20240730111772

Årsredovisning

för

Lunds Kommuns Fastighets AB

556050-4341

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lunds Kommuns Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund

Fredrik Millertson

20240530163417

Starka relationer
för en hållbar framtid

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING **2023**

LKF

Starka relationer för en hållbar framtid

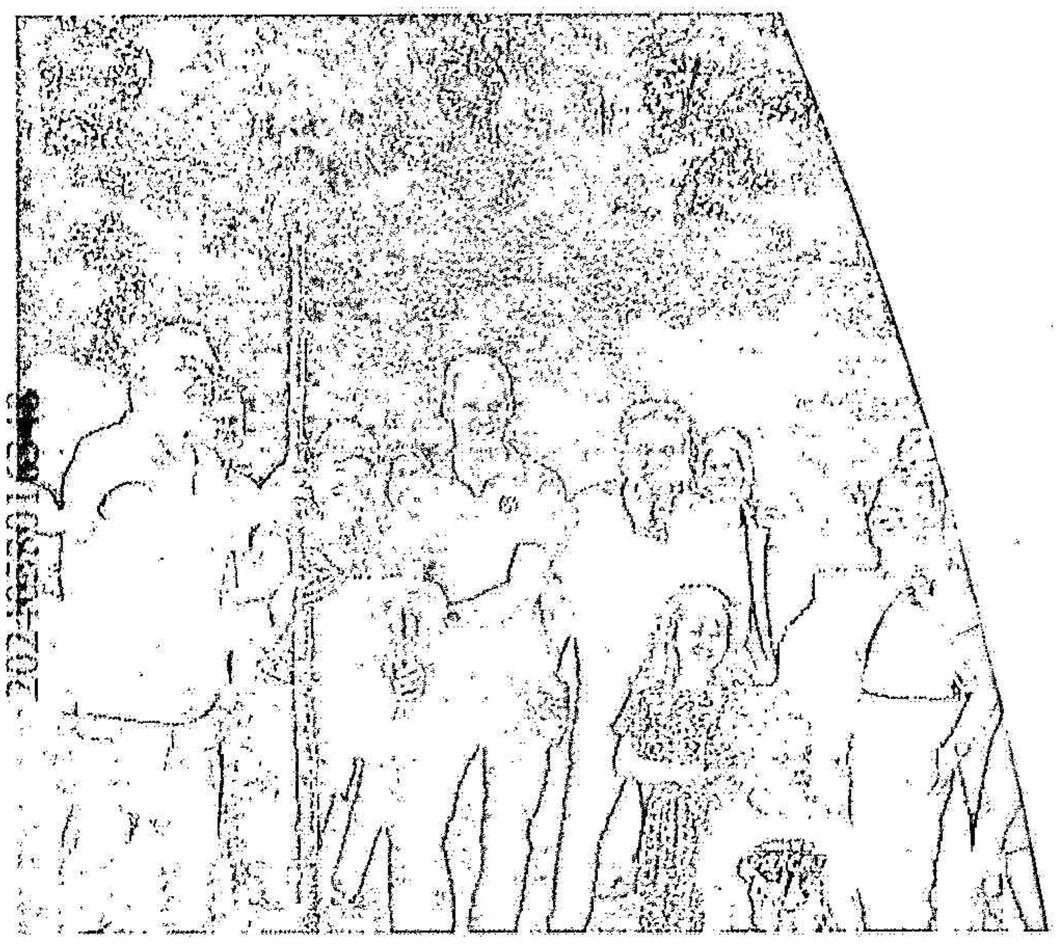
Det är i dialog och samverkan med de människor och aktörer som finns runt omkring oss som verklig hållbarhet skapas. I alla led och på lång sikt. Därför är våra medarbetare, hyresgäster, underleverantörer, ägare och samarbetspartners oerhört viktiga för oss.

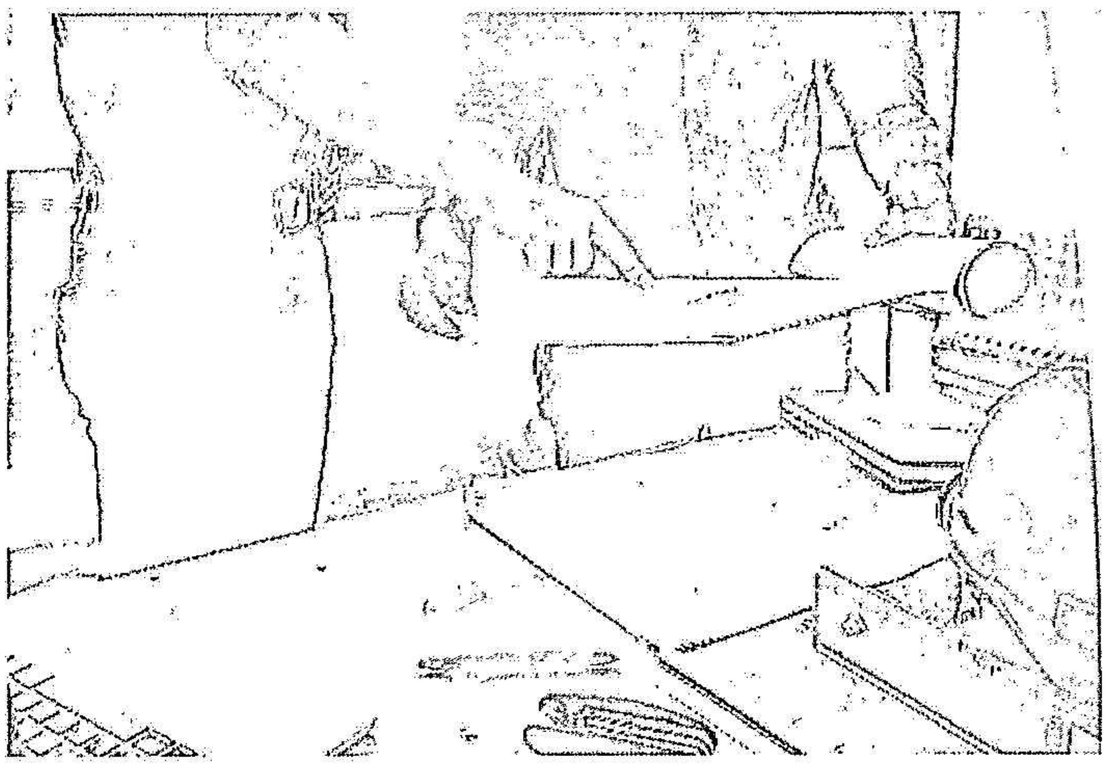
I praktiken innebär det att vi sätter öppenhet och delad kunskap högt. Samt att vi ställer krav på dem vi samarbetar med, så att vi är överens om vad det innebär att bygga en hållbar framtid. Här ingår allt från val av byggmaterial till hur vi själva och våra leverantörer formar en socialt hållbar arbetsmiljö samt hur vi säkrar en långsiktigt stabil ekonomi. För oss handlar hållbarhet om att skapa balans i hela systemet.

Under 2023 har vi därför ytterligare fördjupat dialogen med våra entreprenörer och dessutom tecknat ett nytt boendeinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Självklart är vi också medlemmar i föreningen Rättvist byggande.

Varje gång vi får chansen att samtala om vår gemensamma vardag och framtid så tar vi den. Oavsett om det handlar om ett internt möte eller ett samtal med en samarbetspartner eller hyresgäst. Varje möte räknas.

På så sätt sprider vi ringar på vattnet. Med omsorg – om varandra och vår gemensamma vardag – skapar vi hållbara relationer som bygger på tydlighet och lyhördhet. Genom att stärka våra relationer tar vi oss an framtiden – tillsammans.



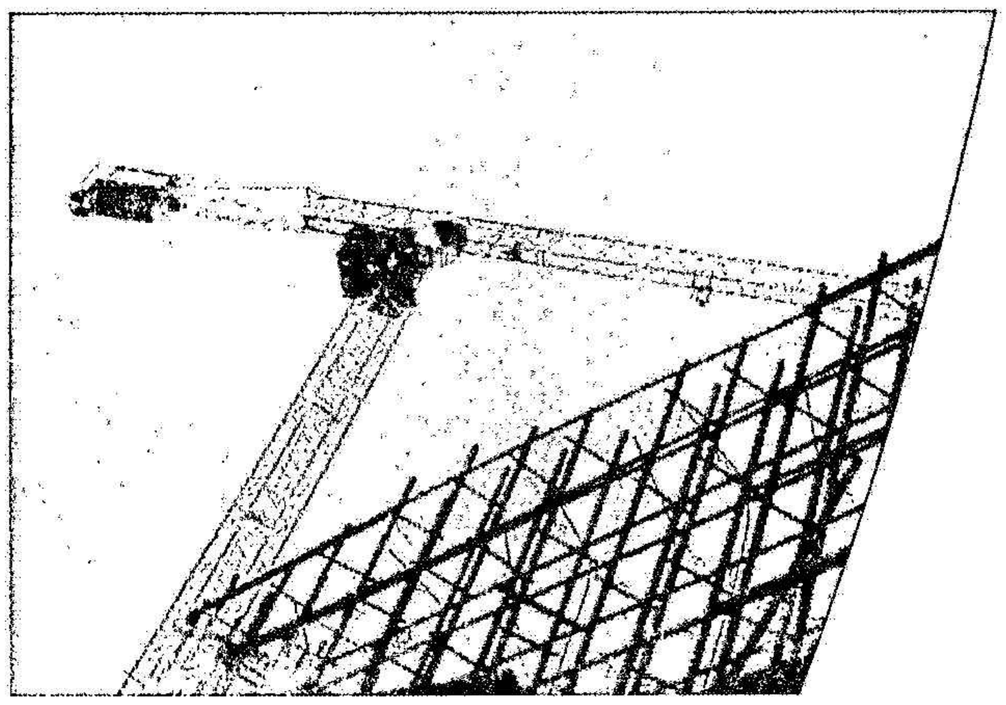


Innehåll

Starka relationer för en hållbar framtid	2
Om rapporten	3
LKF i korthet	4
Vd har ordet	6
Affärsplan 2021–2024	8
Vår värdekedja	9
Styrning och riskfaktorer	10
Bolagsstyrningsrapport	12
Intressentdialog	16
Väsentlighetsanalys	18
Kundlöften introduktion	20
Kundlöfte: En hyresvärd som bryr sig	22
Kundlöfte: Ett hem för dig	24
Kundlöfte: En plats att trivas på	28
Grundförutsättning: Medarbetare	32
Grundförutsättning: Ekonomi	34
Grundförutsättning: Samhällsansvar	36
Hållbarhetschefen har ordet	39
Barnbokslut	40
Hållbarhetsnoter	42
Ledning	60
Styrelse	62

Ekonomisk redovisning

Ekonomichefen har ordet	64
Innehåll	65
Förvaltningsberättelse	66
Resultaträkning	74
Balansräkning	75
Kassaflödesanalys	76
Rapport – förändringar i eget kapital	76
Noter och kommentarer	77
Revisionsberättelse	86
Granskningsrapport för år 2022	88
Bilagor	89



Om rapporten
Denna års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023 omfattar Lunds Kommuns Fastighets AB org. nr 556050-4341. Redovisningen upprättas årligen och är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, vilket även innefattar krav på Hållbarhetsrapport. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 58 till 88 i PDF versionen av denna publikation. Års- och hållbarhetsredovisningen fastställdes av styrelsen för Lunds Kommuns Fastighets AB den 28 februari 2024.

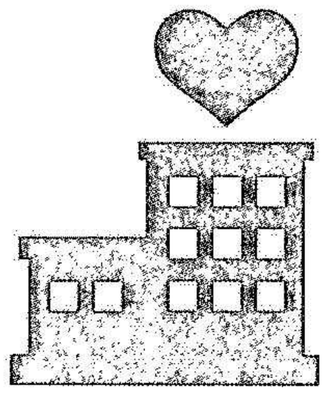
FSC www.fsc.org MIX Papper från ansvarsfulla källor FSC® C088052

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 3 of 86.

Vision

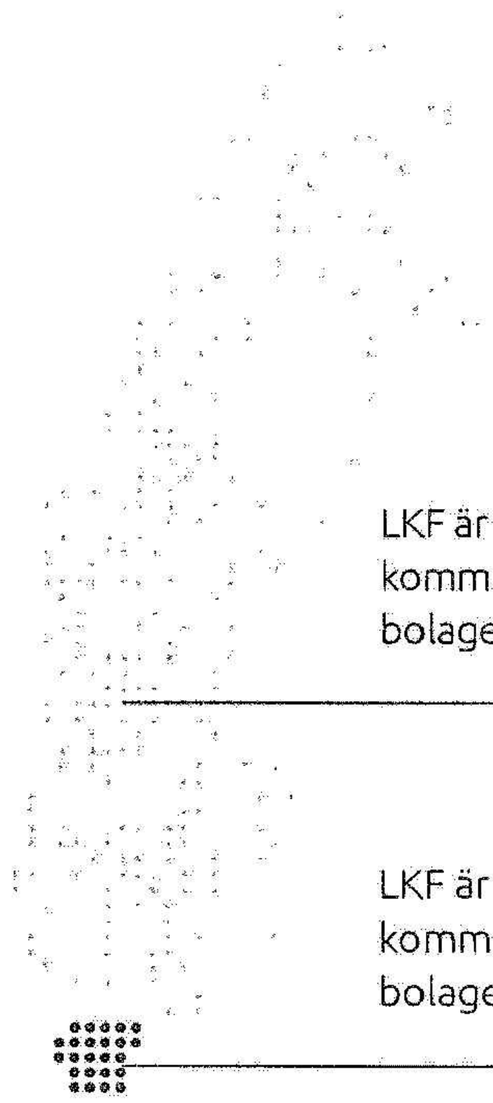
Fler och bättre hem



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

Ett helägt kommunalt fastighetsbolag

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



LKF är bland de 25 största kommunala fastighetsbolagen i Sverige

LKF är det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne

Antal medarbetare (tillsvidareanställda)

252

Antalet nyanställda 2023

17

Medelålder på samtliga medarbetare

45

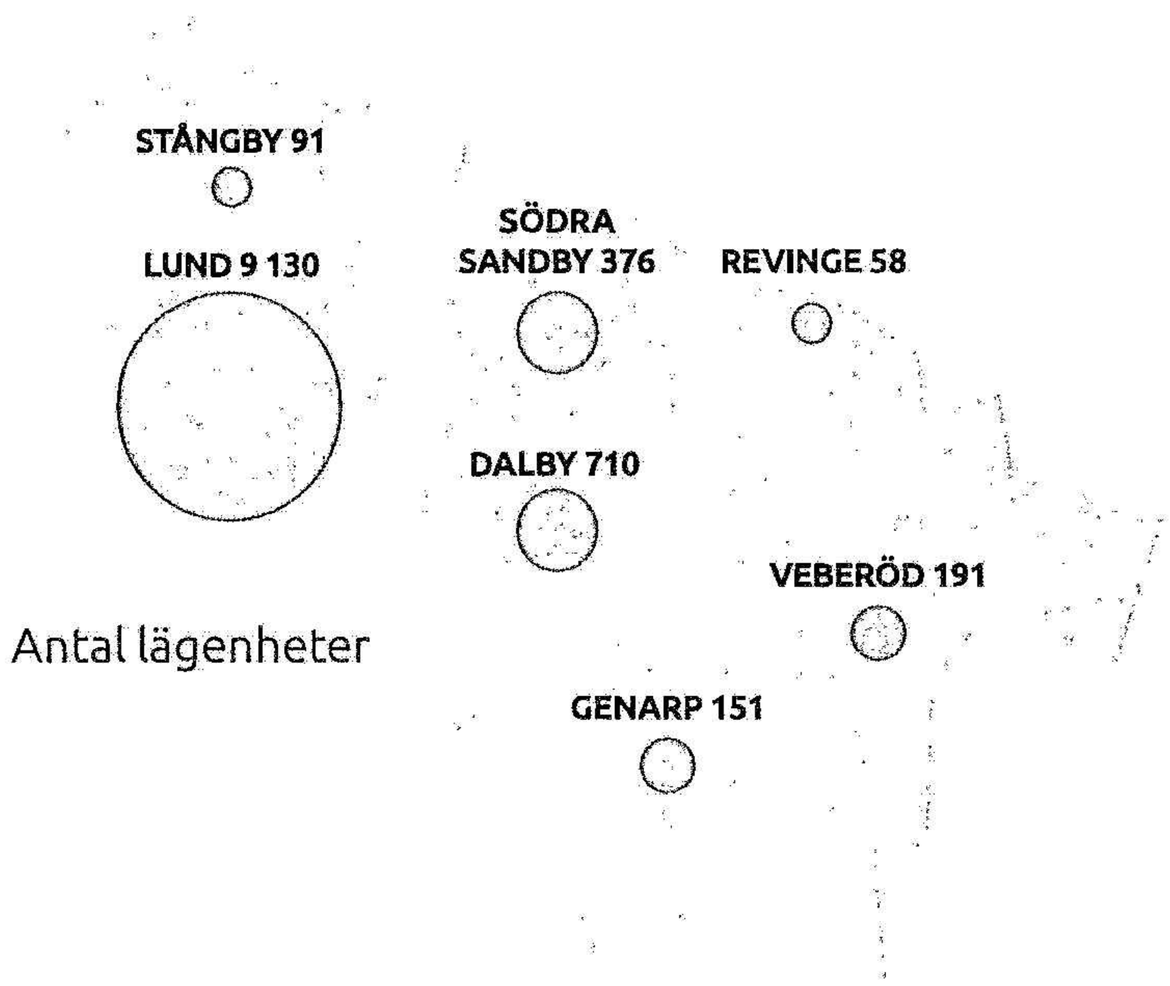
TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 4 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163419

Hela Lunds fastighetsbolag

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



Antal lägenheter

40 %

Cirka 40 procent av hyresmarknaden

LKF har totalt 10 707 (10 423) lägenheter, vilket betyder att fler än 20 000 Lundabor bor hos oss. Det gör LKF till det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne och till ett av de 25 största i Sverige.

Bostadsbeståndet motsvarar cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Andra stora aktörer på hyresmarknaden i Lund är AF Bostäder (studentbostäder), Heimstaden och HSB. Totalt finns det cirka 66 800 bostäder i Lunds kommun varav nästan 70 procent utgörs av lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. Av dessa är 45 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

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

Totalt antal lägenheter i Lunds Kommun

10 707

Därutöver 1 413 kategoribostäder som blockuthyrs men förvaltas av LKF

Antal lokaler

348

Fler än

20 000

Lundabor bor hos oss

Marknadsvärde på LKFs fastighetsbestånd

19,4

Miljarder kronor

2023 uppgick marknadsvärdet på LKFs fastighetsbestånd till cirka 19,4 (16,6) miljarder kronor enligt gjord värdering.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 5 of 86.

TeamEngine E-Signing

Stabil ekonomi och bred samverkan stärker oss framåt

2023 var ett utmanande år. För LKF och för många andra. När omvärlden skakas av krig, humanitära katastrofer och ekonomisk instabilitet sätter detta sina spår även i Lund och inom LKF.

När jag blickar tillbaka på 2023 ser jag att vi har klarat oss bra, trots det osäkra läget. Det har varit utmanande, men vi har hållit modet uppe. Vi har stöttat varandra och haft många givande dialoger och möten – inom LKF och med dem vi har runt omkring oss. Det ger mig hopp inför framtiden.

2023 höll vi vår budget och nådde våra uppsatta mål. Trots ett tufft läge står vi alltså starka. Under 2023 gjorde vi också många kloka val och tog väl avvägda beslut. Vår satsning på affärsmannaskap kom nu mer än väl till pass. 2023 myntade vi begreppet "Varje krona räknas", vilket bidragit till att öka den ekonomiska medvetenheten inom bolaget.

Höga byggkostnader

På en punkt har vi dock inte lyckats med våra föresatser. Vi genomförde inga byggstarter alls 2023. Det som ledde fram till detta unika beslut är bland annat de höga byggkostnaderna, som stigit med 20–25 procent de senaste åren. Till det kan läggas ökade avkastningskrav, en hög ränta och inflation. Men LKF har inte legat på latsidan när det gäller byggande, tvärtom. Under 2023 färdigställde vi hela 352 nya hem! Vår långsiktiga inriktning på hållbart byggande och boende ligger fast, ett vägval som även skapar förutsättningar för hållbar tillväxt. 2023 finansierades bland annat tre färdigställda nyproduktionsprojekt via kommunens gröna obligation.

Inför 2024 känns läget aningen mer hoppfullt. Räntorna ser bättre ut och vi hoppas att byggpriserna har landat på en platå. Med detta i minne och med en stabil ekonomi, nöjd personal och nöjda kunder ser vi framtiden an med viss tillförsikt. Vi ligger i startgroparna och är redo när det vänder!

Aktiviteternas år

2023 kan också beskrivas som de många aktiviteternas år. LKF arrangerade för andra året LKF-dagen för ett hundratal samarbetspartner och branschkollegor, under rubriken "För oss som utvecklar Lund". Utöver att vi på LKF berättade om olika delar av vårt arbete, lyssnade vi till en inspirerande föreläsning av hjärnforskaren Marie Ryd – om hur vi kan skapa en motståndskraftig hjärna och blir bra beslutsfattare.

Vi var även värdar för Skånehems årliga studieresa. Under två dagar fick vi besök av ett åttiotal personer från allmännyttiga bolag i Skåne. Utöver samtal om hur det är att leva och verka i Lund hann vi också bland annat prata om ESS, Lunds arbete för att bli klimatneutrala 2030 samt om hur LKF arbetar med energifrågor och skapar hållbara hem.

Vi har också arrangerat två Medarbetarforum, vilket är mycket uppskattat av våra medarbetare. Det kräver mycket att genomföra detta och övriga arrangemang, men det ger också mycket energi tillbaka till bolaget.

Nöjda medarbetare och kunder

2023 präglas även av fantastiskt engagemang för bolaget – hela 95 procent av våra medarbetare svarade på vår personalenkät. Nio av tio svarade dessutom att de tycker att LKF är en mycket bra arbetsplats, något vi är väldigt stolta över. Jag och HR-chefen möter kontinuerlig bolagets samtliga chefer och håller frågan levande.

Så till vår kundenkät, där vårt serviceindex ökade 2023. När många andra bolag backar sticker vårt resultat ut, enligt AktivBo som genomför enkäten. För femte året i rad var vi också nominerade till Kundkristallen. Därmed är vi ett av de tre bästa fastighetsbolagen i Sverige när det gäller hyresgästernas trivsel. Vi har fått bra värden på skötsel och

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 6 of 86.

TeamEngine E-Signing

20240530163350

Fredrik Millertson, vd

många tycker att det blivit lättare att nå oss på LKF. Vårt arbete med kundfokus och "Lätt och rätt service" börjar bära frukt!

Jag gläds också mycket åt att vårt projekt Gränden utsetts till 2023 års bästa nyproduktion inom Sveriges Allmännytta. Snyggt jobbat alla inblandade!

En annan stor händelse är att vi har inlett en omfattande renovering på Klostergården. Inför och under renoveringen har vi en tät dialog med våra hyresgäster, vilket är en av många goda erfarenheter vi har med oss från renoveringen på Linero.

Hållbarhet en överlevnadsfråga

Många av de frågor jag redan har nämnt handlar om hållbarhet. Det beror på att vi har ett stort engagemang för frågorna. Jag ser hållbarhet som en överlevnadsfråga för hela vår planet. Självklart vill LKF bidra till den omställning som måste ske! Frågan är dessutom viktig både för våra ägare och för våra hyresgäster, som efterfrågar att kunna leva hållbart.

Bland de satsningar jag vill lyfta lite extra finns LKFs fokus på våra yngsta hyresgäster. För andra året i rad har vi tagit fram ett Barnbokslut. Vi har också inlett Barnrättsresan och gör för andra året i rad en MiniNKI. För oss är det viktigt att barnens röster blir hörda.

Att skapa ökad trygghet i våra områden och därmed öka den sociala hållbarheten, har länge varit en viktig fråga för oss. Vi har därför en nära och regelbunden samverkan med Lunds kommun och Polisen. Under året har vi också tecknat ett nytt boinflytande-avtal med Hyresgästföreningen.

Klimatfrågan är mycket central för oss. Både inom LKF, där vi under året påbörjat en klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll, och i våra samarbeten med Lunds kommun och Lunds universitet. I vårt gemensamma arbete för ett klimatneutralt Lund 2030 arbetar vi aktivt för att skapa bra lösningar inom energifrågor och mobilitet.

"Under 2023 färdigställde vi hela 352 nya hem! Vår långsiktiga inriktning på hållbart byggande och boende ligger fast, ett vägval som även skapar förutsättningar för hållbar tillväxt."

Klimatdialoger i nyproduktion

För att nå ett klimatneutralt byggande genomförde vi under 2023 klimatdialoger med några av våra entreprenörer i nyproduktionsprojekt. Utöver klimatbesparingar på upp emot 20 procent i vissa projekt mötte vi stort engagemang och gedigen kompetens.

Under 2023 inledde vi även arbetet med att ta fram en mobilitetsstrategi, som beräknas vara klar 2024. Strategin ska dels se till att LKF bidrar till ett klimatneutralt Lund och ett hållbart samhälle, dels stärka oss i rollen som ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart bolag. Målet är att ha ett grunderbjudande för alla hyresgäster och fastigheter, som ska gå att toppa med extratjänster i vissa fastigheter.

Under 2023 var det också dags för granskning av extern miljörevisor. Resultatet blev mycket bra och vi fick fint beröm.

Slutligen vill jag rikta ett varmt tack för fantastiska insatser under 2023 till alla LKF-medarbetare samt till vår styrelse, Lunds kommun, Sveriges Allmännytta, våra leverantörer, sponsrade föreningar och alla våra samarbetspartner. Tillsammans gör vi Lund till en hållbar, trygg och trivsam stad att bo, arbeta och växa upp i!

Lund i februari 2024

Fredrik Millertson, vd

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 7 of 86.

TeamEngine E-Signing

Globala trender, framtidens boende och ett starkt kundfokus

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

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

Förändrade behov och beteenden

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

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

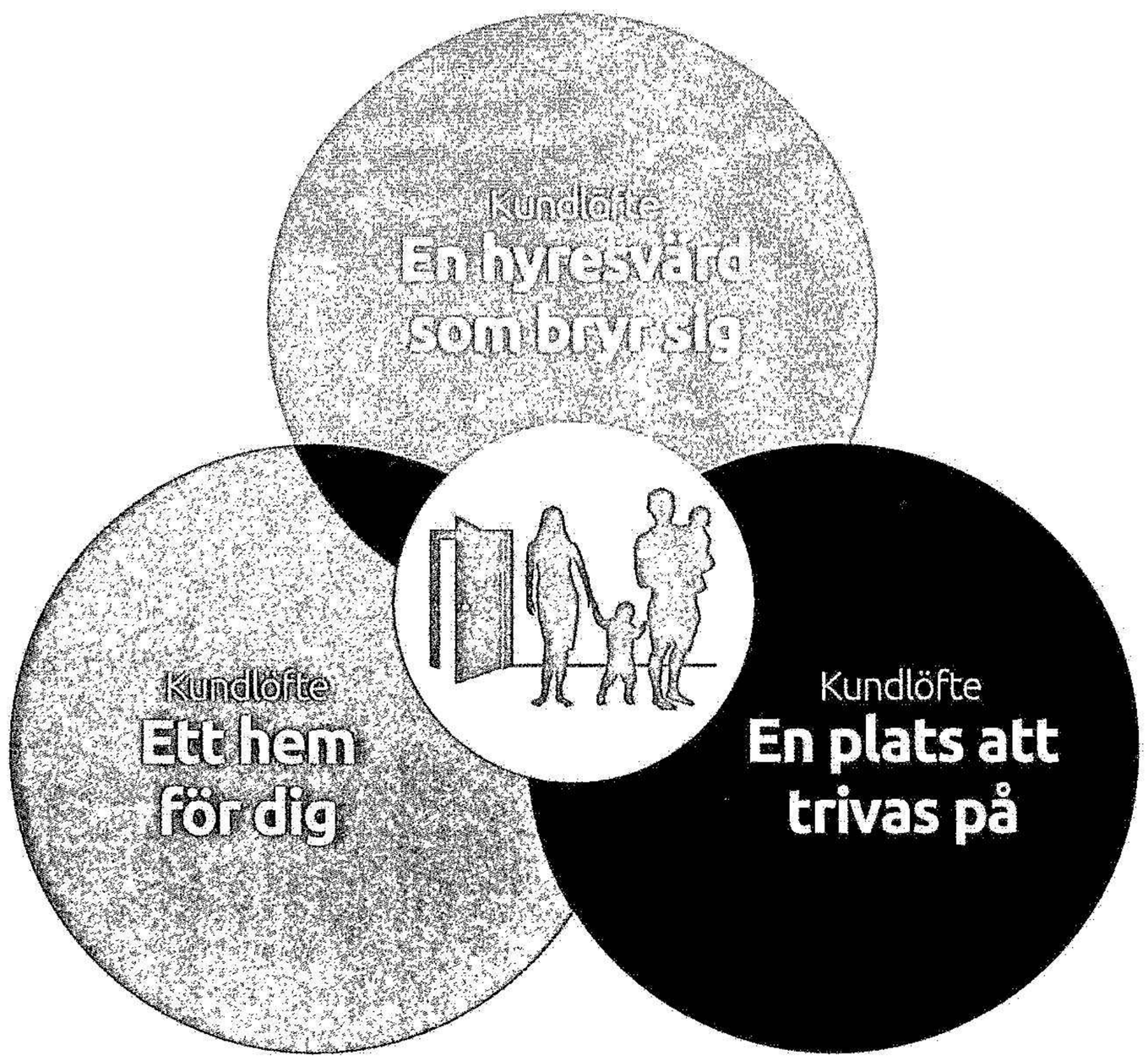
Tre kundlöften och tre grundförutsättningar

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

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

Längre fram i den här års- och hållbarhetsredovisningen kan du läsa mer om både löftena och grundförutsättningarna, vilka mål vi satt upp samt vilka initiativ och aktiviteter vi arbetat med under 2023.

