

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

2024052416435



Förvaltnings AB Lunden

Styrelsen och verkställande direktören i Förvaltnings AB Lunden, organisationsnummer 556082-0044, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 7-32.

[Handwritten initials]

Förvaltnings AB Lunden, ett fastighets- och investeringsföretag.

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

Fastighetsbeståndet värderas till 4,4 mdkr och finns i fem kommuner i Sverige med god tillväxt. 55 procent av koncernens fastighetsvärde är lokaliserat till Stockholm följt av Norrköping med 24 procent av värdet. Bestånden i Stockholm och Norrköping utgörs främst av kommersiella lokaler. På övriga orter domineras fastighetsbeståndet av bostäder, där fastigheterna i Södertälje utgör 10 procent av det totala fastighetsvärdet följt av Jönköping med 6 procent samt Eskilstuna med 5 procent.

Värdemässigt är aktieportföljen koncernens största tillgång med ett sammanlagt värde om 17,6 mdkr, per 2023-12-31. Aktieportföljen domineras av aktier i L E Lundbergföretagen AB där värdet vid årsskiftet uppgick till 14,7 mdkr. Innehavet av Lundbergsaktier är näringsbetingat, där Förvaltnings AB Lunden innehar aktier motsvarande mer än 10 procent av såväl antalet aktier som antalet röster.

FL
or

Året i siffror 2023

2023 i korthet

För 2023 redovisar Förvaltnings AB Lunden ett ökat rörelseresultat där hyresintäkterna steg samtidigt som kostnader för drift och underhåll ökade. Hyresintäkterna uppgick till 301 mnkr (270) och rörelseresultatet uppgick till 154 mnkr (128).

Resultatet från finansiella poster ökade till 211 mnkr (189). Ökningen förklaras främst av högre aktieutdelningar från innehavsbolagen. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 310 mnkr (273).

Under året har investeringar i börsnoterade aktier om sammanlagt 170 mnkr (0) genomförts. Investeringarna är fördelade på 98 mnkr i Sandvik och 72 mnkr i Industrivärden.

I fastighetsverksamheten uppgick investeringarna under 2023 till 81 mnkr (17). De största investeringarna om 50 mnkr har genomförts i kv. Liljan 6 i Norrköpings citykärna. I samarbete med Lundbergs Fastigheter genomförs en större ombyggnation av fastigheterna Liljan 6 och Lundbergs Tulpanen 18, som tillsammans utgör Spiralen köpcentrum. Syftet med projektet är att skapa en attraktiv stadskärna som är anpassad till nya tider med förändrade behov och beteenden. De traditionella handelskvarteren skall ges ett mer varierat innehåll. Mixen av butiker, restauranger, kontor och caféer ska göra kvarteren mer inbjudande och levande. På fastigheternas övre plan skapas Sveriges största coworking-anläggning utanför storstäderna. Anläggningen om ca 3 000 m² är tänkt att bli en mötesplats för stadens näringsliv. Utvändigt ska fastigheterna få nya vackra fasader som ska ge området ett modernt uttryck.

Substansvärde

Substansvärdet ökade under året med 21 procent till 21,4 mdkr (17,7). I substansvärdet ingår fastigheter till ett värde om 4,4 mdkr (4,3) och börsnoterade aktier till ett värde om 17,6 mdkr (14,2). Totalavkastningen i aktieportföljen uppgick till 25 procent (-11) jämfört med Stockholmsbörsen som gav en totalavkastning på 19 procent (-23).

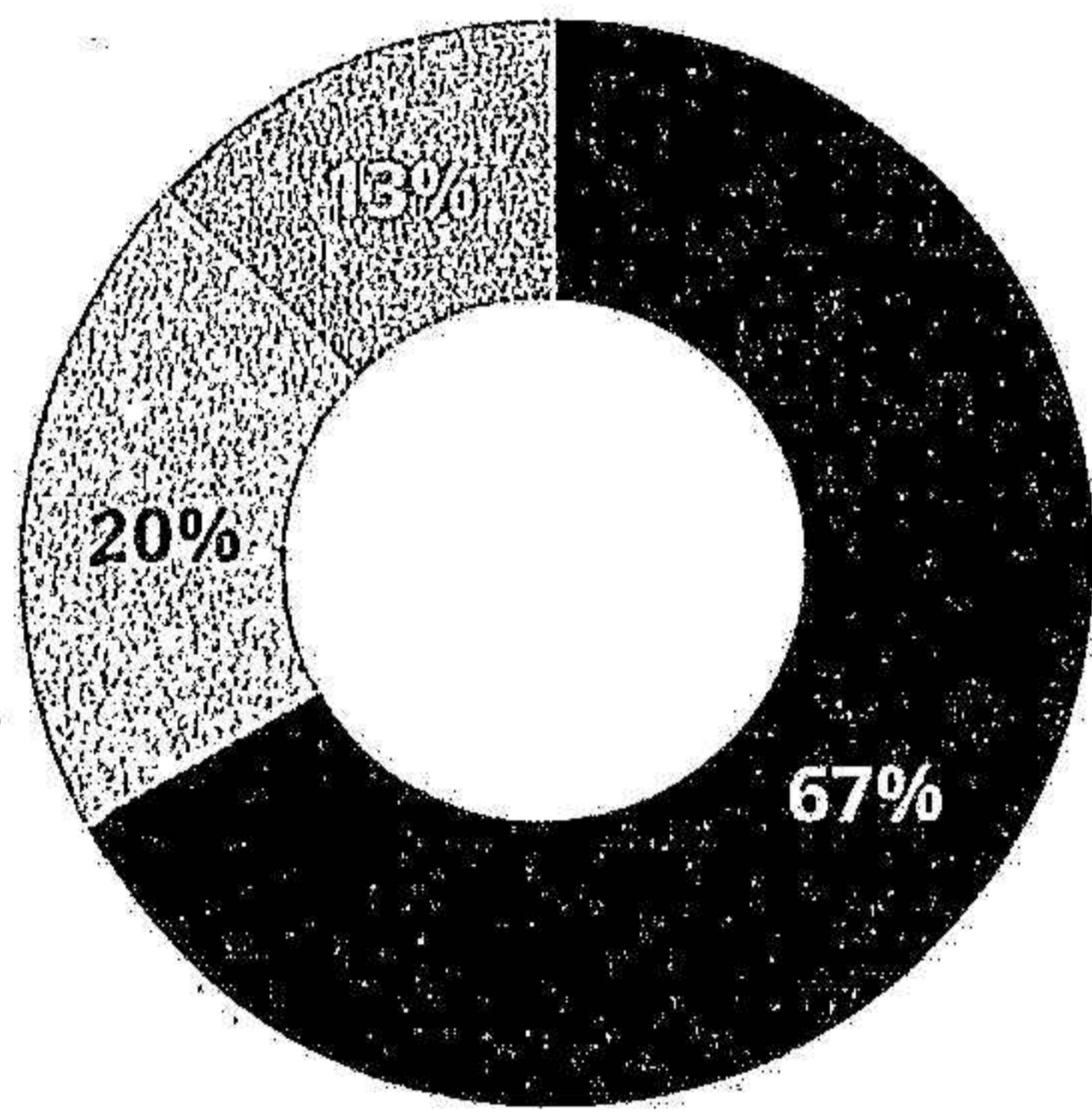
Substansvärdets sammansättning	Antal aktier	mnkr
Lundbergs A	12 000 000	6 578
Lundbergs B	14 726 000	8 073
Innehav Lundbergs	26 726 000	14 651
Alleima	200 000	15
Essity B	500 000	125
Hufvudstaden A	690 000	98
Industrivärden C	2 650 000	870
Investor A	1 580 000	366
Sandvik	1 500 000	327
Skanska B	1 150 000	210
Sv. Handelsbanken A	3 000 000	328
Volvo B	2 300 000	602
Innehav övriga aktier		2 941
Innehav börsnoterade aktier		17 592
Fastigheter		4 400
Övrigt netto inkl. uppskjuten skatt		-637
Substansvärde efter uppskjuten skatt		21 355

