

Josefine Strömgren
josefine.stromgren@lundbergs.se

Norrköping 2023-05-22

Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Ang. 556082-0044 Förvaltnings AB Lunden

Härmed översänds kopia av årsredovisning och revisionsberättelse för verksamhetsåret 2022 avseende rubr. bolag. Årsredovisningen är försedd med vederbörligt bevis om balansräkningens fastställande.

Med vänlig hälsning

Förvaltnings AB Lunden



(J Strömgren)

e.u

Förvaltnings AB Lunden

601 85 Norrköping · Besök: Olai Kyrkogata 40

Vxl: 011-21 65 00 · Org nr: 556082-0044 · Plusgiro: 285 47-8 · Bankgiro: 636-6405

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

2023052310139



Förvaltnings AB Lunden

Styrelsen och verkställande direktören i Förvaltnings AB Lunden, organisationsnummer 556082-0044, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 7-32.

44


WJ
PL

Förvaltnings AB Lunden, ett fastighets- och investeringsföretag.

Förvaltnings AB Lunden är ett privatägt investeringsföretag med en egen fastighetsverksamhet och en betydande aktieportfölj där aktier i L E Lundbergföretagen AB är det dominerande innehavet.

Koncernens rörelse utgörs huvudsakligen av det egna beståndet av förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet värderas till 4,3 mdkr och finns i fem kommuner i Sverige med god tillväxt. 53 procent av koncernens fastighetsvärde är lokaliserat till Stockholm följt av Norrköping med 25 procent av värdet. Bestånden i Stockholm och Norrköping utgörs främst av kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet på övriga orter domineras av bostäder där fastigheterna i Södertälje utgör 10 procent av det totala fastighetsvärdet följt av Jönköping med 7 procent samt Eskilstuna med 5 procent.

Värdemässigt är aktieportföljen koncernens största tillgång med ett sammanlagt värde om 14,2 mdkr, per 2022-12-31. Aktieportföljen domineras av aktier i Lundbergs där värdet vid årsskiftet uppgick till 11,9 mdkr. Innehavet av Lundbergsaktier, som är näringsbetingat, har successivt ökats så att Förvaltnings AB Lunden innehar aktier motsvarande mer än 10 procent av såväl antalet aktier som antalet röster.



Året i siffror 2022

2022 i korthet

För 2022 redovisar Förvaltnings AB Lunden ett ökat rörelseresultat där hyresintäkterna steg samtidigt som kostnader för drift, underhåll och avskrivningar ökade. Hyresintäkterna uppgick till 270 mnr (260) och rörelseresultatet landade på 128 mnr (126).

Resultatet från finansiella poster minskade till 189 mnr (209). Minskningen förklaras av att innehavsbolagen lämnat lägre extrautdelningar jämfört med föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 273 mnr (285).

Under året har inga aktietransaktioner genomförts och investeringsnivån i fastighetsverksamheten var förhållandevis låg om 17 mnr (61). De största investeringarna om 6 mnr har genomförts i kv. Fasaden 1-2 i Södertälje där ett omfattande ROT-projekt, som pågått mellan åren 2016-2022, avslutats. Fastigheterna har moderniserats och bostadsområdet står nu med nyrenoverade lägenheter och en trivsamt utemiljö.

Substansvärde

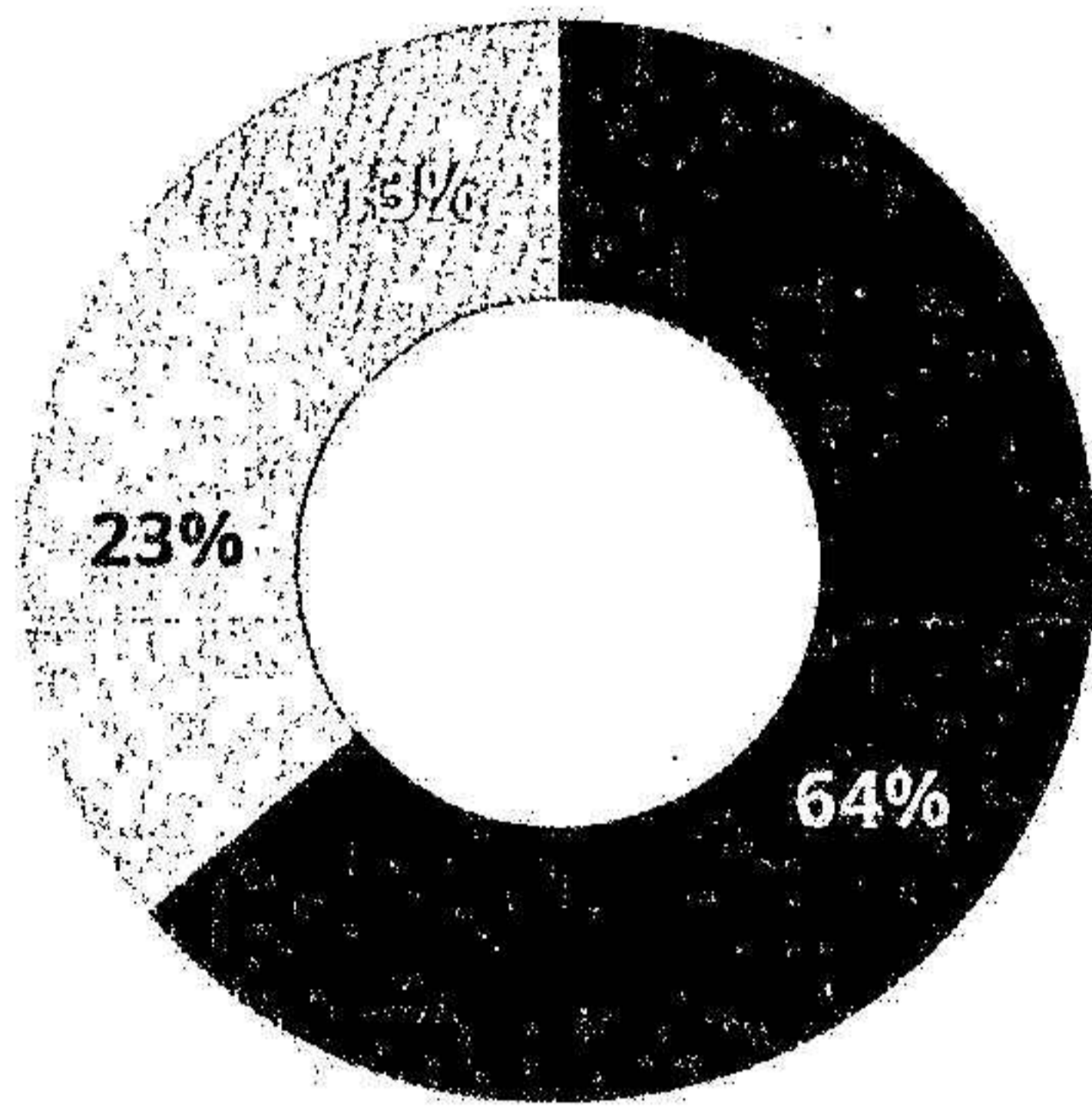
Substansvärdet efter uppskjuten skatt minskade under året med 7 procent till 17,7 mdkr (19,1). I substansvärdet ingår fastigheter med ett värde om 4,3 mdkr (4,1) och börsnoterade aktier till ett värde om 14,2 mdkr (16,2). Totalavkastningen i aktieportföljen uppgick till -11 procent (17) jämfört med börsindex som avkastade -23 procent (39).