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

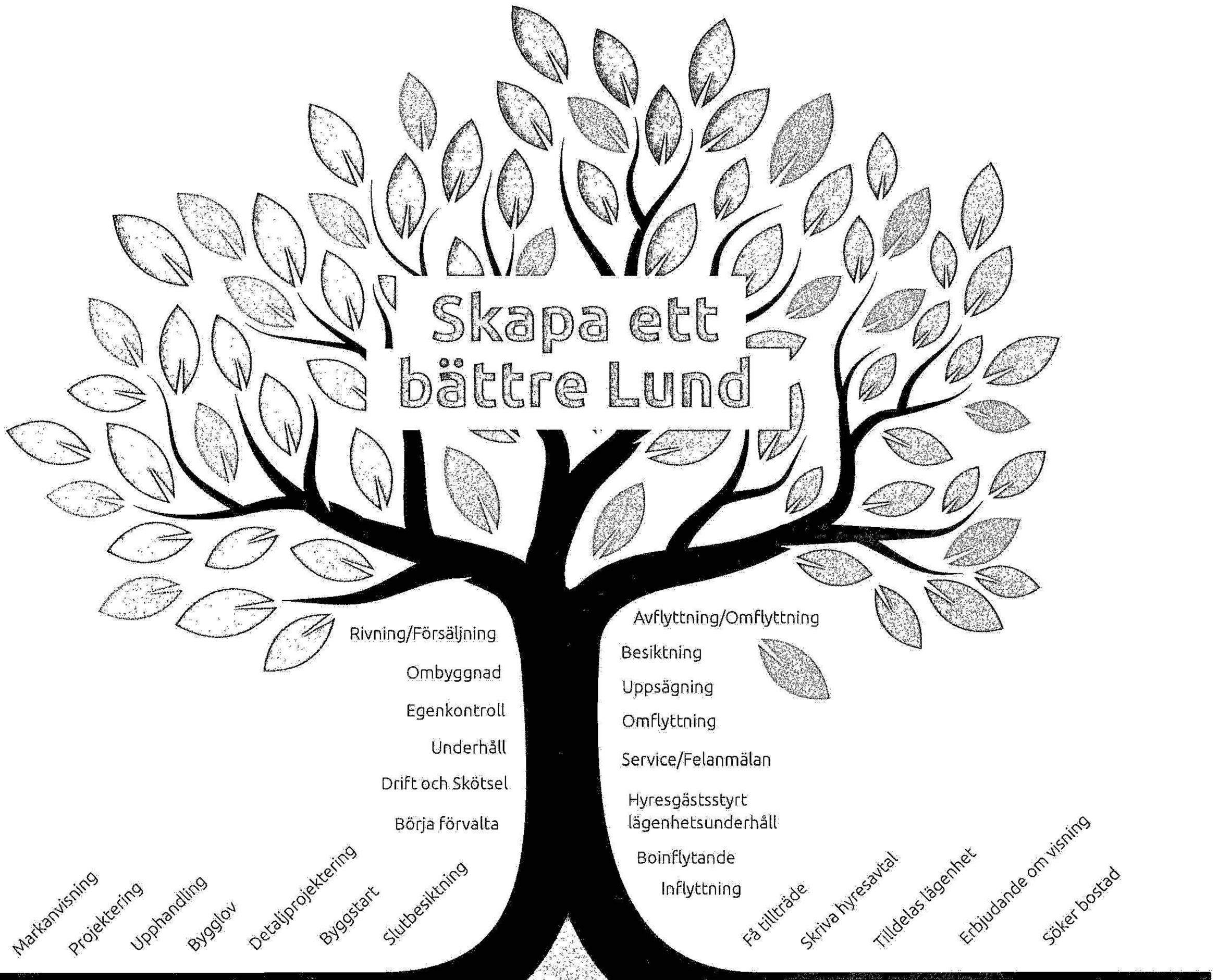


TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 8 of 86

TeamEngine E-Signing

Vår värdekedja

20240530163511



Tät koppling mellan affärsmodell och värdekedja

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 9 of 86.

TeamEngine E-Sign ID

Struktur som ger långsiktig stabilitet

LKF har växt fram under lång tid för att bli det bolag det är idag, med nästan 12 000 bostäder och en omsättning på över en miljard kronor. En förutsättning för långsiktig tillväxt är en väl fungerande styrning och struktur, byggd på tydliga värderingar och ett gott affärsmannaskap.

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

Styrning och kontroll

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

Riskbedömning och riskhantering

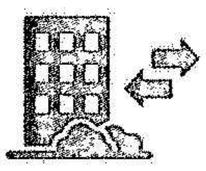
LKF arbetar löpande med att identifiera och bedöma risker för att kunna hantera och undvika dem. Internkontrollplanen är uppdelad i strategiska, finansiella, operativa och legala risker. Varje år gör vi en översyn av internkontrollplanen och uppdaterar den för att matcha med omvärlden samt de rutiner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

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

Kommunens Lekmannarevisorer har under året genomfört en risk- och väsentlighetsanalys av bolaget, till grund för framtida revisionsinsatser. Uppdraget syftar till att identifiera ekonomiska, juridiska, politiska, verksamhetsmässiga och förtroendemässiga risker som har en väsentlig betydelse för bolaget. De identifierade riskerna och förslagen på granskningsinsatser ska utgöra underlag för revisionens beslut om granskningar under innevarande mandatperiod. LKF kommer att få ta del av den slutliga revisionsrapporten under februari 2024.

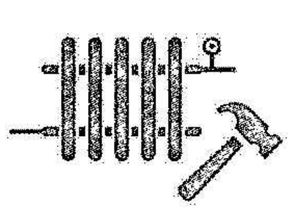
Riskfaktorer

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



Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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



Underhåll och drift

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 10 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163552

Risk för oegentligheter och fel

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

Utveckla och modernisera allmännyttan

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

Nyproduktion och marktillgång

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

Materialpriser/tillgång

Inflationstakten har varit hög under hela året, i december låg den på 2,3 procent (konsumentprisindex med fast ränta). Inflationen har sjunkit men ligger fortfarande på en för hög nivå i förhållande till Riksbankens mål. Även byggkostnaderna har ökat, upp 5,9 procent på ett år i december månad.

Räntor

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

Finansiering

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 55,9 procent (53,7). En annan faktor som bidrar till en lägre finansiell risk, jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Finansverksamheten inom LKF bedrivs inom ramen för den av styrelsen beslutade finanspolicyn. Omprövning sker löpande och månadsvis avstämning genomförs för att kontrollera att policyns föreskrifter följs.

Den övergripande målsättningen för LKFs finansverksamhet är att:

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

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

Klimatförändringar

Vi ser effekterna av klimatförändringarna i form av extremväder som värmeböljor och skyfall. Vi beaktar detta i planering av nya och befintliga bostadsområden idag, men vi utvecklar även våra arbetssätt. I LKFs Affärsplan för 2021–2024 finns initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna". Under 2023 färdigställdes en sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet avseende skyfall (50- respektive 100-års regn). Implementering av resultatet från sårbarhetsanalysen sker nu löpande i fastighetsprojekt. Ovädret Hans i augusti medförde stora regnmängder, vilket även drabbade vissa av våra fastigheter.

Kvalificerade medarbetare

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 11 of 86.

Bolagsstyrningsrapport

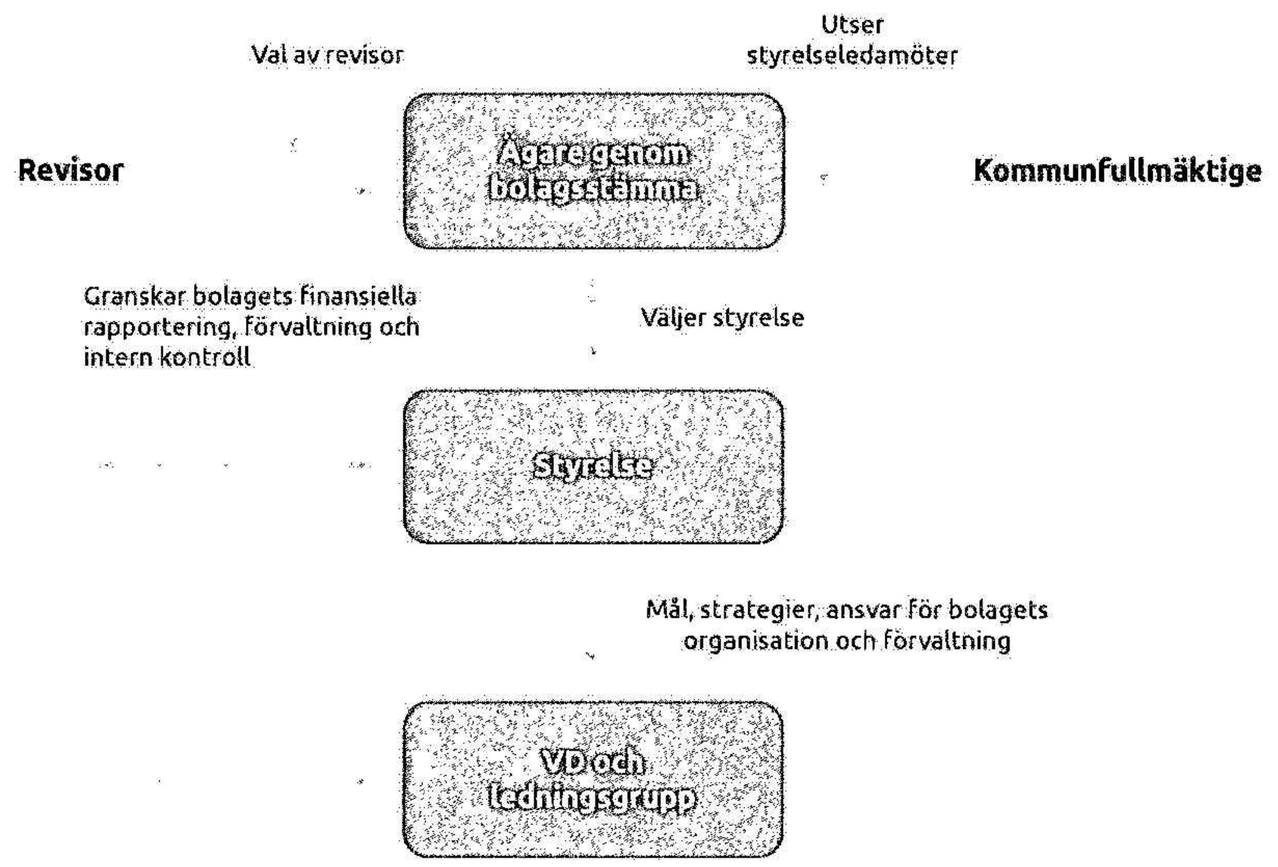
Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och ett så effektivt sätt som möjligt – för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter.

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

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

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

Styrningsstruktur



Aktieägare genom bolagsstämma

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

Årsstämman har bland annat i uppgift att:

- Fastställa resultat- och balansräkning för bolaget.
- Bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd.
- Besluta om vinstdisposition.
- Fastställa arvode till styrelse och revisorer.
- Välja styrelseledamöter (efter beslut av kommunfullmäktige) och revisorer.

Den senaste årsstämman hölls den 2 maj 2023.

Årsstämma för verksamhetsåret kommer att äga rum den 13 maj 2024.

Styrelsen

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter samt lägst tre och högst fem ersättare.

Styrelsen utses av bolagsstämman. Styrelsen utses för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

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

På årsstämman 2023 valdes Tony Johansson, Börje Hed, Joakim Andersson, Clas Fleming, Anneli Larsson, Lars Leonardsson och Camilla Lundberg som ordinarie styrelseledamöter. Erik Nordin, Lars-Mikael Adrian, Erik Golovtchenko, Lars Lindfors och Jakob Ursing valdes till ersättare. Alla styrelsens ledamöter ansågs vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

På styrelsemötena finns två arbetstagarrepresentanter med. De har rätt att delta i styrelsens överläggningar med yttrande- och förslagsrätt samt att få sin mening antecknad till protokollet, de har dock inte rösträtt. Under 2023 har Annika Ramqvist och Eve Nilsson varit arbetstagarrepresentanter. Eve Nilsson har varit representant från januari till och med augusti, då han därefter gick i pension. Från och med styrelsemötet i oktober är Sigge Forsberg arbetstagarrepresentant.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 12 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163353

Styrelsens ansvar

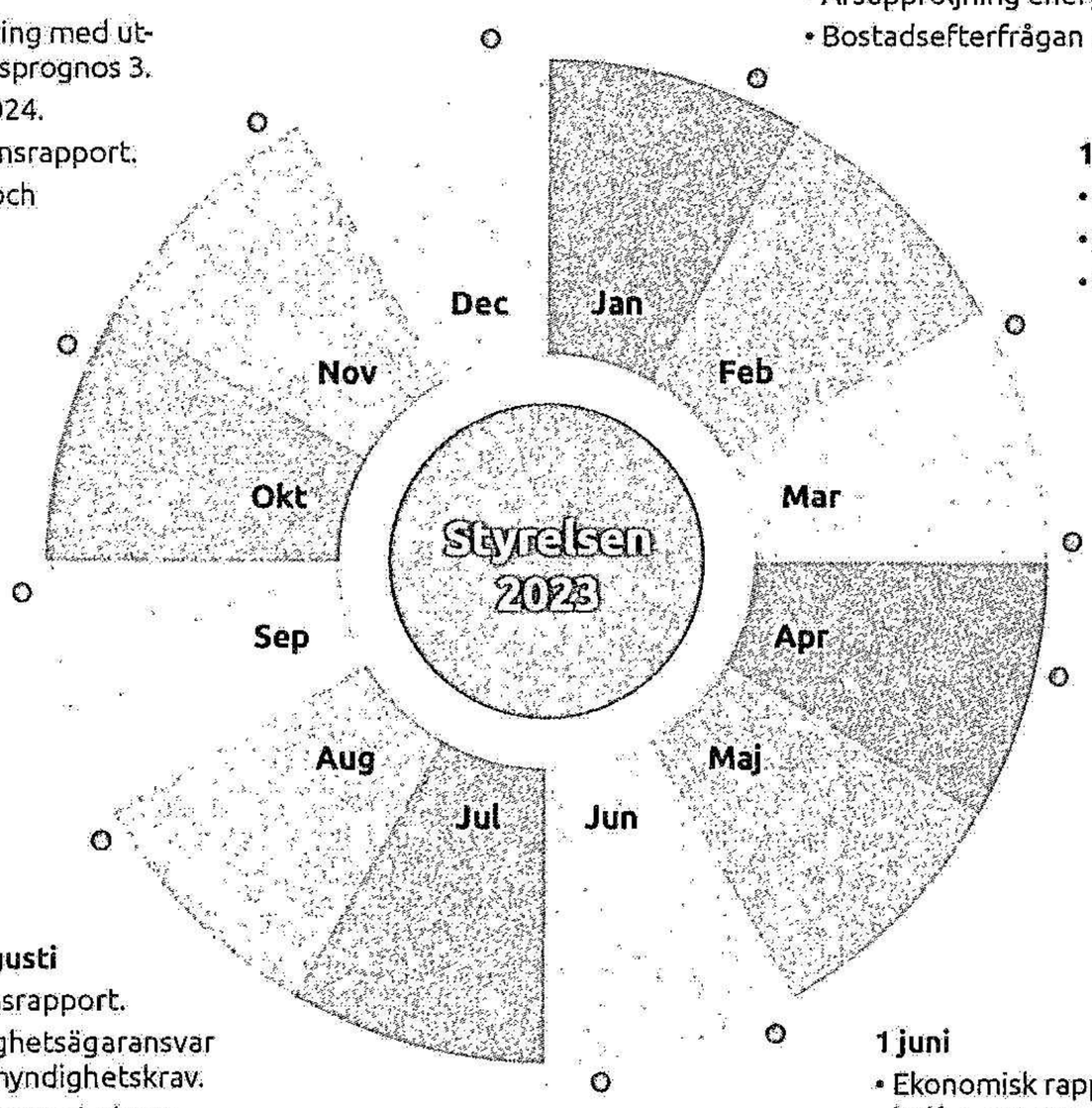
Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt för den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system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

Styrelsens arbete under år 2023

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

De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus bland annat legat på marknadsläget, LKFs kunderbjudande, investeringsstrategi samt teknikutveckling. Utvecklingen av bolagets större pågående ny- och ombyggnadsprojekt har följts nogsamt både vad gäller uthyrning och projektens framskridande. Totalt har styrelsen haft elva ordinarie möten under 2023.

Årshjul styrelsen 2023



29 november
- Ekonomisk rapportering med utfall oktober och helårsprognos 3.
- Internkontrollplan 2024.
- Finanspolicy och finansrapport.
- Bostadsefterfrågan och uthyrningsstatistik.

25 oktober
- Hållbarhet.
- Digitalisering.
- Status nyproduktion.
- Medarbetarblock.

27 september
- Delårsrapport med utfall augusti och helårsprognos 2.
- Strategisk nyproduktionsutveckling.
- Korruption.

30 augusti
- Finansrapport.
- Fastighetsägaransvar och myndighetskrav.
- LKFs energiarbete.
- Bostadsefterfrågan och uthyrningsstatistik.

21 juni
- Studiebesök/rundresa aktiviteter utifrån NKI.
- Status nyproduktion.

21 december
- Plan och budget 2024.
- Produktivitetspremie, belopp 2024.
- Arbetsordning, rapportinstruktion och VD-instruktion.
- Status nyproduktion.

26 januari
- Preliminärt bokslut och finansrapport.
- Redovisning avslutade investeringsprojekt.
- Årsuppföljning energi.
- Bostadsefterfrågan och uthyrningsstatistik.

1 mars
- Års- och hållbarhetsredovisning 2023.
- Redovisning internkontroll 2023.
- Produktivitetspremie utfall och mål.

29 mars
- Rapport lekmannarevision.
- Varumärke och kommunikation.
- Strategisk nyproduktionsutveckling.
- Status nyproduktion.
- Redovisning kundenkät.

14 apr
- Finansrapport.
- Bostadsefterfrågan och uthyrningsstatistik.
- Digitalisering.
- Medarbetarblock.

1 juni
- Ekonomisk rapportering med utfall april och helårsprognos 1.
- Långtidsprognos.
- Presentation kundprocessen.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 13 of 86.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsarvode uppgår till följande:

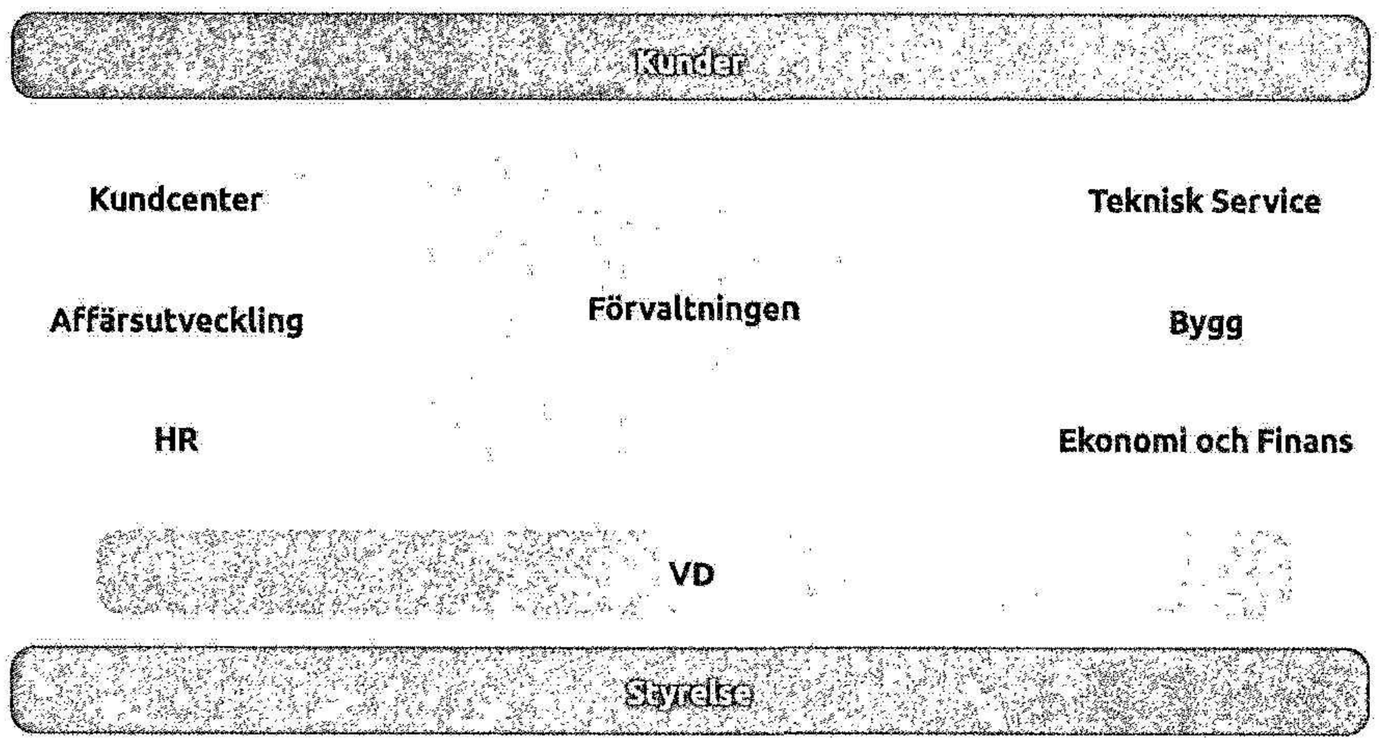
Ordförande 221 tkr. Vice ordförande 110 tkr. Övriga ordinarie ledamöter 18 tkr. Styrelsesuppleanter 9 tkr. Därutöver 858 kr per sammanträde.

Verkställande direktör och ledningsgruppen

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

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom Vd under 2023 bestod av sju direkt underställda chefer. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla bolagsövergripande och strategiska frågor. Under 2023 hölls 23 ordinarie möten. Vid tre av dem avhandlades verksamhetsuppföljning inklusive helårs-prognos. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar.

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



Externa revisorer

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

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

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

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

Under 2023 har en extern miljörevision av bolagets miljöledningsledningssystem genomförts. Endast en avvikelse noterades, gällande systematik kring hantering av miljöavvikelser. Nytt miljödiplom för tre år utfärdades.

Kommunfullmäktige

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

Kommunfullmäktige ska utse styrelseledamöter och i förekommande fall ordförande och vice ordförande.

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 14 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163534

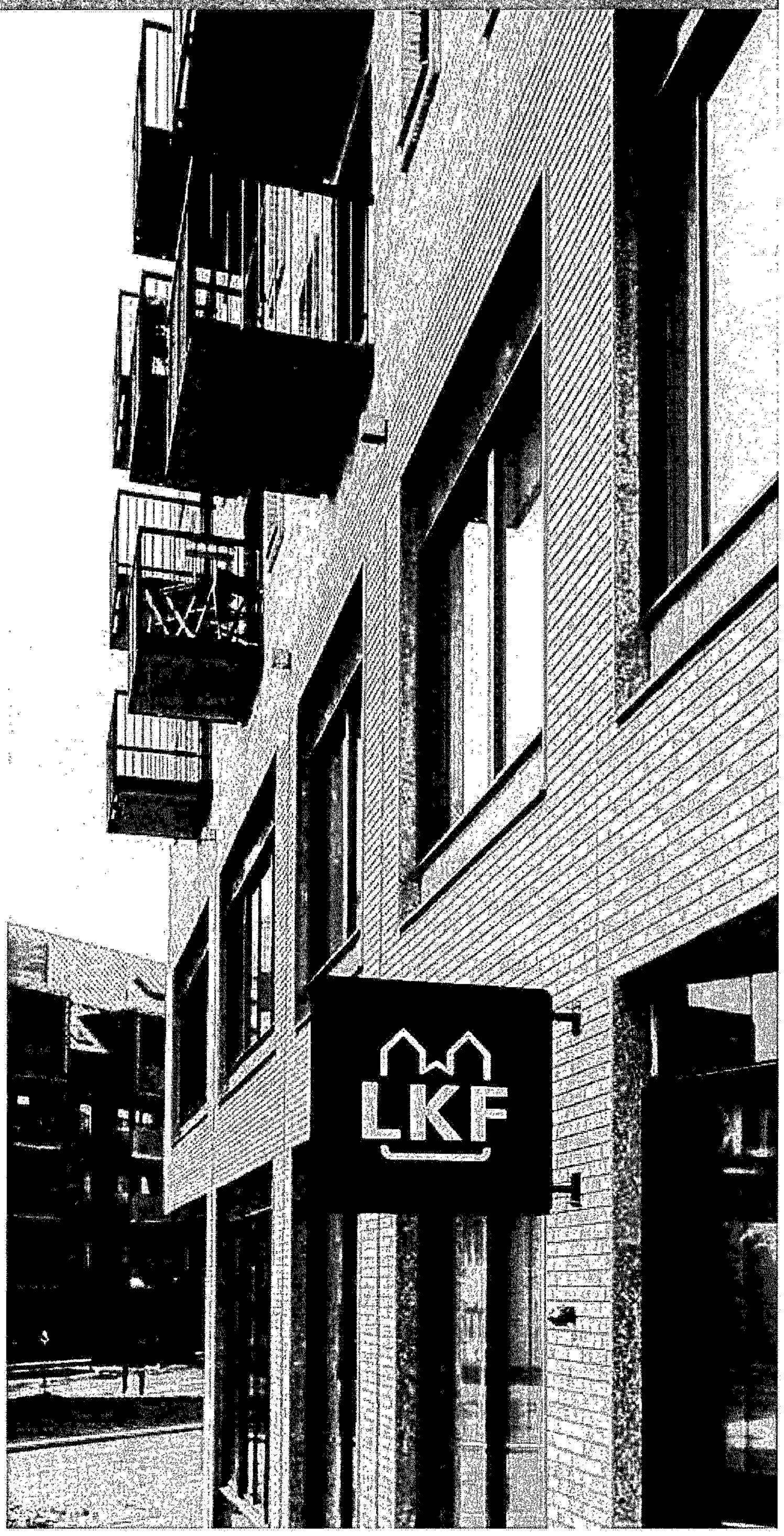
Kommunfullmäktige ska i Ekonomi- och verksamhetsplan med budget (EVP) ge ägardirektiv till helägda aktiebolag för kommande treårsperiod. Direktiven ska innehålla bolagsspecifika ägardirektiv och finansiella direktiv med förväntad utdelning. Kommunfullmäktige kan när omständigheterna kräver besluta om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

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

Styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en fullgod och relevant riskhantering och intern kontroll. Syftet är att säkerställa att verksamheten drivs på ett effektivt och hållbart sätt, att den externa rapporteringen håller god kvalitet samt att gällande lagar och regler efterlevs. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. LKFs affärsplaneringsprocess startar med strategidag under våren, där samtliga chefer deltar och avslutas med att styrelsen beslutar om verksamhetsplan på decembermötet i samband med att budget för kommande år fastställs. Däremellan tas avdelningsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras mål som går i linje med gällande affärsplan "Vår hållbara kundresa 2024". Uppföljning av verksamhetsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med verksamhetsplaneringen genomförs varje år riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i internkontrollplanen. Eftersom befintliga strukturer för utvädring och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats.



TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 15 of 86.

Så här möter vi intressenternas krav och förväntningar

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

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

Hösten 2023 svarade 63,6 % procent av de cirka 3 000 hyresgäster som fick vår kundenkät. Kundenkäten hjälper oss att fånga upp våra hyresgästers krav och förväntningar. Läs mer om resultatet av kundenkäterna här intill.

I höst genomförde vi även vår Mini-NKI för andra året i rad. Denna hyresgästundersökning är baserad på vår ordinarie kundenkät och riktar sig till barnen i våra bostadsområden. Läs mer om vår Mini-NKI på sidan 41.

Medarbetare

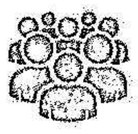
När lyssnar vi

- Arbetsplatsträffar och medarbetarforum
- Medarbetarenkät
- Utvecklingssamtal
- Facklig samverkan
- Digitala kanaler

Det här är viktigt

- Arbetsvillkor och arbetsmiljö
- Jämställdhet
- Kompetensutveckling
- Arbetsglädje

Allmänheten



När lyssnar vi

- Kundcenter och sociala medier
- Vår hemsida
- Mailutskick
- Webbenkät

Det här är viktigt

- Tillgänglighet
- Uthyrningsprinciper
- Nyproduktion
- Omflyttningsfrekvens

Ägare/finansiärer

När lyssnar vi

- Styrelsemöten
- Ägarsamråd
- Årsstämma
- Finansiering

Det här är viktigt

- Ekonomi
- Byggvolymer
- Hållbarhetsarbete
- Digitalisering
- Varumärke
- Kreditbetyg
- Investeringsplaner
- Riskhantering

Kunder

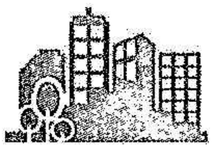
När lyssnar vi

- Hyresgästmöten
- Kundcenter och sociala medier
- Kundförvaltare
- Den årliga kundenkäten
- Samverkansmöten med Hyresgästföreningen

Det här är viktigt

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

Samhället



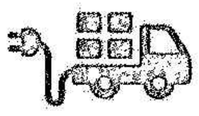
När lyssnar vi

- Samråds- och samverkansmöten
- Remisser
- Seminarier/workshop
- Nätverk

Det här är viktigt

- Översikts- och detaljplanering
- Miljö- och klimatarbete
- Sociala förturer
- Nyproduktion
- Förvaltningsfrågor
- Hyresutveckling

Leverantörer



När lyssnar vi

- Upphandling
- Dialog

Det här är viktigt

- Upphandling (LoU), miljö- och klimatkrav, sociala krav och ekonomi
- Tydlig förväntad leverans

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 16 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163355

I 2023 års enkät framgår bland annat
(2022 års resultat inom parentes):

87,6 %

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

85,3 %

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

83 %

känner sig trygga (83,1 %).

87,8 %

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

82,8 %

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

92,4 %

trivs hos LKF (91,7 %) och 93,9 % (92,6 %) kan rekommendera oss som hyresvärd.

91,2 %

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

”Tillsammans för kund” – en utvecklad dialog med LKFs entreprenörer

Tanken bakom satsningen ”Tillsammans för kund” är att LKFs kunder ska uppleva att de får lika hög och korrekt service från LKFs entreprenörer som de får när de möter oss. Ett fyrtiotal entreprenörer deltar i satsningen. Hösten 2023 genomfördes två dialogmöten, där sammanlagt ett trettiotal av dem deltog. Vid träffarna informerade vi om LKFs vision, mål och arbetssätt samt diskuterade och fick återkoppling på bolagets beställnings- och avropsrutiner.

Målet med satsningen är att nå fram till ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt, som bygger på LKFs kundlöfte. Nästa steg är att ta fram en digital handbok där detta ska beskrivas. Boken ska bland annat lista ett antal rutiner, med instruktioner om hur de ska följas.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4E

LKFs hållbarhetsaspekter

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

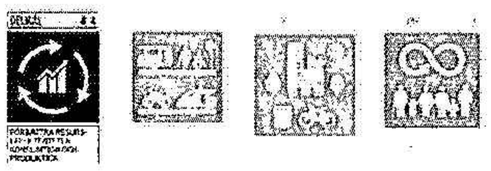
Analysen bygger på underlag från intressentdialoger, hur viktig frågan är för LKF ur strategiskt perspektiv samt hur stor inverkan vårt arbete med den specifika hållbarhetsfrågan har på miljön, individen eller samhället. De globala målen för en hållbar utveckling har varit en av utgångspunkterna.