FL

OK

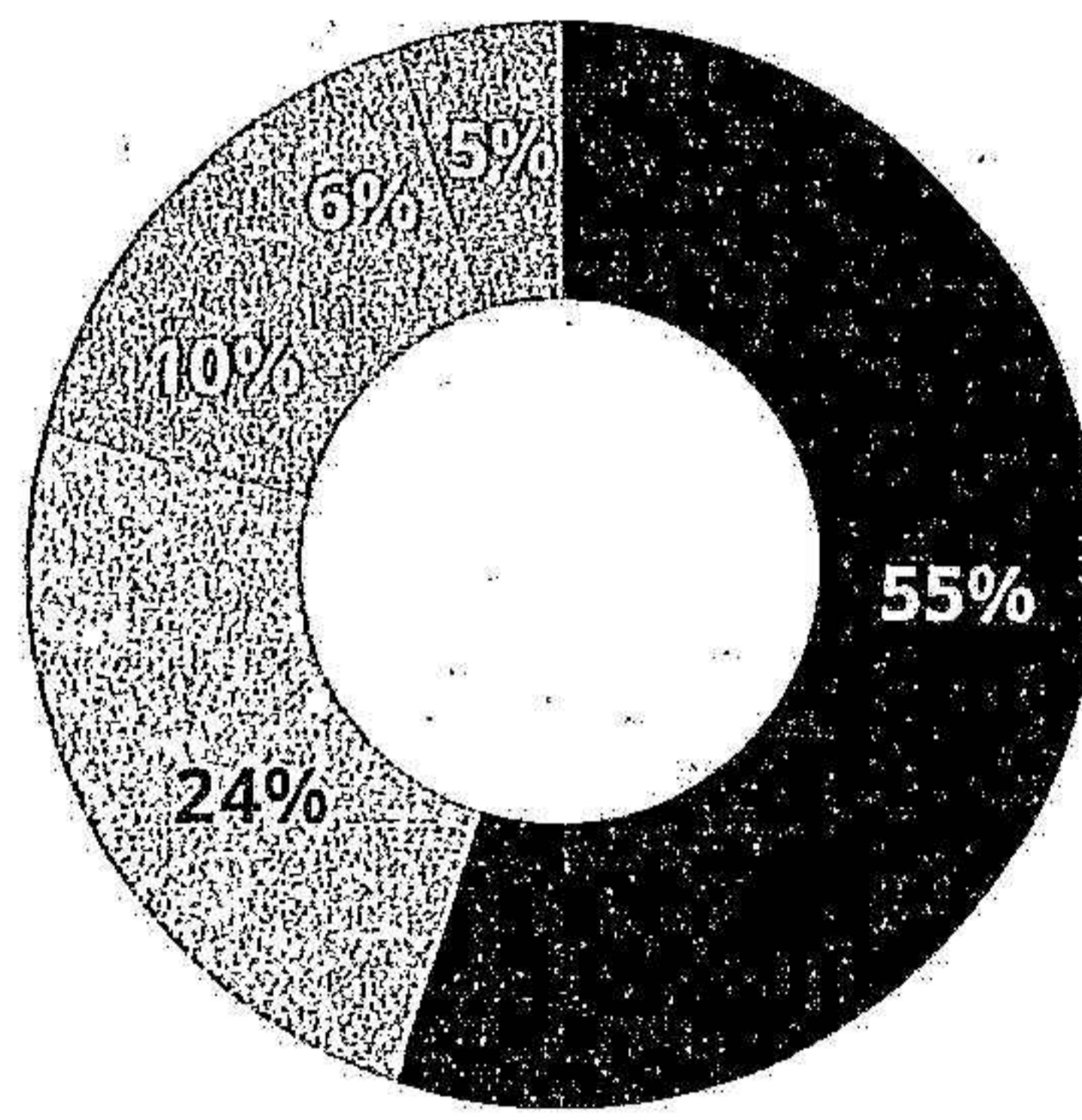
Verksamheten i siffror (mnkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Substansvärde efter uppskjuten skatt	21 355	17 657	19 066	16 542	15 440
Förvaltningsfastigheternas värde	4 400	4 318	4 061	3 872	3 759
Börsnoterade aktiers värde	17 592	14 156	16 178	13 657	12 412
Hysesintäkter	301	270	260	252	248
Rörelseresultat	154	128	126	119	109
Resultat från finansiella poster	211	189	209	10	121
Resultat efter skatt	310	273	285	101	198
Soliditet, %	87	84	76	77	82



