde av 2022 års statslåneränta 1,46% + 1%) på av ägaren tillskjutet kapital om 90 505 000 kr. Utdelningen uppgår till 2 226 423 kr i enlighet med huvudregeln angående utdelningsbegränsning.

Därutöver tillkommer en utdelning om 25 000 000 kr avseende kommunens kostnader för bosociala åtgärder som är förenlig med Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) 5§ där det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Sammanlagt motsvarar utdelningen cirka 227 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande drygt 13% av årets resultat, påverkar inte nämnvärt bolagets soliditet eller likviditet. Den föreslagna utdelningen försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 67 of 80.

TeamEngine E-Signing 20230504406929

Resultaträkning

2022-01-01–2022-12-31 (MKR)
(noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

	Not	2022	2021
INTÄKTER			
Nettointäkter bostäder	1	863	833
Nettointäkter lokaler	2	275	244
Nettointäkter övrigt	3	28	26
Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster		29	33
Övriga intäkter		16	13
Totalt summa intäkter		**1 211**	**1 149**
DRIFTKOSTNADER			
Fastighetsskötsel	4, 5	-91	-86
Felavhjälpande underhåll	5	-82	-84
Taxekostnader	6	-194	-172
Övriga kostnader	7	-25	-30
Fastighetsanknuten administration	5	-143	-134
Total summa driftkostnader		**-535**	**-506**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhållskostnader	8	-96	-139
Fastighetsskatt		-31	-30
Total summa fastighetskostnader		**-662**	**-675**
Driftnetto		**549**	**474**
Av- och nedskrivningar	9	-232	-213
BRUTTORESULTAT		**317**	**261**
Central administration	5, 10, 11	-35	-31
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		2	1
Övriga rörelseintäkter	12	6	9
Rörelseresultat		**290**	**240**
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		2	0
Räntekostnader och liknande finansiella poster	13	-67	-45
Resultat efter finansiella poster		**225**	**195**
Bokslutsdispositioner	14	-3	109
Resultat före skatt		**222**	**304**
Inkomstskatt	15	-21	-73
Årets resultat		**201**	**231**

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 68 of 80.

TeamEngine E-Signing

Balansräkning

PER 2022-12-31 (MKR)

TILLGÅNGAR

	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	10	6
		10	**6**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17, 18, 19	7 292	6 793
Pågående nyanläggningar	20, 21	778	828
Maskiner och inventarier	22	78	47
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 149**	**7 668**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	0	8
Fordringar hos koncernföretag	24	0	4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	0	0
Långfristiga fordringar	26	15	9
Övriga långfristiga placeringar	27	28	20
		43	**41**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 202**	**7 715**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Varulager		4	4
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	19
Övriga fordringar		15	32
Fordran på koncernföretag	28	302	196
Skattefordran		37	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	16	13
		379	**284**
Kassa och bank		**2**	**12**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**385**	**300**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 587**	**8 015**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022	2021
EGET KAPITAL	30, 31, 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120	120
Uppskrivningsfond fastigheter	33	13	14
Reservfond		155	155
		288	**289**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 731	1 528
Årets resultat		201	231
		1 932	**1 759**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 220**	**2 048**
Avsättningar	34		
Uppskjuten skatteskuld		149	127
Långfristiga skulder	35		
Skulder till kreditinstitut	36	5 850	5 450
Summa långfristiga skulder		**5 850**	**5 450**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	171
Skulder till koncernföretag		1	0
Övriga kortfristiga skulder	37	8	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	216	213
Summa kortfristiga skulder		**368**	**390**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 587**	**8 015**

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 69 of 80.

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys

(MKR)

	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster	39	290	240
Avskrivningar, effekt av nedskrivningar		230	208
Övriga ej likviditetspåverkande poster såsom återföring nedskrivn		2	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**523**	**453**
Erhållen ränta		2	0
Erlagd ränta		-60	-50
Betald inkomstskatt		-14	-38
		451	**365**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Ökning/minskning varulager		0	0
Ökning/minskning kundfordringar		10	-8
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		15	43
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2	10
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-17	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**457**	**451**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4	-6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-713	-616
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-14	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-732**	**-622**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		400	195
Amortering av skuld (netto)		0	0
Ökning/minskning långfristiga skulder		0	0
Erhållet aktieägartillskott		0	0
Utbetald utdelning		-31	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**369**	**165**
Årets kassaflöde		**94**	**-7**
Likvida medel vid årets början		**209**	**216**
Fusion av dotterbolag		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**303**	**209**