Substansvärdets sammansättning	Antal aktier	mnr
Lundbergs A	12 000 000	5 329
Lundbergs B	14 726 000	6 540
Innehav Lundbergs	26 726 000	11 869
Alleima	200 000	8
Essity B	500 000	137
Hufvudstaden A	690 000	102
Industrivärden A	1 046 153	265
Industrivärden C	1 351 750	342
Investor A	1 580 000	306
Sandvik	1 000 000	188
Skanska B	1 150 000	190
Sv. Handelsbanken A	3 000 000	315
Volvo B	2 300 000	434
Innehav övriga aktier		2 287
Innehav börsnoterade aktier		14 156
Fastigheter		4 318
Övrigt netto inkl. uppskjuten skatt		-817
Substansvärde efter uppskjuten skatt		17 657

VR
P

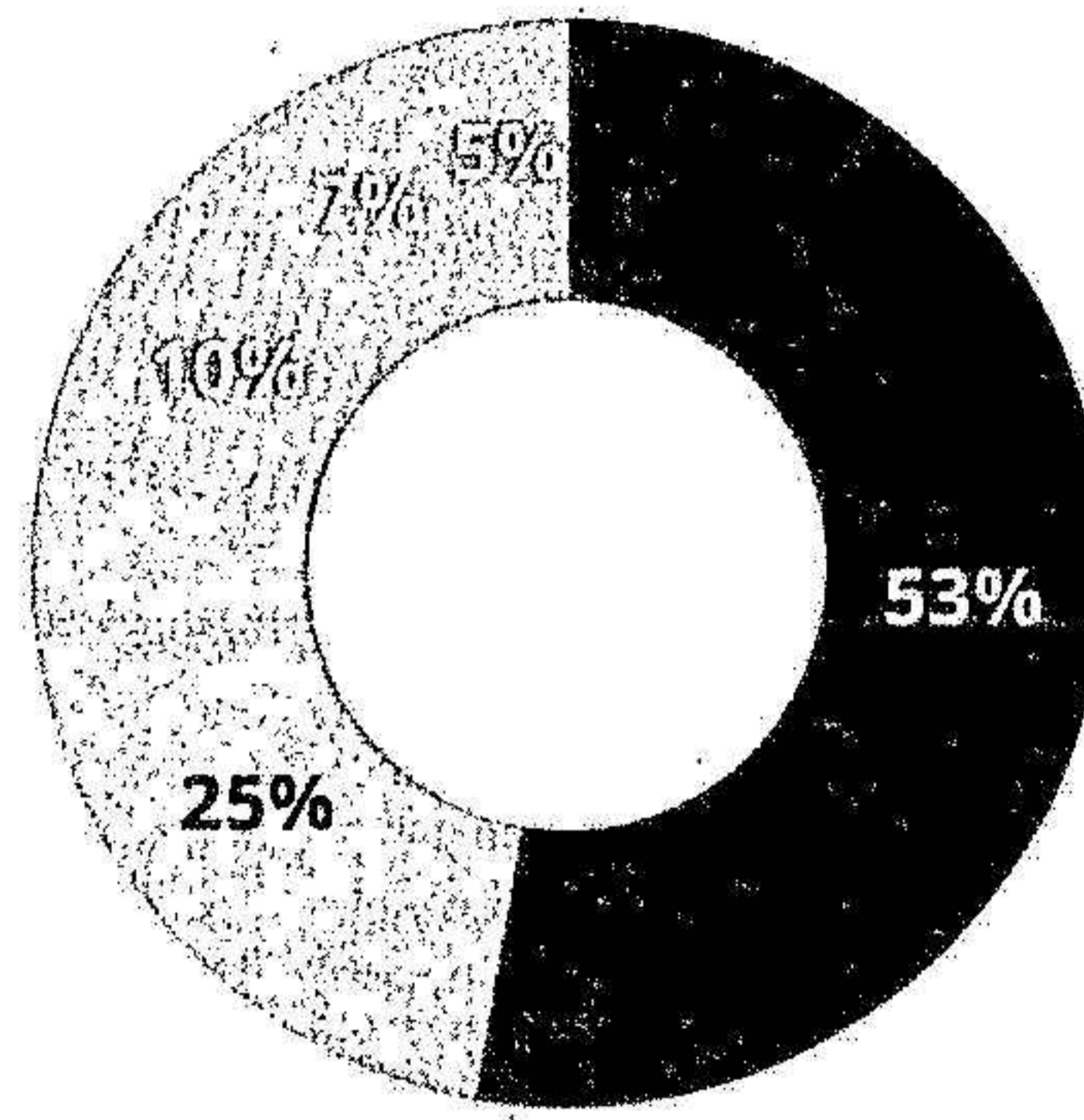
Verksamheten i siffror (mnkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Substansvärde efter uppskjuten skatt	17 657	19 066	16 542	15 440	10 823
Förvaltningsfastigheternas värde	4 318	4 061	3 872	3 759	3 549
Börsnoterade aktiers värde	14 156	16 178	13 657	12 412	7 846
Hysesintäkter	270	260	252	248	235
Rörelseresultat	128	126	119	109	104
Resultat från finansiella poster	189	209	10	121	108
Resultat efter skatt	273	285	101	198	188
Soliditet, %	84	76	77	82	83