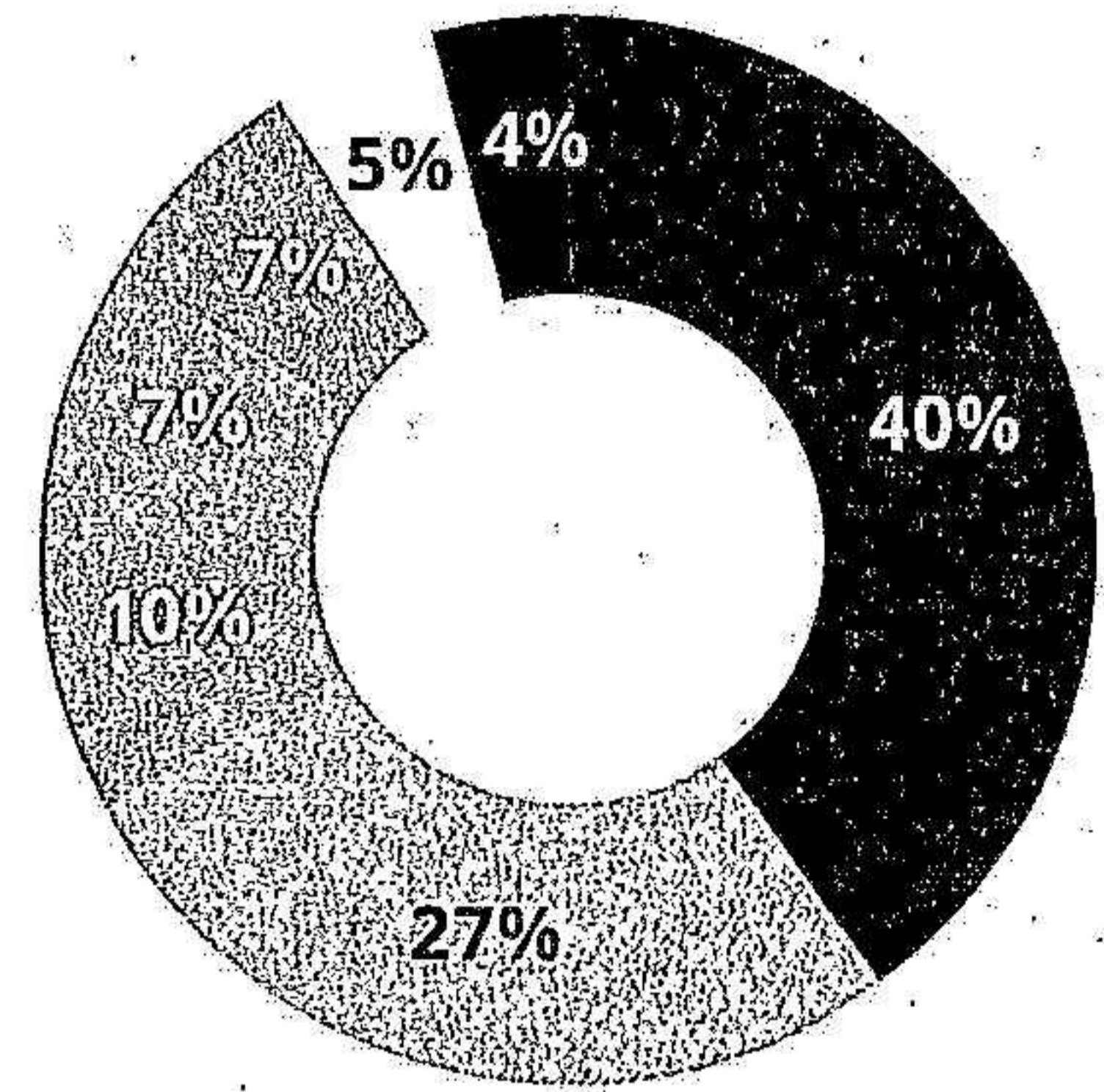
Fördelning nettotillgångar

- Lundbergsaktier
- ▨ Fastigheter
- ▩ Övriga börsaktier



Verkligt värde fastigheter per ort

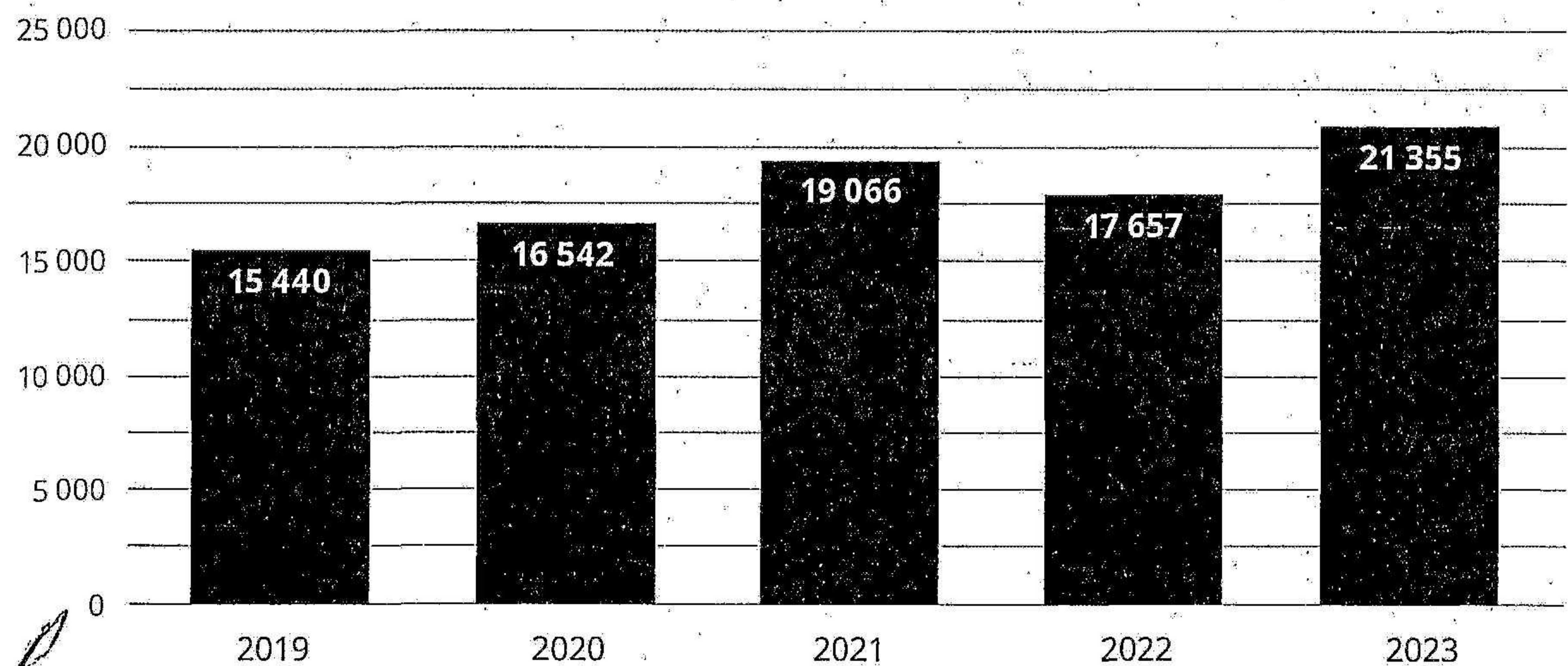
- Stockholm
- ▨ Norrköping
- ▩ Södertälje
- ▧ Jönköping
- ▦ Eskilstuna



Fördelning hyresintäkter

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

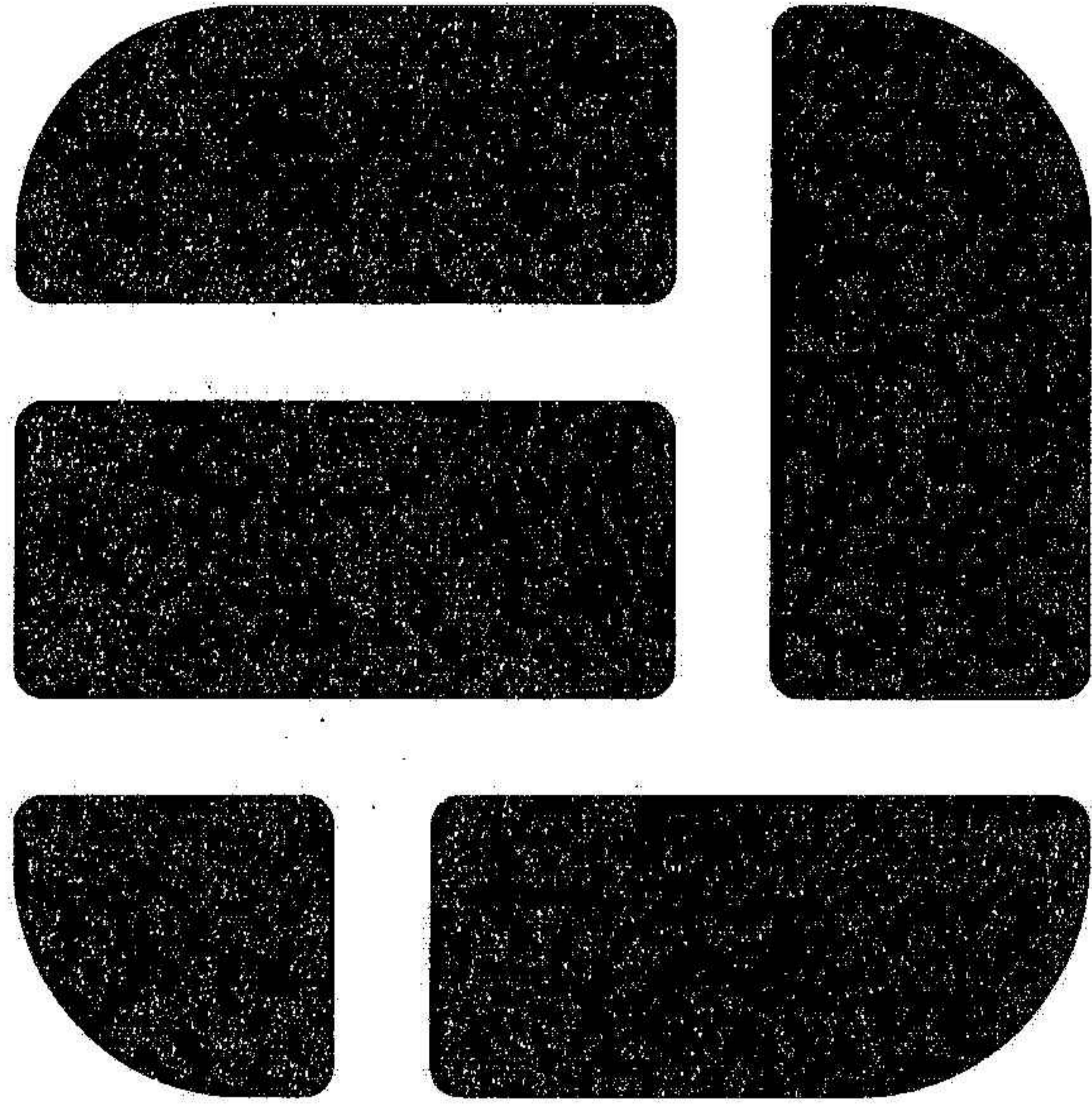
Substansvärde efter uppskjuten skatt (mnkr)