Väsentlighetsanalysen nedan visar vilka hållbarhetsaspekter som har varit i fokus under 2023, vilket innebär att frågan lyfts i stor omfattning av intressent och att vi samtidigt sett behov av att utveckla arbetet. "Uppfylla" innebär att frågan lyfts i stor omfattning av intressent, men att vi bedömt att vi har styrning/arbetssätt på plats. "Administrera" samt "Övervaka" innebär att frågan inte lyfts i större omfattning av intressent, och att vi bedömt att vi har styrning/arbetssätt på plats respektive att vi sett behov av att utveckla arbetet.

Fokusera

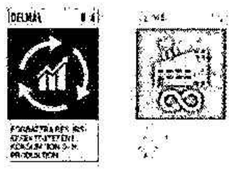
Hållbar livsstil

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



Klimatpåverkan byggprocess

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges totala inhemska växthusgasutsläpp. Vi vill stå för ett hållbart byggande och intensifierar därför vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan från vårt byggande. Vår Klimatfärdplan för nyproduktion samt för renovering, ombyggnad och tillbyggnad kommer att tydliggöra för oss vilka åtgärder vi måste genomföra för att nå ett klimatneutralt byggande.

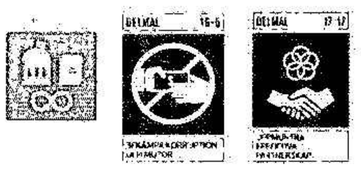


Klimatanpassning

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

Leverantörskedjan

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



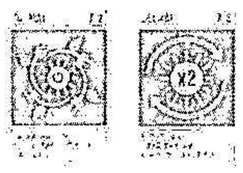
TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8, Page 18 of 86.

TeamEngine E-Signing

20240530163556

Primärenergianvändning

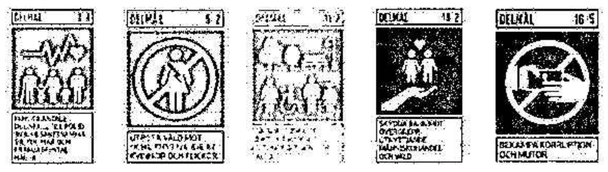
Vi fokuserar dels på hur effektivt vi använder energin i våra fastigheter, både vår egen och våra hyresgästers användning, dels på hur den energi vi använder är tillverkad. Båda aspekterna är viktiga ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Primärenergiperspektivet är vägledande för oss. Vi är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



Uppfylla

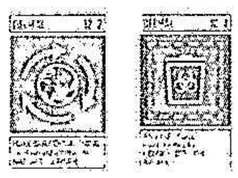
Trygghet och gemenskap

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



Folkhälsa

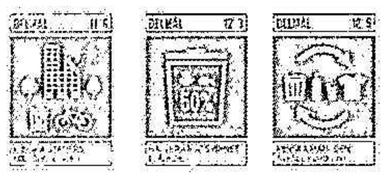
Våra hyresgästers välmående är viktigt för oss, därför utvecklar och förvaltar vi boenden och boendemiljöer med höga krav avseende till exempel materialval. Vi skapar mötesplatser, miljöer och aktiviteter som uppmuntrar till fysisk rörelse samt som bidrar till att förebygga och motverka psykisk ohälsa.



Avfallsfrågan

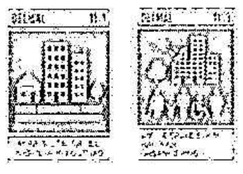
Både våra hyresgästers källsortering av avfall men även deras minimering av avfall genom återbruk är viktiga aspekter för oss, ur såväl ekonomisk som miljömässig aspekt. Välfungerade lösningar för båda aspekterna bidrar dessutom till ökad trivsel.

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



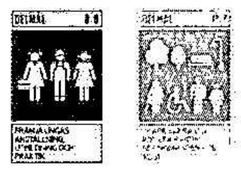
Hyresrätten

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



Delaktighet och inflytande

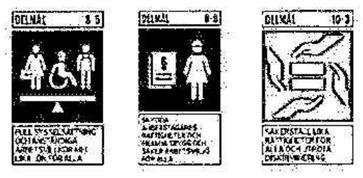
Vi bryr oss om våra hyresgästers boende och boendemiljö. Genom olika former av boinflytande ges våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av boende och boendemiljö. Barn och ungas rättighet att inkluderas är speciellt i fokus för oss och är ett arbete vi utvecklar.



Administrera

Jämlik och säker arbetsplats

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



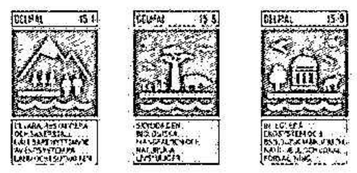
Övervaka

Ekonomisk hållbarhet

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

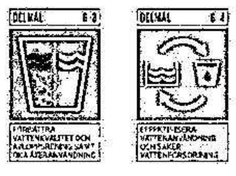
Ekosystemtjänster

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



Vattenanvändning

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



TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 19 of 86.

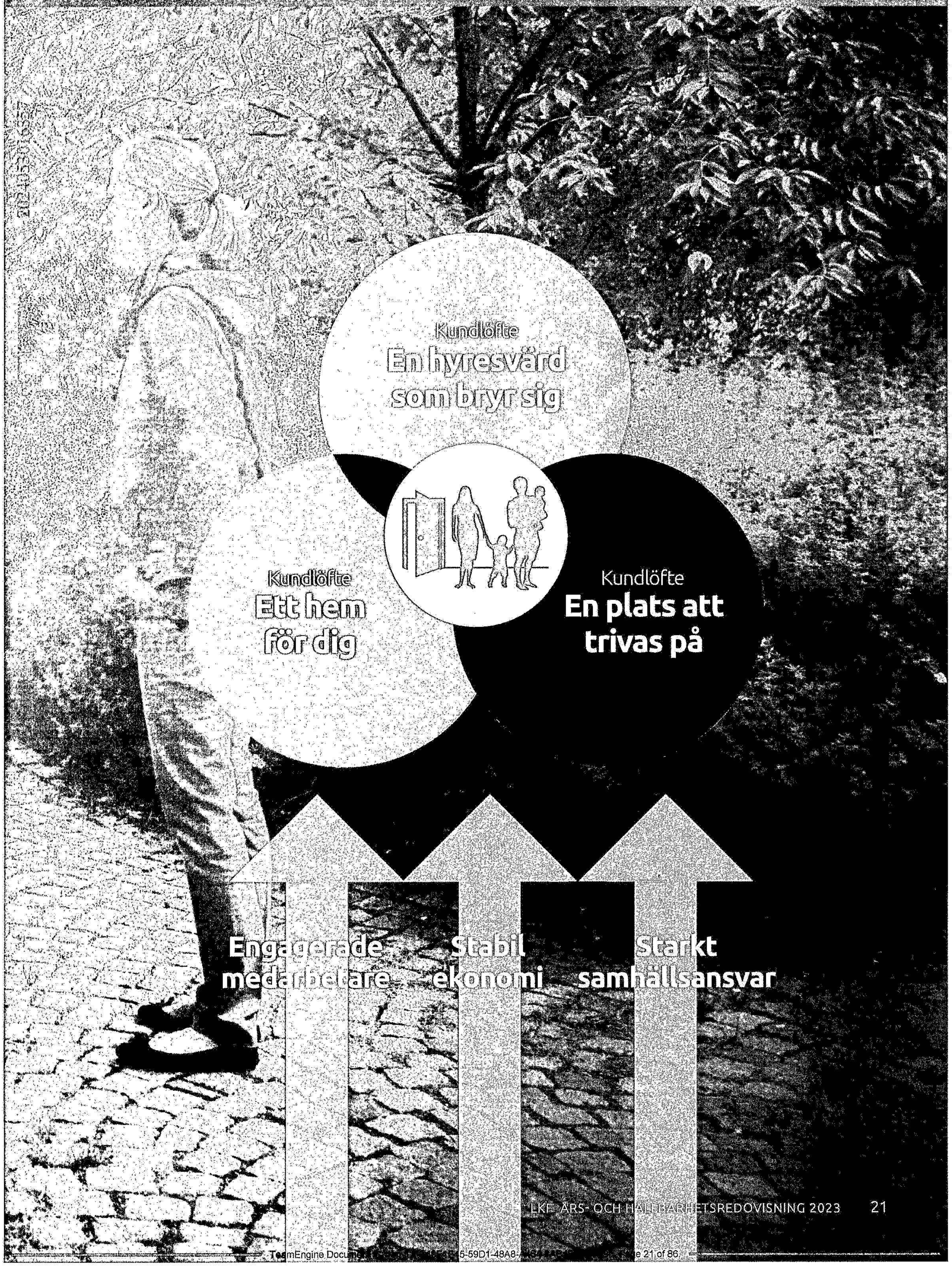
Starka relationer och tydlig dialog – vägen mot en hållbar framtid

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: [illegible]. Page 20 of 58

TeamEngine E-Signing



TeamEngine Document [illegible] 5-59D1-48A8- [illegible] e 21 of 86

TeamEngine E-Signing

Öppenhet och närvaro – viktiga ledord för att bli en engagerad hyresvärd

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

Mål 2024

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

Utfall 2023 (2022)

LKF är mån om hyresgästerna: 88,3 % (87,3 %), varav 47,4 % (49 %) var mycket nöjda.

Exempel på aktiviteter under 2023

Ett reviderat boinflytandeavtal från 1 januari

Inför 2023 gjordes en översyn av LKF:s och Hyresgästföreningens gemensamma boendeinflytandeavtal. Det nya avtalet gäller från 1 januari 2023 och reglerar hur aktörerna arbetar tillsammans med bland annat bostadsmöten, bosamråd och hyresgästlokaler.

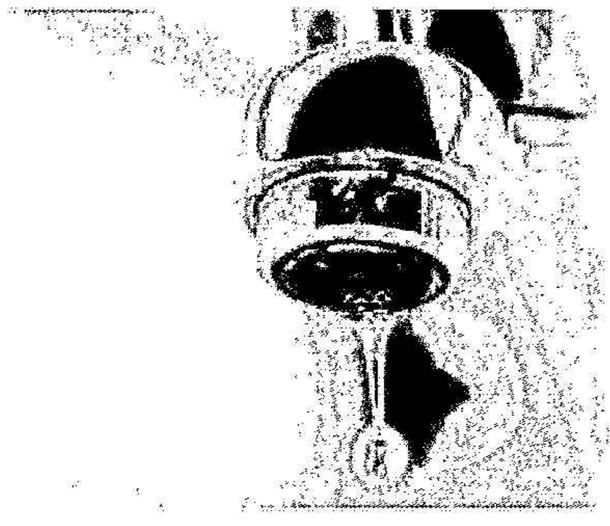
De viktigaste förändringarna är:

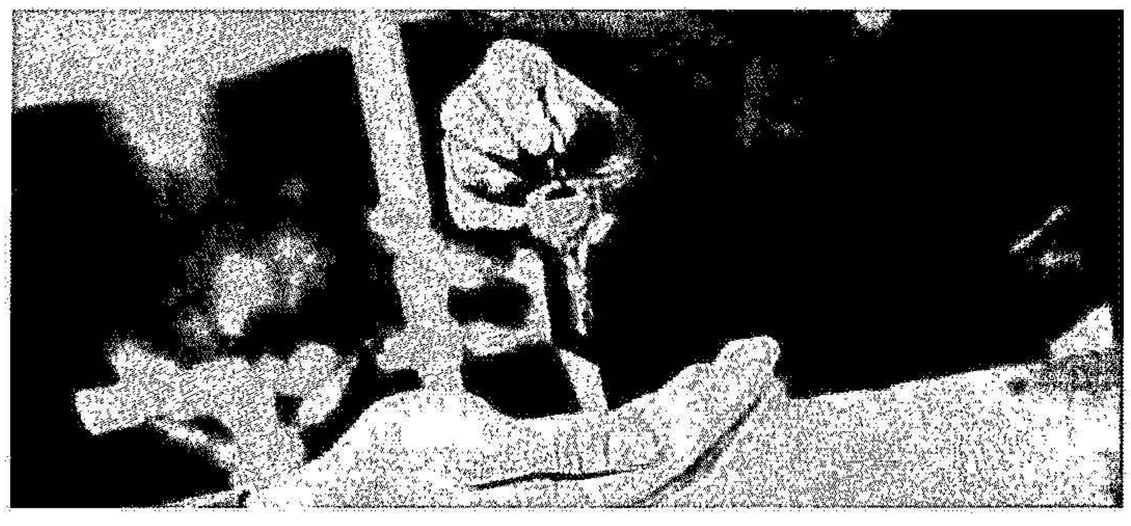
- Principerna för uthyrning av hyresgästlokaler har förts in i avtalet.
- En ny modell för att fördela trivselmedel till de lokala hyresgästföreningarna har tagits fram.
- Hållbarhetsperspektivet lyfts numera fram i avtalets samtliga delar.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 22 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163358





Ny process för serviceanmälan

Den 1 april införde LKF en ny process för hantering av serviceanmälningar. Den omfattar allt från anmälan av en brist, exempelvis i en lägenhet, via att rätt åtgärd utförs till återkoppling med kunden. Syftet är att skapa större kundfokus samt ökad arbetsglädje och affärsmässighet.

Mer konkret har det handlat om att skapa en större tydlighet i uppdragen, hos alla enheter som hanterar en serviceanmälan, vilket i sin tur leder till en bättre kundupplevelse, genom kortare ledtider.

– Den nya processen ger oss bättre insyn i hur våra fastigheter mår och vad som kan behöva föras in i underhållsplanen. Ur kundens perspektiv bidrar den nya processen till en ökad tydlighet om vad som händer i ärendet. Vi ser också i vår kundenkät att kundnöjdheten har ökat inom detta område, säger distriktschef Dennis Belec.

Framgångsrikt arbete mot oriktiga hyresförhållanden

LKF arbetar sedan 2020 aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden – till exempel olovlig andrahandsuthyrning. Ett arbete som har gett resultat. Bakom satsningen ligger en ambition om att vår uthyrning av bostäder ska skapa trygghet och trivsel för hyresgästerna.

Arbetsgruppen för olovlig andrahandsuthyrning har under de tre första åren utrett cirka 200 ärenden. Ett åttiotal lägenheter har därmed blivit tillgängliga på den "vita" bostadsmarknaden. Ett strukturerat arbetssätt och en god samverkan med andra myndigheter, kommunen samt med kollegor inom LKF och våra hyresgäster har lett till det goda resultatet. Satsningen har också uppmärksammats av media.

Kundkristallen – nominerade för femte året i rad!

Tack vare årets höga kundnöjdhet har LKF för femte året i rad nominerats till Kundkristallen, för det som kallas produktindex (i kategorin bostadsbolag med 4 000–10 999 lägenheter).

Det innebär att vi är bland de tre bästa bostadsbolagen i Sverige när det gäller hur hyresgästerna trivs i sina hem, sett till lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön.

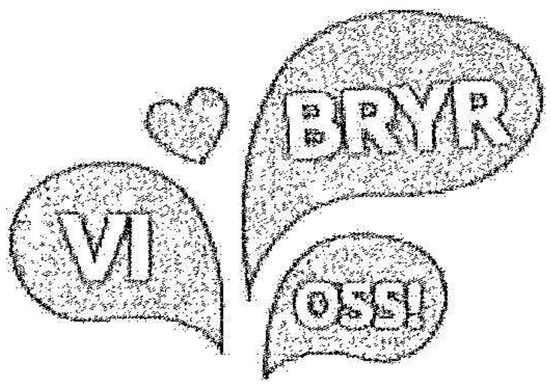
Sedan 2015 har LKF blivit nominerade sju gånger och vunnit kristallen två gånger, 2018 och 2019.

Varje möte räknas

LKF har arbetat med bemötandefrågor i flera år, bland annat genom ett stort kundfokus och genom att arbeta med starka team. 2023 har detta tagit sig ett mer konkret uttryck och engagerat alla i företaget.

Samtliga avdelningar har haft workshops, med plats för samtal om hur alla kan bidra till att skapa positiv energi i möten med kunder, kollegor och samarbetspartners.

– Det handlar mycket om hur vi pratar med och om varandra och att vi ökar vår medvetenhet om att allt det vi gör och inte gör, det skapar känslor. Där har vi alla ett ansvar att skapa positiva känslor genom vårt sätt att vara. Det är en ständig utveckling och inte en "check i boxen", säger Hannah Billberg, kundcenterchef på LKF.



Varje möte räknas

Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 23 of 86.

Vi erbjuder fler hem – via ökad rörlighet och kontinuerligt byggande

Vår ambition är att göra väntan på ett nytt hem så kort som möjligt. Vi vill både erbjuda personliga hem att trivas i idag och forma trivsamma hem för kommande generationer. I båda fallen utgår vi från kundernas behov och har ett helhetsperspektiv – med människa, natur och bebyggelse i balans.

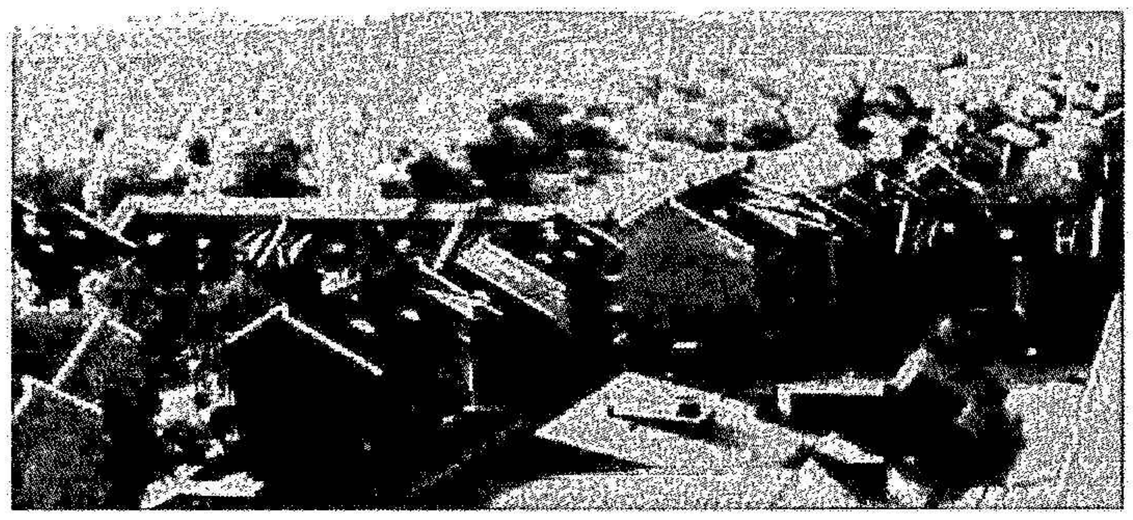
Mål 2024	Utfall 2023 (2022)
Antal påbörjade bostäder under en fyraårsperiod: 1 000–1 200.	0 påbörjade bostäder (177).
Andel kunder som fått bostad hos oss: 12 % omflyttning.	Omflyttningsfrekvensen har legat på 12 % (12 %).
Andel kunder som tycker det är tydligt hur de kan göra sitt hem personligt: Måttet är satt från 2023: "Info från LKF i övrigt" från kundenkäten, mål 2024: >90 %.	Info från LKF i övrigt: 89,1 % (88,5 %).

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 24 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163659

Exempel på aktiviteter under 2023



Gränden prisad – Årets bästa nyproduktion

Sveriges Allmännytta har utsett LKFs nyproduktion Gränden till Årets bästa nyproduktion. Utnämnandet skedde på konferensen Fastighetsdagarna, i början av maj 2023. Juryn lyfte bland annat fram hur väl LKF lyckats förvandla en ödslig parkeringsplats till vacker stadsmiljö och hur väl de nya husen anpassats till platsen.

Juryn skriver också att "Husen har hög kvalitet med fina detaljer och det syns att allt är välgjort. Stor omsorg har även lagts på utemiljöer och gröna tak. Här finns även solceller på taken och elbilspooler för att göra det lättare att leva hållbart."

Tio projekt var nominerade till utmärkelsen, bland andra LKFs Skymningen på Brunnshög.

Återbrukat tegel får nytt liv i kvarteret Ornitologen

Den 26 juni 2023 bjöd LKF in till ett annorlunda spadtag på Väster i Lund. I stället för spadtag i jorden plockades de sista tegelstenarna ned från det rivna parkeringshuset, som ska ge plats för det nya kvarteret Ornitologen. De återbrukade tegelstenarna kommer att användas dels inom Ornitologen, dels i utvecklingsprojektet Levla på Norra Fäladen.

I kvarteret Ornitologen kommer LKF att bygga 129 hyresrättslägenheter och utveckla ett stadsdelscentrum med lokaler för en ny livsmedelsbutik och en kvarterskrog. Det rivna parkeringshuset ersätts med ett underjordiskt garage.

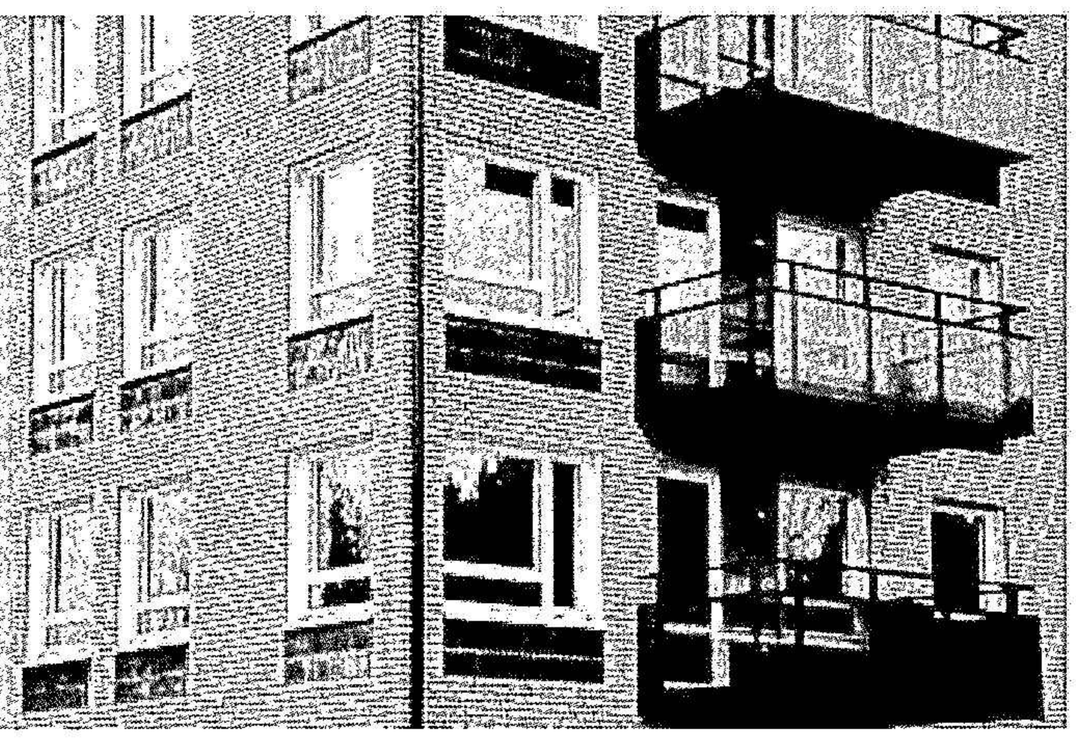
Efterfrågan på större lägenheter i området är stor. Merparten av lägenheterna blir därför treor, men det kommer att finnas allt från ettor till sexor. Preliminär inflyttning är 2026.

Ett antal aktörer och representanter från LKF var på plats den 26 juni, bland annat för att berätta om LKFs arbete med hållbarhet. Förhoppningen är att tryggheten ska öka i området när det skapas fler mötesplatser och ett levande stadsdelscentrum. LKF bygger också in funktioner som ska underlätta en hållbar vardag, bland annat en elbilspool och en elcykelpool skapas också.

352 bostäder färdigställda under 2023

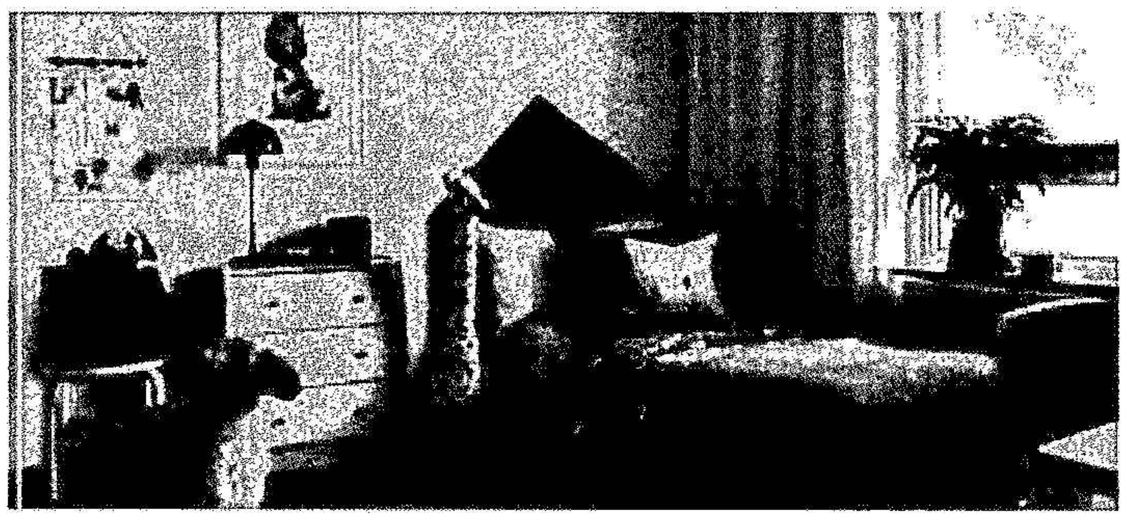
Under 2023 har LKF färdigställt hela 352 bostäder, i fyra olika projekt.

– Samtliga har färdigställts under hösten, som har varit en mycket hektisk period. Många medarbetare från olika avdelningar är inblandade i slutskedet av ett nyproduktionsprojekt, men vi har verkligen jobbat tillsammans för att våra kunder ska få en bra start i sina nya hem, säger LKFs byggchef Peter Ovenlund.



Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

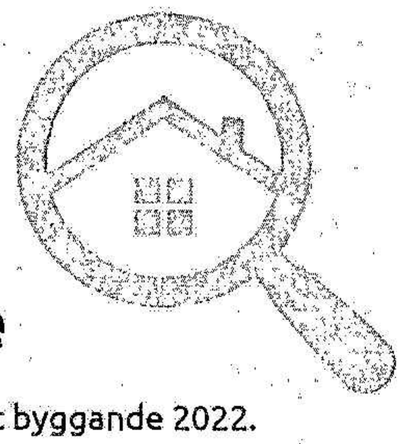
TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 25 of 86.



Nystart för visningar i nyproduktion

Under 2023 har LKF provat att genomföra visningar av en möblerad visningslägenhet, under uthyrningsperioden. Först ut var visningar av en trea på Kornknarren i Stångby och motsvarande på Knudsgården i Veberöd.

Visningarna ägde rum ungefär nio månader före planerad inflyttning. Alla som anmält intresse för att hyra en bostad i det aktuella nyproduktionsprojektet var inbjudna till visningen. Intresset var stort och många av besökarna lämnade positiva kommentarer. Visningarna gav också LKF en extra skjuts inför uthyrningen av lägenheterna. Därefter arrangerades visningar även i samband med inflyttning för samtliga fyra projekt som färdigställdes under 2023.



Brister upptäckta via medlemskapet i Rättvist byggande

LKF blev medlemmar i föreningen Rättvist byggande 2022. Under 2023 utfördes två oanmälda arbetsplatskontroller, på två nyproduktionsprojekt.

De oanmälda kontrollerna sker inom fem områden och utförs av Rättvist byggande med hjälp av externa säkerhetskontrollanter:

- Alla på arbetsplatsen måste ha ett ID06-kort och även kunna uppvisa giltig legitimation från Sverige eller hemlandet.
- Alla underleverantörer ska vara föranmälda.
- All utländsk arbetskraft måste ha arbets- och/eller uppehållstillstånd.
- Arbetsplatsen måste vara säkert inhägnad och ha tidsinställda snurrgrindar.
- Huvud- och underentreprenören måste uppfylla arbetsrättsliga villkor.

Vid de genomförda kontrollerna upptäcktes brister inom samtliga områden.

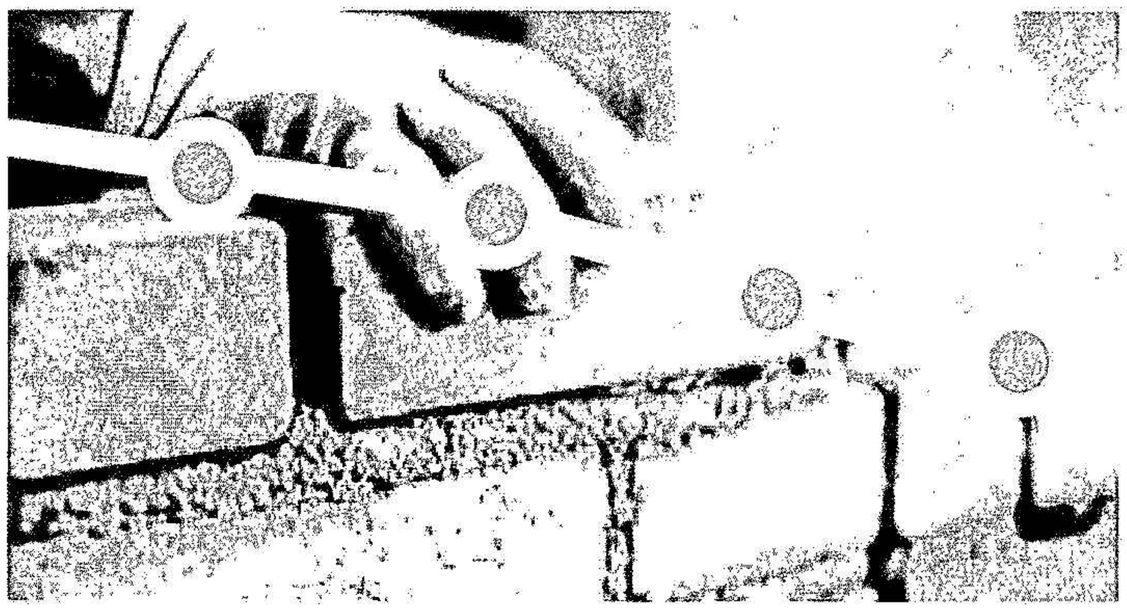
– Att brister skulle kunna upptäckas trodde vi, men det förvånade oss att det brustit inom alla områden. Vi har nu uppdaterat vårt förfrågningsunderlag genom att förtydliga Rättvist byggandes skrivningar. Vi kommer framåt att informera om deras arbetsmodell och vad vi förväntar oss av våra entreprenörer, säger Marie Ljungholm, upphandlingsansvarig.