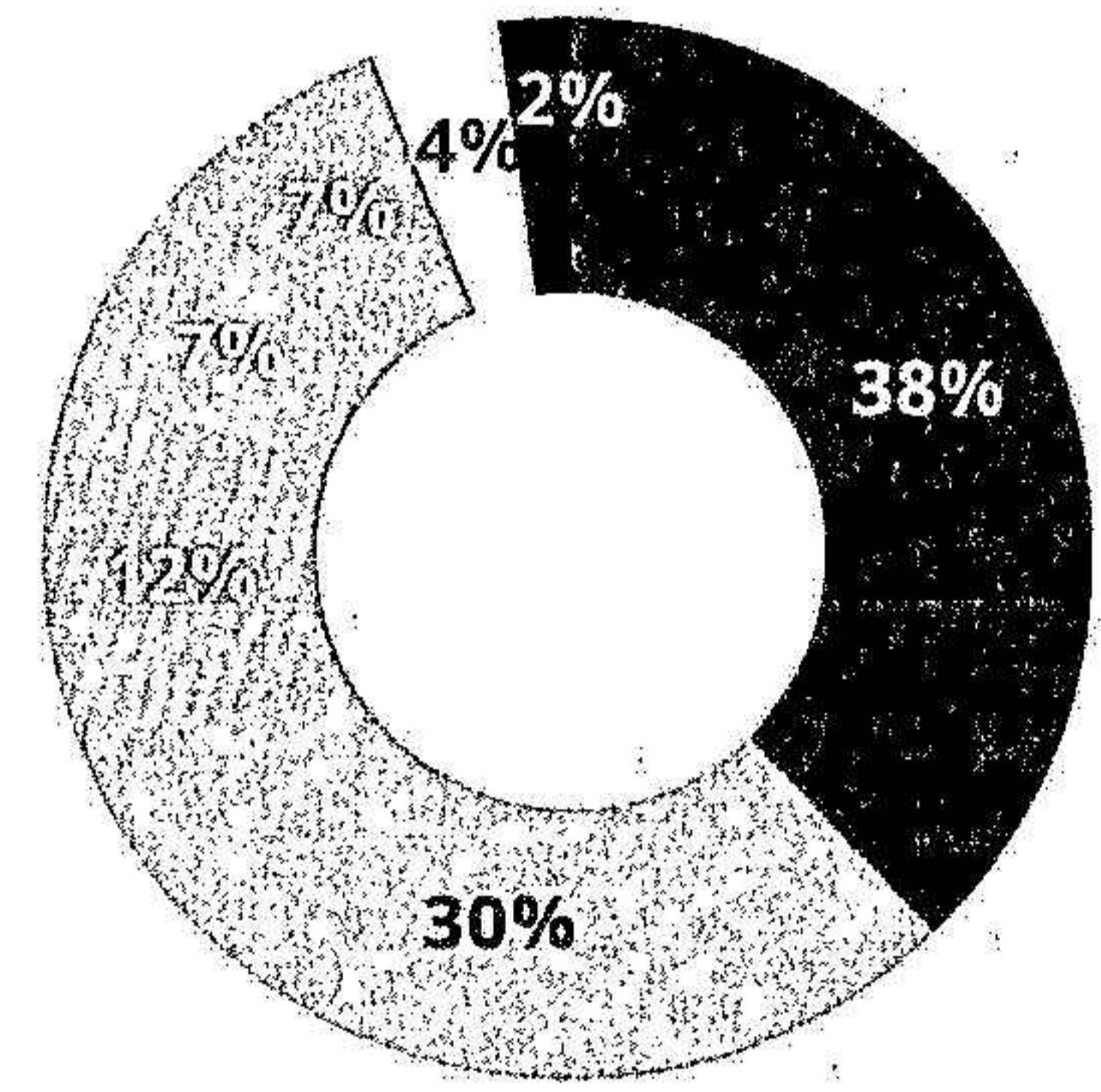
Fördelning nettotillgångar

- Lundbergsaktier
- ▨ Fastigheter
- ▩ Övriga börsaktier



Verkligt värde fastigheter per ort

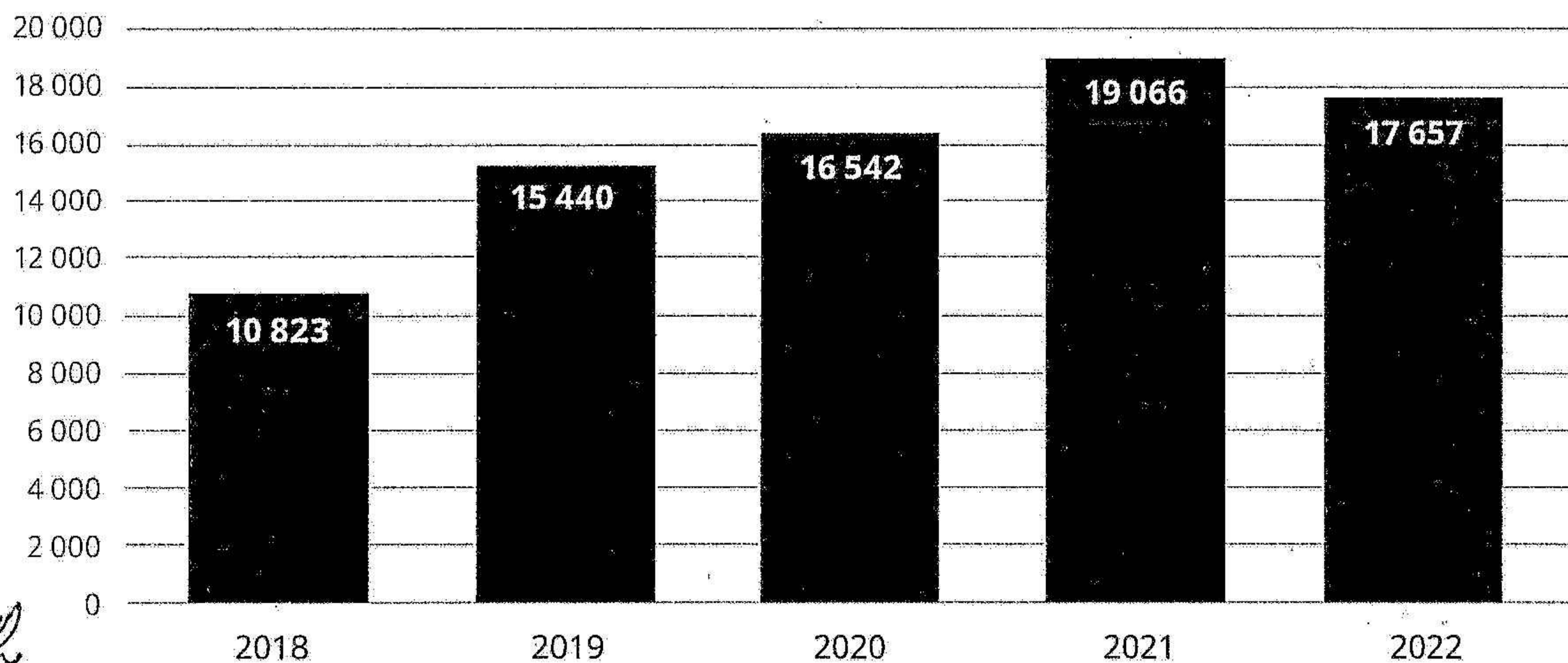
- Stockholm
- ▨ Norrköping
- ▩ Södertälje
- ▩ Jönköping
- ▩ Eskilstuna



Fördelning hyresintäkter

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

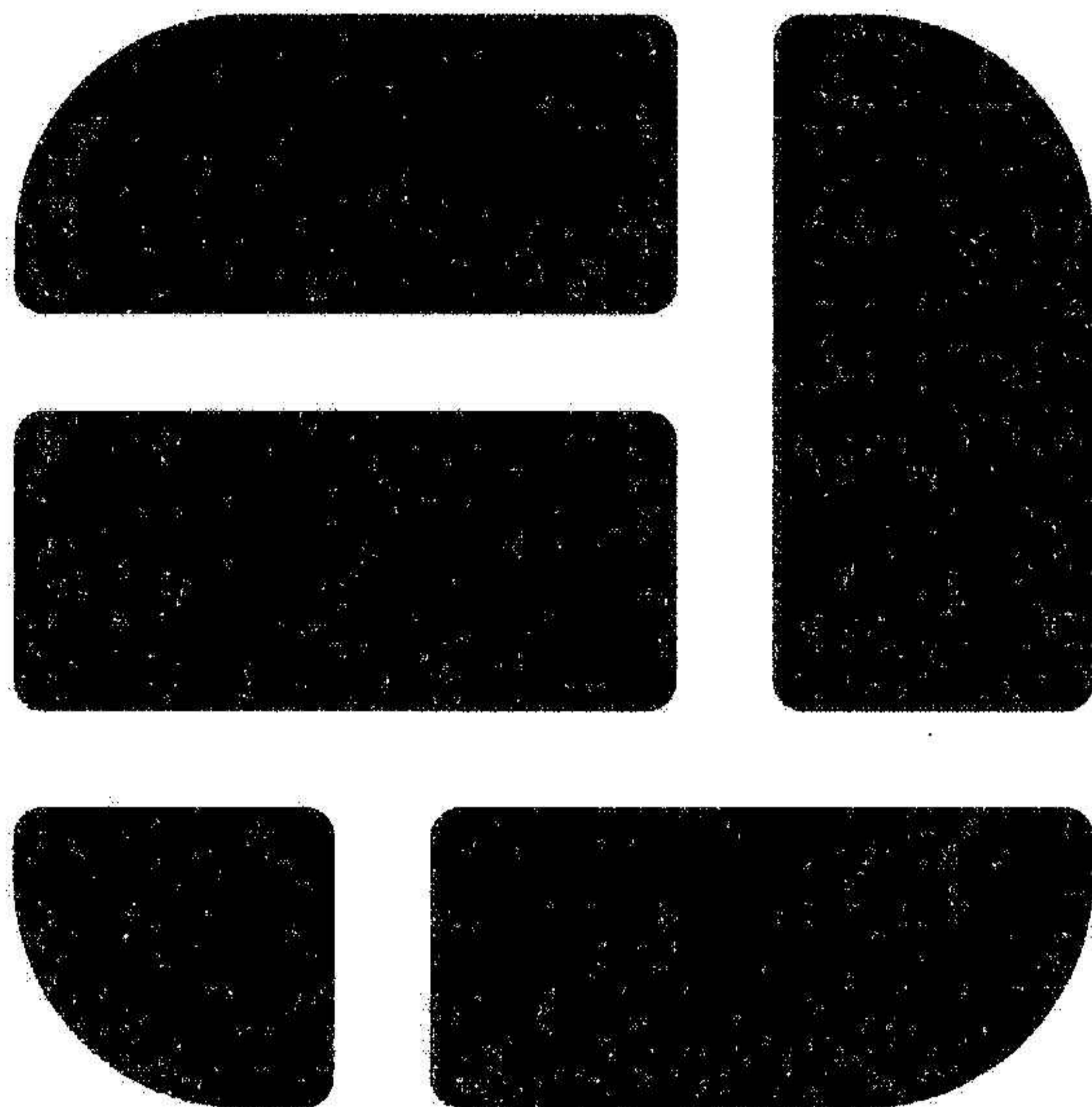
Substansvärde efter uppskjuten skatt (mnkr)