dy

FC
V & S

2024052416439



4

FL

AK

Årsredovisning 2023

Innehåll

08 Förvaltningsberättelse

Koncernen

11 Resultaträkning

12 Balansräkning

14 Kassaflödesanalys

Moderföretaget

15 Resultaträkning

16 Balansräkning

18 Kassaflödesanalys

19 Noter

32 Underskrifter

33 Revisionsberättelse

R

FU

OK

Koncernen

Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under året

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

Nettoomsättningen i fastighetsrörelsen uppgick till 301,5 mnkr och rörelseresultatet uppgick till 153,9 mnkr.

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

Under året har 80,9 mnkr investerats i förvaltningsfastigheter varav 50,4 mnkr avser kv Liljan 6 i Norrköping, 23,9 mnkr kv Tryckeriet 13-14 i Stockholm.

Koncernen verkar främst på hyresmarknaden för bostäder, kontor, butiker och skolor. Av nettointäkter kommer 27 procent från bostäder och 73 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 40 procent av hyresintäkterna. Andelen kontor, butiker och restauranger uppgår sammantaget till 14 procent, vård, friskvård och idrott uppgår till totalt 10 procent och övrigt inkl. parkeringar utgör 9 procent av intäkterna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2023 till 96,8 procent.

Värdemässigt är aktieportföljen, till ett värde av 17,6 mdkr, koncernens största tillgång. Aktieportföljen domineras av aktier i L E Lundbergföretagen, till ett värde av 14,7 mdkr. Koncernen har under året förvärvat aktier i börsbolag för 170,0 mnkr. Dessutom har koncernens samtliga A-aktier i Industrivärden omvandlats till C-aktier.

Resultatet från finansiella poster ökar till 210,7 mnkr (189,0) då innehavsbolagen lämnat högre utdelningar jämfört med föregående år. Värdemässigt har aktieportföljen haft en positiv utveckling i likhet med börsen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mnkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	301,5	269,7	260,4	251,7	247,8
Rörelseresultat	153,9	128,2	125,9	119,0	109,3
Rörelsemarginal %	51	48	48	47	44
Årets resultat	310,4	272,7	285,0	101,4	198,1
Balansomslutning	4 029,0	3 816,9	3 860,4	3 424,4	3 103,2
Eget kapital	3 511,3	3 200,9	2 928,2	2 643,2	2 541,9
Avkastning på eget kapital %	9,2	8,9	10,2	3,9	8,1
Soliditet %	87	84	76	77	82

Definitioner: se not 24

Eget kapital (tkr)

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
2023-12-31	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	278 529	2 822 369	3 200 898
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	34 113	-34 113	-
Årets resultat	-	-	310 396	310 396
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	312 642	3 098 652	3 511 294

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen i större städer och efterfrågan på koncernens bostäder, utbildningslokaler, kontor och butiker bedöms som stabil. Koncernens hyresintäkter förväntas öka under nästkommande år medans rörelseresultat väntas minska till följd av högre kostnader för drift, underhåll och avskrivningar.

Koncernens resultat från finansiella poster väntas öka till följd av högre aktieutdelningar jämfört med 2023.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Hållbarhetsupplysningar

Inga verksamheter för vilka tillstånd krävs enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2023. Koncernens bolag omfattas av kollektivavtal. Sjukfrånvaron i koncernen var 0 procent under det gångna året.

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 216,9 mkr och rörelseresultatet uppgick till 135,4 mkr, varav 8,3 mkr är resultat från andelar i koncernföretag. Under året har 78,1 mkr investerats i fastigheterna. Bolaget har under året förvärvat aktier i börsbolag för 84,8 mkr, varav 12,8 mkr avser aktier förvärvade från dotterföretag.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (mkr)

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	216,9	192,3	186,7	180,9	178,2
Rörelseresultat	135,4	112,8	109,5	103,0	105,4
Rörelsemarginal %	62	59	59	57	59
Årets resultat	281,9	235,5	245,9	68,3	171,2
Balansomslutning	3 930,8	3 714,6	3 750,7	3 316,2	2 987,8
Eget kapital	3 112,4	2 830,5	2 595,0	2 349,1	2 280,8
Avkastning på eget kapital %	9,5	8,7	9,9	3,0	7,8
Soliditet %	79	76	69	71	76

Definitioner: se not 24

Eget kapital (tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
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
2023-12-31				
Vid årets början	100 000	69 974	2 660 550	2 830 524
Årets resultat	-	-	281 860	281 860
Redovisat värde vid periodens slut	100 000	69 974	2 942 410	3 112 384

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 942 409 585, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 942 409 585
Summa	2 942 409 585

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>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter m.m.		301 469	269 671
		<u>301 469</u>	<u>269 671</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-61 622	-57 456
Underhåll		-30 268	-25 968
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-47 070	-49 876
		<u>-138 959</u>	<u>-133 300</u>
Bruttoresultat fastighetsverksamheten		162 510	136 371
Centrala administrationskostnader		-9 097	-8 632
Övriga rörelseintäkter		472	453
Rörelseresultat	2	153 885	128 191
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper	5	208 662	188 872
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 028	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19	-8
Resultat före skatt		364 555	317 203
Skatt på årets resultat	7	-54 159	-44 547
Årets resultat		310 396	272 657

Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	827 060	841 125
Fastighetsinventarier	9	12 351	12 541
Maskiner och inventarier	10	13 183	14 188
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	52 971	4 891
		<u>905 565</u>	<u>872 746</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	3 019 674	2 849 694
Uppskjuten skattefordran		870	870
Andra långfristiga fordringar	14	3 456	3 529
		<u>3 023 999</u>	<u>2 854 092</u>
Summa anläggningstillgångar		3 929 564	3 726 838
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter		39	39
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 048	1 446
Skattefordringar		291	304
Övriga fordringar		69 056	69 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 835	3 892
		<u>76 231</u>	<u>75 206</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 556	2 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 620	12 814
Summa omsättningstillgångar		99 446	90 084
SUMMA TILLGÅNGAR		4 029 010	3 816 921




Balansräkning Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reserver		312 642	278 529
Balanserat resultat		2 788 256	2 549 713
Årets resultat		310 396	272 657
Summa eget kapital		3 511 294	3 200 898
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	193 173	183 714
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		202 923	193 464
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	20	204 221	304 221
Depositioner		347	267
		204 568	304 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17 525	9 863
Aktuella skatteskulder		9 938	13 665
Övriga skulder		17 410	37 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	65 351	57 346
		110 224	118 072
Summa skulder		517 716	616 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 029 010	3 816 921

Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten	22		
Resultat före skatt		364 555	317 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		48 075	51 202
		412 630	368 406
Betald skatt		-48 413	-41 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		364 217	326 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 038	9 694
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4 040	16 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		359 139	352 427
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80 894	-17 515
Förvärv av finansiella tillgångar		-169 980	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		73	475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250 801	-17 040
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-335 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-335 000
Årets kassaflöde		8 337	388
Likvida medel vid årets början ¹⁾		14 839	14 451
Likvida medel vid årets slut ¹⁾		23 176	14 839

¹⁾ Avser kassa och banktillgodohavanden.

Resultaträkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter m.m.		216 935	192 342
		<u>216 935</u>	<u>192 342</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-41 360	-38 603
Underhåll		-19 341	-14 590
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9	-21 474	-21 813
		<u>-82 176</u>	<u>-75 007</u>
Bruttoresultat fastighetsverksamheten		134 759	117 336
Centrala administrationskostnader		-7 590	-7 223
Resultat från andelar i koncernföretag	4	8 258	2 642
Rörelseresultat	2	135 428	112 754
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper	5	126 117	116 097
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 307	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15	-5
Resultat efter finansiella poster		262 836	228 896
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	6	110 968	96 794
Återföring periodiseringsfond		29 700	14 100
Avsättning periodiseringsfond		-72 200	-66 100
Resultat före skatt		331 304	273 690
Skatt på årets resultat	7	-49 444	-38 214
Årets resultat		281 860	235 476

Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	183 482	176 992
Fastighetsinventarier	9	6 498	4 418
Maskiner och inventarier	10	391	592
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	52 971	4 891
		<u>243 341</u>	<u>186 893</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	301 900	301 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 725 836	1 641 052
		<u>2 027 736</u>	<u>1 942 953</u>
Summa anläggningstillgångar		2 271 077	2 129 845
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter		3	3
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 829	1 262
Fordringar hos koncernföretag		1 593 494	1 523 562
Övriga fordringar		49 246	50 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 112	3 501
		<u>1 648 681</u>	<u>1 579 167</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 556	2 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 504	3 545
Summa omsättningstillgångar		1 659 744	1 584 740
SUMMA TILLGÅNGAR		3 930 822	3 714 585

Fr
v/Å

Balansräkning Moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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	2 660 550	2 425 073
Årets resultat		281 860	235 476
		<u>2 942 410</u>	<u>2 660 550</u>
Summa eget kapital		3 112 384	2 830 524
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	18	306 700	264 200
		<u>306 700</u>	<u>264 200</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	29 172	24 426
Uppskov stämpelskatt		9 750	9 750
		<u>38 922</u>	<u>34 176</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	20	200 000	300 000
Depositioner		107	27
		<u>200 107</u>	<u>300 027</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 232	7 445
Skulder till koncernföretag		180 211	185 211
Aktuell skatteskuld		9 892	13 635
Övriga skulder		16 958	36 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	50 416	42 755
		<u>272 709</u>	<u>285 658</u>
Summa skulder		818 438	884 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 930 822	3 714 585

FL
OK

Kassaflödesanalys Moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten	22		
Resultat efter finansiella poster		262 836	228 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		21 676	22 036
		<u>284 512</u>	<u>250 932</u>
Betald skatt		-48 442	-41 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>236 070</u>	<u>209 890</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-69 514	23 740
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-9 125	14 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>157 431</u>	<u>247 900</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-78 125	-10 638
Investeringar i finansiella tillgångar		-84 783	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-162 908</u>	<u>-10 638</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-100 000	-335 000
Erhållna koncernbidrag		110 968	96 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>10 968</u>	<u>-238 206</u>
Årets kassaflöde		5 490	-944
Likvida medel vid årets början ¹⁾		5 570	6 515
Likvida medel vid årets slut ¹⁾		<u>11 061</u>	<u>5 570</u>

1) Avser kassa och banktillgodohavanden.

fu
v.k

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. 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

Je
or

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 enhetssynen. 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.

FC
 av AL

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

<i>Medelantalet anställda*</i>	2023	varav män	2022	varav män
Moderföretaget	4	60%	4	56%
Dotterföretag	1	60%	1	56%
Koncernen totalt	5	60%	5	56%

* Beräknat på antalet arbetade timmar.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr)

	2023		2022	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	5 102	2 547	4 730	2 452
(varav pensionskostnad)		(768)		(809)
Dotterföretag	505	264	464	250
(varav pensionskostnad)		(85)		(86)
Koncernen totalt	5 607	2 811	5 194	2 702
(varav pensionskostnad)		(853)		(895)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 424 (457) VD. Av koncernens pensionskostnader avser 471 (507) 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)

	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	2 508	2 593	2 181	2 549
Dotterföretaget	218	287	209	255
Koncernen totalt	2 726	2 881	2 390	2 804

Arvode och kostnadsersättning till revisorer (tkr)

	Koncernen	Moderföretag
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	298	266
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
	298	266

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.

PL
OR AL

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderföretaget (tkr)</i>	2023	2022
Andel i Byggnads AB Vrinnevi & Co KB resultat	8 258	2 642
	8 258	2 642

Not 5 Resultat från övriga värdepapper

<i>(tkr)</i>	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Aktieutdelningar	208 662	189 172
Nedskrivning av värdepappersinnehav	-	-300
	208 662	188 872
<i>Moderföretaget</i>		
Aktieutdelningar	126 117	116 097
	126 117	116 097

Not 6 Bokslutsdispositioner

<i>(tkr)</i>	2023	2022
<i>Koncernbidrag</i>		
Mottaget	110 968	96 794
	110 968	96 794

Not 7 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-44 699	-40 518
Uppskjuten skatt	-9 460	-4 028
	-54 159	-44 547
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-44 699	-40 518
Uppskjuten skatt	-4 745	2 305
	-49 444	-38 214

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2023		2022	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		364 555		317 203	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-75 098	20,6%	-65 344	
Ej skattepliktiga intäkter	-6,1%	22 065	-6,5%	20 649	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,3%	-1 056	0,1%	-219	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-8	0,0%	-10	
Övrigt	0,0%	-61	-0,1%	377	
Redovisad effektiv skatt	14,9%	-54 159	14,0%	-44 547	

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>					
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>		
Resultat före skatt		331 304		273 690	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-68 249	20,6%	-56 380	
Ej skattepliktiga intäkter	-6,7%	22 061	-7,5%	20 649	
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,3%	-1 056	0,1%	-219	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-7	0,0%	-9	
Övrigt	0,7%	-2 193	0,8%	-2 255	
Redovisad effektiv skatt	14,9%	-49 444	14,0%	-38 214	

Not 8 Byggnader och mark

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 397 762	1 387 289
Nyanskaffningar	27 152	10 144
Avyttringar och utrangeringar	-4 448	-1 113
Omklassificeringar	16	1 441
	1 420 482	1 397 762
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-556 136	-514 164
Avyttringar och utrangeringar	3 892	862
Årets avskrivning enligt plan	-41 178	-42 835
	-593 422	-556 136
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-500	-
Avyttringar och utrangeringar	556	250
Årets nedskrivningar	-56	-751
	-	-500
Redovisat värde vid periodens slut	827 060	841 125
Verkligt värde		
Fastighetsvärde	4 399 500	4 317 500

Handwritten initials/signature

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 5,7 och 9,0 procent och direktavkastningskrav restvärde varierar mellan 3,5 och 6,7 procent. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på två procent.