Nytt ramavtal för arkitekter

Det ramavtal som LKF tecknade med fem arkitektbyråer i början av 2020 löpte ut vid årsskiftet 2023/2024. Därför har det under 2023 lagts ned arbete på att förbereda och genomföra en ny upphandling av arkitekter. För första gången i en arkitektupphandling inom LKF utvärderades anbuden även utifrån klimataspekten.

Många anbud kom in och den 30 november skickades ett tilldelningsbeslut ut, där de fem vinnande arkitektkontoren redovisades. Dessa fem kontor kommer vardera att få cirka 20 procent av LKFs uppdrag per år, baserat på projektens ekonomiska storlek.

De som kommer att omfattas av det nya ramavtalet och samarbeta med LKF under de kommande åren är: Jaenecke Arkitekter AB, PE Teknik & Arkitektur AB, Sweco Sverige AB, Liljewall Arkitekter AB och Sunnerö Arkitekter AB.



Ett utmanande 2023 gav nya prioriteringar inför 2024

Den ursprungliga planen var att byggstarta cirka 550 bostäder under 2023. Den siffran blev i stället 0.

– Det har varit svårt att få ihop investeringskalkyler av flera skäl. För det första har både ränte- och byggkostnaderna ökat markant de senaste åren. För det andra har direktavkastningskraven ökat, vilket ger ett lägre fastighetsvärde, säger LKFs byggchef Peter Ovenlund och fortsätter:

– Enligt vår affärsplan var målet att byggstarta 1000–1 200 bostäder från 2021 till 2024. Och länge pekade det mesta på att vi skulle lyckas starta drygt 1 200 bostäder. Prognosen lutar nu i stället mot att vi kommer att kunna genomföra 850 byggstarter under denna period.

Inför 2024 har bolagets projektportfölj setts över och nya prioriteringar har gjorts. Det som kommer att prioriteras inför 2024 är bostäder eller lokaler (framför allt vård- och omsorgslokaler) till Lunds kommun. Men planen innehåller också produktion av vanliga bostäder.

De fyra projekt som LKF ska försöka starta under 2024 är: Smaken på Brunnshög, Råbykungen och Stenkrossen i centrala Lund, Guldåkern i Södra Råbylund och Mårtens Backe, Solhällan (Mårtens Fälad).

Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 26 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163360

ANTAL BOSTÄDER

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 2023-12-31	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Koggen 1, Linero	55			55
Kornknarren, Stångby	68			68
Pilgrimen 2, Södra Råbylund	113			113
Knudsgården etapp 1, Veberöd	48			48
Colive och Mariehus Brunnshög		107		107
Tirfing 1, Linero		42		42
Ornitologen på Örnvägen, Väster		129		129
Smaken, Brunnshög			80	80
Råbykungen/Stenkrossen			183	183
Solhällan, Mårtens Fälad			125	125
Levla, N Fäladen			61	61
Kanalgårdarna, Södra Råbylund			150	150
Vattenrännan etapp 1, Dalby			50	50
Sandbybacke			100	100
Spinnrocken och Ullen			25	25
Stångby etapp 2			50	50
Molnet 1 & 2, Klostergården			110	110
Vattenrännan etapp 2, Dalby			40	40
Hövändaren mfl, Stångby			100	100
Knudsgården etapp 2, Veberöd			43	43
Nobelkvarteren, Brunnshög			140	140
Borgen 24 i Genarp			40	40
Margretedal			70	70
Nöbbelöv, Kävlingevägen			240	240
Riksvapnet 3			125	125
Summa lägenheter	**284**	**278**	**1732**	**2294**

SÄRSKILDA BOENDEN

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 2023-12-31	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Koggen 1, Linero	18			18
Storspoven Stångby, äldreboende	50			50
Tirfing 1, Linero		6		6
Smaken, Brunnshög			72	72
Guldåkern, Södra Råbylund			66	66
Solhällan, Mårtens Fälad			125	125
Kanalgårdarna, Södra Råbylund			12	12
Vattenrännan mfl, Dalby			12	12
Nobelkvarteren, Brunnshög			12	12
Sandby Backe			6	6
Margretedal			12	12
Nöbbelöv, Kävlingevägen			90	90
Summa boendeenheter	**68**	**6**	**407**	**481**

TOTAL SUMMA	**352**	**284**	**2139**	**2775**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 27 of 86.

Tillsammans gör vi Lund bättre – genom att få fler att känna sig välkomna och inkluderade

LKF vill bidra till både blandade stadsdelar – med flerfamiljshus och radhuslängor – och en pulserande stadskärna samt levande grönområden. Så ökar vi chanserna för fler att hitta rätt område att bo i. Tillsammans med trygga människor som trivs vill vi bidra till innovation och en hållbar livsstil.

Mål 2024	Utfall 2023 (2022)
Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %.	Medelvärde på 83 % (83,1 %). Det finns fyra områden som hade trygghetsindex under 80 % (Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 72 %, Papegojlyckan/Värpinge 78,2 % och Offerkällan/Brunnshög 74,7 % och Klostergården 79,7 %).
Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %.	Medelvärde på 92,4 % (93 %). Det finns ett område som hade trivselindex under 85 %. (Rådhetsrätten/Ladugårdsmarken 78,4 %).
Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter: NKI på minst 90 %.	Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter (NKI): 91,2 % (91,2 %).
LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): Utreds.	LKFs klimatfotavtryck är 499 kg CO_2ekv/hyresgäst och år, baserat på klimatpåverkan från förbränning av hyresgästernas restavfall samt hyresgästernas bilkörning. (114 kg CO_2ekv/hyresgäst och år, baserat enbart på klimatpåverkan från förbränning av hyresgästernas restavfall).
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år: Mäts löpande.	Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år: 1. Den tillförda tjänsten utgörs av en utökning av tillgång till bilpool till våra kunder.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 28 of 86

TeamEngine E-Signing

Exempel på aktiviteter under 2023

20240530164961

Förbättrad rutin för hyresgäststyrt underhåll

Via hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) kan LKFs hyresgäster vara med och påverka underhåll och renoveringar i sina lägenheter. Inför 2024 moderniseras och förenklas rutinerna för HLU, via ett avtal som LKF och Hyresgästföreningen skrev under i januari 2023. Målsättningen är att skapa en mer ekonomiskt och ekologiskt hållbar hantering av underhållet.

Vitvaror kommer inte längre att ingå i HLU, för att minska risken för att moderna och fungerande maskiner byts ut i förtid. En annan nyhet är att återbäringen vid uppskjutet underhåll kommer att justeras, för att bättre matcha kraven på hållbarhet och ekonomiskt ansvar.

En annan stor skillnad är att hyresgästerna inte längre kommer att vara låsta till att beställa åtgärder som ingår i HLU-avtalet en gång om året. Från den 1 januari 2024 kommer det i stället gå att beställa HLU när som helst, antingen via Mina sidor på lkf.se eller via en blankett.

Gårdsfest på Karhögstorg

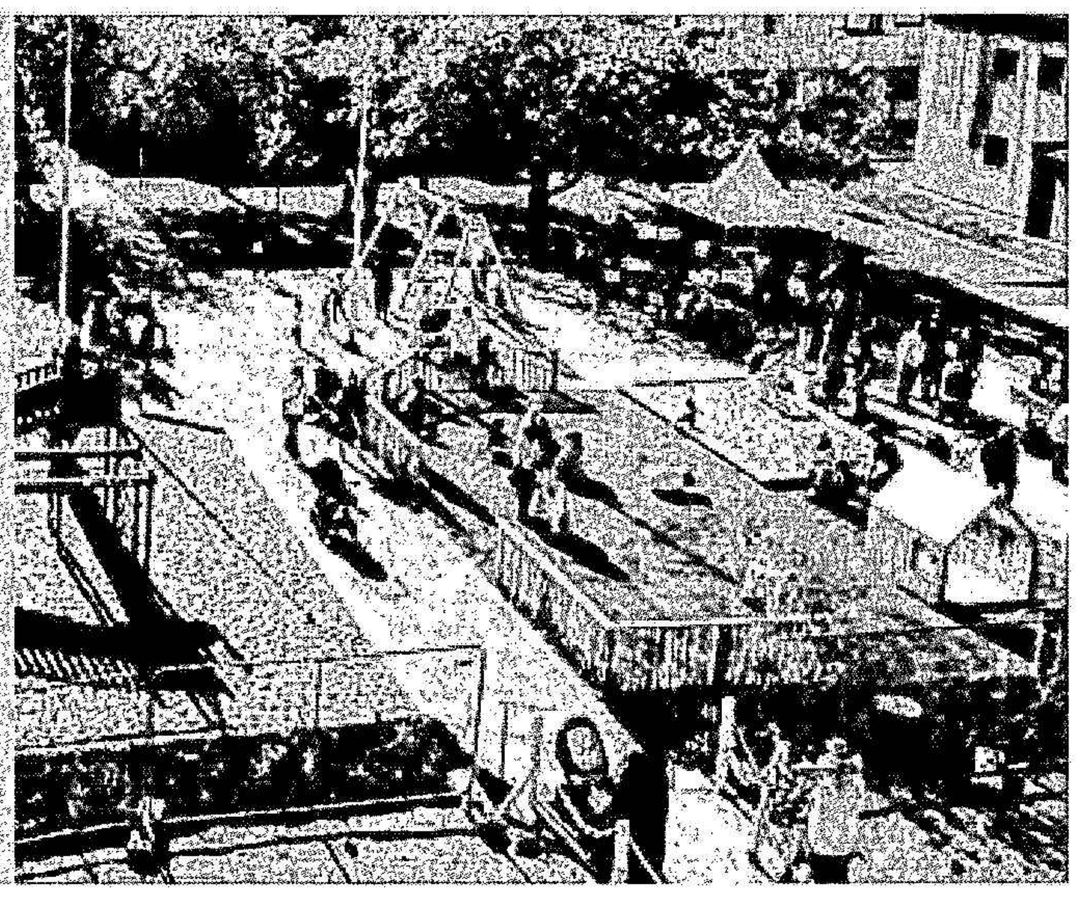
Den 10 september ägde den årliga höstfesten på Karhögstorg rum, som arrangeras tillsammans med den lokala hyresgästföreningen. Hyresgäster i alla åldrar fanns på plats för att njuta av mat och dryck medan husbandet spelade Peps Perssons låtar. För barnen fanns bland annat en hoppborg att leka i och popcorn att mumsa på. Den som ville fixa sin cykel kunde få hjälp att göra det.

Gård 5 på Offerkällan festligt invigd

I våras invigdes den första omgjorda gården på Offerkällan. Hyresgäster från hela området slöt upp för att titta runt, fira och umgås.

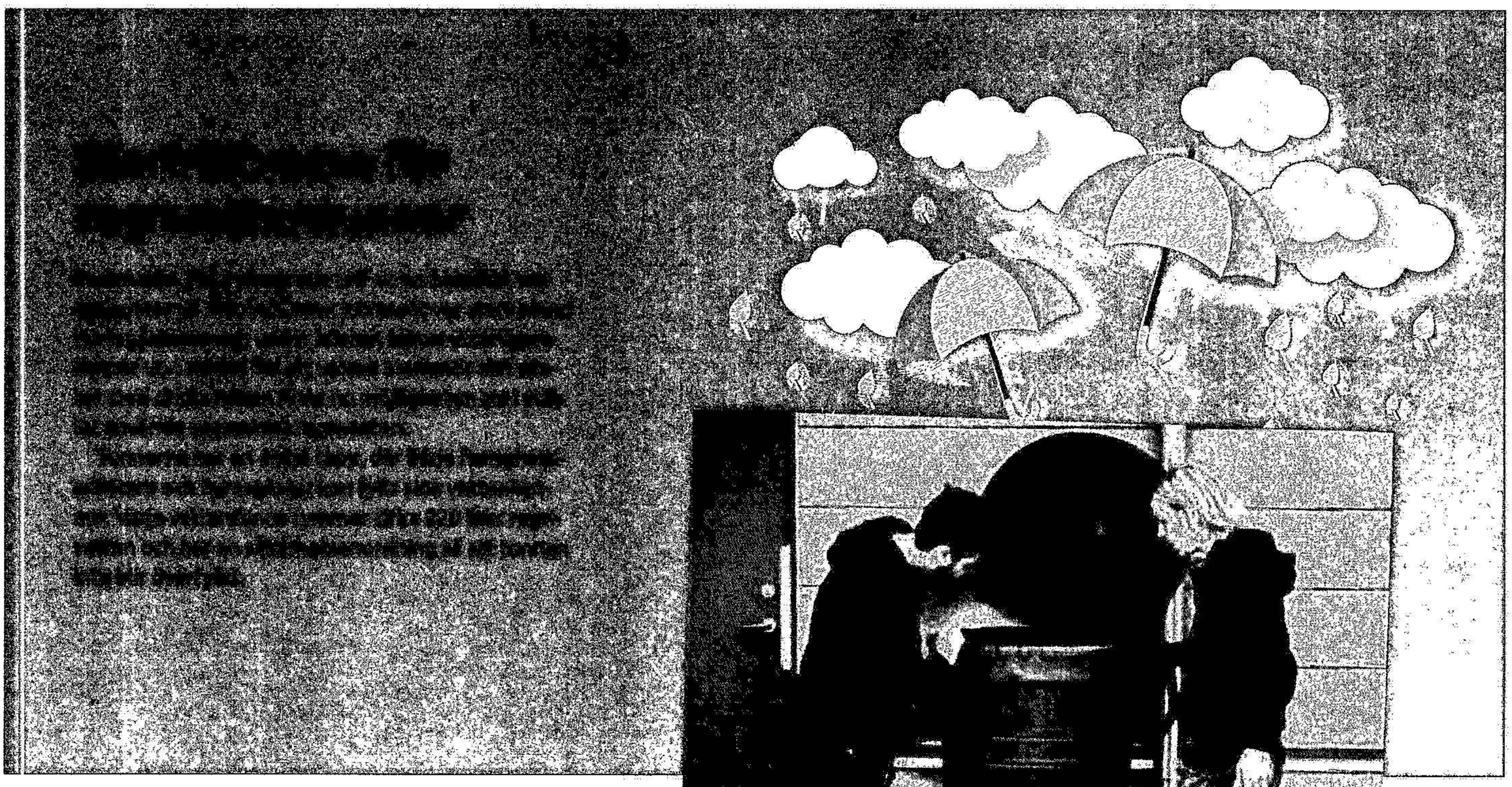
Gård 5 är den första av sex gårdar som görs om på Offerkällan. Under invigningsfesten passade personal från LKF på att prata med hyresgästerna, för att höra vad de tycker att vi har gjort bra och vad vi kan göra bättre på de andra gårdarna.

Efter festen sändes en enkät ut, för att få in hyresgästernas synpunkter på hur kommunikationen har fungerat, hur arbetet har påverkat dem och vad de tycker om den nya utemiljön. Allt för att kunna göra ett ännu bättre jobb i kommande etapper.



Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 29 of 86.



LKF samverkar brett för att skapa ökad trygghet

LKF samverkar sedan flera år med en rad aktörer, för att öka tryggheten i bolagets bostadsområden. Det mest aktiva samarbetet är det som pågår inom SNÖ (Samverkan – Narkotika – Örat mot marken), där representanter från LKF varje vecka har avstämningar med representanter från Lunds kommun och Polisen. Vid varje möte stämmer man av vad som hänt under föregående vecka och tittar gemensamt framåt.

Dessutom har LKFs kundförvaltare ett nära samarbete med Närpolisen, speciellt i de områden där det behövs mest. På lokal nivå genomförs också trygghetsvandringar, tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna. Representanter från både Polisen och kommunen är ofta med på dessa vandringar.

– Inför nästa år ser vi över våra rutiner för trygghetsvandringarna, för att skapa en tydlig och gemensam struktur. Vi har en stor styrka genom att vi har en så hög närvaro av vår personal ute i våra områden. Det gör att vi har ögon och öron överallt och är väl medvetna om vad som händer. Det skapar god trygghet och fina samarbeten, säger förvaltningschef Håkan Nilsson.

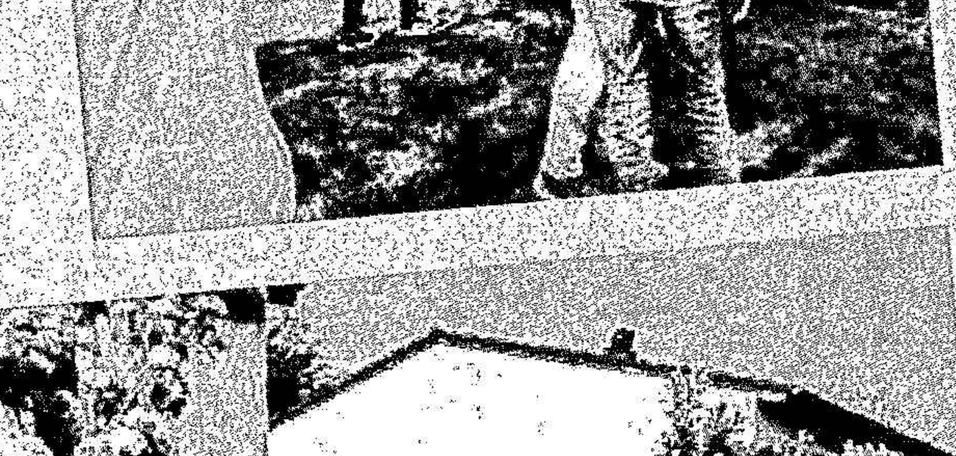
TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 30 of 86

TeamEngine E-Signing

Vår- och höstfester bidrar till trygghet och gemenskap

LKF ordnar varje år ett antal områdesfester, för att bidra till grannskap och trygghet i alla bostadsområden. Festerna arrangeras tillsammans med Hyresgästföreningen och är ett resultat av nära samarbete mellan kundförvaltare, bosocial utvecklare och områdespersonal. Att känna till de personer som arbetar i ens område bidrar till ökad trivsel och trygghetskänsla.

Totalt sett anordnas cirka tio områdesfester årligen. Områdena väljs ut i samråd med alla kundförvaltare, för att få till en bra variation över tid. 2023 års fester har haft temat mat och rörelse. Vårens fester ägde rum på Uarda, Gärdet, Klostergården och i Dalby. Under hösten arrangerades två fester, på Nöbbelöv och på Rådhusrätten. Ytterligare ett festligt och lite större evenemang genomfördes i slutet av augusti, nämligen Linerofestivalen. Temat för festivalen var mat, musik och rörelse.



Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 31 of 86

Engagerade medarbetare

– vår trygghet i mötet med dagens och framtidens kunder

Engagerade, delaktiga och stolta medarbetare är grunden i vårt arbete med ett ökat kundfokus. Genom att följa våra värdeord – mänsklig, pålitlig, långsiktig och utvecklande – skapar vi ett gott arbetsklimat, så att vi tillsammans kan bidra till våra kundlöften. Vi vill också vara en attraktiv arbetsgivare och en mycket bra arbetsplats, med fokus på arbetsglädje och starka team.

Mål 2024

Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats: 90 % av medarbetarna ska anse detta.

LKF ska ha ett starkt förtroendeindex: 82 % av medarbetarna ska anse detta.

Utfall 2023 (2022)

Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats: 86 % 2023 (80 %).

Resultatet från 2023 års medarbetarundersökning gav 81 % på förtroendeindex (74 %).

Exempel på aktiviteter under 2023

Great Place to Work – rekordhög svarsfrekvens och rekordhögt resultat

Utifrån 2023 års medarbetarundersökning har LKF, för fjärde året i rad, certifierats enligt Great Place To Work. Årets resultat är det bästa som LKF någonsin haft – 81 procent. LKF ökar på samtliga delar – tillit och ledarskap, stolthet och kamratskap. Medarbetarundersökningen har dessutom en svarsfrekvens på 95 procent, vilket även det är ett rekord.

Den höga svarsfrekvensen visar på ett högt engagemang och en stor tillit till möjligheterna att påverka och utveckla LKF till en ännu bättre arbetsplats. Det goda resultatet firades med tårta på alla arbetsplatser.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 32 of 86

TeamEngine E-Signing

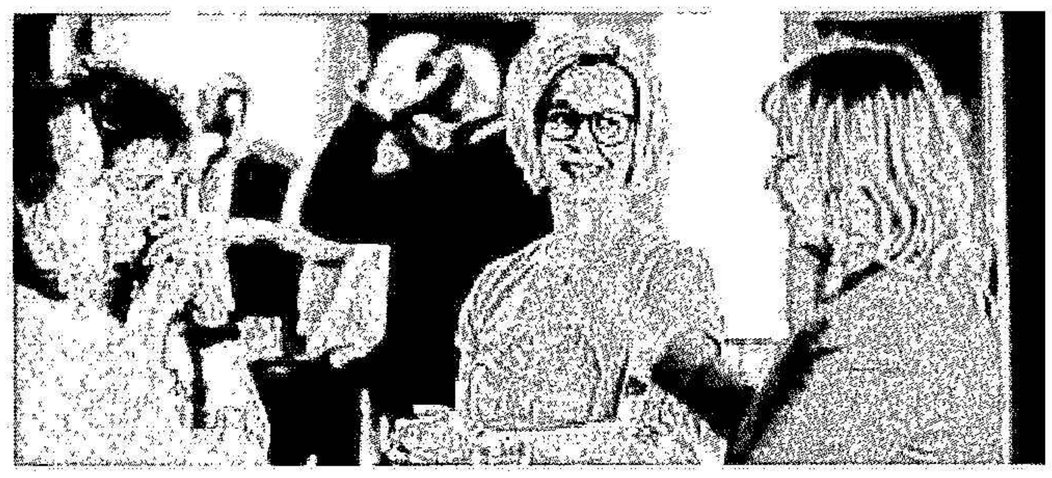
20240530016363

Ett hållbart arbetsliv i fokus 2023

Bland LKF:s personal finns ett stort engagemang och en hög arbetsglädje, vilket har lett till framgångar i arbetet med kundfokus, starka team och arbetsglädje. Under 2023 har vikten av att också ha ett hållbart arbetsliv lyfts fram. Med hållbart arbetsliv menar LKF att: må bra, ha ett liv i balans och ha arbetsglädje.

För att lyfta frågan uppmuntrades medarbetarna att lämna in tips och tankar om ett hållbart arbetsliv, via bolagets förslagslåda. Under våren sändes också en enkät ut. De inkomna förslagen rörde både de befintliga förmånerna (friskvårdsbidrag, lunchförmån, parkeringsförmån, förmånscyklar och andra rabatter) och nya. Förslag på utveckling av andra satsningar för ett hållbart arbetsliv kom också in.

– De två större förslagen handlade om att införa en friskvårdstimma eller liknande och att undersöka möjligheten till kollektivtrafikförmåner. Båda dessa förslag är under utredning inom HR-avdelningen. Många av de övriga förslagen arbetar vi vidare med och hoppas snart kunna genomföra, säger HR-chef Jörgen Ljung.



Medarbetarforum – stor delaktighet på scen

Två gånger om året genomför LKF Medarbetarforum, en gång på våren och en gång på hösten. Då samlas samtliga medarbetare under en förmiddag, varav ett tjugotal medarbetare deltar aktivt på scenen, olika varje gång. Tanken med att låta många vara aktiva på scenen, och med Medarbetarforum i stort, är att skapa involvering, inspiration och möjlighet att träffa kollegor från hela företaget. Starka team, arbetsglädje och kundfokus är alltid den röda tråden.

Utöver de interna talarna bjuds också externa talare in. På vårens Medarbetarforum pratade Christina Stielli om självledarskap samt om stolthet och trygghet i arbetet. På höstens träff var författaren Jan Gunnarsson inbjuden för att prata om sin bok *Det goda värdskapet*. Han pratade om att inspirera och om konsten att få andra att känna sig välkomna, med fokus på mänskliga möten och gemenskap.

Under höstens Medarbetarforum medverkade också representanter från Lunds kommun och Polisen, som berättade om vikten av gott samarbete för att skapa trygghet i LKFs bostadsområden.

Att skugga en kollega kan ge nya perspektiv och idéer

Under 2023 har LKF arbetat med projektet Skugga en kollega. Under våren genomfördes en pilot med 34 deltagare, där hälften skuggade en kollega under en arbetsdag. Försöket föll väl ut och under hösten deltog ytterligare ett fyrtiotal medarbetare i en andra omgång. Därefter gjordes en utvärdering, som bland annat ledde till att satsningen kommer att fortsätta kommande år, med en omgång på våren och en på hösten.

Syftet med satsningen är att skapa ökad förståelse samt ge deltagarna en chans till reflektion och nya perspektiv på en kollegas arbetsuppgifter. I bästa fall leder skuggningen även till kompetensutveckling och personlig utveckling. Att knyta kontakter och få nya idéer och intryck är andra fördelar. Det finns också en förhoppning om att satsningen ska förbättra samarbetet mellan olika avdelningar och att öka möjligheterna att dra nytta av andra kollegors spetskompetenser.

Ledarskap och medarbetarskap hänger ihop

Inom LKF hänger tänket kring ledarskap och medarbetarskap tätt ihop. Ett bra ledarskap ger rätt förutsättningar för det medarbetarskap som finns på LKF. Och medarbetarskapet bygger på tillit och aktivt självledarskap i en lärande organisation.

2019 startades ledarskapsträningen på LKF. Med undantag av pandemin har det sedan dess genomförts utbildningar på plats, där samtliga ledare inklusive ledningsgruppen och vd varit med.

Hösten 2023 inleddes steg tre i ledarskapsträningen, med fokus på att behålla den kunskap som deltagarna skaffat sig och tränat på. Uppföljning och repetition med andra ord, med fokus på att som ledare vara både tydlig och samtidigt någon som bryr sig, respekterar och tror på sina kollegor och medarbetare. Steg tre fortsätter under 2024.

Fyra gånger om året genomförs Ledarforum för bolagets samtliga ledare. Syftet är att ge kunskap, inspiration samt möjlighet att nätverka med chefskollegorna. Vid dessa tillfällen kommuniceras också viktiga ståndpunkter och förhållningssätt.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 33 of 86.

Med stabil ekonomi och rimlig lönsamhet skapar vi hållbar tillväxt

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

Mål 2024

Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 %.

Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst 3 %.

Synlig soliditet på minst 18 %.

Utfall 2023 (2022)

Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde: uppgår till 3,4 %. (3,3 %).

Avkastning på totalt kapital: uppgår till 3,5 %. (3,4 %).

Synlig soliditet: uppgår till 25,8 %. (25,8 %).

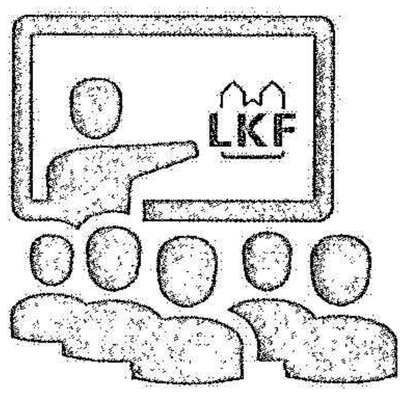
Exempel på aktiviteter under 2023

Nyvalda styrelsen fick gedigen introduktion till LKF

På årsstämman i maj 2023 valdes en ny styrelse till LKF. Ny ordförande blev Tony Johansson. I månadsskiftet maj/juni arrangerades en tvådagarsträff för den nya styrelsen, där de fick en introduktion till bolagets roll som samhällsaktör i Lund och till vår syn på rollen som allmännyttigt bostadsbolag.

Styrelseledamöterna fick en rad presentationer om allt från basfakta om antal hem och bostäder till hur vi arbetar med kundlöften och vision, vår medarbetarundersökning, vårt bosociala arbete samt produktionen av nya hem.

LKFs ledning presenterade bolagets avdelningar. Bolagets revisorer, E&Y, höll i en styrelseutbildning med fokus på vilket ansvar en styrelseledamot har i en bolagsstyrelse. Allmännyttans vd Anders Nordstrand var också med, för att berätta om Allmännyttans roll och utveckling.



TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 34 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163634

Underhållsprojekt – för att värna om en långsiktig värdetillväxt

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

Under 2023 har flera underhålls- och ombyggnadsåtgärder genomförts, för sammanlagt 259 miljoner kronor. Vi har påbörjat en stor renovering av 494 lägenheter på Klostergården. Ombyggnadsprojektet kallas C/O Klostergården och görs på LKFs hus i kvarteren Snödrivan och Snöfoget, som är nästan 60 år gamla. Husen är i behov av modernisering och underhåll. Den 4 september 2023 startades arbetet i de första lägenheterna och hela ombyggnaden beräknas vara klar i mitten av 2027.

Några andra större underhållsåtgärder som genomförts 2023 är:

• **Offerkällan.** Bakgrunden var att det läckte in i garagetaken, att el och VA var undermåliga samt att utemiljön bestod av mycket hårdgjord yta som varken var rolig att leka eller vistas på. Det som nu åtgärdas är att garagetaken tätas, elen byts i hela området, laddstolpar installeras i garagen och samtliga gårdar får ny utemiljö.

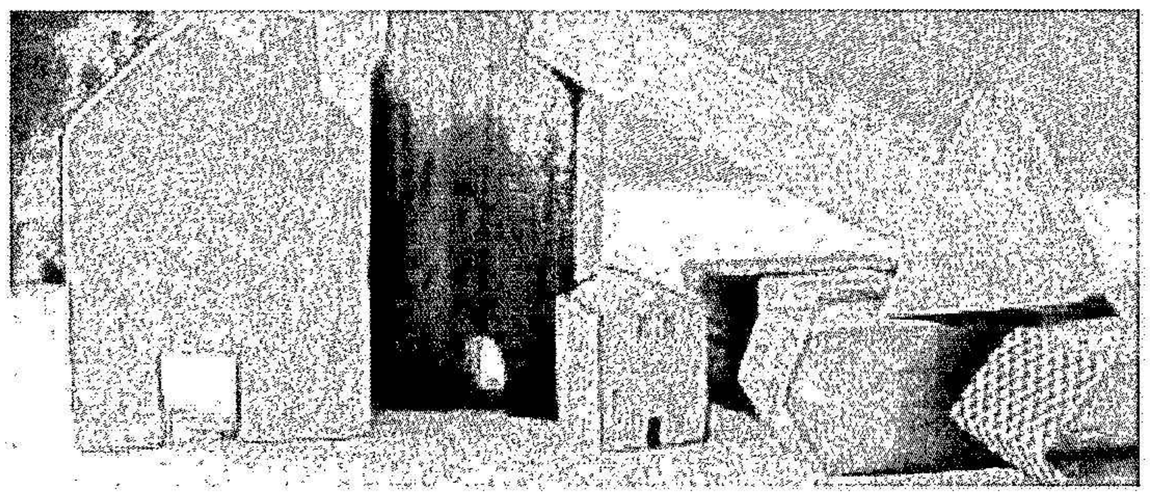
• **Karhögstorgs utemiljö**. Under 2023 har vi gjort en utökning av våra pallkrageodlingar på utemiljöerna på Karhögstorg, efter att balkongrenoveringarna blev klara 2022. Vårt arbete med innergården och utemiljön har utförts i tät dialog med både hyresgäster och den lokala hyresgästföreningen.