AL

OV
T

2023052310145



dy

✓
T

Årsredovisning 2022

Innehåll

08 Förvaltningsberättelse

Koncernen

11 Resultaträkning

12 Balansräkning

14 Kassaflödesanalys

Moderföretaget

15 Resultaträkning


16 Balansräkning

18 Kassaflödesanalys

19 Noter

32 Underskrifter

33 Revisionsberättelse



Koncernen

Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under året

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

Nettoomsättningen i fastighetsrörelsen var 269,7 mnkr och rörelseresultatet uppgick till 128,2 mnkr.

Beståndet av förvaltningsfastigheter utgörs av cirka 152 000 kvadratmeter uthyrbar area till ett fastighetsvärde om 4,3 mdkr och finns i fem kommuner i Sverige med god tillväxt. Arean består till cirka 37 procent av bostäder och till 63 procent av kommersiella lokaler. Därtill kommer parkeringsytor. Beståndet i Stockholm består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Innehaven i Södertälje, Eskilstuna och Jönköping domineras av bostäder medan beståndet i Norrköping är blandat med övervikt mot kommersiella lokaler.

Under året har 17,5 mnkr investerats i förvaltningsfastigheter varav 6,3 mnkr avser kv Fasaden 1-2 i Södertälje, 6,0 mnkr avser kv Tryckeriet 13-14 i Stockholm och 3,9 mnkr avser kv Liljan 6 i Norrköping.

Koncernen verkar främst på hyresmarknaden för bostäder, kontor, butiker och skolor. Av nettointäkter kommer 30 procent från bostäder och 70 procent från kommersiella lokaler och parkeringar.

Verksamheten vänder sig till privatpersoner och företag inom ett stort antal branscher. Kunder som bedriver skola och annan utbildningsverksamhet svarar för 38 procent av hyresintäkterna. Andelen kontor, butiker och restauranger uppgår sammantaget till 13 procent, vård, friskvård och idrott uppgår till totalt 12 procent och övrigt inkl. parkeringar utgör 7 procent av intäkterna. Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2022 uppgick till 96,6 procent.

Värdemässigt är aktieportföljen, till ett värde av 14,2 mdkr, koncernens största tillgång. Aktieportföljen domineras av aktier i L E Lundbergföretagen, till ett värde av 11,9 mdkr. Koncernen har inte förvärvat några aktier under året.

Resultatet från finansiella poster minskade till 189,0 mnkr (209,1) då innehavsbolagen lämnat lägre extrautdelningar jämfört med föregående år. Värdemässigt har aktieportföljen haft en negativ utveckling i likhet med börsen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mnkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	269,7	260,4	251,7	247,8	234,7
Rörelseresultat	128,2	125,9	119,0	109,3	103,7
Rörelsemarginal %	48	48	47	44	44
Årets resultat	272,7	285,0	101,4	198,1	188,4
Balansomslutning	3 816,9	3 860,4	3 424,4	3 103,2	2 814,3
Eget kapital	3 200,9	2 928,2	2 643,2	2 541,9	2 343,8
Avkastning på eget kapital %	8,9	10,2	3,9	8,1	8,4
Soliditet %	84	76	77	82	83

Definitioner: se not 24

Eget kapital (tkr)

2021-12-31	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	206 697	2 336 518	2 643 215
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	30 369	-30 369	-
Årets resultat	-	-	285 027	285 027
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	237 066	2 591 175	2 928 241

2022-12-31	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	237 066	2 591 175	2 928 241
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	41 463	-41 463	-
Årets resultat	-	-	272 657	272 657
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	278 529	2 822 369	3 200 898

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen i större städer och efterfrågan på koncernens bostäder, utbildningslokaler, kontor och butiker bedöms som stabil. Uthyrningsgraden vid ingången av 2023 är god och koncernens bruttoreultat väntas vara i nivå med 2022.

Koncernens resultat från finansiella poster väntas öka till följd av högre aktieutdelningar jämfört med 2022.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder osäkerhet kring ekonomin i allmänhet med hög inflation, stigande räntor och en sviktande konjunktur. För koncernens del kan situationen leda till värdenedgång i aktieportföljen. Påverkan i fastighetsverksamheten torde i det korta perspektivet vara begränsad.

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

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

Hållbarhetsupplysningar

Inga verksamheter för vilka tillstånd krävs enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2022. Koncernens bolag omfattas av kollektivavtal. Sjukfrånvaron i koncernen understeg 1 procent.

Moderföretaget

Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under året

Bolaget bedriver fastighetsrörelse och innehar en betydande aktieportfölj. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Nettoomsättningen i fastighetsrörelsen var 192,3 mnkr och rörelseresultatet uppgick till 112,8 mnkr, varav 2,6 mnkr är resultat från andelar i koncernföretag. Under året har 10,6 mnkr investerats i fastigheterna. Bolaget har inte förvärvat några aktier i börsbolag under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mnkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	192,3	186,7	180,9	178,2	172,3
Rörelseresultat	112,8	109,5	103,0	105,4	101,1
Rörelsemarginal %	59	59	57	59	59
Årets resultat	235,5	245,9	68,3	171,2	169,7
Balansomslutning	3 714,6	3 750,7	3 316,2	2 987,8	2 656,2
Eget kapital	2 830,5	2 595,0	2 349,1	2 280,8	2 109,6
Avkastning på eget kapital %	8,7	9,9	3,0	7,8	8,4
Soliditet %	76	69	71	76	79

Definitioner: se not 24

Eget kapital (tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
2021-12-31				
Vid årets början	100 000	69 974	2 179 169	2 349 143
Årets resultat	-	-	245 905	245 905
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	69 974	2 425 073	2 595 048
2022-12-31				
Vid årets början	100 000	69 974	2 425 073	2 595 048
Årets resultat	-	-	235 476	235 476
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	69 974	2 660 550	2 830 524

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 660 549 838, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 660 549 838
Summa	2 660 549 838