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	318 971	314 989
Nyanskaffningar	25 229	5 095
Omklassificeringar	16	-
Avyttringar och utrangeringar	-4 448	-1 113
	<u>339 767</u>	<u>318 971</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-141 479	-123 632
Avyttringar och utrangeringar	3 892	862
Årets avskrivning enligt plan	-18 699	-18 709
	<u>-156 285</u>	<u>-141 479</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-500	-
Avyttringar och utrangeringar	556	250
Årets nedskrivningar	-56	-751
	<u>-</u>	<u>-500</u>
Redovisat värde vid periodens slut	183 482	176 992
<i>Verkligt värde</i>		
Fastighetsvärde	3 224 500	3 166 500

Not 9 Fastighetsinventarier

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	97 688	94 699
Nyanskaffningar	5 646	3 420
Avyttringar och utrangeringar	-	-431
	<u>103 334</u>	<u>97 688</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-85 146	-79 287
Avyttringar och utrangeringar	-	431
Årets avskrivning enligt plan	-5 836	-6 290
	<u>-90 983</u>	<u>-85 146</u>
Redovisat värde vid periodens slut	12 351	12 541

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	70 276	69 114
Nyanskaffningar	4 800	1 593
Avyttringar och utrangeringar	-	-431
	<u>75 076</u>	<u>70 276</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-65 858	-63 937
Avyttringar och utrangeringar	-	431
Årets avskrivning enligt plan	-2 720	-2 353
	<u>-68 578</u>	<u>-65 858</u>
Redovisat värde vid periodens slut	6 498	4 418

Not 10 Maskiner och inventarier

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 127	18 127
	<u>18 127</u>	<u>18 127</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 939	-2 912
Årets avskrivning enligt plan	-1 005	-1 027
	<u>-4 944</u>	<u>-3 939</u>
Redovisat värde vid periodens slut	13 183	14 188

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 053	2 053
	<u>2 053</u>	<u>2 053</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 461	-1 238
Årets avskrivning enligt plan	-201	-223
	<u>-1 662</u>	<u>-1 461</u>
Redovisat värde vid periodens slut	391	592

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	4 891	2 382
Omklassificeringar	-16	-1 441
Investeringar	48 095	3 950
Redovisat värde vid periodens slut	52 971	4 891
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	4 891	941
Omklassificeringar	-16	-
Investeringar	48 095	3 950
Redovisat värde vid periodens slut	52 971	4 891

Not 12 Andelar i koncernföretag

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31	
<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			
Saltskogs Fastighets AB, 556135-1411, Norrköping			
Kommanditbolaget Fasaden, Saltskogs Fastighets AB Co, 916401-3568, Södertälje			
Lunden Kapitalförvaltning AB, 556892-1638, Norrköping	1 000	100	15 441
Byggnads AB Tryckeriet, 556098-8445, Stockholm	1 200	100	119
Byggnads AB Tryckeriet & Co KB, 916400-3437, Stockholm 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	169 980	84 783
	3 020 649	1 725 836
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-975	-
	-975	-
Redovisat värde vid årets slut	3 019 674	1 725 836

<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	15 324	10 346	-	-
Essity B	500 000	125 000	135 412	-	-
Hufvudstaden A	690 000	98 049	87 661	-	-
Industrivärden C	2 650 000	869 995	510 249	869 995	510 249
Investor A	1 580 000	365 770	26 798	-	-
Lundbergs A	12 000 000	6 578 400	250 594	6 578 400	250 594
Lundbergs B	14 726 000	8 072 793	986 062	8 072 793	964 992
Sandvik B	1 500 000	327 150	286 663	-	-
Skanska B	1 150 000	209 703	127 825	-	-
Sv. Handelsbanken A	3 000 000	328 350	275 755	-	-
Volvo B	2 300 000	601 910	321 208	-	-
	40 313 250	17 593 544	3 019 674	15 521 188	1 725 836

Not 14 Andra långfristiga fordringar

<i>(tkr)</i>	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföretaget</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Deposition	240	-
Reversfordringar	3 216	-
Redovisat värde vid årets slut	3 456	-

Not 15 Kortfristiga placeringar

<i>Koncernen och moderföretaget (tkr)</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Kortfristig utlåning till bank</i>	3 556	2 026

Handwritten initials/signature

Not 16 Disposition av vinst eller förlust*(tkr)***Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 2 942 410 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 942 410
Summa	2 942 410

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	1 000 000	1 000 000
Kvotvärde	100 kr/st	100 kr/st

Not 18 Periodiseringsfonder*(tkr)*

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	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	66 100
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	72 200	-
	306 700	264 200

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

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

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

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

¹⁾ Inkluderar pågående nyanläggningar

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

<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

<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

¹⁾ Inkluderar pågående nyanläggningar

Not 20 Långfristiga skulder

<i>(tkr)</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Deposition	347	267
Övriga långfristiga skulder	200 000	300 000
Utställda optioner	4 221	4 221
Redovisat värde vid periodens utgång	204 568	304 488

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

Villkoren för optionerna är förfall under 2025-2026.

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller från ett år till fem år från balansdagen		
Deposition	107	27
Övriga långfristiga skulder	200 000	300 000
Redovisat värde vid periodens utgång	200 107	300 027

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>(tkr)</i>	Koncernen	Moderföretaget
Förskottsbetalda hyror	48 201	36 935
Projekt	4 050	4 050
Omkostnader	1 334	1 125
Övrigt	11 766	8 307
	65 351	50 416

Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	208 662	189 172
Erhållen ränta	2 028	147
Erlagd ränta	-19	-8

<i>(tkr)</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	126 117	116 097
Erhållen ränta	1 307	50
Erlagd ränta	-15	-5

Not 23 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Moderföretaget har sålt administrativa tjänster till koncernföretag. Vidare har aktier sålts inom koncernen till moderföretaget, till bokfört värde. 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 2023