• **Gärdet.** Samtliga hus i kvarteret Gärdet har genomgått takbyte alternativt målning för tak som har plåttäckning. Dessutom har samtliga fönster ersatts med nya energieffektiva och ljudisolerade fönster, vars design passar in i kvarterets gestaltning. Projektet påbörjades 2021 och avslutades 2023.

Gröna obligationer – en del av LKFs finansiering

För att kunna göra de satsningar som behövs vid nyproduktion, ombyggnation och renoveringar lånar LKF pengar via olika låneformer, varav gröna obligationer är en. De gröna obligationerna tas via Lunds kommun, med lång kredittid. Det finns ett ramverk för grön upplåning, som sätter ramarna för vilka projekt eller fastigheter som kan finansieras med gröna obligationer. Under året har ett nytt ramverk arbetats fram, som börjar gälla från och med 2024.

Gröna obligationer har varit en del av LKFs finansieringsformer under sex års tid, den första gröna obligationen togs år 2017. I år har bolaget emitterat tre nya gröna obligationer, på totalt 800 miljoner kronor. Emissionslikviden har använts till att finansiera projekten Kornknarren och Pilgrimen samt till refinansiering av befintlig grön projektportfölj.



Marknads- och konjunkturläget utmaning för fastighetsbranschen

Inflationen har fortsatt att ligga på en högre nivå under året, även om inflationen inte längre ökar i samma takt. Vi är inne i en lågkonjunktur med ekonomiska utmaningar och ökad arbetslöshet. Detta gör att hushållens köpkraft minskar och att det blir svårare att planera både hushållens och företagens ekonomier.

Eftersom det har varit svårt att få bukt på inflationen har flera av världens centralbanker fortsatt att höja sina styrräntor, för att försöka dämpa den höga prisökningstakten. Det går nu att se att det har gett en viss effekt i några länder.

Reporäntan har höjts ett antal gånger under 2023. Riksbanken har även ändrat på räntebanan vid ett antal tillfällen, vilket allt mer tyder på att räntan kommer att befinna sig på den högre nivån under en längre tid än vad som förutspåddes när räntan höjdes första gången. Då var uppfattningen att räntan skulle höjas, för att sedan relativt snabbt sjunka till en lägre nivå igen.

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

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 35 of 86.

Vi möter dagens kundbehov och tar samtidigt ansvar för kommande generationer

Samtidigt som vi möter behoven hos dagens kunder vill vi också ta vårt samhällsansvar för kommande generationer. Så ser vår hållbara affärsmodell ut. Genom att arbeta med såväl social hållbarhet som miljö- och klimatfrågor vill vi bidra till en nödvändig omställning, där både risker hanteras och värden skapas. Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan, öka vår förmåga att hantera klimatförändringar och agera för ett socialt hållbart Lund.

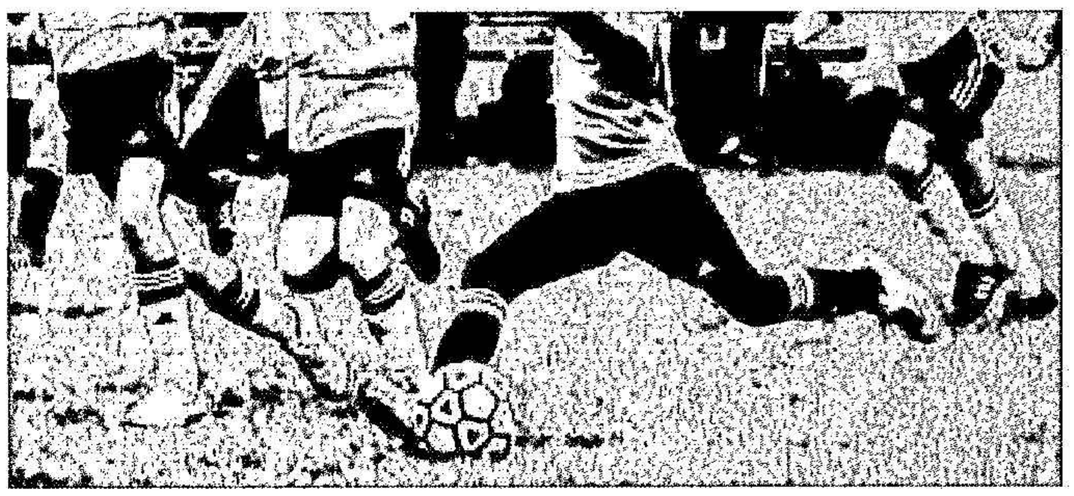
Mål 2024	Utfall 2023 (2022)
Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030.	307 kg CO_2ekv/kvm BTA, enligt metodik LFM30, Lokal Färdplan Malmö 2030. (350 kg CO_2/kvm BTA, schablonberäknat, LFM30metodik).
Energieffektivisering: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).	Energieffektivisering: 7,8 % (5,5 %)
Kolförråd i mark (ton och kol): Utreds.	Måttet utreds.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 36 of 86

TeamEngine E-Signing

Exempel på aktiviteter under 2023

20240530016365

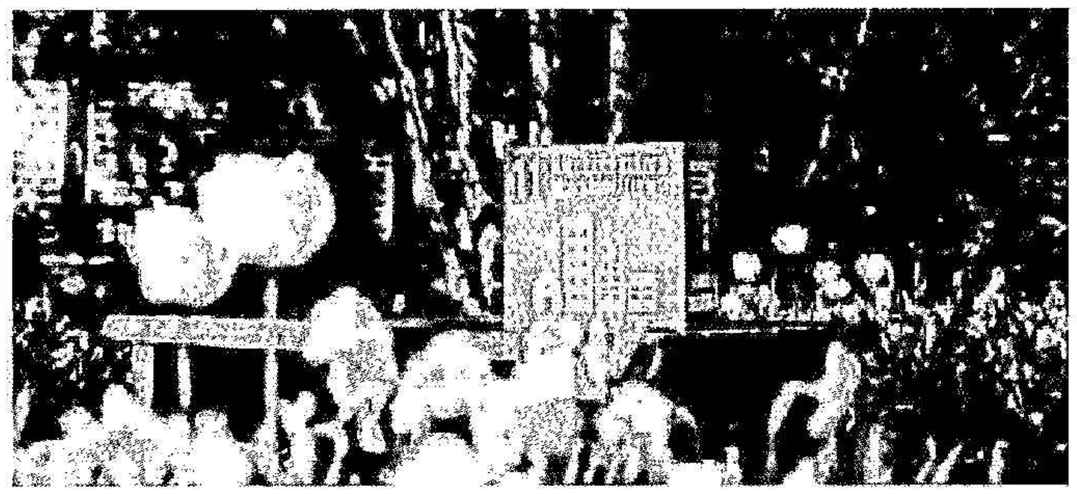


Lyckad premiär för första föreningsträffen

I september 2023 bjöd LKF för första gången in sina sponsrade föreningar till en träff. Runt 30 representanter från föreningarna var med, lyssnade på föredrag samt diskuterade jämställdhet inom idrotten. Och engagemang var stort!

Under kvällen berättade Tjej-och transjouren om sin verksamhet. Daniel Alsarve från Örebro universitet, som var kvällens gästföreläsare, pratade om sin nya rapport om idrottens möjlighet att jobba våldsförebyggande. Affärsutvecklingschef Gunilla Flygare berättade om LKFs arbete med att skapa trygga och trivsamma bostadsområden.

Flera av deltagarna tyckte att det bästa med kvällen var möjligheten att träffa och nätverka med andra föreningar. Många nämnde också att de under kvällen fått upp ögonen för LKFs stora engagemang för ungdomar.



Bäst på miljö – Lunds kommun och LKF vill inspirera Europa

I början av oktober 2023 utsågs Lunds kommun till Sveriges bästa miljökommun, av tidningen Aktuell Hållbarhet Sverige. Lund vill även inspirera på EU-nivå, bland annat genom projektet CoAction Lund.

Lunds kommun siktar på att under 2024 bli en av de två EU-kommuner som ska vara förebilder för en klimatneutral stad. Kommunerna ska vara goda exempel på hur en klimatneutral stad skapas genom samverkan med företag och organisationer. LKF medverkar med två projekt, ett inom energi och ett inom mobilitet/transport.

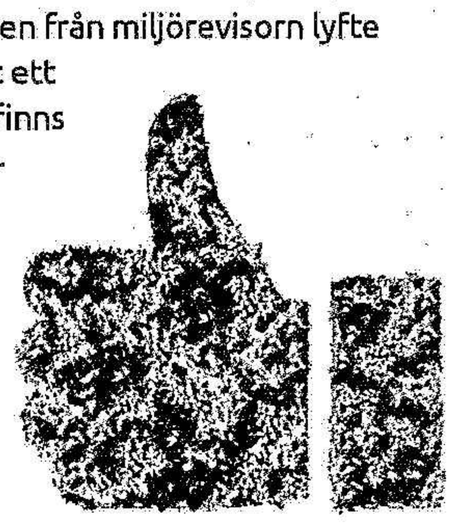
CoAction Lund fick i oktober en miljon kronor för projektplanering. Om allt går i lås kommer satsningen att få stöd på 10 miljoner kronor om året, med start 2024, för att projektplanerna ska kunna genomföras.

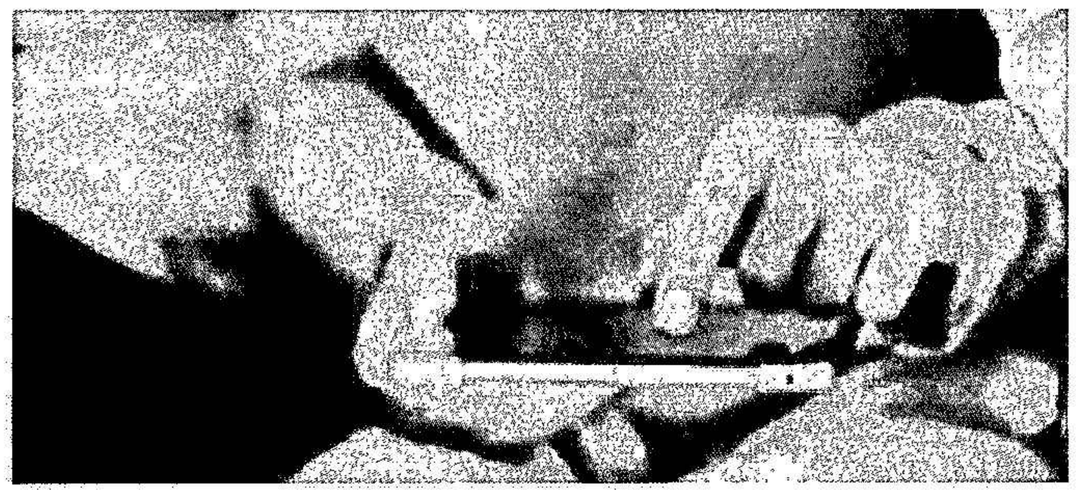
– Målet med CoAction Lund är att i samverkan hitta lösningar för Lund, men även att dela kunskap och erfarenheter med andra kommuner i Sverige och i andra länder, säger Lena Nordenbro, LKFs hållbarhetschef.

Extern miljörevision gav LKF godkänt betyg

Den 16 oktober 2023 fick LKF besök av en extern miljörevisor, som skulle se hur väl rutinerna i LKFs miljöledningssystem fungerar. Slumpmässigt utvalda medarbetare fick svara på några frågor.

En extern miljörevision genomförs vart tredje år, för att se om LKF följer de krav som Lunds kommun ställer på miljöledningssystemet. Vid återkopplingen från miljörevisorn lyfte han bland annat upp att han sett ett stort miljöengagemang, att det finns ett tydligt miljö- och hållbarhetsperspektiv i mycket av det som görs samt att LKF bidrar till mycket inom Lunds kommun. Endast en avvikelse noterades under revisionen, gällande systematik för hantering av interna miljöavvikelser. Avvikelsen är hanterad.





Återbruk via intern webbshop

Under 2023 har flera medarbetares goda idéer blivit till praktisk verklighet via LKFs interna webbshop. Här kan en vara, produkt eller växt på ett enkelt sätt få en ny ägare inom företaget.

Fördelarna är flera: de återbrukade sakerna eller varorna får en förlängd livslängd samtidigt som möten över LKFs områdesgränser skapas när vara eller växt byter ägare. Genom hanteringen bidrar LKF till minskad användning av naturens resurser och minskar även de negativa miljöeffekterna, som bland annat sker vid produktionen.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 37 of 86.

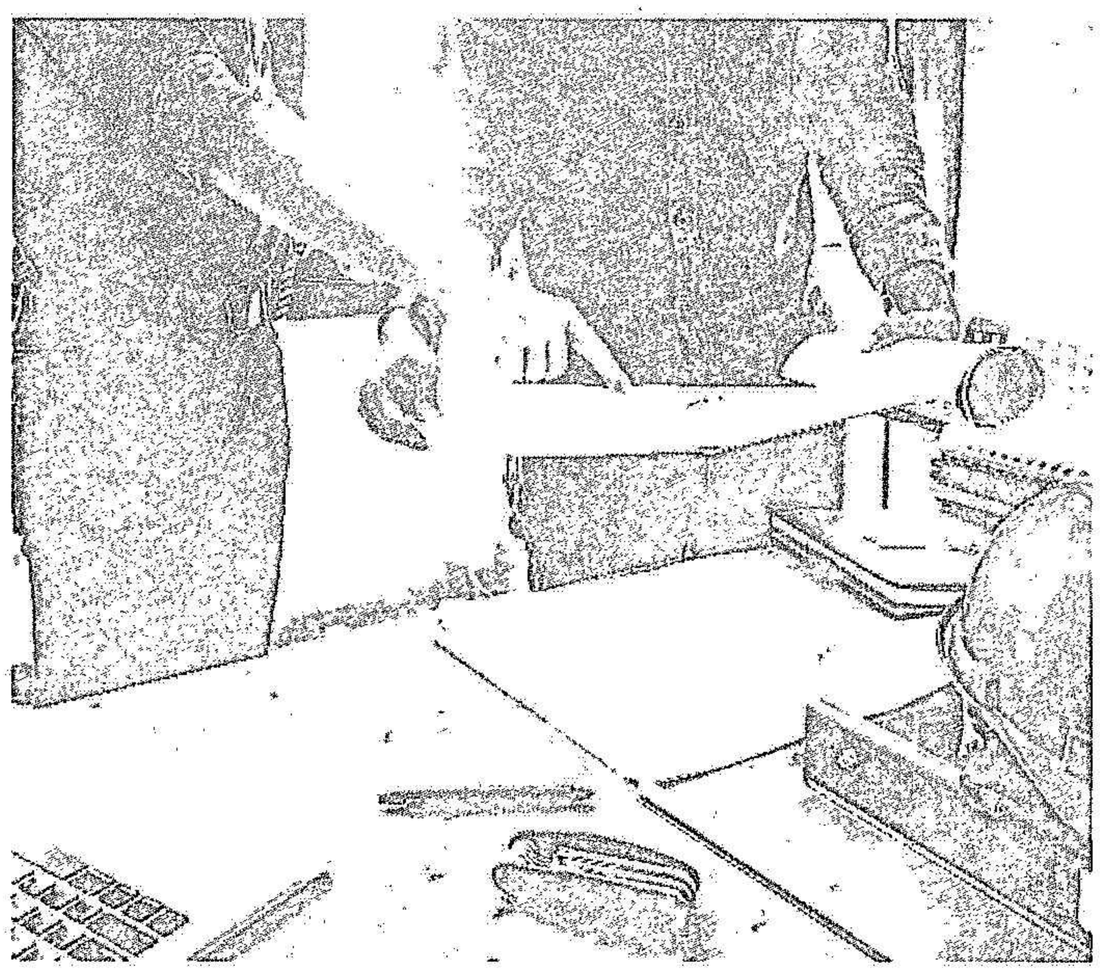
Klimatdialoger har lett till reducerad klimatpåverkan

Under 2022 tog LKF fram en klimatfärdplan för nyproduktion. Inom flera områden definierades vad som görs i dag för ett mer klimatneutralt byggande. Flera områden pekades ut, där ytterligare utredning behövs .

Under 2023 har arbetet med planen fortsatt. Dialoger har genomförts med byggentreprenörer inom pågående projekt och med representanter för projekt som upphandlats, men ännu inte påbörjats. Samtalen har handlat om vad som kan göras för att minska klimatpåverkan inom respektive projekt.

– Sammanfattningsvis har dialogen handlat om möjligheterna att optimera projektens konstruktion och att skifta till klimatreducerad betong. Via våra samtal har projekten reducerat sin klimatpåverkan med upp till 20 procent, säger Anneli Olkvist, byggprojektledare på LKF.

Under 2023 har även arbetet med att ta fram en plan för klimatneutralt byggande för ombyggnad och underhåll fortsatt. En workshop har genomförts med alla projektledare för ROT (renovering, ombyggnad och tillbyggnad), i form av en intern klimatdialog. Delaktigheten från projektledarna är avgörande för att LKF ska kunna skapa en gemensam klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll.



Åtta av tio möbler är återbrukade på FutuRum

Åtta av tio möbler på LKFs kontor FutuRum är återbrukade. Möblerna kommer från olika håll – dels från bolagets egna kontor och lager, dels från andra kontor.

I oktober 2023 lyftes hållbarheten kring kontorsmöblerna upp lite extra. Då genomfördes en informationskampanj om företagets återbruksarbete på FutuRum, kopplat till kontorets möbler. En informationsskylt togs fram – att användas vid studiebesök, men även för att sprida kunskap om ämnet inom LKF.

Medarbetarförslag: minska gödningen i gräsmattorna!

Under 2023 föreslog en av fastighetsarbetarna att LKF skulle minska den regelbundna gödningen av stora gräsytor, vilket har gjorts två gånger om året. Vid en analys inför testet konstaterades att förslaget skulle kunna leda till frigjord arbetstid för fastighetsarbetarna. Minskat inköp av gödningsmedel skulle leda till lägre kostnader, färre förbrukade resurser och mindre utsläpp vid gödning. På minussidan lyftes att mer mossa och ogräs skulle kunna dyka upp, vilket skulle kunna leda till minskad kundnöjdhet.

Vid säsongens slut utvärderades försöket, utifrån perspektiven kundnöjdhet, skicket på gräsytorna, besparad arbetstid och hållbarhet.

– Resultatet är positivt! Genom att slopa gödningen på våra stora gräsytor har vi frigjort arbetstid för personalen och minskat slitaget på våra gräsklippare. Och vi har inte fått några som helst reaktioner från hyresgästerna. Inget beslut är fattat än, men sett ur både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv så lutar det åt att vi kommer att sluta med den här gödningen, säger distriktschef Karolina Lindqvist.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 38 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530016366

Hoppfulla dialogmöten med fokus på klimatsmarta lösningar

Trots många stora utmaningar präglades 2023 också av hoppfulla dialogmöten, inom bolaget och med externa samarbetspartner. Det menar hållbarhetschefen. Dialogerna har haft fokus både på klimatsmarta lösningar och på hur LKF kan samverka ännu mer för ökad trygghet.

Lena Nordenbro, hållbarhetschef, LKF

"Vi har sträckt ut många händer och mötts av stort engagemang och tydligt lösningsfokus."

– Globalt har 2023 präglats av klimatförändringar, ekonomisk oro, krig och humanitära katastrofer. Frågor som såklart har satt sina spår även lokalt. Utöver att diskutera klimatfrågan i olika forum har LKF också fortsatt stärka tryggheten i våra bostadsområden, bland annat i nära samarbete med Polisen och Lunds kommun. Men trots att vi lever i en utmanande tid tycker jag att 2023 har varit ett hoppfullt år. Vi har sträckt ut många händer och mötts av stort engagemang och tydligt lösningsfokus, säger hållbarhetschef Lena Nordenbro.

2022 tog ni fram en klimatfärdplan för nyproduktion. Hur har ni arbetat vidare?

– Under året har vi genomfört klimatdialoger med våra entreprenörer i pågående nyproduktionsprojekt. Detta gav verkligen gott resultat, i vissa projekt gjordes klimatbesparingar på upp emot 20 procent. Vi genomförde också en intern klimatdialog tillsammans med LKFs projektledare för ROT – renovering, ombyggnad och tillbyggnad. De visade stor delaktighet och mycket vilja, säger Lena och fortsätter:

– När det gäller klimatarbetet har vi också ett tätt samarbete med Lunds kommun, som ska vara klimatneutrala till 2030. LKF deltar bland annat i den EU-finansierade satsningen CoAction Lund. Vi är också en del av ett nätverk bland annat tillsammans med Lunds universitet, med fokus på cirkulärt byggande. Det bubblar verkligen av engagemang i dessa forum. LKF bidrar också till reducerad klimatpåverkan genom att ge våra hyresgäster förutsättningar att skapa en hållbar livsstil. Under 2023 inledde vi arbetet med att ta fram en mobilitetsstrategi.

Har du några fler exempel på samverkan?

– 2023 arrangerade vi för första gången en föreningsträff för alla föreningar som vi sponsrar, under temat jämställdhet. Vi ville att de skulle få möjlighet att nätverka med varandra, höja kompetensen inom området och inspirera samt utveckla vår nära samverkan ännu mer. Under året har vi också inlett entreprenörsträffar samt skrivit under ett nytt boinflytande-avtal med Hyresgästföreningen, där hållbarhetsperspektivet lyfts fram i alla delar.

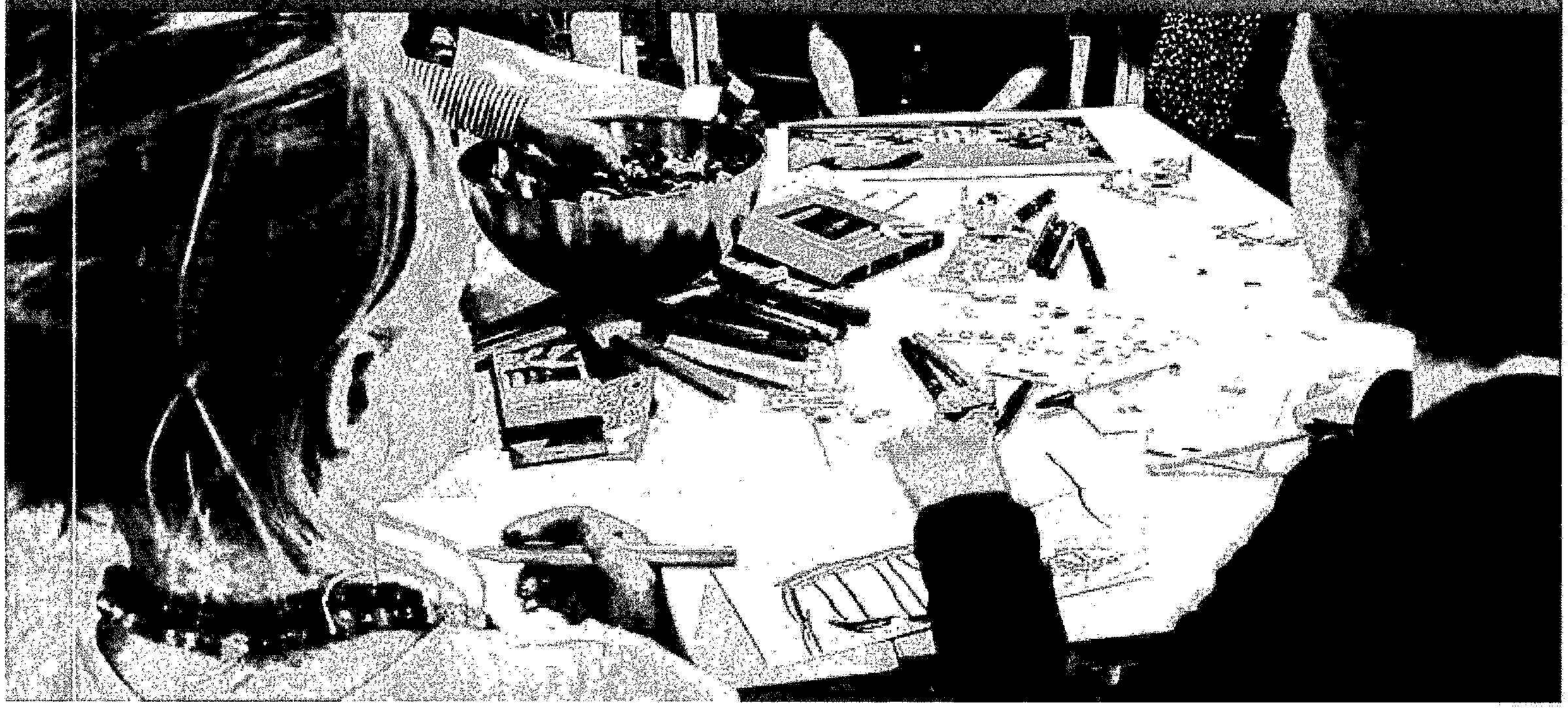
Ni har skapat Barnrättsresan, vad är det?

– Det är ett styrande dokument där vi tydliggör vårt förhållningssätt i barnrättsarbetet. Vi har också gjort vårt andra Barnbokslut under 2023. Barnperspektivet är kort sagt viktigt för oss.

Vad var mest utmanande 2023?

– Frågan om hållbarhet är utmanande i sig. Det svåra är att hitta lösningar där vi balanserar de tre hållbarhetsperspektiven. Under 2023 tycker jag att vi har pratat mer om lösningar än om utmaningar. Och det är just engagemanget och viljan i bolaget som är vår styrka! Hållbarhet är inte en separat fråga för LKF – vi integrerar hållbarhet i allt vi gör. Tillsammans får vi hållbarhetsfrågorna att lyfta!

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 39 of 86.



LKFs barnbokslut 2023

Barnbokslut är en sammanställning av LKFs insatser som involverat barn under 2023. Detta gör vi för att redovisa årets insatser, men även för att öka vår kunskap om frågor som påverkar barn samt lära av varandra och belysa vilka möjligheter det finns att inkludera och involvera barn i våra bostadsområden.

Barnrättsresan

För att inte riskera att barnens rättigheter och behov förbises antog LKFs ledningsgrupp våren 2023 det styrande dokumentet Barnrättsresan. Det är ett förhållningssätt som utgår från LKFs strategi för bosocialt arbete.

Barnrättsresan har fyra övergripande riktlinjer, som överensstämmer med våra fokusområden för bosocialt arbete:

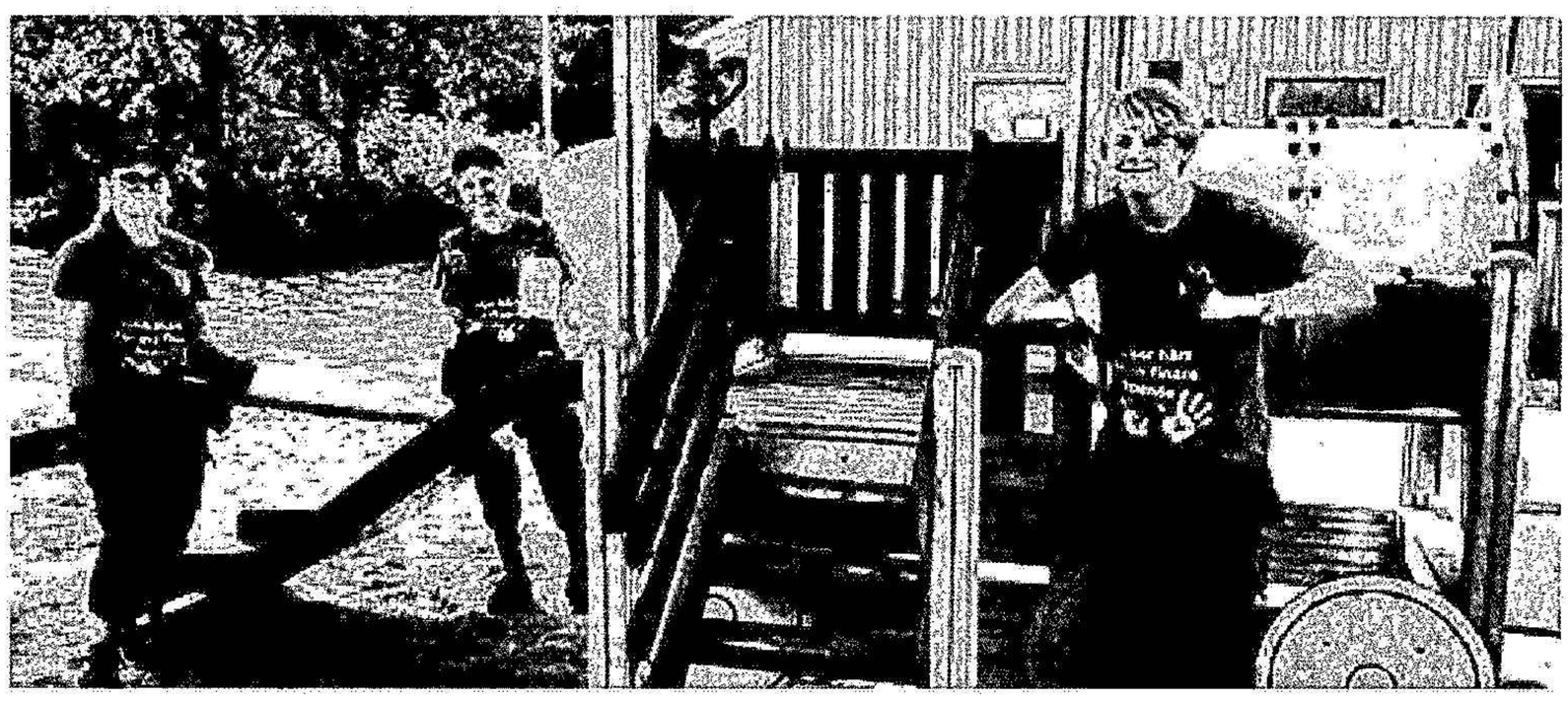
- **Fokusområde bostad.** LKF ska erbjuda bra boende och levnadsmiljöer för barn.
- **Fokusområde trygghet och gemenskap.** LKF ska arbeta aktivt för att öka barns trygghet.
- **Fokusområde delaktighet och inflytande.** LKF ska tillgodose att barn kan ta del av relevant information och ge dem förutsättningar att uttrycka sina åsikter i frågor som rör dem.
- **Fokusområde god folkhälsa.** LKF ska ge barn möjlighet att leva på ett bra sätt, som påverkar deras hälsa positivt.