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

Resultaträkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter m.m.		269 671	260 352
		<u>269 671</u>	<u>260 352</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-57 456	-53 921
Underhåll		-25 968	-25 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-49 876	-47 021
		<u>-133 300</u>	<u>-126 379</u>
Bruttoresultat		136 371	133 973
Centrala administrationskostnader		-8 632	-8 407
Övriga rörelseintäkter		453	375
Rörelseresultat	2	128 191	125 940
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper	5	188 872	209 022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		147	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8	-15
Resultat före skatt		317 203	335 012
Skatt på årets resultat	7	-44 547	-49 985
Årets resultat		272 657	285 027

Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	841 125	873 125
Fastighetsinventarier	9	12 541	15 411
Maskiner och inventarier	10	14 188	15 215
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 891	2 382
		872 746	906 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 849 694	2 849 994
Uppskjuten skattefordran		870	870
Andra långfristiga fordringar	14	3 529	4 004
		2 854 092	2 854 867
Summa anläggningstillgångar		3 726 838	3 761 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter		39	39
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 446	2 484
Skattefordringar		304	363
Övriga fordringar		69 564	79 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 892	3 018
		75 206	84 959
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 026	1 045
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 814	13 406
Summa omsättningstillgångar		90 084	99 449
<i>SUMMA TILLGÅNGAR</i>		3 816 921	3 860 449

Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reserver		278 529	237 066
Balanserat resultat		2 549 713	2 306 148
Årets resultat		272 657	285 027
Summa eget kapital		3 200 898	2 928 241
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	183 714	179 686
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		193 464	189 436
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	20	304 221	639 221
Depositioner		267	267
		304 488	639 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 863	8 821
Aktuella skatteskulder		13 665	15 044
Övriga skulder		37 197	29 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	57 346	50 373
		118 072	103 284
Summa skulder		616 023	932 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 816 921	3 860 449

Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	22		
Resultat före skatt		317 203	335 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		51 202	34 981
		368 406	369 993
Betald skatt		-41 839	-28 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		326 566	341 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 694	-32 988
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		16 167	19 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		352 427	327 921
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-17 515	-62 301
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	585
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-370 840
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		475	1 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 040	-431 478
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	105 000
Amortering av lån		-335 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-335 000	105 000
Årets kassaflöde		388	1 445
Likvida medel vid årets början ¹⁾		14 451	13 006
Likvida medel vid årets slut ¹⁾		14 839	14 451

¹⁾ Avser kassa och banktillgodohavanden.


[Handwritten signatures]

Resultaträkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter m.m.		192 342	186 688
		<u>192 342</u>	<u>186 688</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-38 603	-36 358
Underhåll		-14 590	-14 290
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	-21 813	-20 566
		<u>-75 007</u>	<u>-71 214</u>
Bruttoresultat		117 336	115 474
Centrala administrationskostnader		-7 223	-6 898
Resultat från andelar i koncernföretag	4	2 642	912
Rörelseresultat	2	112 754	109 487
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper	5	116 097	112 943
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-10
Resultat efter finansiella poster		228 896	222 422
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	6	96 794	100 645
Återföring periodiseringsfond		14 100	28 700
Avsättning periodiseringsfond		-66 100	-66 500
Resultat före skatt		273 690	285 266
Skatt på årets resultat	7	-38 214	-39 362
Årets resultat		235 476	245 905

44

Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	176 992	191 357
Fastighetsinventarier	9	4 418	5 178
Maskiner och inventarier	10	592	815
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 891	941
		<u>186 893</u>	<u>198 291</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	301 900	301 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 641 052	1 641 052
		<u>1 942 953</u>	<u>1 942 953</u>
Summa anläggningstillgångar		2 129 845	2 141 244
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter		3	3
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 262	1 323
Fordringar hos koncernföretag		1 523 562	1 542 442
Övriga fordringar		50 842	56 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 501	2 823
		<u>1 579 167</u>	<u>1 602 907</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 026	1 045
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 545	5 469
Summa omsättningstillgångar		<u>1 584 740</u>	<u>1 609 425</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		3 714 585	3 750 668





Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		69 974	69 974
		<u>169 974</u>	<u>169 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	16	2 425 073	2 179 169
Årets resultat		235 476	245 905
		<u>2 660 550</u>	<u>2 425 073</u>
Summa eget kapital		2 830 524	2 595 048
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	18	264 200	212 200
		<u>264 200</u>	<u>212 200</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	24 426	26 731
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		<u>34 176</u>	<u>36 481</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	20	300 000	635 000
Depositioner		27	27
		<u>300 027</u>	<u>635 027</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 445	5 323
Skulder till koncernföretag		185 211	189 211
Aktuell skatteskuld		13 635	14 160
Övriga skulder		36 612	28 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	42 755	34 871
		<u>285 658</u>	<u>271 913</u>
Summa skulder		884 061	1 155 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 714 585	3 750 668

Kassaflödesanalys Moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	22		
Resultat efter finansiella poster		228 896	222 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		22 036	20 572
		250 932	242 994
Betald skatt		-41 042	-28 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		209 890	214 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		23 740	-395 321
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		14 270	34 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		247 900	-145 892
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 638	-12 909
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	585
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-48 649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 638	-60 973
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	105 000
Amortering av låneskulder		-335 000	-
Erhållna koncernbidrag		96 794	108 285
Lämnade koncernbidrag		-	-7 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 206	205 645
Årets kassaflöde		-944	-1 221
Likvida medel vid årets början ¹⁾		6 515	7 735
Likvida medel vid årets slut ¹⁾		5 570	6 515

¹⁾ Avser kassa och banktillgodohavanden.

Handwritten signatures

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

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

Avsättningar (förutom uppskjuten skatt)

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

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

Redovisning av intäkter

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Andelar i dotterföretag

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

Skatt

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

Redovisning av aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

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

✓
R

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda*	2022	varav män	2021	varav män
Moderföretaget	4	56%	5	55%
Dotterföretag	1	56%	1	55%
Koncernen totalt	5	56%	5	55%

*Beräknat på antalet arbetade timmar.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr)

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	4 730	2 452	4 564	2 475
(varav pensionskostnad)		(809)		(794)
Dotterföretag	464	250	539	279
(varav pensionskostnad)		(86)		(88)
Koncernen totalt	5 194	2 702	5 103	2 754
(varav pensionskostnad)		(895)		(882)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 457 (395) VD. Av koncernens pensionskostnader avser 507 (439) VD.

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

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	2 181	2 549	1 894	2 670
Dotterföretaget	209	255	177	362
Koncernen totalt	2 390	2 804	2 071	3 032

Arvode och kostnadsersättning till revisorer (tkr)

	Koncernen	Moderföretag
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	297	265
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
	297	265

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av övriga arbetsuppgifter.