Rapport över förändringar i eget kapital

(MKR)

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**120**	**174**	**1 541**	**1 835**
Utdelning			-31	31
Årets förändring av uppskrivningsfond		-2	2	0
Återföring uppskjuten skatteskuld			12	12
Omföring av uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond		-3	3	0
Årets resultat			231	231
Ingående eget kapital 2022-01-01	**120**	**169**	**1 758**	**2 048**
Utdelning			-31	-31
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Fusionsresultat			-1	-1
Aktieägartillskott			2	2
Årets resultat			201	201
Utgående eget kapital 2022-12-31	**120**	**168**	**1 932**	**2 220**

Återföring uppskjuten skatteskuld och överföring från uppskrivningsfond har skett med anledning av gjorda upp- och nedskrivningar av fastighetsvärden. Se även not 17 samt bilaga 1.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 70 of 80.

TeamEngine E-Signing

Noter och Kommentarer

MKR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avses.

Övriga intäkter består av ersättning för besiktningsåtgärder, preliminära värme-, vatten- och elkostnader, kontrollavgifter för felparkerade fordon, intäkter från parkeringsautomater samt av hyresgästerna beställda tjänster och material.

Aktiverat arbete för egen räkning baseras på noggrant och systematiskt förda tim- och projektredovisningar. Vid framtagandet av produktionskalkyler görs en bedömning av insatser och behov av byggledning och kontroll för respektive projekt. Utgiften räknas fram med hänsyn till aktuell byggtid och en bedömning av antalet timmar som behövs i byggprojektets olika skeden. Vid avslut av projekten stäms kalkylerad kostnad av mot omfattningen av utförd arbetsinsats.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

ÄGARINTRESSE

LKF äger andelar i nedanstående företag/föreningar vid utgången av 2022. Då innehavet är av mindre karaktär, överstiger inte 20%, så redovisas inte någon ekonomisk information kring bolagets ägarintressen i årsredovisningen. Ägandet uppgår inte till en volym så att det ska klassas som intressebolag eller dotterbolag.

Företag/ förening	Andelarnas värde per 22-12-31
Skånehem	0,4 tkr
Lunds Bilpool	2,3 tkr

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markinventarier	5
Markanläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	20

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Samtliga av bolagets fastigheter förutom en, Kopparkisen 1, som klassificeras som rörelsefastighet då fastigheten används i eget bruk betraktas som förvaltningsfastigheter. Fastighetsinnehavet ägs för att skapa hyresintäkter. På bokslutsdagen uppgår redovisat värde till 7,2 Mdkr och bedömt marknadsvärde till cirka 16,6 Mdkr, se not 17 och 19. *Förutsättningarna för marknadsvärderingen framgår under rubriken "Uppskattningar och bedömningar".*

KOMPONENTINDELNING

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader är uppdelade på tio komponenter med olika avskrivningstakt:

Komponent	Avskrivningsprocent
Stomme	1
Fasad	2
Fönster	2
Tekniska installationer, fasta	2
Yttertak	2,5
Snickerier	3,3
Tekniska installationer, rörliga	6,7
Ytskikt och maskinell utrustning	5
Badrum	3,3
Hyresgästanpassning	Följer tilläggsavtalets längd

NEDSKRIVNINGAR

Årlig värdering och bedömning görs av värdet på fastighetsinnehavet. Om tillgången har ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierade kassaflöden (kassagenererade enheter). *För tillgångar som tidigare skrivits ner görs en prövning om återföring bör göras vid varje balansdag.*

LÅNEUTGIFTER

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Till och med år 1996 har 1,7 Mkr i beräknad internränta aktiverats och ingår i fastigheternas anskaffningsvärde. Därefter har inte internränta bokförts.

LIKVIDA MEDEL

Medel på koncernkontot hos koncernens moder (Lunds kommun) klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. Koncernkontot klassificeras som fordran på koncernbolag i balansräkningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

LKF följer Årsredovisningslagen (1995:1554) kapitel 5 gällande värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument vars ursprung inte är räntesäkring värderas vid bokslut och förlustreserveringar görs vid behov. *För finansiella instrument vars syfte är räntesäkring ges upplysningar om verkligt värde. Därutöver tillämpas K3 kapitel 11 avseende säkringsredovisning.*

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när LKF blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 71 of 80.