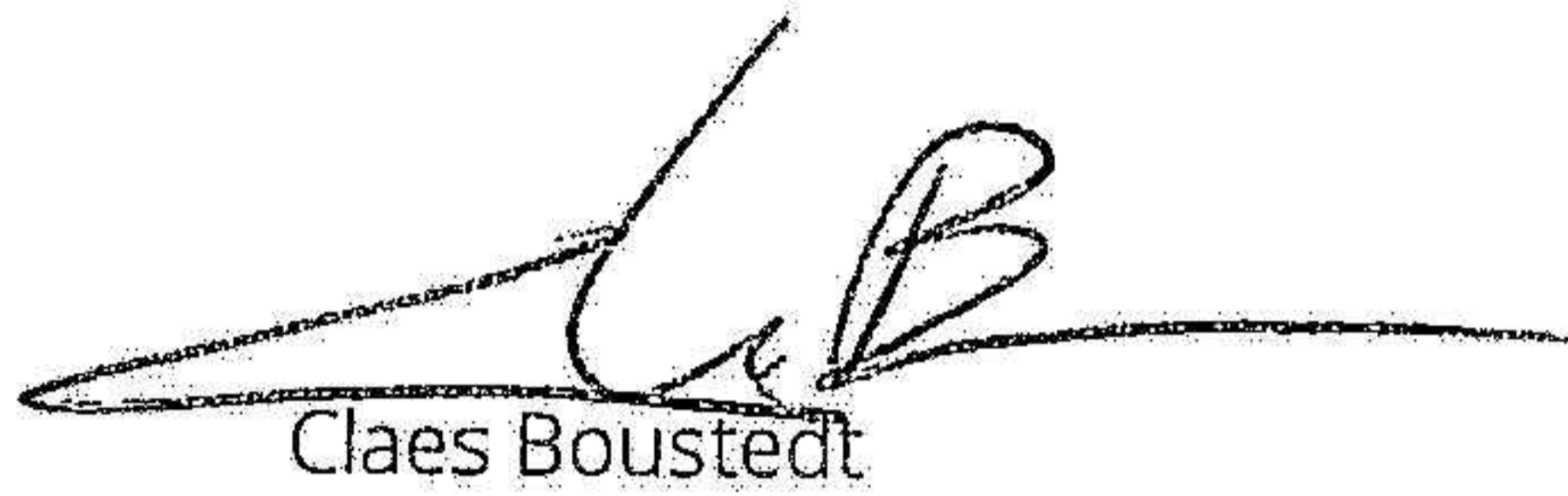
Stockholm den 19 april 2024



Fredrik Lundberg
Ordförande



Johan Andersson
Verkställande direktör



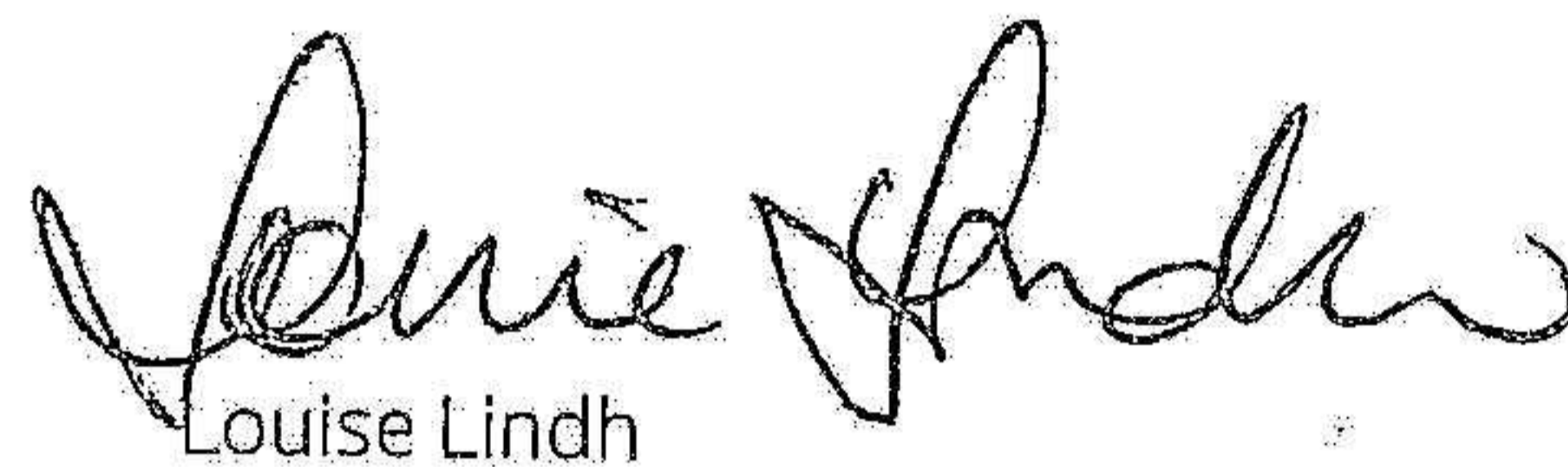
Claes Boustedt



Roger Ekström



Mattias Karlsson



Louise Lindh

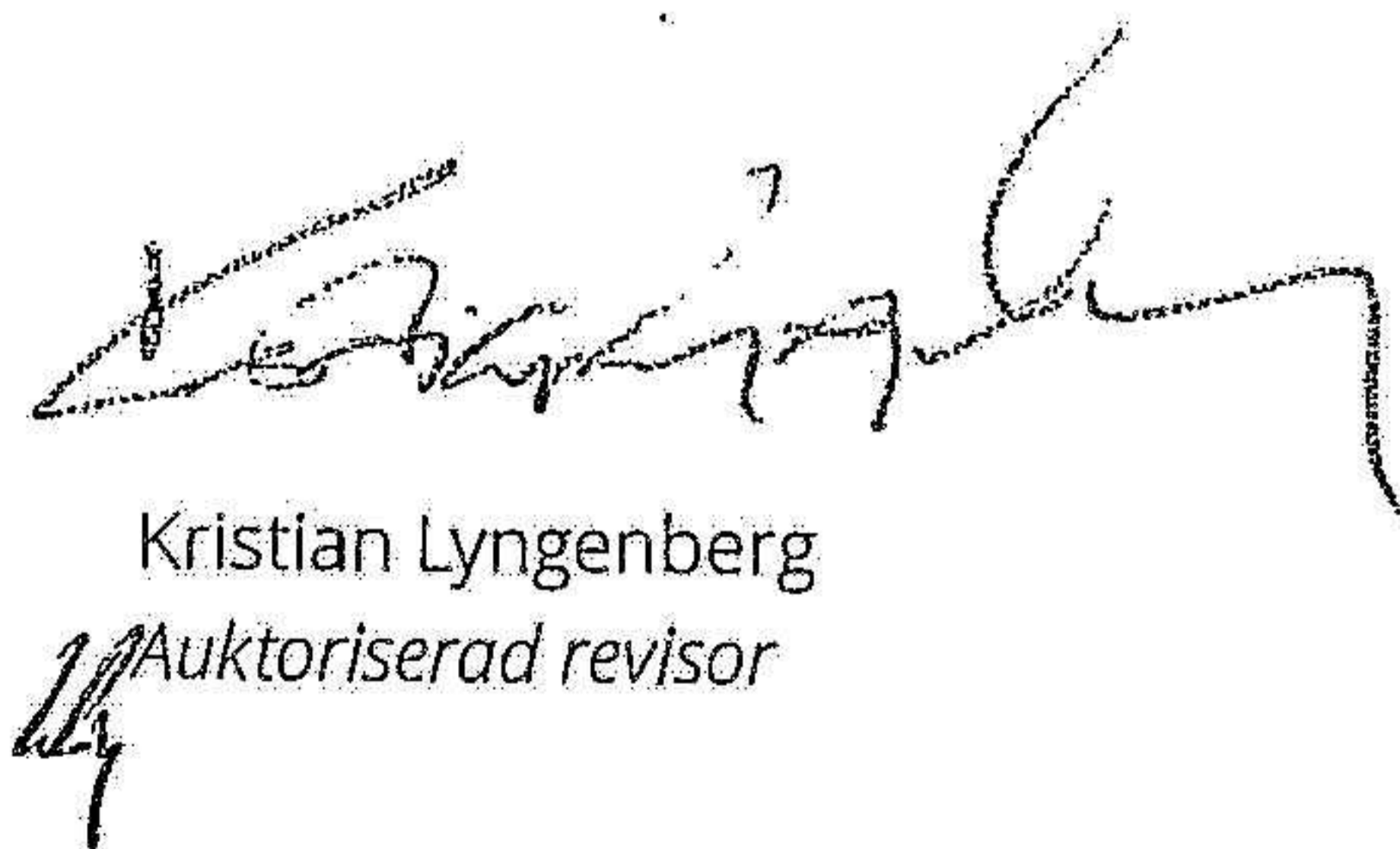


Katarina Martinson



Sten Petersson

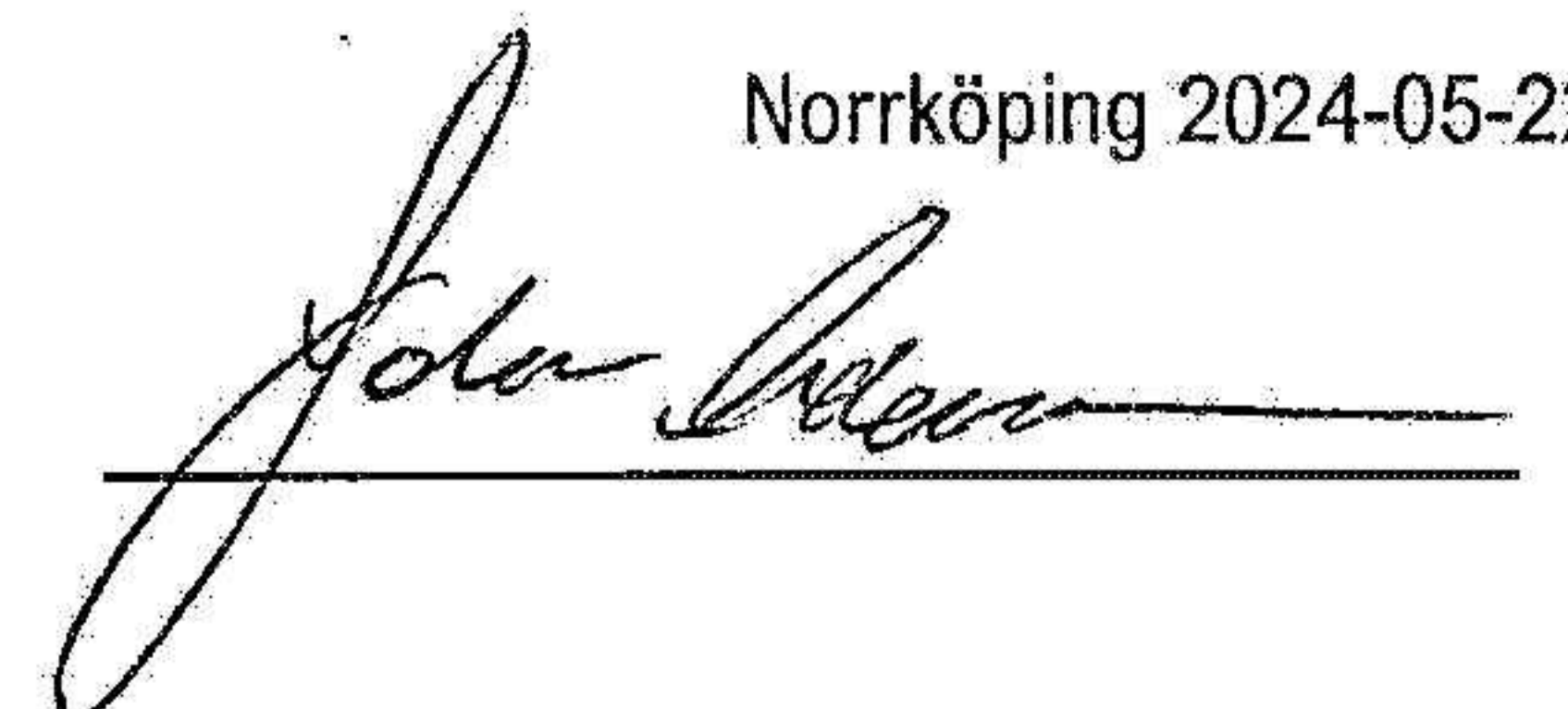
Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Undertecknad ledamot av styrelsen intygar härmed att en med denna