Sommarpraktik

För att bidra till ett socialt hållbart samhälle har LKF de senaste tre åren valt att rikta särskild uppmärksamhet mot ungdomar som bor hos oss – genom ett praktikprojekt. Syftet är att de ska få uppleva gemenskap och arbetsglädje. För många är sommarpraktiken det första steget in i arbetslivet och en möjlighet att få sin första lön. 2023 anställde LKF cirka 50 ungdomar på 16–20 år. Cirka 75 procent var under 18 år. Genom sitt arbete bidrar de till en vackrare närmiljö i sitt bostadsområde.

Ungdomarna fick möjlighet att tävla om att skapa årets arbetströja. Vi fick vi in tio bidrag och tävlingen vanns av en 19-årig tjej. Två evenemang genomfördes på Linero torg, där vi delade ut glass till barn och vuxna.

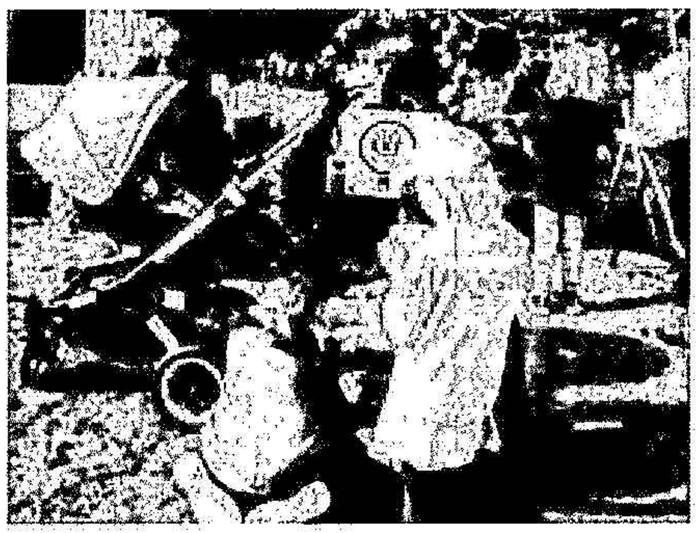
Projektet utvärderas. Årets praktikanter gav satsningen betyget 4,4 på en femgradig skala.



TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 40 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163367



Sponsring

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

Merparten är idrottsföreningar och i deras avtal finns krav på att de ska ställa sig positiva till att arrangera prova-på-aktiviteter för barn, vid bland annat områdesevent. Varje förening uppmanas även att arbeta aktivt mot kränkningar och övergrepp. Föreningens ledare ska ha kännedom om hur en orosanmälan till Socialförvaltningen görs.

Hösten 2023 arrangerade LKF en föreningsträff för första gången. Alla idrottsföreningar som LKF sponsrar bjöds in till en gemensam träff, med temat jämställdhet. Daniel Alsarve från Örebro Universitet höll en föreläsning om idrottens ansvar att förebygga mäns våld mot kvinnor. Ämnet ledde till diskussion och benämndes av flera som en ögonöppnare.

På träffen berättade Tjej- och transjouren i Lund (LKF-hyresgäster och en av de föreningar vi sponsrar) om sin verksamhet. De bedriver ett stort stödarbete för unga tjejer och transpersoner. De idrottsföreningar som ingår i sponsringssamarbetet erbjöds att anlita Tjej-och transjouren för att genomföra workshops på teman som genus, samtycke eller våld.

Rädda Barnen Lund är en annan förening som LKF sponsrar. De bedriver ett omfattande arbete om barns rättigheter. Under 2023 har LKF stöttat följande projekt: Läxhjälp, Tjej till tjej, Klostergården på lika villkor, Join och Äventyrsgruppen.

LKF stöttar även Fritidsbanken, som finns i LKFs lokaler i centrala Lund. Där lånas sport- och fritidsartiklar ut gratis. Verksamheten bidrar till att barn lättare kan prova och utöva olika idrotter utan att behöva köpa egen utrustning. Under 2023 deltog de på flera evenemang i våra bostadsområden.

Huskurage

Varje år genomför LKF utbildning om våld i nära relationer, för medarbetare som arbetar kundnära. Utbildningen arrangeras tillsammans med Lunds kommun och Kvinnojouren Lund. Målsättningen är att öka kunskapen om våld i nära relationer och hur barn påverkas direkt eller indirekt (barnfridsbrott) samt hur man som medarbetare ska agera vid misstanke om att barn far illa. LKF har en verksamhetsrutin för orosanmälan för barn.

Kundenkät riktad till barn

LKF har under hösten tillsammans med AktivBo genomfört en kundenkät riktad till barn, kallad "MiniNKI". Det är en kortare och förenklad variant av den ordinarie enkäten, för att kunna jämföra svaren mellan de båda målgrupperna. I enkäten har barnen möjlighet att svara på frågor om sitt hem och sin bostadsmiljö. Drygt 100 barn svarade på enkäten 2023.

Barnens serviceindex för trygghet blev 75,7 procent jämfört med 83 procent i de vuxnas enkät.

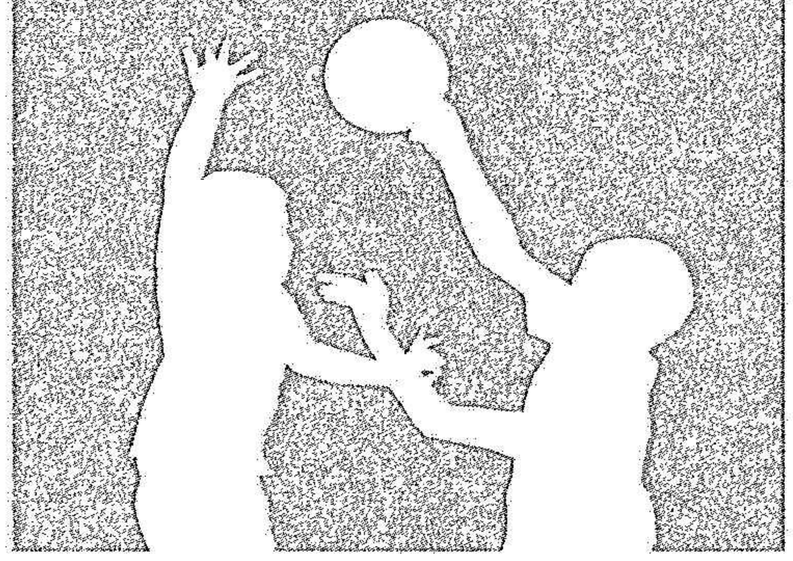
LKFs uppsägningsprocess

LKF bedriver ett aktivt bosocialt arbete mot störningar i boendet, misskötta lägenheter, oriktiga hyresförhållanden, misskötta uteplatser och trångboddhet. I det här arbetet är hänsyn till barns behov och rättigheter en viktig del. Om en hyresgäst blir uppsagd, eller uppsägning är överhängande, meddelas kommunens enhet för vräkningsförebyggande arbete – Kvarbo. Deras mål är att inga barnfamiljer ska vräkas i Lunds kommun.

LKF har månatliga möten med Kvarbo, där vi går igenom aktuella ärenden. Om det bor barn i de aktuella lägenheterna meddelar vi Kvarbo detta. Vid olovlig andrahandsuthyrning händer det att vi stöter på barnfamiljer. Eftersom de riskerar att bli bostadslösa när vi säger upp kontraktet med förstahandshyresgästen meddelar vi Kvarbo, som tar kontakt med familjen.

Exempel på aktiviteter med fokus på barn och unga under 2023

- Tillsammans med Hyresgästföreningen genomförde LKF sex vår- och höstfester under 2023. Årets tema var "Mat och rörelse", för att inspirera till rörelse för barn och unga. På festerna fanns flera aktiviteter för barn: prova-på-aktiviteter med idrottsföreningar, ansiktsmålning, odla i kopp, en uppblåsbar hinderbana samt popcorn och grillad korv att äta.
- Linerofestivalen genomfördes tillsammans med lokala aktörer och idrottsföreningar. Här fanns flera barnvänliga aktiviteter som streetfotboll, löprunda, möjlighet att prova handboll, basket och thaiboxning samt ansiktsmålning, trolleri och flera musik- och dansuppträdanden.
- På Linero, Rådhusrätten och Offerkällan har barn och unga haft möjlighet att prova thaiboxning under påsk- och sommarlovet.
- Karhögstorg hade en höstfest, där många barn uppskattade hoppborgen, ansiktsmålningen och att det bjöds på popcorn.
- På Väster har vi haft städdagar där barnen har inkluderats, bland annat genom att LKF förklarat vikten av sortering och återvinning.
- Norra Fäladen har haft prova-på innebandy under sommaren.
- Under sportlovet anordnades ishockey för barn mellan fem och tolv år, i Lunds ishall.
- LKF deltog under hösten på Lunds Ungdomsting, som hade temat "Otrygg – inte på min gata! Vem tar ansvar för min trygghet?"
- På Klostergården anordnades två workshops, där och unga fick ta fram konst till områdets nyrenoverade hissar tillsammans med en konstnär.
- LKF bjöd på fika när Torns Ryttarförening arrangerade Öppet hus. Här erbjöds också bland annat ponnyridning och käpphästhoppning.



TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 41 of 86.

Fördjupad hållbarhetsinformation

LKF arbetar utifrån principen att hållbarhet ska vara en integrerad del i såväl det dagliga arbetet som i utvecklingen av verksamheten. Vi gör därför en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning, där beskrivningen av vårt hållbarhetsarbete är integrerad i beskrivningen av verksamheten för 2023.

Vi redogör för viktiga aktiviteter under året, kopplat till våra kundlöften och våra grundförutsättningar (läs mer på sidorna 20–38). På sidorna 16–19 redovisar vi vår intressentdialog och vår väsentlighetsanalys. Hållbarhetsaspekterna i väsentlighetsanalysen definierar innehållet i års- och hållbarhetsredovisningen. Den fördjupade hållbarhetsinformationen i detta avsnitt innehåller ytterligare detaljer om styrning, mätning och uppföljning av våra hållbarhetsaspekter.

2016–2022 valde vi att redovisa i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). Eftersom vi successivt anpassar vår redovisning till att följa CSRD (Corporate Sustainability Reporting Initiative) och ESRS (European Sustainability Reporting Standards) har vi för 2023 års redovisning valt att inte längre upprätta den i enlighet med Global Reporting Initiative. Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) ska större företag upprätta en hållbarhetsrapport med ett specificerat innehåll. LKF har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i den fördjupade hållbarhetsinformationen, men också i andra avsnitt i års- och hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsaspekt	Hållbarhetsnot	Annan information
Hyresrätten	Aktivitet för lokal samhällsutveckling (sid 56)	Kundlöfte Ett hem för dig (sid 24–27)
Hållbar livsstil	Indirekta utsläpp av växthusgaser, Avfallshantering, (sid 47–49)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 28–31)
Klimatpåverkan byggprocess	Indirekta utsläpp av växthusgaser (sid 47)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Klimatanpassning	Klimatanpassning (sid 52)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Delaktighet och inflytande	Upplevd trygghet och trivsel (sid 55)	Kundlöfte En hyresvärd som bryr sig (sid 22–23)
Leverantörskedjan	Granskning av leverantörskedjan (sid 54)	Väsentlighetsanalys (sid 18)
Trygghet och gemenskap	Upplevd trygghet och trivsel (sid 55)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 28–31)
Folkhälsa	Upplevd trygghet och trivsel (sid 55)	Väsentlighetsanalys (sid 18)
Avfallsfrågan	Avfallshantering (sid 48–49)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 28–31)
Ekonomisk hållbarhet	Skapat och levererat ekonomiskt värde (sid 53)	Grundförutsättning Ekonomi (sid 34–35) Förvaltningsberättelse (sid 66)
Jämlik och säker arbetsplats	Antal anställda och personalomsättning/Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall/Program och utbildningar för anställdas utveckling/Mångfaldsindikator för ledning och medarbetare (sid 57–59)	Grundförutsättning Medarbetare (sid 32–33)
Primärenergianvändning	Minskning i energianvändning genom energieffektivisering/Minskning i energibehov för produkter/Direkta utsläpp av växthusgaser(Scope1)/ Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope2) (sid 43–46)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Ekosystemtjänster	Ekosystemtjänster (sid 49)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Vattenanvändning	Vattenanvändning (sid 45)	Väsentlighetsanalys (sid 18)

ÅRL: Årsredovisningslagen 1995:1554.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 42 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163638

Miljörelaterade aspekter

Minskning i energianvändning genom energieffektivisering

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

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

Avgränsning

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

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

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

Styrning och mål

LKF har antagit Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningar om energieffektivisering på 30 procent till 2030.

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

Energieffektiviseringsmålet uppnås genom löpande energieffektivisering i driften och energibesparande åtgärder vid underhåll och ombyggnad, som till exempel fönsterbyte/renovering, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Därtill drivs även renodlade energiprojekt. Under 2023 har pilotprojekt inom området för AI-styrning, vattenbesparing, referensgivare och energilagring initierats. Ökad medvetenhet kring energianvändning hos våra hyresgäster är också en viktig aspekt.

Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion och vid ombyggnad. Individuell mätning och debitering av el i kombination med solkraft installeras sedan 2023 i all nyproduktion.

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

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

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

För att kunna tillvarata den egenproducerade energin utforskas möjligheterna kring energilagring. LKF agerar även på olika flexibilitetsmarknader och deltar i samarbetsprojektet CoAction, där ambitionen bland annat är att låta beståndets fastigheter bli en del av det lokala energisystemet.

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

Utfall

Energianvändning

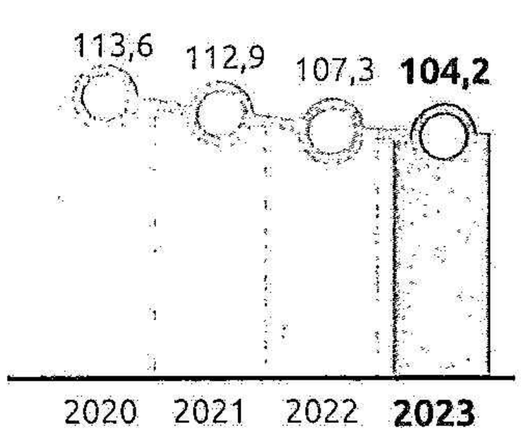
Mål: Affärsplan 2021–2024: Energieffektivisering med **7 %** till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).

Utfall 2023: 7,8 %

Mål: Allmännyttans Klimatinitiativ, **30 %** energibesparing till 2030.

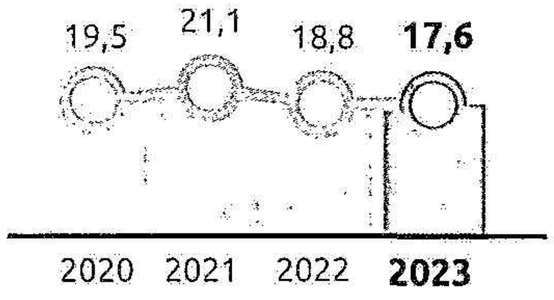
Utfall 2023: 16,6 %

Köpt energi (kWh/m²)



2023 års utfall visar att LKFs långsiktiga arbete med driftoptimering och energibesparingsåtgärder ger fortsatt gott resultat. Det kortsiktiga målet är nu nått men för att nå det ambitiöst satta långsiktiga målet krävs ytterligare satsningar på energibesparande åtgärder. Samtliga miljönyckeltal anges i kWh per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt.

Primärenergi (kWh/m²)

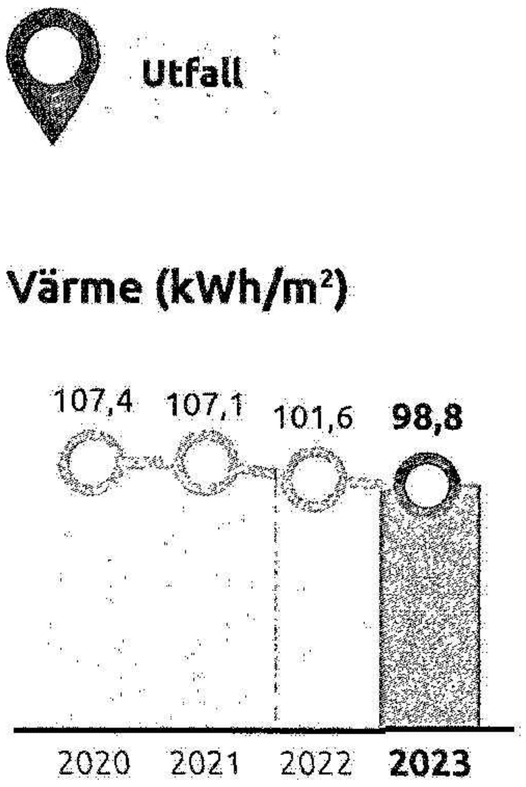


Under 2023 har användningen av köpt energi minskat jämfört med föregående år, trots att ytan i beståndethar ökat. Därtill har våra energileverantörers primärenergifaktorer sänkts, vilket tillsammans förklarar minskningen i användningen av.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 43 of 86.

Utfall

Värme (kWh/m²)



Nyproduktion: 54.9 kWh/m²

Med nyproduktion avses fastigheter byggda från och med år 2020.

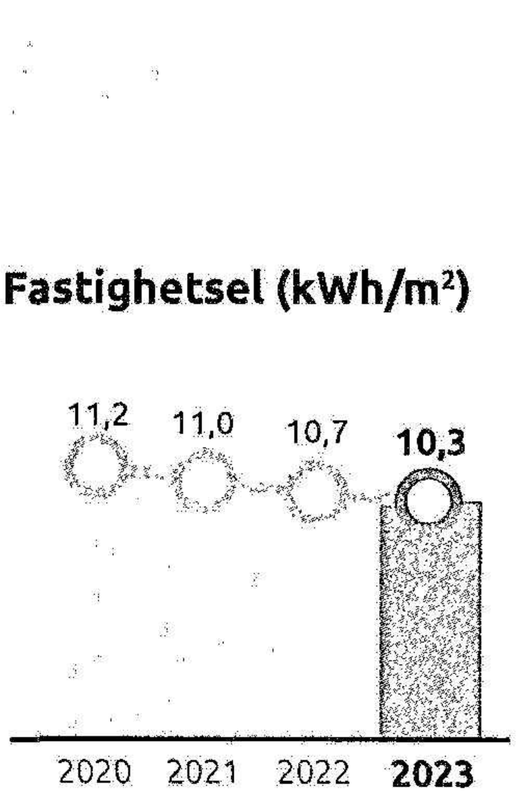
Äldre bestånd med komfortvärme*: 110 kWh/m²

Äldre bestånd utan komfortvärme*: 120 kWh/m²

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

Värmeanvändningen i beståndet minskar. Bakom resultatet ligger långsiktigt strategiskt arbete med övervakning, driftoptimering, besparingsåtgärder, utökad medvetenhet samt produktion av nya energieffektiva fastigheter.

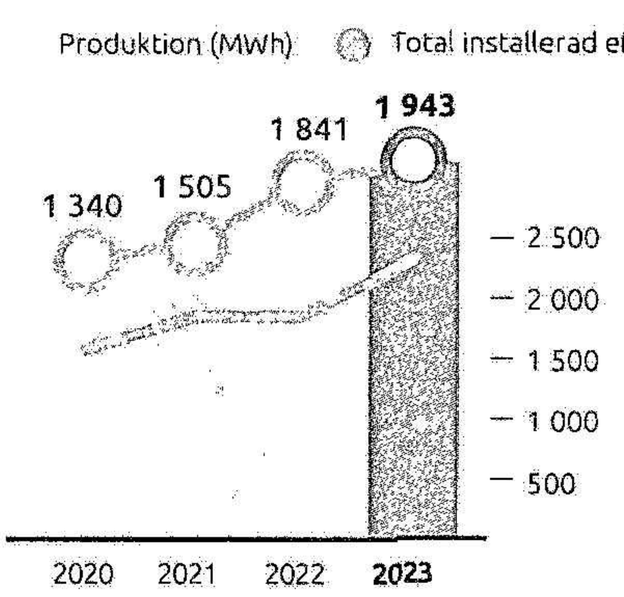
Fastighetsel (kWh/m²)



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

Förnybar energiproduktion

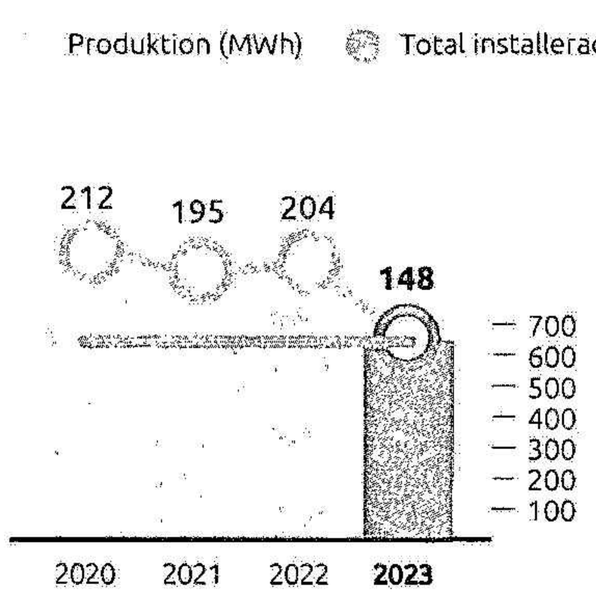
Solceller



Vid utgången av 2023 fanns det solceller knutna till totalt 28 juridiska fastigheter. Den bestånds-övergripande takinventeringen som gjorts förväntas resultera i att antalet ökar kraftigt under de närmsta åren.

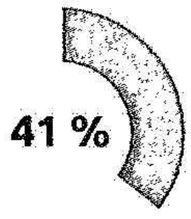
För att kunna tillvarata den egenproducerade energin och öka andelen egen användning utforskas möjligheterna kring lagring och delning av energi.

Solfångare



Vid utgången av 2023 fanns det solfångare knutna till totalt 5 juridiska fastigheter. Den installerade effekten är liksom tidigare år oförändrad. Den minskade produktionen förklaras av att vår största solfångaranläggning under våren hade periodvisa driftstörningar.

Egenanvändning solel



Yta solenergi: ca 14 000 m²

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

Total energianvändning

113 086 MWh

I begreppet ingår all energi som använts eller distribuerats av LKF. Utöver egen användning av köpt värme, fastighets -och verksamhetsel ingår användning av egenproducerad energi, el för egna och hyresgästers fordon, övriga drivmedel för egna fordon samt el till externa verksamheter och hushåll (IMD).

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 44 of 86

TeamEngine E-Signing

Minskning i energibehov för produkter

20240530163G9

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

Avgränsning
Inriktningen på nivån för projekterad energianvändning omfattar nyproduktionsprojekt och innefattar fastighetsel och uppvärmning.

Styrning och mål

LKFs byggstandard anger inriktningen, som standard, på 60 kWh/kvm Atemp och år (flerfamiljshus) och 80 kWh/kvm Atemp och år (radhus).

Solkraft installeras som standard när det är genomförbart, i kombination med individuell mätning och debitering av el.

I enlighet med LKFs energistrategi väljs fossilbränslefria energilösningar med låg primärenergifaktor. Flera av nyproduktionsprojekten finansieras via Lunds kommuns Gröna obligationer. Ramverket för de Gröna obligationerna uttrycker att projekten ska uppfylla energiprestanda motsvarande Miljöbyggnad nivå Silver, Svanen eller FEBY.

Utfall

Som en följd av det tuffa ekonomiska läget 2023 har inga projekt byggstartats, men följande har projekterats:

Smaken: ca 50 kWh/m² (BBR29)

Råbykungen/Stenkrossen: ca 55 kWh/m² (BBR29)

Den angivna energiprestandan är den som framgår av den preliminära energiberäkningen.

Vattenanvändning

Vatten har blivit en viktig fråga ur flera perspektiv. Att minska vattenanvändningen handlar dels om att hålla nere driftkostnaderna i våra fastigheter, då taxorna på senare år ökat markant. Dels om att ta ansvar för att vi ser vatten som en värdefull och begränsad resurs. De pågående klimatförändringarna har stor påverkan på oss som fastighetsägare, med torka vissa delar av året och risk för skyfall andra delar av året, och vi ser vikten av att förhålla och anpassa oss till detta.

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

Styrning och mål

LKF arbetar för att ge hyresgästerna incitament till minskad vattenanvändning och ökad kontroll av densamma. Även inom företaget arbetar vi med att sänka vår vattenanvändning, vilket främst berör vårt arbete med utomhusmiljön.

Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion samt vid ombyggnad. Nyproducerade fastigheter förbereds även för individuell mätning och debitering av kallvatten.

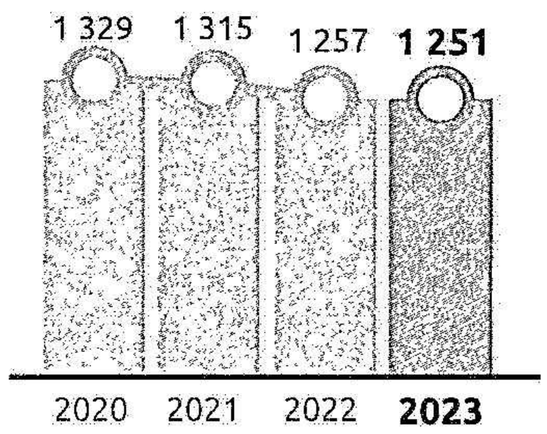
Mätning av kallvatten sker områdesbaserat, som underlag till VA SYD för debitering.

Under 2023 har vattensparprojekt genomförts med goda resultat. Redan installerade snålspolande armaturer har setts över och, vid behov, förnyats. Snålspolande armaturer sätts in i alla nyproduktionsprojekt.

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

Utfall

Vatten (liter/m²)



Områden med IMD* varmvatten: 1 179 liter/m²
Områden utan IMD* varmvatten: 1 295 liter/m²

Vattenanvändningen i beståndet minskar något. Under det gångna året har det strategiska arbetet med vattensparprojekt, samt projekt för att identifiera och åtgärda läckor i beståndet fortsatt. Arbetet med att tillvarata regnvatten har utökats.

**) IMD=Individuell mätning och debitering av varmvatten*

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 45 of 86.

Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

LKF har sedan fem år tillbaka beräknat klimatpåverkande utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) och dess olika scope. I Scope 1 redovisar vi direkta utsläpp från vår verksamhet (förbränning av bränslet) och då från våra egenägda maskiner, fordon, gaspannor och liknande. För oss och för fastighetsbranschen i stort är de direkta utsläppen i Scope 1 oftast lägre än de indirekta utsläppen, som sker vid exempelvis nyproduktion och liknande.

Avgränsning

Mängd inköpt drivmedel till egna fordon och arbetsmaskiner, förbrukning av egenproducerad el från solceller och solvärme samt uppvärmning från egna gaspannor.

Faktorer utgår från klimatberäkningsmetod i enlighet med Sveriges allmännyttans klimatinitiativ. För förnybara drivmedel och förnybar el använder vi faktor 0 gCO_2e/kWh.

Styrning och mål

Vi har anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ där allmännyttiga bolag åtar sig att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med 2007 samt att nå fossilfrihet till 2030.

LKF bidrar även till Lunds kommuns övergripande målsättning om att bli en klimatneutral stad 2030. Kommunen har, genom ett klimatkontrakt, åtagit sig att minimera utsläppen inom kommunens geografiska gräns samt fasa ut fossila bränslen. I Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling, finns följande mål, som LKF bidrar till att uppnå:

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

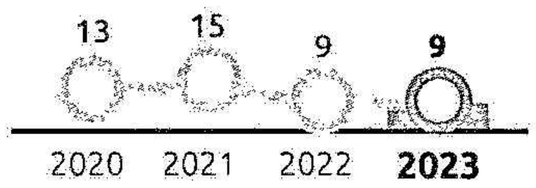
LKF arbetar i enlighet med tidigare uppnådd målsättning (år 2020) om fossilbränslefri egen inköpt energi för uppvärmning, för el och drivmedel till egna fordon. Skötselakademin har fortsatt och har idag tre olika moduler. Målgruppen är områdespersonal. Här ingår till exempel skötsel och hantering av fossilbränslefria maskiner och skötsel av batterier och handhållna redskap.

Utfall

Vi har som ambition att kontinuerligt att minska våra klimatpåverkande utsläpp. Sedan tre år tillbaka är fordon och arbetsmaskiner fossilfria. Handredskap som grästrimmer, lövblås och häcksax har ersatts med el- och batteridrivna alternativ. Bränsle till bilar och traktorer drivs med fossilfri biogas samt förnybar diesel (HVO). De direkta utsläppen har planat ut och uppgår till 9 ton koldioxid 2023. Det är på samma nivå som föregående år.

Omställningen till en fossilfri fordonsflotta har varit viktig, men vi har kvar en viss förbrukning av fossila drivmedel. Av de flytande drivmedlen använder vi cirka 93 % HVO-100, resterande är fossila drivmedel i form av diesel och bensin. Bensinförbrukningen står för två tredjedelar av de direkta utsläppen och den kommer primärt från två servicebilar som är gaskonverterade. De har kort räckvidd på biogas och bensin används därför som drivmedel. Det pågår ett arbete för att ersätta dessa fordon med bättre alternativ. Diesel tankas i våra fordon om HVO-100 inte är tillgängligt. När vi hyr in maskiner av olika slag förekommer det att vi använder diesel om uthyraren inte har godkänt att dessa får köras på biodiesel.

Scope 1 utsläpp (ton CO_2)



LKFs direkta utslapp i Scope 1 har utvecklats positivt under de senaste åren men har nu planat ut. Forutsättningarna finns då alla fordon och arbetsmaskiner kan drivas på fossilfria drivmedel eller med eldrivna alternativ. Arbete pågår for att byta ut våra kvarvarande gaskonverterade fordon, som förutom fossilfri biogas även använder bensin.

Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

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

Avgränsning

Utsläppen i Scope 2 redovisas med utgångspunkt från greenhouse gas protokollets metod för marknadsbaserade beräkningar. All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el från vattenkraft, enligt certifiering Bra miljöval. Om redovisning hade skett enligt den platsbaserade metoden hade istället emissionsfaktorer för nordisk elmix använts. 2023 använder vi emissionsfaktor för el (marknadsbaserad beräkning, 0 g CO_2 ekv/kWh), för fjärrvärme Lund (6,2 kg CO_2 ekv/MWh) samt för fjärrvärme Genarp (7,2 kg CO_2 ekv/MWh). Emissionsfaktorer får vi från våra leverantörer av el och fjärrvärme.

Styrning och mål

LKFs energimål i Affärsplan 2021–2024 är: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).