TeamEngine E-Signing 20230504069 28

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING

Ränteterminer, ränteoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning att ränteriskramarna inte överskrids. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Vinster och förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående.

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

LKF har för avsikt att refinansiera samtliga låneskulder som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dessa klassificeras därför som långfristiga skulder. Samtliga långfristiga skulder är amorteringsfria.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV LKFS RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller LKF en fast/förlig ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

LKF använder sig som grundregel av säkringsredovisningen enligt K3. Målsättningen för ränteriskhanteringen är att begränsa de på kort sikt negativa effekterna av ränteförändringar i resultaträkningen samt anpassa ränterisken till affärsrisken i bolaget. Riskhanteringen och säkringsredovisningen bedrivs med ett portföljperspektiv.

Följande kriterier ska vara uppfyllda för att ett derivat ska kunna klassas som ett säkringsinstrument: det ska finnas en extern motpart och derivatet får inte innehålla utställd optionalitet netto. Samtliga LKFs derivat uppfyller dessa kriterier.

Regelverket K3 kräver att derivaten ska vara effektiva för att kunna säkringsredovisas. Följande kritiska villkor gäller vid effektivitetsbedömning:

1. *Samma valuta som säkrad post*
2. *Samma räntebas eller räntebas med hög korrelation som säkrad post*
3. *Andel ränteförfall inom 1 år idag, på portföljnivå, vid tidpunkt efter ingått derivat ska vara större eller lika med 0%*

Samtliga LKFs derivat som säkringsredovisas uppfyller dessa villkor.

Samtliga derivatinstrument förutom de två äldsta räntetaken har säkringsredovisats i bokslutet 2022-12-31. *Se under tabellen nedan.*

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLDA

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrument - värdeförändringar av ränteswappar och räntetak redovisas i posten Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter.

MARKNADSVÄRDEN PÅ DERIVATINSTRUMENT VAR PÅ BALANSDAGEN ENL FÖLJANDE:

MARKNADSVÄRDE MKR	2022-12-31			2021-12-31		
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde
Ränteswappar, säkringsredovisning	2 800	241,0	0,0	2 250	-6,1	-
Räntetak	4 600	145,0	-	6 100	37,2	-
varav						
Räntetak lägsta värdets princip	1 500	47,3	14,1	3 000	6,2	6,2
Räntetak säkringsredovisning	3 100	97,7	13,6	3 100	30,9	13,6

LKF sålde i april 2022 två räntetak med löptid 2021-06 till 2023-06 vilket ger en finansiell intäkt om 2,2 mkr.
LKF innehar på bokslutsdagen följande räntetak, nominellt 4 600 mkr totalt.
år 2018 nominellt 1 500 mkr , löptid 2023-06 till 2025-06
år 2019 nominellt 1 500 mkr, löptid 2025-06 till 2027-12
år 2020 nominellt 1 600 mkr, löptid 2027-12 till 2029-12

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 72 of 80.

TeamEngine E-Signing

Redovisningsprinciperna är oförändrade i bokslutet 2022-12-31 jämfört med föregående bokslut. Räntetak som upphandlades år 2018 redovisas enligt lägsta värdets princip. Bokfört värde per 2022-12-31 är 14,1 mkr, det högst tillåtna värdet och motsvarar kostnad för erlagd premie. Övriga räntetak ingår i säkringsredovisningen, där bokfört värde för upphandling 2019 utgörs av marknadsvärdet per 2020-08-31 (6 mkr). Slutligen utgör bokfört värde för de senast upphandlade räntetaken av premien (7,6 mkr). Total intäkt per 2022-12-31 avseende marknadsvärdesförändringar räntetak är 8,1 mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden på derivatinstrument har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns.