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

av sk
pl

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderföretaget (tkr)</i>	2022	2021
Andel i Byggnads AB Vrinnevi & Co KB resultat	2 642	912
	2 642	912

Not 5 Resultat från övriga värdepapper

<i>(tkr)</i>	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Aktieutdelningar	189 172	209 022
Nedskrivning av värdepappersinnehav	-300	-
	188 872	209 022
<i>Moderföretaget</i>		
Aktieutdelningar	116 097	112 943
	116 097	112 943

Not 6 Bokslutsdispositioner

<i>(tkr)</i>	2022	2021
<i>Koncernbidrag</i>		
Mottaget	96 794	108 285
Lämnat	-	-7 640
	96 794	100 645

Not 7 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-40 518	-42 019
Uppskjuten skatt	-4 028	-7 966
	-44 547	-49 985
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-40 518	-41 150
Uppskjuten skatt	2 305	1 788
	-38 214	-39 362

29

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2022		2021	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		317 203		335 012	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-65 344	20,6%	-69 012	
Ej skattepliktiga intäkter	-6,5%	20 649	-5,8%	19 269	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,1%	-219	0,1%	-180	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-10	0,0%	-10	
Övrigt	-0,1%	377	0,0%	-53	
Redovisad effektiv skatt	14,0%	-44 547	14,9%	-49 985	

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>					
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		273 690		285 266	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-56 380	20,6%	-58 765	
Ej skattepliktiga intäkter	-7,5%	20 649	-6,8%	19 269	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,1%	-219	0,1%	-180	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-9	0,0%	-9	
Övrigt	0,8%	-2 255	-0,1%	323	
Redovisad effektiv skatt	14,0%	-38 214	13,8%	-39 362	

Not 8 Byggnader och mark

<i>(tkr)</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 387 289	1 317 931
Nyanskaffningar	10 144	47 095
Avyttringar och utrangeringar	-1 113	-
Omklassificeringar	1 441	22 263
	1 397 762	1 387 289
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-514 164	-473 750
Avyttringar och utrangeringar	862	-
Årets avskrivning enligt plan	-42 835	-40 414
	-556 136	-514 164
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Avyttringar och utrangeringar	250	-
Årets nedskrivningar	-751	-
	-500	-
Redovisat värde vid periodens slut	841 125	873 125
Verkligt värde		
Fastighetsvärde	4 317 500	4 060 000

Verkliga värden tas fram genom en intern värdering. Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras på såväl ortsprismaterial som på en beräkning av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. Nuvärdesberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under kommande tioårsperiod och därefter på en beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsräntan varierar mellan 5,5 och 8,9 procent och direktavkastningskrav restvärde varierar mellan 3,1 och 6,4 procent. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på två procent, med undantag för 2023 där en högre inflation antagits.

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	314 989	306 938
Nyanskaffningar	5 095	8 051
Avyttringar och utrangeringar	-1 113	-
	318 971	314 989
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-123 632	-105 538
Avyttringar och utrangeringar	862	-
Årets avskrivning enligt plan	-18 709	-18 094
	-141 479	-123 632
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Avyttringar och utrangeringar	250	-
Årets nedskrivningar	-751	-
	-500	-
Redovisat värde vid periodens slut	176 992	191 357
Verkligt värde		
Fastighetsvärde	3 166 500	2 897 000

Not 9 Fastighetsinventarier

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	94 699	82 821
Nyanskaffningar	3 420	11 878
Avyttringar och utrangeringar	-431	-
	97 688	94 699
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-79 287	-72 680
Avyttringar och utrangeringar	431	-
Årets avskrivning enligt plan	-6 290	-6 607
	-85 146	-79 287
Redovisat värde vid periodens slut	12 541	15 411

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	69 114	66 143
Nyanskaffningar	1 593	2 972
Avyttringar och utrangeringar	-431	-
	<u>70 276</u>	<u>69 114</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-63 937	-61 464
Avyttringar och utrangeringar	431	-
Årets avskrivning enligt plan	-2 353	-2 472
	<u>-65 858</u>	<u>-63 937</u>
Redovisat värde vid periodens slut	4 418	5 178

Not 10 Maskiner och inventarier

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 127	18 085
Nyanskaffningar	-	945
Avyttringar och utrangeringar	-	-904
	<u>18 127</u>	<u>18 127</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 912	-2 422
Avyttringar och utrangeringar	-	562
Årets avskrivning enligt plan	-1 027	-1 052
	<u>-3 939</u>	<u>-2 912</u>
Redovisat värde vid periodens slut	14 188	15 215

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 053	2 011
Nyanskaffningar	-	945
Avyttringar och utrangeringar	-	-904
	<u>2 053</u>	<u>2 053</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 238	-1 551
Avyttringar och utrangeringar	-	562
Årets avskrivning enligt plan	-223	-249
	<u>-1 461</u>	<u>-1 238</u>
Redovisat värde vid periodens slut	592	815

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	2 382	22 263
Omklassificeringar	-1 441	-22 263
Investeringar	3 950	2 382
Redovisat värde vid periodens slut	4 891	2 382
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	941	-
Investeringar	3 950	941
Redovisat värde vid periodens slut	4 891	941

Not 12 Andelar i koncernföretag

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Ingående anskaffningsvärden	1 043 123	1 043 123	
	1 043 123	1 043 123	
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början	-741 223	-741 223	
	-741 223	-741 223	
Redovisat värde vid periodens slut	301 900	301 900	
<i>Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %¹⁾</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			
Byggnads AB Vrinnevi, 556196-3223, Norrköping	1 000	100	100
Byggnadsfirma Oscar H Nord AB, 556072-8502, Örebro	1 250	100	725 000
K W Flyg AB, 556651-8253, Norrköping			
K W Holding AB, 556668-4808, Norrköping	1 000	100	100
Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, 556104-5013, Norrköping			
<i>Saltskogs Fastighets AB, 556135-1411, Norrköping</i>			
<i>Kommanditbolaget Fasaden, Saltskogs Fastighets AB Co, 916401-3568, Södertälje</i>			
Lunden Kapitalförvaltning AB, 556892-1638, Norrköping	1 000	100	15 441
Byggnads AB Tryckeriet, 556098-8445, Stockholm	1 200	100	119
Byggnads AB Tryckeriet & Co KB, 916400-3437, Stockholm ¹⁾		45	207 313
Byggnads AB Vrinnevi & Co KB, 916413-0586, Norrköping ¹⁾		50	95 050
			1 043 123
Ack. nedskrivning andelar i Byggnadsfirma Oscar H Nord AB			-534 000
Ack. nedskrivning andelar i Byggnads AB Tryckeriet & Co KB			-207 223
			301 900

¹⁾ 100% inklusive indirekt ägande

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

<i>(tkr)</i>	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföretaget</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 850 669	1 641 052
Tillkommande tillgångar	-	-
	<u>2 850 669</u>	<u>1 641 052</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-675	-
Årets nedskrivningar	-300	-
	<u>-975</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 849 694	1 641 052

<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>Antal</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföretaget</i>	
		<i>Marknadsvärde</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Arkösund Holding	17 250	1 100	1 100	-	-
Alleima	200 000	7 684	10 346	-	-
Essity B	500 000	136 650	135 412	-	-
Hufvudstaden A	690 000	102 327	87 661	-	-
Industrivärden A	1 046 153	265 200	166 283	253 500	153 434
Industrivärden C	1 351 750	341 993	272 032	341 993	272 032
Investor A	1 580 000	306 283	26 798	-	-
Lundbergs A	12 000 000	5 329 200	250 594	5 329 200	250 594
Lundbergs B	14 726 000	6 539 817	986 062	6 539 817	964 992
Sandvik B	1 000 000	188 400	188 617	-	-
Skanska B	1 150 000	189 750	127 825	-	-
Sv. Handelsbanken A	3 000 000	315 300	275 755	-	-
Volvo B	2 300 000	433 504	321 208	-	-
	<u>39 561 153</u>	<u>14 157 207</u>	<u>2 849 694</u>	<u>12 464 509</u>	<u>1 641 052</u>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

<i>(tkr)</i>	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföretaget</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Deposition	240	-
Reversfordringar	3 289	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 529</u>	<u>-</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar

<i>Koncernen och moderföretaget (tkr)</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Kortfristig utlåning till bank</i>	2 026	1 045

AK
T

Not 16 Disposition av vinst eller förlust*(tkr)*

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 2 660 550 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 660 550
Summa	2 660 550

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	1 000 000	1 000 000
Kvotvärde	100 kr/st	100 kr/st