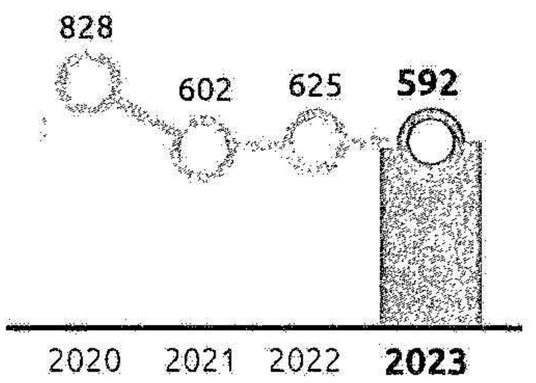
LKF följer principerna i Lunds kommuns energiplan, vilket innebär att el och värme ska vara fossilbränslefria.

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

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

Utfall

Scope 2 utsläpp (ton CO_2)



Vi har en minskad anvandning av fjarrvärme och i år har vi en lagre emissionsfaktor från fjarrvarmeleverantoren och en ny emissionsfaktor från elleverantoren. Detta tillsammans gor att vi ser en minskning av utslappen i Scope 2 i jamförelse med foregående år.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 46 of 86

TeamEngine E-Signing

Övriga relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, (Scope 3)

20240530163570

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

Avgränsning

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

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

Underlag från resor i tjänsten med flyg och tåg får vi av resebyrå. De faktorer som vi använder utgår från publicerad klimatberäkningsmetod i enlighet med Sveriges allmännyttans klimatinitiativ samt Sveriges allmännyttas vägledning för Scope 3-beräkningar. Gällande emissionsfaktor för förbränning av restavfall används 153 g CO_2ekv/kWh med värmevärde 4,5 MWh/ton avfall. Emissionsfaktorer för fjärrvärme och elanvändning får vi från våra leverantörer. Innevarande år använder vi för el (1,36 g CO_2 ekv/kWh), för fjärrvärme Lund (3,8 kg CO_2 ekv/MWh) samt för fjärrvärme Genarp (12,7 kg CO_2 ekv/MWh).

Styrning och mål

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

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

LKFs klimatfärdplan för nyproduktion beskriver vad vi behöver göra för att uppnå ett klimatneutralt byggande till 2030. Under 2023 har arbetet fortsatt med att ta fram även en Klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll.

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

Sveriges allmännytta och IVL har tagit fram vägledningar, senast för Scope 3 beräkningar och där har LKF medverkat tillsammans med nio andra allmännyttiga fastighetsbolag. Det bidrar till att vi gemensamt vet vilka våra största klimatposter är och hur vi kan utveckla våra klimatberäkningar.

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

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

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

Utfall

Mål 2024: Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030. Basårsvärde (år 2020) är satt till 350 kg CO_2ekv/kvm BTA (enligt metod inom Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)).

Utfall: 307 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik). 250 kg CO_2ekv/kvm BTA (Boverkets metodik) (utfall 2022: 350 kg CO_2ekv/kvm BTA (schablonberäknat, LFM30metodik))

För 2023 har total 34679 kvm BTA färdigställts inom fem projekt (Koggen, Pilgrimen, Kornknarren, Storspoven, Knudsgården).

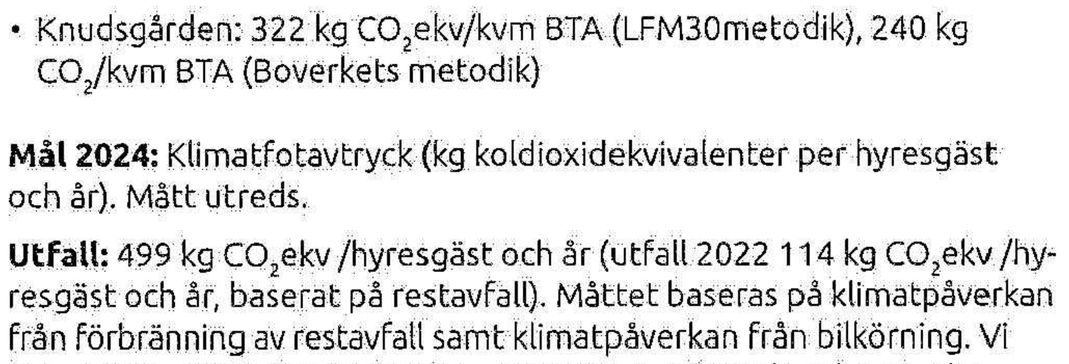
- Koggen: 270 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 219 kg CO2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Pilgrimen: 327kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 276 kg CO2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Kornknarren: 308 kg CO2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 257kg CO_2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Storspoven: 310 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 260 kg CO_2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Knudsgården: 322 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 240 kg CO_2/kvm BTA (Boverkets metodik)

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

Utfall: 499 kg CO_2ekv /hyresgäst och år (utfall 2022 114 kg CO_2ekv /hyresgäst och år, baserat på restavfall). Måttet baseras på klimatpåverkan från förbränning av restavfall samt klimatpåverkan från bilkörning. Vi har använt statistik över fordon registrerade i fastighetsbeståndet samt schabloner för medelkörsträcka per drivmedel för att beräkna klimatpåverkan från hyresgästernas bilkörning. Vi inkluderar även energi från hyresgästers elbilsladdning. Måttet kommer framöver inkludera boendes hushållsel om den bedöms ha en hög relevans.

Vi ser en ökning av utsläppen inom Scope 3. Det beror på att vi kontinuerligt kan inkludera fler kategorier och beräkna utsläppen i större utsträckning. Klimatutsläpp från nyproduktion beräknades för första gången 2022 och i år ingår även hyresgästens bilresor.

Scope 3 utsläpp (ton CO_2)



19 681 ton CO_2

Nedan framgår 2022 års resultat inom parantes i ton koldioxid för nyproduktion (4 813), hyresgäst restavfall (2136), inköpt energi (585), brännbart verksamhetsavfall (69), drivmedel (24), resor i tjänsten (6), hyresgäst bilkörning (ny 2023).

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 47 of 86.

Avfallshantering

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

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

Avgränsning

Beräkning av avfallsmängder och sorteringsgrad är begränsad till hyresgäster och redovisas så långt det är möjligt utan att inkludera avfall från verksamheter. Vi kommer att redovisa mer och mer av vårt egna verksamhetsavfall. Avfallsberäkningarna inkluderar fraktionerna matavfall, restavfall, pappersförpackningar, tidningar och returpapper, metallförpackningar, färgat glas, ofärgat glas, plastförpackningar, farligt avfall (elektronik, batteri, ljuskällor) samt textilier. Hyresgästen kan lämna sitt avfall i traditionella kärl i miljöhus, i underjordsbehållare (UWS) eller via en sopsug på Brunnshög. Det är bara för underjordsbehållarna som vi kan få en faktisk vikt. För kärlen beräknas vikten med hjälp av schabloner och vi kan inte få statistik från sopsugen.

Styrning och mål

LKF möjliggör genom olika aktiviteter att återbruk och avfallsminimering kan ske i bostadsområdena genom våra bytesrum, byteshyllor och med stöd till fixa-till hus. I samarbete med bland annat några lokala hyresgästföreningar har LKF fyra bytesrum som har öppet två till fyra gånger i månaden. Dessa aktiviteter skapar förutsättningar för en social och miljömässig hållbarhet. Det blir en mötesplats och ger möjligheter att förlänga en varas livslängd hos en ny ägare och förebygger att avfall skapas. LKF arbetar även på olika sätt för att förbättra och påverka hur hyresgästerna källsorterar sitt avfall, så att detta avfall kan återvinnas.

I projekt styrs avfallsfrågan i de administrativa föreskrifter vid upphandling, där vi ställer krav på sortering, gentemot våra entreprenörer. I miljöplanen som upprättas inför projektet ska entreprenören beskriva hur byggavfallet ska minimeras, dokumenteras samt sorteras.

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

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

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

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

Utfall

I kundenkäten för 2023 under serviceindex "rent och snyggt" (2022 års resultat inom parentes) framgår följande:

- 82,2 % av hyresgästerna tycker att avfallshanteringen är ganska bra och eller mycket bra, vilket är en ökning med 0,5 % (81,6 %).
- 79,1 % av hyresgästerna är nöjda med städningen av källsorteringsutrymmena, vilket är en minskning med 2,7 % (81,8 %).
- 94,4 % av våra hyresgäster anser att de har bra eller mycket bra förutsättningar att sortera sitt avfall, det är en minskning med 0,2 procent (94,6 %).

Vi ser att våra tillfrågade hyresgäster fortsatt har en mycket positiv bild av en både avfallshantering och källsorteringsmöjligheter. Nästan 8 av 10 tycker att det är rent och snyggt i och kring våra källsorteringsutrymmen, även om vi ser en generell minskning.

Det finns utmaningar rörande avfallshanteringen, dels med felsortering, dels att avfall placeras utanför avsedd behållare. Detta ser vi även i kommentarerna från hyresgästerna och det speglar vad vår områdespersonal upplever i sin vardag. Vi tror att många hanterar sitt avfall rätt, men felsortering är något som LKF tillsammans med hyresgästerna behöver arbeta kontinuerligt med och förbättra. Hantering av hyresgästens avfall är en viktigt fråga ur många aspekter, sett till både miljöpåverkan, säkerhet och våra medarbetares arbetsmiljö. Det finns även en ekonomisk aspekt.

Avfallsberäkningen baseras till stor del på tömningsfrekvensen och schabloner för vikt. Av den anledningen är det svårt att säga vilka faktiska förändringar som verkligen sker. Jämfört med föregående år minskar den beräknade totala mängden avfall från hyresgästerna med 115 ton och uppgår till 5 702 ton. Inflationsökningen under 2023 gav högre matpriser och minskad köpkraft, vilket kan vara en delförklaring till den minskade avfallsvolymen. Ett nytt skyltsystem för avfall är under införande och det kan vara en delförklaring till att mer avfall hamnar i restavfallet istället för att källsorteras.

Lunds renhållningsverk har deltagit på LKFs områdesfester, där de har informerat om sortering och genomfört avfallsaktiviteter som passade vårt mat-tema. Andra aktiviteter om avfall, som städdagar och återbruksdagar, har vi genomfört i samarbete med den lokala hyresgästföreningen. Både barn och vuxna har involverats på olika sätt, med exempelvis tävlingar och information om källsortering. Våra hyresgäster har också haft möjlighet att lämna in saker, som antingen har bytt ägare eller lämnats som avfall om det var i dåligt skick. De fyra återbruksrummen används och nytt i år är även ett försök med återbruksshyllor, som är uppskattade av våra hyresgäster.

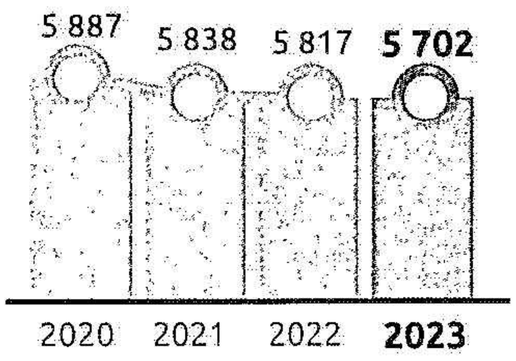
Vi har från vår verksamhet (fastighetsområde, service och entreprenad) skickat iväg cirka 344 ton avfall. Datakällorna utvecklas kontinuerligt vilket förklarar att att mängden ökar. Av den totala mängden var 235 ton grovavfall, restavfall och brännbart avfall, 7 ton farligt avfall och 45 ton skrot. En del av avfallet kan ha sitt ursprung från våra hyresgäster. Vi inkluderar inte vitvaror, då vi inte har ett komplett dataunderlag för dem. Vidare har det från fyra av de fem färdigställda nyproduktionsprojekt, med en bruttototalarea på 29 979 kvadratmeter, lämnats iväg 1 196 ton avfall, exklusive schaktmassor. Vi saknar avfallsunderlag från ett av byggprojekt.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 48 of 86

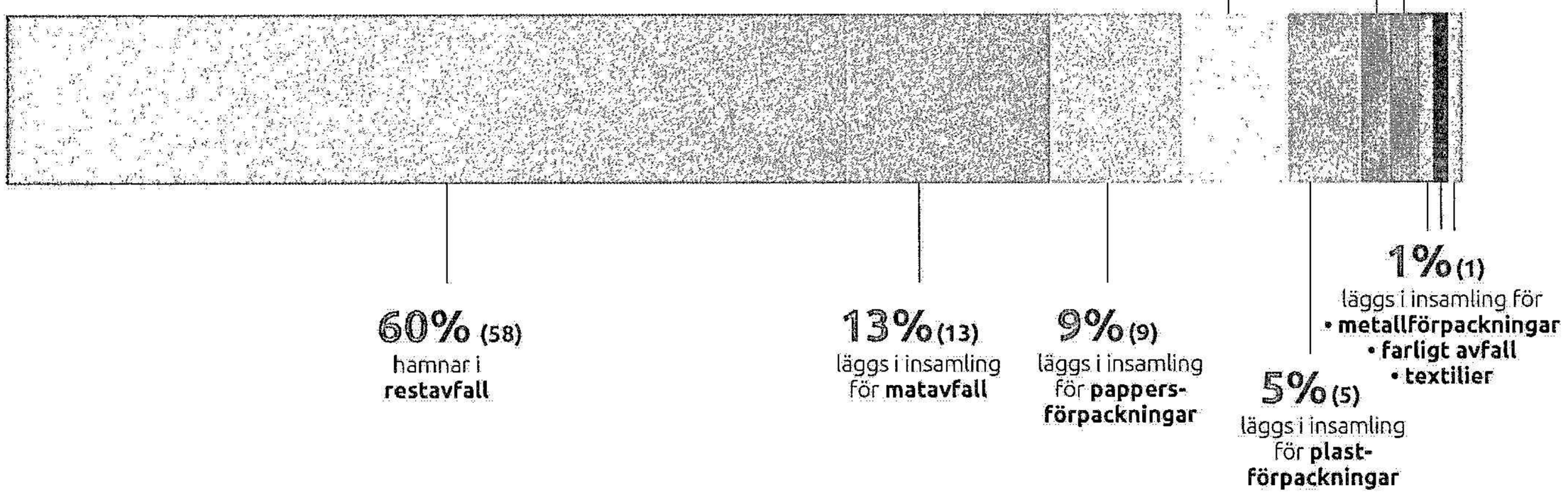
TeamEngine E-Signing

20240530163711

Total vikt avfall (ton)



Nedan visas fördelningen av hushållsavfall (2022 års resultat i parantes).



Ekosystemtjänster

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

Avgränsning

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

Styrning och mål

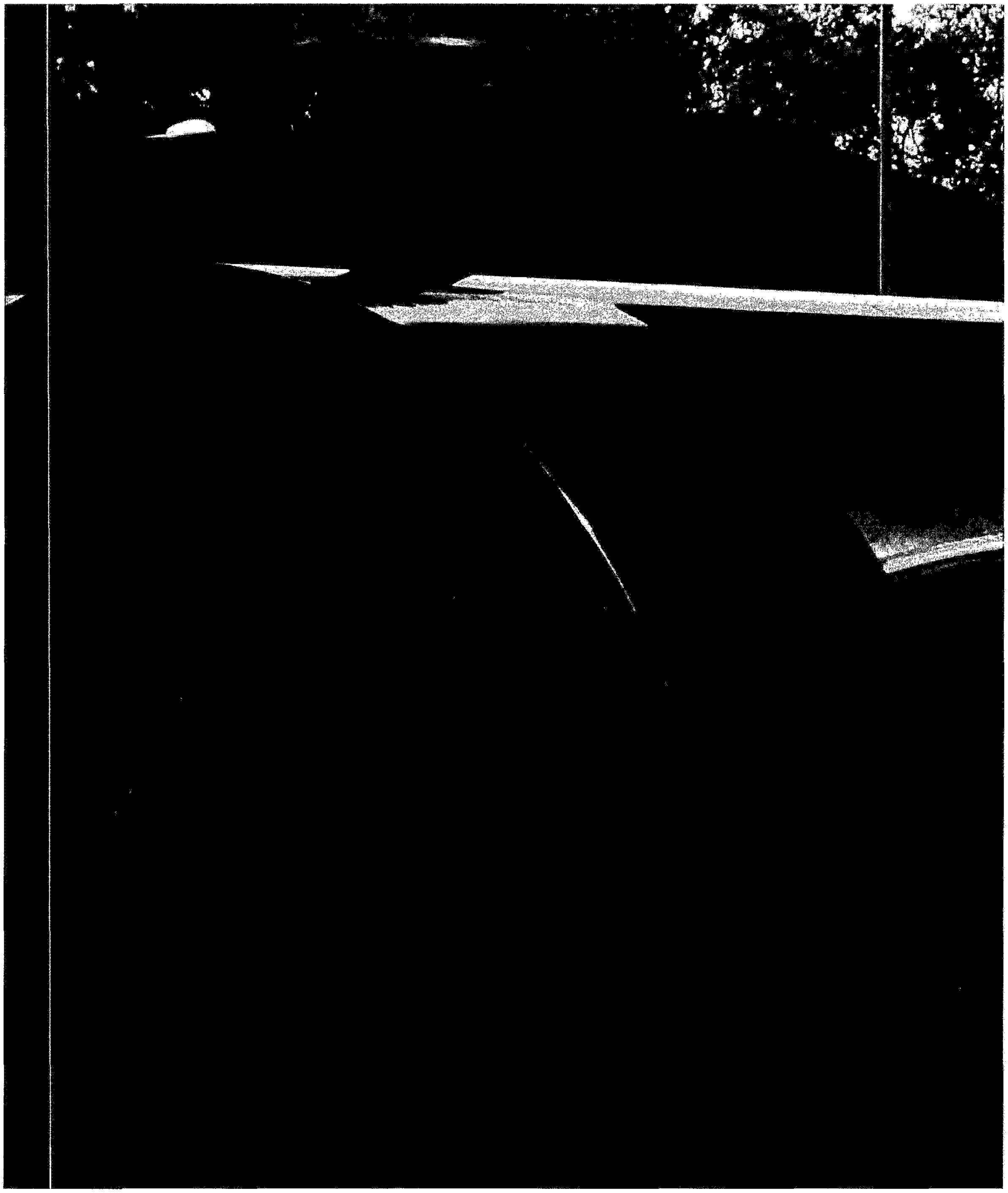
Vi värnar om våra gröna ytor, där det ska finnas plats och möjlighet för våra hyresgäster att mötas. Att sköta om våra gröna ytor är en viktig del i arbetet för många av våra medarbetare. I flera av våra bostadsområden har vi testat att anlägga ängsytor eller ytor med friväxande gräs. Vi har många äldre träd som vi värnar om i våra bostadsområden, avverkning sker endast i undantagsfall. Vi planterar träd och anlägger insektsvänliga rabatter och fjärilsbuskar. Insektsholkar har byggts och satts upp, tillsammans med våra hyresgäster. Våra fastighetsarbetare är nyckelpersoner när det gäller att sköta om våra utemiljöer på ett hållbart sätt, som bevarar och stärker ekosystemtjänsterna. Därför har vi etablerat det vi kallar Skötselakademin, ett utbildningspaket med flera moduler, där våra fastighetsarbetare kontinuerligt kommer att kunna bygga på sin kunskap om bland annat en hållbar grönyteskötsel.
För klimatanpassningsåtgärder se rubrik Klimatanpassning i Hållbarhetsnoterna.

I LundaEko, Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling, anges delmål 5.2 mot 2030 "I Lunds kommun har ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och på landsbygden säkrats och stärkts. Antalet naturbaserade lösningar ska öka.

Utfall

Våra fastighetsarbetare har under året genomgått Skötselakademin modul 1, 2 och 3. Ett test för att minska på behovet av gödning av stora gräsytor har genomförts och gav positivt utfall. Hösten 2022 genomfördes en trädinventering inom ett antal pilotområden, cirka 600 träd inventerades. Resultatet från trädinventeringen har under 2023 bland annat spridits till områdespersonalen på berörda områden.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 49 of 86.



TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 50 of 86

TeamEngine E-Signing

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 51 of 86.

Klimatanpassning

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

Avgränsning

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

Styrning och mål

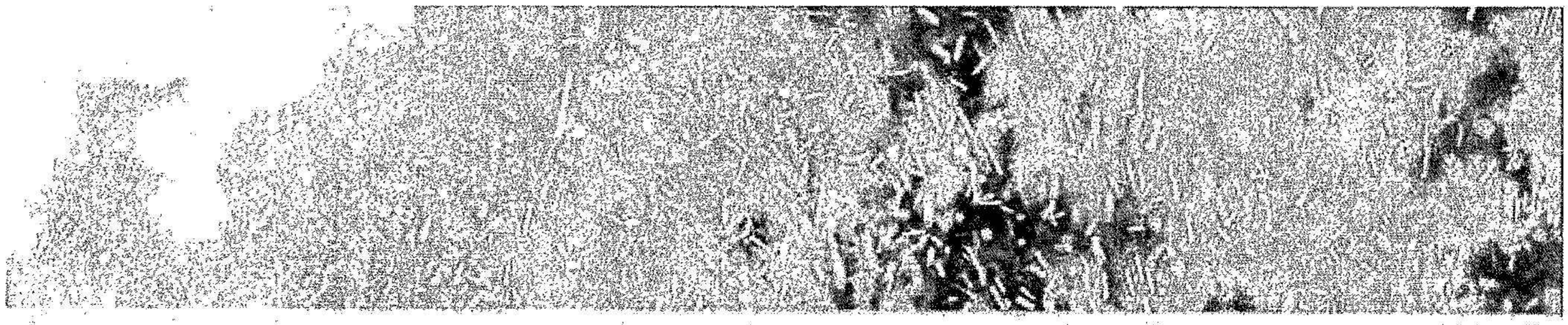
I LKFs Affärsplan 2021–2024 finns bland annat initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna".

När det gäller hantering av skyfall arbetar vi redan idag med frågan på flera sätt. Perspektivet beaktas i all nyproduktion, ofta även kopplat till krav från kommunen. I pågående större ombyggnadsprojekt, där även utemiljön görs om, är frågan prioriterad. Det planeras vid behov för till exempel fuktängar, svackdiken och regnbäddar. Vi har infört lösningar för fördröjning av dagvatten även i befintliga bostadsområden, för avlastning av ledningsnät vid större nederbörd. Vi värnar om grönskan i våra bostadsområden, inte minst för att grönskan hjälper till med att både hålla temperaturen nere i staden och för att fördröja dagvatten, vid till exempel skyfall.

Arbetet möter även LundaEko, delmål 3.6 Förebyggande klimatanpassning; "Den fysiska miljön i Lunds kommun ska utformas så att sårbarheten för risker kopplade till pågående klimatförändringar ska minska mellan 2021 och 2030".

Utfall

Under 2023 färdigställdes en sårbarhetsanalys avseende skyfall (50- och 100-årsregn) för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Implementering av resultatet från sårbarhetsanalysen sker nu löpande i fastighetsprojekt. Ovädret Hans i augusti medförde stora regnmängder, vilket även drabbade vissa av våra fastigheter.



TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 52 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530016373

Ekonomiskt relaterade aspekter

Skapat och levererat ekonomiskt värde

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

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

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

Avgränsning

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

Ansvar och uppföljning

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

Styrning och mål

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

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

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

LKFs ekonomiska mål till 2024

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

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

Utfall

Resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår 2023 till 149 mkr. Intäkterna har ökat med 77 mkr eller 6,4 procent. LKFs driftkostnader ligger i nivå med med 2022 och uppgår i år till 535 mkr.

De ekonomiska målen är uppfyllda vid utgången av 2023, vilket skapar en stabil ekonomi framåt.

På sidan 66 och framåt i denna redovisning finns en fullständig ekonomisk redovisning för 2023.

Skatter

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

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

LKFs verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för land-redovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. LKF är i dag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter se sidan 70.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 53 of 86

Rättsfall kopplade till anti-konkurrens

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

Avgränsning
Omfattning: leverantörskedjan.

Styrning och mål

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

Utfall

Under 2023 har följande överprövningar hanterats:

Ramavtal Byggservice
Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare i februari 2023, som menade att det var ett orimligt lågt anbudspris. Förvaltningsrätten meddelade dom till vår fördel i slutet av april 2023.

Ramavtal elarbeten
Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare, rangordnad som nr 2, i mars 2023. Dels menade de att tilldelad entreprenör inte uppfyller kvalificeringskraven, dels att det var ett orimligt lågt anbudspris. Förvaltningsrätten meddelade dom till vår fördel i slutet av september 2023.

Granskning av leverantörskedjan

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

Avgränsning
Kvalitets-, miljö- och arbetsmiljörevisioner utför vi på byggprojekt samt på ramavtalsentreprenörer.

Styrning och mål

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

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

Som en del av avtalsuppföljningen genomför vi revisioner hos våra entreprenörer, där frekvens och omfattning styrs enligt våra egna rutiner. Tanken är att tillsammans utveckla och motivera våra avtalspartner att komma så långt som möjligt med sitt systematiska kvalitet-, miljö- och arbetsmiljöarbete.

LKF är numera medlem i föreningen Rättvist byggande. Rättvist byggande är en arbetsmodell för att förebygga och motverka arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggentreprenader, som framöver blir ett standardkrav vid upphandling av nybyggnation.

Utfall

Under oktober genomförde vi två träffar med våra avtalsparter under rubriken "Tillsammans för kund!". Vi informerade om LKFs mål och hur vi arbetar med upphandlingar och avtalsuppföljning samt berättade om våra ledord: bra beställare, affärsmannaskap och dialog. Vi bad också om feedback på vårt upphandlings- och inköpsarbete.

Vi genomförde kvalitets-, miljö- och arbetsmiljörevisioner på ett byggprojekt samt för tre ramavtalsentreprenörer inom områdena byggservice, VS-arbeten och kyla. Revisionsomgången visade på väl fungerande företag som har kommit långt i sitt ledningsarbete. För vissa fanns det utrymme att utveckla delar av det systematiska ledningsarbetet. Vi identifierade både förbättringsområden och avvikelser. Summerat hittade vi brister i dokumentation av genomförda kvalitetskontroller, brister i dokumentation av kompetens och utbildning samt brister i ansvarsfördelning och delegation inom arbetsmiljöområdet. Vi kunde se att strukturerade stödsystem fanns hos alla verksamheter, men att det hos vissa brast i förmågan att hitta och förstå det egna ledningssystemet. Det fanns även brister i kemikalie- och avfallshanteringen. Avvikelserna kommer att besvaras av respektive entreprenör.

Rättvist byggande genomförde 2023 tre oannonserade arbetsplatskontroller på LKFs byggprojekt. Det noterades bland annat brister i arbetsplatsens inhägnad, oklarheter kring arbetstillstånd för några personer samt frågeställning kring skatter och avgifter hos några underentreprenörer och även behov av att förbättra rutiner kring kontroll av ID-handling och ID06. Samtliga åtgärder som vidtagits är godkända av Rättvist Byggande.

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 54 of 86

TeamEngine E-signering

20240530016374

Aspekter kopplade till social hållbarhet

Upplevd trygghet och trivsel

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

Avgränsning

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

Styrning och mål

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

I LKFs strategi för bosocialt arbete definieras vårt bosociala arbete som "Bosocialt arbete syftar till att erbjuda hyresgästen en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i." För att möjliggöra en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i definierades även fyra behov, fokusområden, som behöver tillgodoses: bostad, trygghet och gemenskap, delaktighet och inflytande samt god folkhälsa.

Några exempel på vårt löpande bosociala arbete:

- Vi har etablerat en ny serviceanmälanprocess, för att skapa större kundfokus samt ökad arbetsglädje och affärsmässighet.
- Vi har startat en skötselakademi för alla våra fastighetsarbetare, för att dela erfarenheter och öka kunskap samt kvalité i vår utemiljö. Detta skapar mer trygghet och trivsel i våra bostadsområden.
- Vi engagerar barn och unga i utvecklingen av deras boendemiljö genom projekt som Sommarpraktik, där unga hyresgäster anställs.
- Vi har etablerat en fokusgrupp där vi lyfter in seniorers perspektiv, vid exempelvis nya utvecklingsprojekt.
- Våra lokaltutvecklare arbetar aktivt med strategisk utveckling av lokalhyresgäster inom bostadsområdena.
- Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi gjort en översyn av boinflytandeavtalet, vilket förbättrar samarbetet med våra hyresgäster.
- Vi samverkar med det lokala föreningslivet, exempelvis genom idrottsaktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden.
- Tillsammans med lokala hyresgästföreningar har vi bosamråd/bostadsmöten.
- På de bostadsområden där det är möjligt erbjuder vi våra hyresgäster möjlighet att exempelvis rensa sina förråd med hjälp av containrar två gånger per år.

För att öka trivseln har LKF under 2023 genomfört bemötande-initiativet "Varje möte räknas". Alla avdelningar har deltagit i workshops för att skapa positiv energi i möten med kunder, kollegor och samarbetspartners.

Sedan 2020 arbetar LKF aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden, vilket har gett positiva resultat. Syftet med satsningen är en ambition om att vår uthyrning av bostäder ska skapa trygghet och trivsel för hyresgästerna.

För att öka tryggheten i våra bostadsområden samverkar LKF sedan flera år tillbaka med en rad aktörer. Det mest aktiva samarbetet är det som pågår inom SNÖ (Samverkan – Narkotika – Örat mot marken), där representanter från LKF varje vecka har avstämningar med representanter från Lunds kommun och Polisen. Detta för att arbeta proaktivt för att skapa trygghet i Lund.

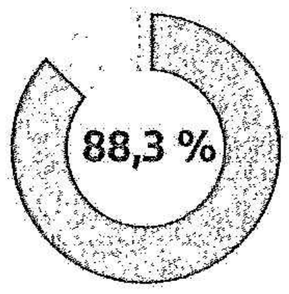
Vår årliga kundenkät är ett viktigt styrinstrument, där vi tar hänsyn till hyresgästernas åsikter för att genomföra åtgärder som ökar tryggheten och trivseln. Under 2023 har vi också inkluderat en hyresgästundersökning för barn, för att lyfta barnperspektivet. Barnenkäten syftar till att undersöka hur barnen upplever sitt boende och boendemiljö.

Affärsplan 2021–2024, mål 2024:

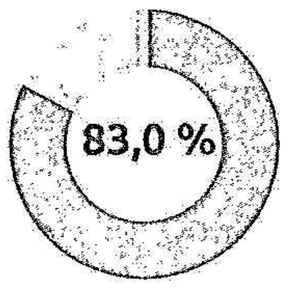
- LKF är mån om hyresgästerna: Minst 90 %, varav 55 % ska vara mycket nöjda.
- Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %.
- Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %.