LEASINGAVTAL
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

VARULAGER
Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

INKOMSTSKATTER
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

AKTUELL SKATT
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

UPPSKJUTEN SKATT
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

AVSÄTTNINGAR
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING
I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

OFFENTLIGA BIDRAG
I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Det förekommer inga finansiella placeringar som klassificeras som likvida medel.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Årets värdering har genomförts i analysverktyget Datscha genom en kombination av ortspris- och avkastningsmetod. Värdebedömningen baseras på LKFs hyresintäkter samt schablonberäknade driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,7%-4,8%, kommersiella lokaler 5,7%-8,0% och äldreboenden 4,0%-4,5%. De generella förutsättningarna för 2022 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

Värderingen har därefter kvalitetssäkrats av Svefa som också genomfört ett antal styckevisa värdebedömningar vilka ligger till grund för och har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Förutsättningar marknadsvärdering	
Värdetidpunkt	2022-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2%
Hyresutveckling bostäder per år	2022 2,0%
	2023 2,0%
Hyresutveckling lokaler per år	2%
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2%
Vakansgrad bostäder	0,10%
Vakansgrad lokaler inkl äldreboende	2,95%
Direktavkastningskrav genomsnitt	4,10%
Kalkylränta genomsnitt	6,01%

Förutom ovanstående är inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorda som påverkar bolagets redovisade värden.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 73 of 80.

TeamEngine E-Signing

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER

	2022	2021
Bruttohyra bostäder	885	850
Hyresrabatter bostäder	-17	-14
Hyresbortfall bostäder	-5	-3
	863	**833**

NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER

	2022	2021
Bruttohyra lokaler	285	266
Hyresbortfall lokaler	-9	-19
Hyresrabatter kommersiella lokaler	-1	-3
	275	**244**

FÖRFALLOTIDER LOKALHYRESAVTAL

	MKR
2023	31,8
2024	32,8
2025	29,2
2026	25,7
2027	26,8
2028 eller senare	142,6
Summa i hyresnivå 2023	**288,9**

NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT

	2022	2021
Bruttohyra garage och parkering	31	29
Hyresbortfall garage och parkering	-3	-3
Bruttohyra övrigt	0	0
Hyresbortfall övrigt	0	0
	28	**26**

NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022	2021
Yttre skötsel	60	54
Städning	15	15
Service och besiktningskostnader	16	17
	91	**86**

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	113	108
Män	160	153
	273	**261**
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	1	1
Styrelse	1	1
Övriga anställda	122	118
	124	**120**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1	1
Pensionskostnader för övriga anställda	15	12
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38	37
	54	**50**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**178**	**170**
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1	1
Tidigare styrelse och verkställande direktör	1	1
	2	**2**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	20%
Andel män i styrelsen	86%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG
Till vd finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Därutöver förbinder sig företaget att årligen betala en individuell pensionsförsäkring för vd motsvarande 3 prisbasbelopp. Uppsägningstiden är 6 månader från vd:s sida, då får företaget skilja vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp vd från anställningen är uppsägningstiden 6 månader. vd har då rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 74 of 80.

TeamEngine E-Signing

NOT 6 TAXEKOSTNADER

	2022	2021
Uppvärmning	102	99
Fastighetsel	36	18
Vatten	32	32
Sophämtning	24	23
	194	**172**

NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	6	8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	1	1
Markavgifter	1	1
Övriga driftskostnader	17	20
	25	**30**

NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL

Av underhållsåtgärderna utförda under 2022 utgör 59 mkr (58 mkr) HLU (hyresgäststyrt underhåll).

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2022	2021
Avskrivning maskiner, fordon och inventarier	10	5
Avskrivning markanläggning	8	5
Avskrivning byggnader	209	196
Utrangering byggnader	3	5
Avskrivning markinventarier	2	2
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	0	0
	232	**213**

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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.

Revision utförs av E&Y. Revisionskostnaden uppgick till 193 (269) tkr. Arvodet för konsulttjänster har uppgått till 220 (126) tkr. Lekmannarevisorerna får stöd av E&Y för att utföra revision, arvodet uppgick under året till 92 (183) tkr.

NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Garantibelopp Fastigo	2	2
Avsättning pensioner vd	1	1
	3	**3**

NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER

Under året har det inte förekommit några exceptionella intäkter.

Under föregående år erhölls 2,8 mkr från Fora avseende konsolideringsmedel inom den kollektivavtalade sjukförsäkringen AGS.

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader	60	38
Förlustreservering/återföring räntederivat	-8	-6
Borgensavgift Lunds kommun	11	10
Övriga finansiella kostnader	4	3
	67	**45**

OBESKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	0	109
Lämnade koncernbidrag	-3	0
	-3	**109**

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	21	73
Totalt redovisad skatt	**21**	**73**

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 75 of 80.