kopia likalydande balansräkning och resultaträkning blivit på årsstämma med aktieägarna den 6/5 2024 fastställd.
Stämman beslöt att den uppkomna vinsten skulle balanseras i ny räkning.

Norrköping 2024-05-22



Johan Andersson

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 2023. 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

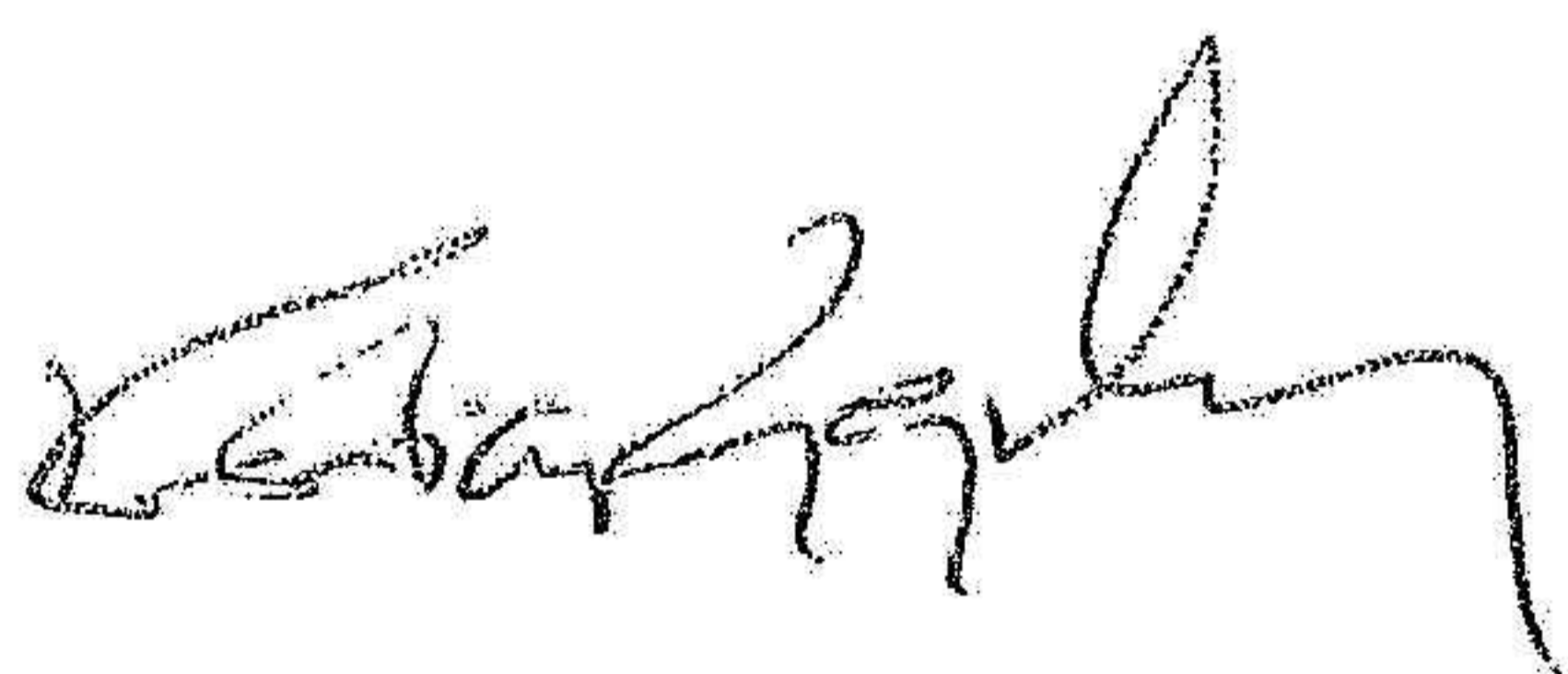
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 30 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