Not 18 Periodiseringsfonder*(tkr)*

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	14 100
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	29 700	29 700
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	29 600	29 600
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	41 400	41 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	30 900	30 900
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	66 500	66 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	66 100	-
	264 200	212 200

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

<i>(tkr) Koncernen 2022-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	846 016	139 739	706 278
	846 016	139 739	706 278
<i>(tkr) Moderföretaget 2022-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	181 883	63 308	118 575
	181 883	63 308	118 575
<i>(tkr) Koncernen 2022-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	-	126 706	-126 706
Periodiseringsfond	-	55 756	-55 756
Värdepapper	-	1 252	-1 252
	0	183 714	-183 714

¹⁾ Inkluderar pågående nyanläggningar

<i>(tkr) Moderföretaget 2022-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	-	24 426	-24 426
	0	24 426	-24 426

<i>(tkr) Koncernen 2021-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	875 507	137 331	738 176
	875 507	137 331	738 176

<i>(tkr) Moderföretaget 2021-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	192 298	62 535	129 763
	192 298	62 535	129 763

<i>(tkr) Koncernen 2021-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	-	133 215	-133 215
Periodiseringsfond	-	45 219	-45 219
Värdepapper	-	1 252	-1 252
	0	179 686	-179 686

<i>(tkr) Moderföretaget 2021-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark ¹⁾	-	26 731	-26 731
	0	26 731	-26 731

¹⁾ Inkluderar pågående nyanläggningar

Not 20 Långfristiga skulder

<i>(tkr)</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Deposition	267	267
Övriga långfristiga skulder	300 000	635 000
Utställda optioner	4 221	4 221
Redovisat värde vid periodens utgång	304 488	639 488

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

Villkoren för optionerna är förfall under 2025-2026.

<i>(tkr)</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Deposition	27	27
Övriga långfristiga skulder	300 000	635 000
Redovisat värde vid periodens utgång	300 027	635 027

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>(tkr)</i>	Koncernen	Moderföretaget
Förskottsbetalda hyror	44 882	33 610
Projekt	300	300
Omkostnader	1 375	1 174
Övrigt	10 790	7 671
	57 346	42 755

Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning

<i>(tkr)</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	189 172	209 022
Erhållen ränta	147	64
Erlagd ränta	-8	-15

<i>(tkr)</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	116 097	112 943
Erhållen ränta	50	1
Erlagd ränta	-5	-10

Not 23 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning:


Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

 Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar




Underskrifter 2022

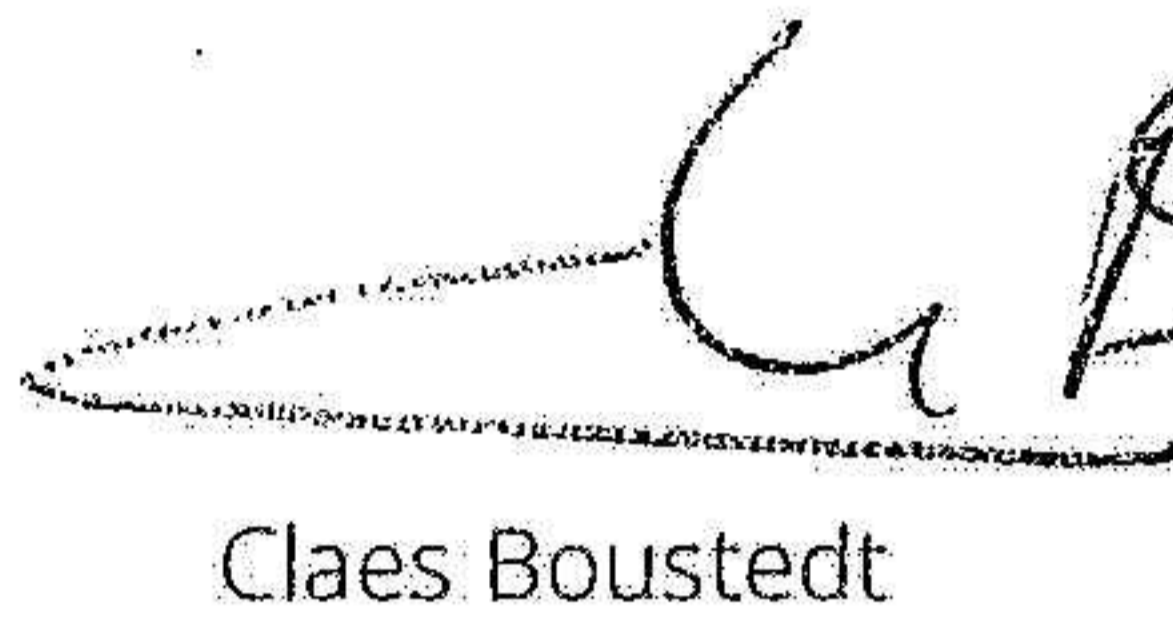
Stockholm den 18 april 2023



Fredrik Lundberg
Ordförande



Johan Andersson
Verkställande direktör



Claes Boustedt



Roger Ekström



Mattias Karlsson



Louise Lindh

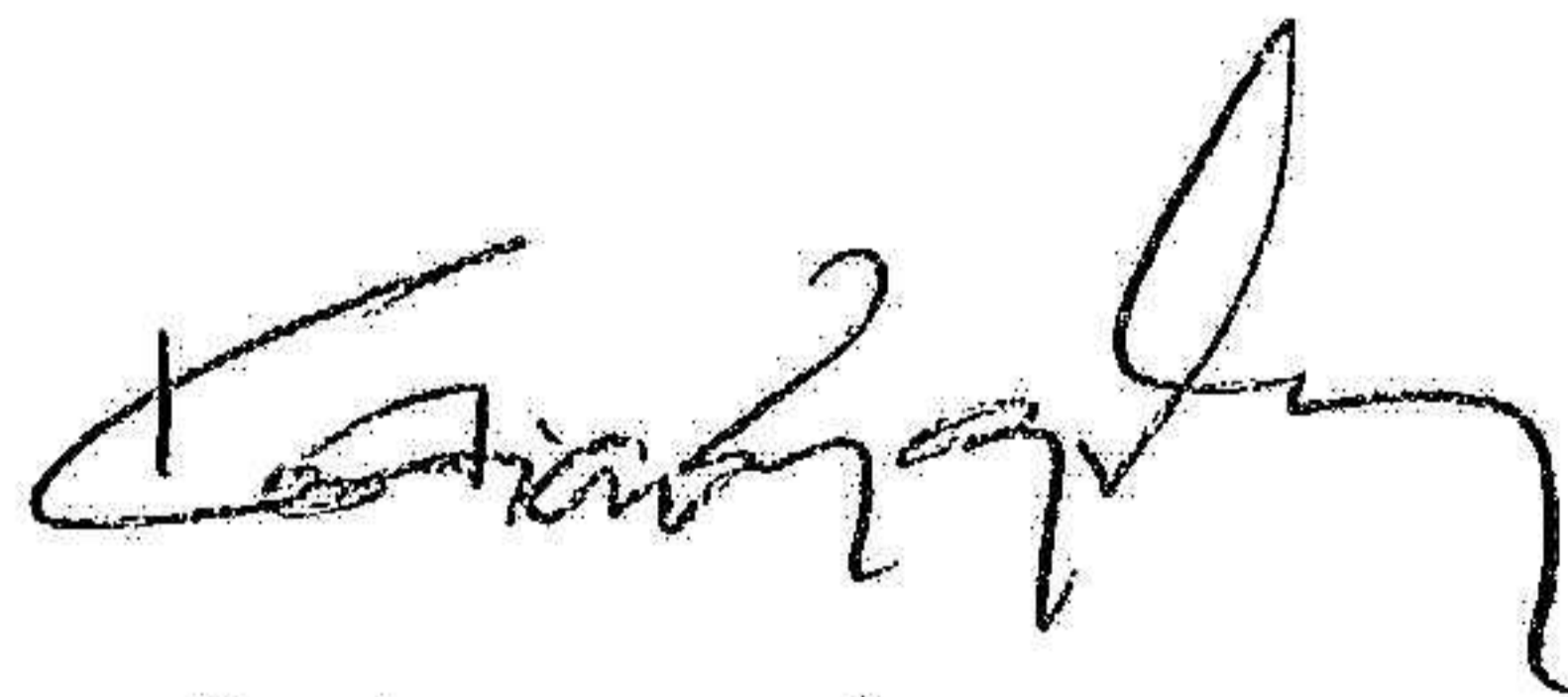


Katarina Martinson



Sten Peterson

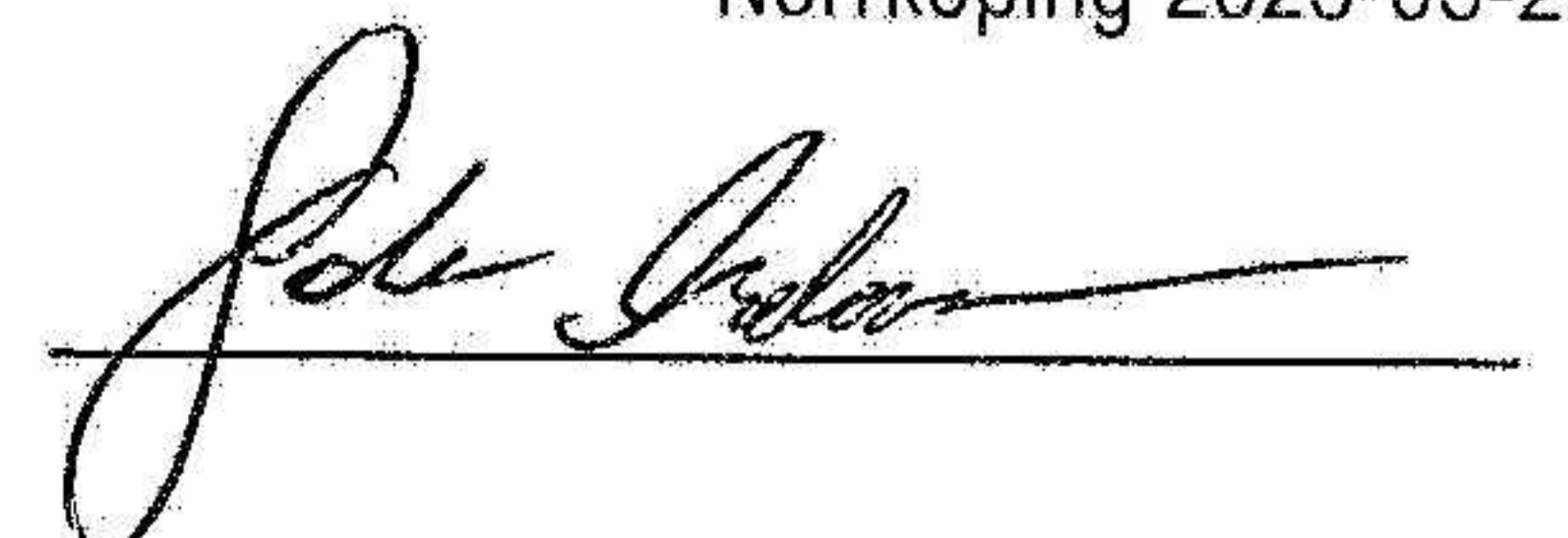
Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Undertecknad ledamot av styrelsen intygar härmed att en med denna kopia likalydande balansräkning och resultaträkning blivit på årsstämma med aktieägarna den 8/5 2023 fastställd.
Stämman beslöt att den uppkomna vinsten skulle balanseras i ny räkning.

Norrköping 2023-05-22



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Lunden för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-32 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Lunden för år 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

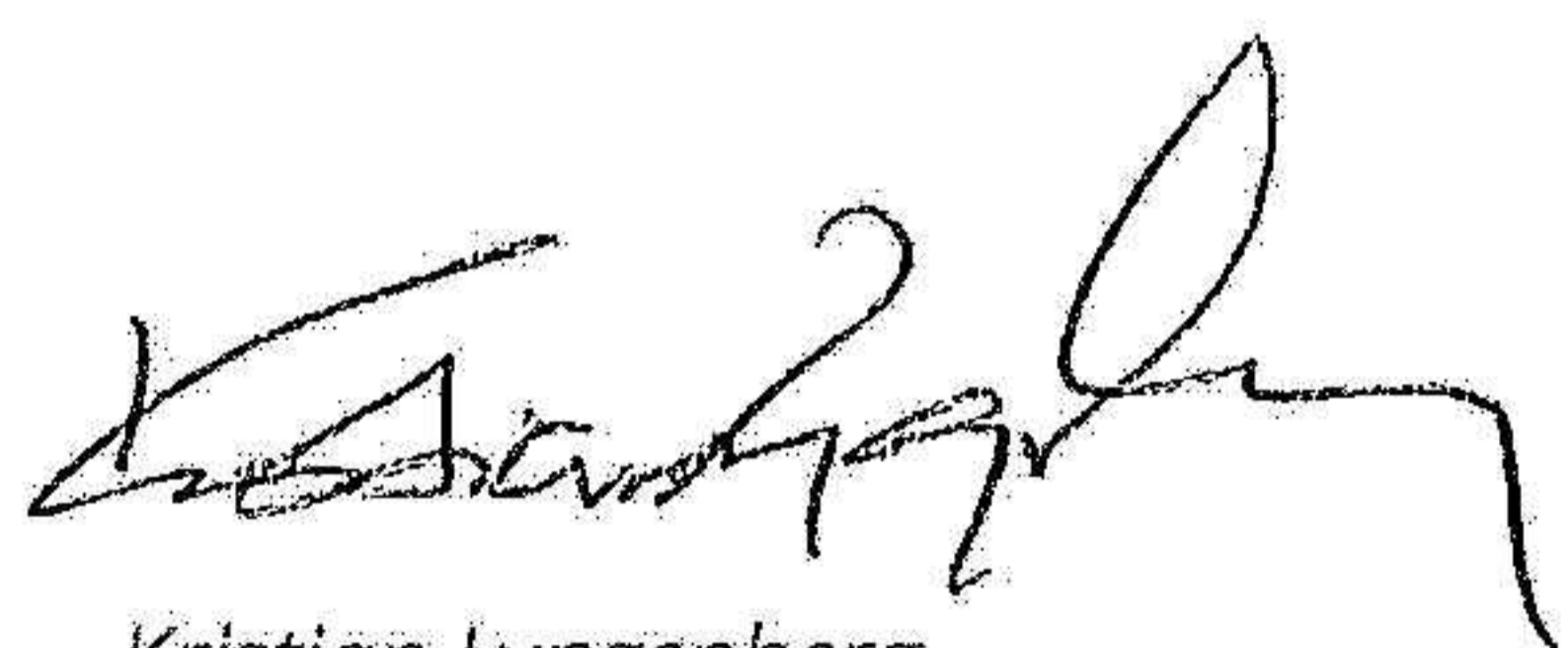
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Norrköping den 28 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**



Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower-left quadrant of the page.