TeamEngine E-Signing 20230504406927

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		222		195
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-46	20,6	-40
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		0
Skillnad bokfört mot skatternässigt underlag		37		73
Skillnad återföring periodiseringsfond		0		-24
Ej avdragsgilla räntekostnader		2		-2
Underskottsavdrag		7		-7
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**	**0**	**0**

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Pågående IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärden	6	0
Årets investeringar	3	6
Redovisat värde vid årets slut	**9**	**6**
Avslutade IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	1	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	**1**	**0**

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL. BYGGNADSINVENTARIER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	9 763	9 194
Inköp	16	53
Försäljningar/utrangeringar	-14	-28
Färdigställt under året	631	544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 396**	**9 763**

	2022	2021
Ingående avskrivningar	-3 073	-2 902
Försäljningar/utrangeringar	12	25
Årets avskrivningar	-207	-196
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 268**	**-3 073**
Ingående uppskrivningar	17	19
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**15**	**17**
Utgående redovisat värde	**7 143**	**6 707**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 143	6 707
Verkligt värde	16 595	16 591
Bokfört värde byggnader	6 478	6 058
Bokfört värde mark	665	649
	7 143	**6 707**

NOT 18 RÖRELSEFASTIGHET

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Från fusion	17	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Från fusion	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1**	**0**
Utgående redovisat värde	**16**	**0**

NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	106	97
Färdigställt under året	55	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**161**	**106**
Ingående avskrivningar	-20	-15
Årets avskrivningar	-8	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-28**	**-20**
Utgående redovisat värde	**133**	**86**

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 76 of 80.

TeamEngine E-Signing

NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående balans	828	828
Under året nedlagda kostnader	676	596
Färdigställt under året	-725	-596
	778	**828**

NOT 21 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION

Projekt	Totalt	Kvarstående	Färdig tidpunkt
Stångby Väster 2	295	82,3	2023
Koggen 1	200	72,1	2023
Ornitologen	564	545,3	2026
Pilgrimen	235	86,7	2023
Tirfing	140	133,4	2024
Idalaskolan Veberöd	128	55,5	2023
Mariehus	93	75,8	2024
CoLive	94	71,7	2024
	1 749	**1 122,8**	

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	89	70
Inköp	43	22
Försäljningar/utrangeringar	-3	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**129**	**89**
Ingående avskrivningar	-42	-37
Försäljningar/utrangeringar	3	2
Årets avskrivningar	-12	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-51**	**-42**
Utgående redovisat värde	**78**	**47**

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	8	8
Omklassificeringar	0	0
Fusion	-8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**8**
Utgående redovisat värde	**0**	**8**

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	4	4
Fusion	-4	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**4**
Utgående redovisat värde	**0**	**4**

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Specifikation på andelarna framgår under rubriken "Redovisnings- och värderingsprinciper".

NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	9	9
Tillkommande fordringar	7	0
Avgående fordringar	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15**	**9**
Utgående redovisat värde	**15**	**9**

NOT 27 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntetak	28	145
	28	**145**

NOT 28 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN

Fordran på Lunds kommun avser likvida medel på koncernkonto, saldo per bokslutsdatum uppgår till 302 mkr (196 mkr).

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 77 of 80.

TeamEngine E-Signing

NOT 29 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna intäkter	0	1
Förutbetalda kostnader	16	12
	16	**13**

Upplupna intäkter avser upplupet bidrag. Förutbetalda kostnader avser främst fakturor avseende abonnemangskostnader.

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	120 000	1 000
	120 000	**1 000**

Tillskjutet kapital uppgår till 90,5 mkr vilket ligger till underlag för beräkning av utdelning till Lunds kommun. 29,5 mkr är kapital genom fondemission.

NOT 31 DISPOSITION AV VINST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR) 2022-12-31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 730 535 553
årets vinst	201 492 220
	1 932 027 773
Disponeras så att:	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	2 226 423
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	1 904 801 350
	1 932 027 773

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Det har inte inträffat några väsentliga händelser från räkenskapsårets utgång tills årsredovisningen avlämnas.

NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND

	2022	2021
Belopp vid årets ingång	14	19
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1	-2
Omföring av uppskjuten skatt	0	-3
Belopp vid årets utgång	**13**	**14**

SKATT

NOT 34 AVSÄTTNINGAR

	2022	2021
Särskild löneskatt hänförd till pension		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	0	0
	0	**0**
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	144	123
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	3	4
Uppskjuten skattefordran inventarieköp 2021	0	-1
Uppskjuten skatt avseende fusion	2	
	149	**127**

SKULDER

NOT 35 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av förfallotider kapitalbindning avseende fastighetslån	Mkr
Skulder som förfaller inom 1 år	1 450
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	4 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	400
	5 850

NOT 36 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning	Räntesats, %	Lånebelopp 2022	Andel av lån, %
< 3 månader	2,45	2 848	51%
< 1 år	0,44	200	4%
< 2 år	1,38	200	4%
< 3 år	1,00	300	5%
< 4 år	0,77	350	6%
< 5 år	2,63	100	2%
> 5 år	1,24	1 550	28%
	1,82	**5 548**	**100%**
Koncernkontolikviditet		302	
		5 850	

Tabell över räntebindning avser bilaterala lån, obligationslån, certifikatslån, koncernkontolikviditet och räntederivat. Samtliga bilaterala lån är säkerställda med kommunal borgen, 3 350 mkr. Certifikatslånen om 1 000 mkr och obligationslånen om 1 650 mkr utgör vidareutlåning från Lunds kommun och ingår i beslutad borgensram. Pantbrev i eget förvar uppgår till 1 075 mkr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 78 of 80.

TeamEngine E-Signing

NOT 37 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Avräkning kollektivhus	0	0
Personalrelaterade skulder	6	5
Övriga kortfristiga skulder	2	1
	8	**6**

NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	16	2
Semesterlöneskuld	16	17
Förskottsbetalda hyror	72	70
Övriga upplupna kostnader	58	63
Förutbetalda intäkter	54	61
	216	**213**

KASSAFLÖDE

NOT 39 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2022	2021
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-62	-50
	60	**-50**

FUSION

Fusionen redovisas i enlighet med BFNAR 2020:5 redovisning av fusioner. Den 20 december 2022 fusionerades det helägda dotterbolag Cufes Fastigheter AB, org nr 556933-2348, med Lunds Kommuns Fastighets AB, org nr 556050-4341.

Resultat- och balansräkningsposterna i Cufes Fastigheter AB per fusionsdagen 2022-12-20 framgår enligt nedan.

Belopp per 2022-12-20	
Nettoomsättning	2
Rörelseresultat	1
Anläggningstillgångar	11
Omsättningstillgångar	1
Skulder	-10

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lund den 1 mars 2023

Lars Granath
Ordförande

Mattias Olsson

Claes Fleming

Ingrid Malmqvist Norin

Börje Hed

Ulf Nilsson

Håkan Ekelund

Fredrik Millertson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023
Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 7 mars 2023

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 79 of 80.

Signatures for document with ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947 2023050406926

Mattias Olsson
Mattias Olsson
E-mail: mattias.olsson@skane.se
Role: vice Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 08:39 CET

Fredrik Millertson
Fredrik Millertson
E-mail: fredrik.millertson@lkf.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 09:30 CET

Ingrid Malmqvist Norin
Ingrid Malmqvist Norin
E-mail: ingrid.malmqvist.norin@gmail.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 09:59 CET

Ulf Nilsson
Ulf Nilsson
E-mail: ulf.nilsson@liberalerna.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 10:08 CET

Börje Hed
Börje Hed
E-mail: borje.hed@lund.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 10:20 CET

Lars Granath
Lars Granath
E-mail: lars.granath@lund.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 12:22 CET

Lennart Nilsson
Lennart Nilsson
E-mail: nileni@outlook.com
Role: Lekmannarevisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 14:46 CET

Claes Fleming
Claes Fleming
E-mail: claes.fleming@gmail.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-01 15:17 CET

Håkan Ekelund
Håkan Ekelund
E-mail: hakan_ekelund@hotmail.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 16:46 CET

Thomas Hallberg
Thomas Hallberg
E-mail: thomas.hallberg@se.ey.com
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-07 14:04 CET

TeamEngine Document E-Sign ID: 73E79C26-4555-4851-A2B4-9B42B69E1947. Page 80 of 80.

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.), org.nr 556050-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 60-79.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.)s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: OZWY5-1Z1M2-YVYEC-E8BAN-DGMUE-2TD0J

20230504069925

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: OZWY5-1Z1M2-YVYEC-E8BAN-DGMUE-2TD0J

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HALLBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19650211xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2023-03-07 13:17:46 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 0ZMYS-1ZM2-YVYEC-E8BAN-DGMUE-2TD0J

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**