Utfall

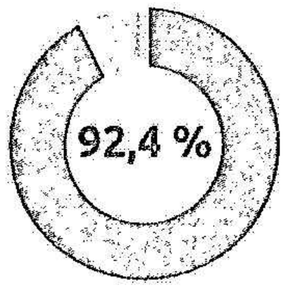
I 2023 års kundenkät framgår bland annat (2022 års resultat inom parentes):



88,3 % svarar nöjd/mycket nöjd (87,1 %) på "LKF är mån om hyresgästerna".



Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %. Utfall 2023: Medelvärde på 83 % (83,1 %). Det finns fyra områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 74,7 %, Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 72 %, Papegojlyckan/Värpinge 78,2 % och Klostergården 79,7 %).



Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 % Utfall 2023: Medelvärde på 92,4 %. Det finns ett område som hade trivselindex under 85 % (Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 78,4 %).

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 55 of 86.

Aktivitet för lokal samhällsutveckling

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

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

Avgränsning

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

Styrning och mål

LKFs byggrättsportfölj för nybyggnation av bostäder går i linje med Lunds kommuns bostadspolitiska mål och bidrar till att vi kan leva upp till vårt ägardirektiv. LKFs definition av byggrättsportföljen är planerade bostäder räknat från kommunal markanvisning eller beslut om start av detaljplan på egen mark, fram till investeringsbeslut och entreprenadupphandling.

I byggrättsportföljen ska det finnas minst 2 000 planerade bostäder, för att vi ska klara att nå målet på 1 000–1 200 byggstartade bostäder de närmaste fyra åren.

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

Utfall

LKFs byggrättsportfölj bestod i december 2023 av drygt 2 000 bostäder (utfall 2022: cirka 2000 bostäder).

Kommunikation och träning i anti-korruption samt utfall

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

Avgränsning

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

Styrning och mål

Vårt förhållningssätt till korruption utgår från våra värderingar samt LKFs policy för mutor och bestickning. Att vara en mänsklig och pålitlig samhällsaktör som behandlar alla lika är en självklar förutsättning.

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

För att undvika mutor och korruption har vi en systematisk och transparent upphandlingsprocess där även våra värdeord är vägledande. Korruptionsrisk är upptagen i LKFs Internkontrollplan, där riskbedömning och handlingsplan för kontrollaktivitet finns. Internkontrollplanen behandlas minst en gång per år av ledningsgruppen och även minst en gång per år av styrelsen. Policy och rutin för korruption och jäv gås igenom vid varje årligt medarbetarsamtal. För att se till att alla har en uppdaterad kunskap inom området jäv, bisyssla och korruption har LKF genomfört en obligatorisk utbildning i e-learning. Den har genomförts löpande under hösten 2023 för såväl medarbetare och chefer som ledningsgrupp och styrelse. Utbildningen fortsätter under det första kvartalet 2024 och bidrar till både kunskap och trygghet att agera om något inte står rätt till.

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

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

Utfall

Enligt vår externa mottagarpart fanns det under 2023 inte några ärenden som föll inom ramen för lagstiftningen kring visselblåsartjänst i LKFs visselblåsarfunktion. Vi hade inga ärenden under 2022 heller.

Under 2023 har vårt arbete kring otillåten andrahandsuthyrning resulterat i att 44 lägenheter har frigjorts.

Vi genomför interna stickprovskontroller, minst två gånger per år, för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade. Under 2023 visade de interna kontrollerna inte på några avvikelser.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 56 of 86

TeamEngine E-Signing

Antal anställda och personalomsättning

20240530163752

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

Att vara en bra arbetsplats, där medarbetare uppfattar LKF som en attraktiv arbetsgivare, leder till en låg personalrörlighet. Antalet externa sökande till våra lediga tjänster är fortsatt högt. Under 2023 hade vi nästan 2 000 sökande till våra lediga tjänster.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

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

Utfall

Utfall 2023
Resultatet från 2023 års medarbetarundersökning landade på 81 % på förtroendeindex. LKF fick även en certifiering som A Great Place To Work (70 % krävs för certifiering).

Nyckeltal 2023
- Antal anställda: 270 totalt (127 kvinnor och 143 män) varav 252 tillsvidareanställda (114 kvinnor och 138 män) och 18 visstidsanställda (13 kvinnor och 5 män).
- Antal anställda som arbetar heltid: 257, varav 241 tillsvidareanställda (104 kvinnor och 137 män) och 16 visstidsanställda (12 kvinnor och 4 män).
- Antal anställda som arbetar deltid: 13, varav 12 tillsvidareanställda (11 kvinnor och 1 man) och 1 visstidsanställd (0 kvinnor och 1 man).
- Antal anställda av de som har visstidsanställning och som inte har något garanterat arbetstidsmått: 10 (6 kvinnor och 4 män).
- Nyanställda prov- och tillsvidareanställda: 17 (4 kvinnor och 13 män).
- Medelålder på samtliga anställda: 45 år (43 för kvinnor och 46 för män).
- Anställningstid i genomsnitt: 8 år.
- Personalomsättning: 8,1 % (10,7 % inklusive pensionsavgångar).

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

Nyckeltal 2022
- Antal anställda: 292, varav 274 tillsvidareanställda (116 kvinnor och 158 män) och 18 visstidsanställda (8 kvinnor och 10 män).
- Antal anställda som arbetar heltid: 271, varav 255 tillsvidareanställda (103 kvinnor och 152 män) och 16 visstidsanställda (8 kvinnor och 8 män).
- Antal anställda som arbetar deltid: 21, varav 19 tillsvidareanställda (13 kvinnor och 6 män) och 2 visstidsanställd (0 kvinnor och 2 män).
- Nyanställda: 32, varav 15 kvinnor och 17 män.
- Medelålder på samtliga nyanställda: 46 år (44 för kvinnor och 47 för män).
- Anställningstid i genomsnitt: 8 år.
- Personalomsättning: 8,8 % (9,0 % inklusive pensionsavgångar).

Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall

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

LKF har sedan 2021 infört digital tillbuds- och olycksfallsanmälan, som underlättar anmälan direkt via mobiltelefon samt säkerställer uppföljning. LKF har under hösten 2023 lagt in alla årets skyddsronder digitalt i detta system, vilket ger möjligheter att enklare få en samlad bild.

Det har sammanlagt anmälts 17 tillbud och/eller olycksfall (inklusive arbetsskada) under 2023. De tillbud och olycksfall som uppstått inom LKFs verksamhet under året har varit av många olika karaktärer. De händelser som är likartade och har inträffat vid två eller flera tillfällen är fall/snubbelskada, skada vid användning av handburet trädgårdsredskap samt tillbud/skada på väg till arbetet – färdolycksfall. Av de 17 tillbuden och olycksfallen har 13 rapporterats in av män och 4 av kvinnor. I de flesta fall har tillbuden och olycksfallen inte inneburit någon sjukskrivning, två händelser har lett till korttidssjukskrivning. Det är en minskning jämfört med 2022, då det anmäldes 46 händelser. 25 % av händelserna som anmäldes under 2022 gjordes med anledning av covid-smitta i början av året.

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

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

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

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

Fortsättning på nästa sida

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 57 of 86.

Fortsättning från föregående sida

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

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

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

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

Utfall

Utfall 2023

- 17 inrapporterade tillbud och arbetsskador.
- Sjukfrånvaro: 4,5 %, varav 2,5 % korttidsfrånvaro och 2,0 % långtidsfrånvaro.

Den totala sjukfrånvaron på 4,5 % ligger lägre än förra årets sjukfrånvaro, som låg på 6,3 %. LKF har under 2023 arbetat än mer aktivt med de rehabiliteringsärenden som funnits, vilket har inneburit en sänkning av långtidssjukfrånvaron. Årets långtidssjukfrånvaro var 2,0 %, att jämföra med förra årets 2,5 %.

Utfall 2022

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

Den totala sjukfrånvaron på 6,3 % ligger något högre än föregående års sjukfrånvaro, som låg på 5,7 %. Pandemin satte fortfarande sin prägel på sjukfrånvaron, som var mycket hög under januari och februari.

Program och utbildningar för anställdas utveckling

Vår framgång bygger på att våra medarbetare känner ansvar, arbetsglädje och stolthet samt och har möjlighet att utvecklas både i sitt arbete och som individer. Vilja, engagemang, kunskap och förståelse tillsammans med ansvar och mandat ger goda prestationer. Varje år genomför vi ett antal utbildningar och olika nätverksforum. Vi genomför även kunskapsöverföringar mellan kollegor och enheter i olika program. I de utvecklingssamtal som årligen genomförs mellan våra anställda och deras chefer tas en utvecklingsplan fram för varje anställd.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

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

Utfall

- Ledarforum för alla chefer.
- Medarbetarforum för alla.
- Rekryteringsutbildning för alla chefer.
- Arbetsrättsutbildning för alla chefer.
- Arbetsmiljöutbildning för alla chefer.
- Tuff Ledarskapsträning steg 1 och steg 2 för nya chefer.
- Tuff Ledarskapsträning steg 3 alla chefer.
- Skötselakademi för alla fastighetsarbetare Modul 1, 2 och 3.
- Löpande certifikatsutbildning P.R.Y.L för lokalvårdare.
- Projekt "Skugga kollega", för ökad kunskap, förståelse och kundnytta.
- Utbildning i anti-korruption för alla, inklusive styrelsen.
- Central introduktionsdag för nya medarbetare.
- Affärsmannaskapsutbildning för nya medarbetare.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 58 of 86

TeamEngine E-Signing

Mångfaldsindikatorer för ledning och medarbetare

20240530163376

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

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

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

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

Utfall

En incident som strider mot policyn mot kränkande särbehandling har rapporterats in under 2023. Incidenten har hanterats enligt rutin och ärendet är avslutat. (Inga incidenter inrapporterades under 2022.)

Mångfald

Ledningsgrupp

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	5	4	4	4
Ålder				
0–29	0	0	0	0
30–50	3	1	3	1
51–	2	3	1	3

Styrelse

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	2	10	3	9
Ålder				
0–29	0	0	0	0
30–50	0	4	0	1
51–	2	6	3	8

Totalt antal anställda*

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	127	143	124	168
Ålder				
0–29	16	16	19	19
30–50	72	64	67	81
51–	39	63	38	68

** Tillsvidare, visstid, vikarie etc*

Medlemskap och samarbeten

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

CoAction Lund

Eurhonet

Allmännyttans Klimatinitiativ

Klimatneutrala Lund

Hyresgästföreningen

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

SNÖ (Samverkan, Narkotika, Örat mot marken)

Lunds Klimatallians

Borgmästaravtalet

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

CSR Skåne

Fastigo

Skånehem

Citysamverkan

Fastighetsföreningen Lunds City

Future by Lund

Eos Cares

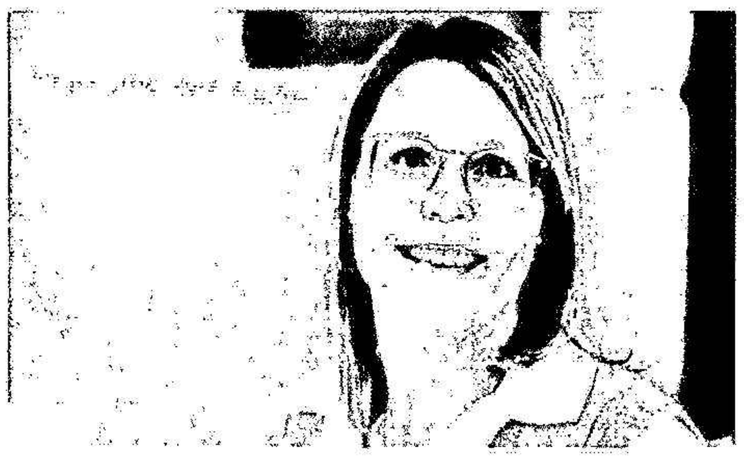
Huskurage

Centrum för Fastighetsföretagande

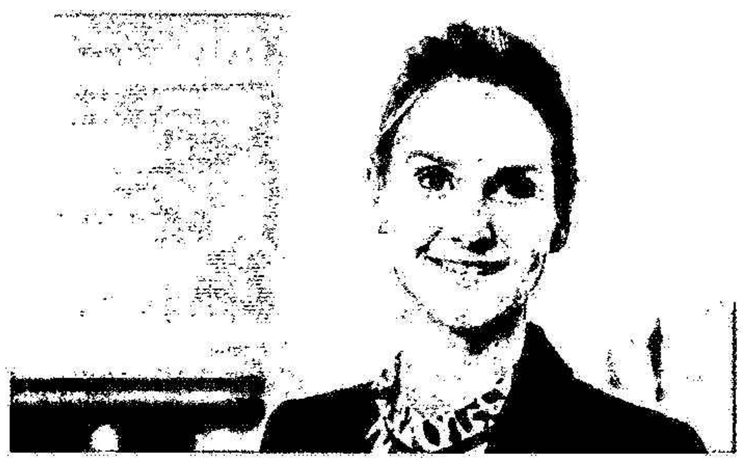
TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 59 of 86

FREDRIK MILLERTSON
Vd

GUNILLA FLYGARE
Affärsutvecklingschef/vice vd



MALIN WIBÄCK
Ekonomichef



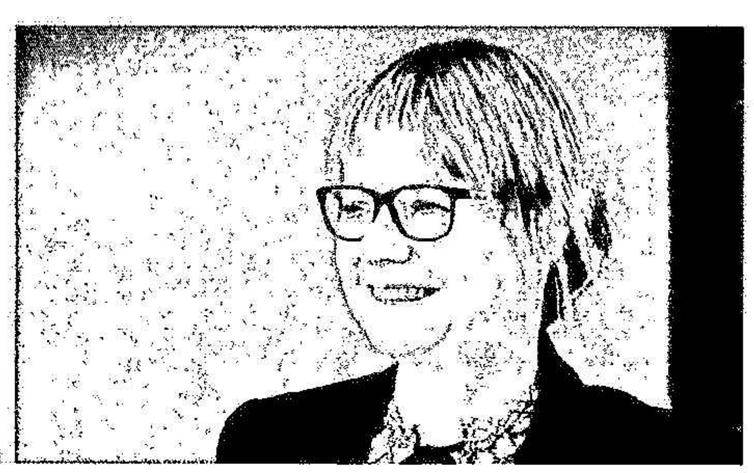
HANNAH BILLBERG
Kundcenterchef

PETER OVENLUND
Byggchef

HÅKAN NILSSON
Förvaltningschef

LINDA EGIN
Teknisk chef

JÖRGEN LJUNG
HR-chef



MARIA VENNBY
Ledningskoordinator

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 60 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530165777

FREDRIK MILLERTSON

Befattning: Vd

Född: 1965

Anställd: 2018

Inträde i ledningsgrupp: 2018

Utbildning: Driftingenjör, KTH Stockholm

Tidigare erfarenhet: Vd, Ystadbostäder & Ystads Industri-fastigheter. Förvaltningschef Tekniska förvaltningen, Örebro kommun. Vd, Köpings Bostads AB. Förvaltningschef ÖrebroBostäder.

Andra uppdrag: Styrelseledamot, Skånehem.

GUNILLA FLYGARE

Befattning: Vice vd och affärs-utvecklingschef.

Född: 1960

Anställd: 2006

Inträde i ledningsgrupp: 2006

Utbildning: Civilingenjör, KTH Stockholm.

Tidigare erfarenhet: Affärsområdeschef, Jernhusen. Affärsområdeschef, Malmö stad. Biträdande fastighetsdirektör, Västerås stad. Fastighetschef, Sölvesborgs kommun.

Andra uppdrag: Styrelseledamot, Fastighetsföreningen Lund City och Lund Citysamverkan.

MALIN WIBÄCK

Befattning: Ekonomichef

Född: 1977

Anställd: 2016

Inträde i ledningsgrupp: 2021

Utbildning: Magister-examen redovisning, Lunds universitet.

Tidigare erfarenhet: Ekonomichef, Bostads AB Svedalahem. Redovisningsansvarig, Staffanstorps Kommun. Auktoriserad revisor, PwC.

Andra uppdrag: –

HANNAH BILLBERG

Befattning: Kundcenterchef

Född: 1983

Anställd: 2019

Inträde i ledningsgrupp: 2019

Utbildning: Fil. kand. idrotts-vetenskap, ledarskaps-inriktning, Malmö universitet.

Tidigare erfarenhet: Receptionist, serviceutbildningsledare, re-branding och öppning av hotell samt hotelldirektör, Scandic Hotels AB.

Andra uppdrag: –

PETER OVENLUND

Befattning: Byggchef.

Född: 1972

Anställd: 2002

Inträde i ledningsgrupp: 2012

Utbildning: Byggingenjör, Polhemskolan Lund och Pauliskolan Malmö.

Tidigare erfarenhet: Platschef och arbetsledare, NCC.

Andra uppdrag: –

HÅKAN NILSSON

Befattning: Förvaltningschef

Född: 1975

Anställd: 2003

Inträde i ledningsgrupp: 2016

Utbildning: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad, Lunds Tekniska Högskola (LTH)

Tidigare erfarenhet: Fastighetschef, Byggprojektledare, LKF. Arbetsledare, JM.

Andra uppdrag: –

LINDA EGIN

Befattning: Teknisk chef

Född: 1978

Anställd: 2020

Inträde i ledningsgrupp: 2021

Utbildning: Byggingenjör, Malmö universitet och Cape Peninsula university of Technology.

Tidigare erfarenhet: Head of asset management och Industrial Engineer manager, Nordion Energi. Chef för tekniska tjänster och byggprojekt-ledare, HSB Malmö.

Andra uppdrag: –

JÖRGEN LJUNG

Befattning: HR-chef.

Född: 1964

Anställd: 2018

Inträde i ledningsgrupp: 2018

Utbildning: Fil. kand. HR, Lunds universitet.

Tidigare erfarenhet: HR-chef Sverige, Previa. HR-Manager Sweden, Falck.

Andra uppdrag: –

MARIA VENNBY

Befattning: Ledningskoordinator

Född: 1971

Anställd: 2008

Inträde i ledningsgrupp: 2018

Utbildning: Gymnasie-ekonom, Bergaskolan Eslöv

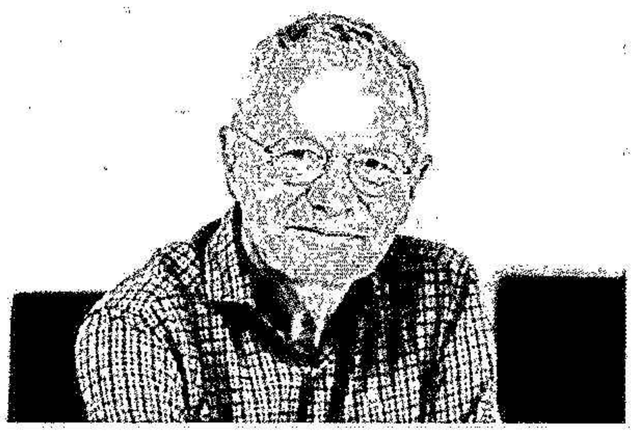
Tidigare erfarenhet: Kundrelations-ansvarig, Daimler Chrysler.

Andra uppdrag: Sekreterare, Skånehem.

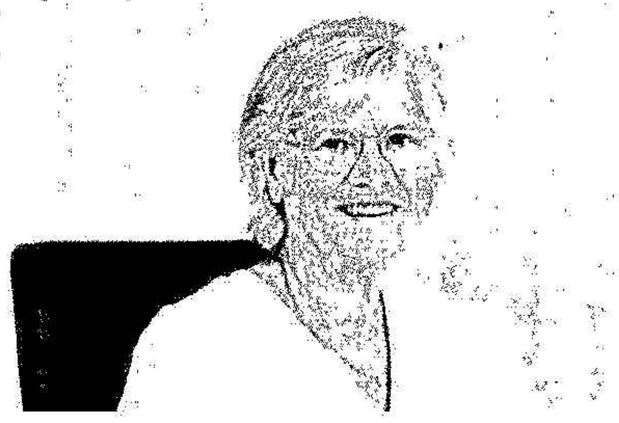
TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 61 of 86.

Styrelse

TONY JOHANSSON (S)
Ordförande



BÖRJE HED (FNL)
Vice ordförande



ANNELI LARSSON (S)
Ledamot

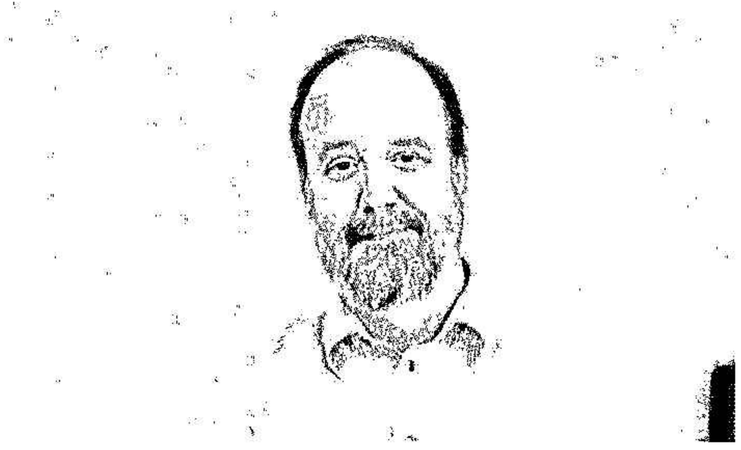
CAMILLA LUNDBERG (L)
Ledamot

CLAS FLEMMING (V)
Ledamot

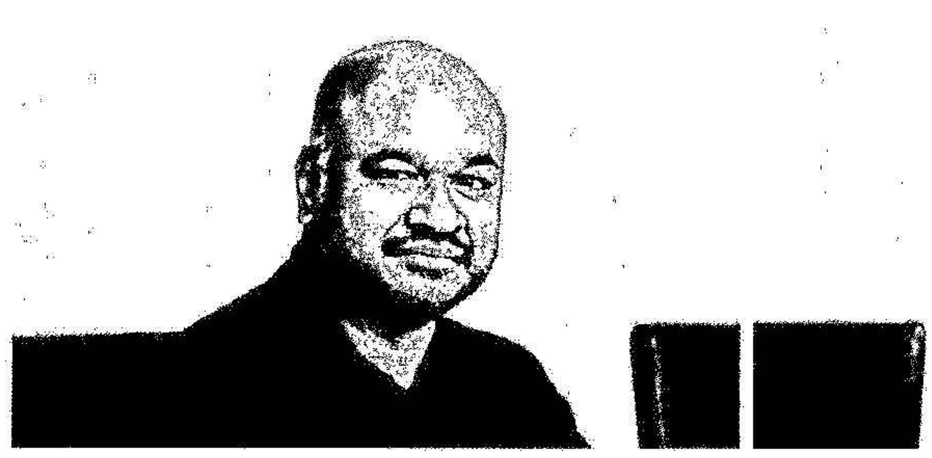
LARS LINDFORS (L)
Ersättare

LARS LEONARDSSON (M)
Ledamot

LARS-MIKAEL ADRIAN (S)
Ledamot

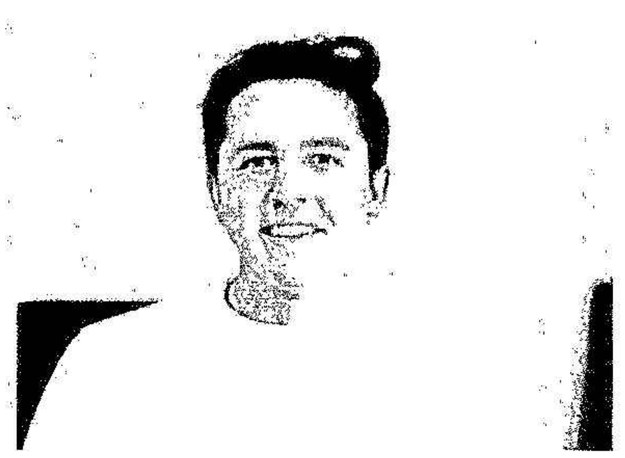


JOAKIM ANDERSSON (C)
Ledamot



ERIK NORDIN (M)
Ersättare

JAKOB WENDT URSING (MP)
Ersättare



ERIK GOLOVTCHENKO (KD)
Ersättare

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 62 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163778

TONY JOHANSSON (S)

Uppdrag: Ordförande

Född: 1978

Utbildning: Filosofie doktor i ekonomisk historia.

Andra uppdrag: Kanslichef för Socialdemokraterna i Region Skåne.

Tidigare erfarenhet: Chefsstrateg, Region Skåne. Doktorand vid Ekonomisk-historiska institutionen, Lunds universitet. Krönikör Skånska Dagbladet. Frilansskribent.

BÖRJE HED (FNL)

Uppdrag: Vice ordförande

Född: 1952

Utbildning: Teknologie doktor i transportteknik.

Andra uppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige i Lund och styrelseordförande i Transportdoktorerna konsult AB och Cartagena AB.

Tidigare erfarenhet: Kommunalråd i Lunds kommun och vd för Samres AB.

ANNELI LARSSON (S)

Uppdrag: Ledamot

Född: 1955

Utbildning: Socionom, Socialhögskolan i Lund.

Andra uppdrag: Pensionär.

Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Malmö stad. Avdelningschef socialtjänsten i Malmö. Sektionschef socialtjänsten, Lunds kommun. Socialsekreterare, Burlövs kommun.

CAMILLA LUNDBERG (L)

Uppdrag: Ledamot

Född: 1949

Utbildning: Fil kand, Lunds universitet. Lärarhögskolan Malmö. Bibliotekshögskolan Borås.

Andra uppdrag: Nämndeman Lunds tingsrätt. Ledamot i valberedningen, Liberalerna Lund.

Tidigare erfarenhet: Lärare i SFI och svenska som andraspråk samt bibliotekarie och facklig förhandlare, Lunds kommun. Bibliotekschef, Landskrona kommun.

CLAS FLEMING (V)

Uppdrag: Ledamot

Född: 1944

Utbildning: Tekniskt gymnasium.

Andra uppdrag: Pensionär.

Tidigare erfarenhet: Byggnadssnickare, Servicekuben Malmö.

LARS LINDFORS (L)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1959

Utbildning: Handelsrätt, ekonomisk historia, statistik, national- och företagsekonomi, Lunds univ.

Andra uppdrag: Styrelseledamot Rotary, Ideon Lund.

Tidigare erfarenhet: Kamrer & privatmarknadschef, PK Banken. Marknadschef & vd dotterbolag, Mandamus Fastigheter. Sverige- & Skandinavienchef, vice vd & styrelseledamot, Akeliuskoncernen.

LARS LEONARDSSON (M)

Uppdrag: Ledamot

Född: 1955

Utbildning: Teknisk fysik vid LTH. Nationalekonomi och datavetenskap vid Lunds universitet

Andra uppdrag: Vice ordf VA SYD och ordf VA SYD Ägarnämnd Lund. Ledamot i Sydvattens styrelse och i Servicenämnden, Lunds kommun.

Tidigare erfarenhet: It-chef, Deloitte och Nordisk It-chef Deloitte. Ordförande Kraftringen. Flera nämnduppdrag i Lunds kommun.

LARS-MIKAEL ADRIAN (S)

Uppdrag: Ledamot

Född: 1954

Utbildning: Dubbel fil kand i humanistiska ämnen, Lunds universitet och Malmö lärarhögskola.

Andra uppdrag: Nämndeman. Ledamot i Lunds kyrkofullmäktige och kyrkoråd samt Lunds Missionssällskap. Ordförande i Hyllie Park folkhögskola.

Tidigare erfarenhet: Journalist TT, Nya Wermlandstid, Smålandsposten. Infoansv Växjö stift. Rektor Hvilans folkhögskola. Vd Visa Lund, förvchef Burlövs kommun. Adminchef, Svenska kyrkan Malmö.

JOAKIM ANDERSSON (C)

Uppdrag: ledamot

Född: 1974

Utbildning: Civilingenjör elektroteknik, Lunds Tekniska Högskola.

Andra uppdrag: Head of Technology Management, Radio Unit Software, Ericsson AB.

Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot i: LTH, KFS AB samt Barn-och skolnämnden, och Kultur-och fritidsnämnden, Lunds kommun.

ERIK NORDIN (M)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1975

Utbildning: Elingenjör, inriktning mikroelektronik och datavetenskap.

Andra uppdrag: Ledamot i Södra Skånes Scoutdistrikt.

Tidigare erfarenhet: Elkonstruktör, Schneider Electric. Försäljningsingenjör Ahlsell och ifm.

JAKOB WENDT URSING (MP)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1966

Utbildning: Arkitekt master, Chalmers och Konstakademin. Energiingenjör, Yrkeshögskolan.

Andra uppdrag: Energiingenjör Öresundskraft. Ersättare i styrelsen för Arenabolaget. Ordförande för Miljöpartiet de gröna i Lund.

Tidigare erfarenhet: Arkitekt Solkompaniet AB. Medgrundare ADDSOLAR. Grundare och vd HONEYCORE AB.

ERIK GOLOVTCHENKO (KD)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1998

Utbildning: Kandidatexamen i kemi, Lunds universitet.

Andra uppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Styrelsesuppleant i Alta Laurus AB.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 63 of 86

Uppnådda mål – trots lågkonjunktur och oroligt marknadsläge

En orolig omvärld och en osäker bostads- och fastighetsmarknad gjorde de ekonomiska förutsättningarna svåra att förutspå 2023. Men en kombination av åtgärder gjorde att uppsatta mål ändå nåddes. Ett flexibelt och eftertänksamt arbetssätt samt ökad kunskap om affärsmannaskap är några av dem.

– Kunskapen om ekonomi har verkligen ökat hos våra medarbetare i år! Vi har också blivit bättre på att ta fram olika alternativ, som vi ställer mot varandra innan vi fattar beslut. Detta gör att vi allt oftare gör rätt saker och dessutom gör saker på rätt sätt! Allt sammanräknat är vi därför i nivå och uppnår våra mål för 2023, säger LKFs ekonomichef Malin Wibäck.

Berätta mer om den ökade ekonomikunskapen!

– Inom LKF har vi under 2023 mött ett stort engagemang för affärsmannaskap och ekonomi. Några av oss på ekonomiavdelningen har hållit en rad workshops, vilket har varit väldigt kul. Vi har myntat begreppet "varje krona räknas" och får oftare alltmer komplicerade frågor om ekonomi. Självklart har vi påverkats av världsläget, de stigande räntorna och lågkonjunkturen. Men i tider som dessa har vår ekonomikunskap blivit mer angelägen. Det gör mig glad.

Vad var mest utmanande under året?

– Helt klart osäkerheten på marknaden. Det har gjort det svårare för oss att planera framåt. Vi har ofta undrat hur vi ska räkna på nya investeringar, hur marknaden kommer att utvecklas och hur vi ska kunna förutspå vår utveckling. Vi har ju väldigt långa ledtider från investeringsbeslut till inflyttning.

Vilka var årets höjdpunkter?

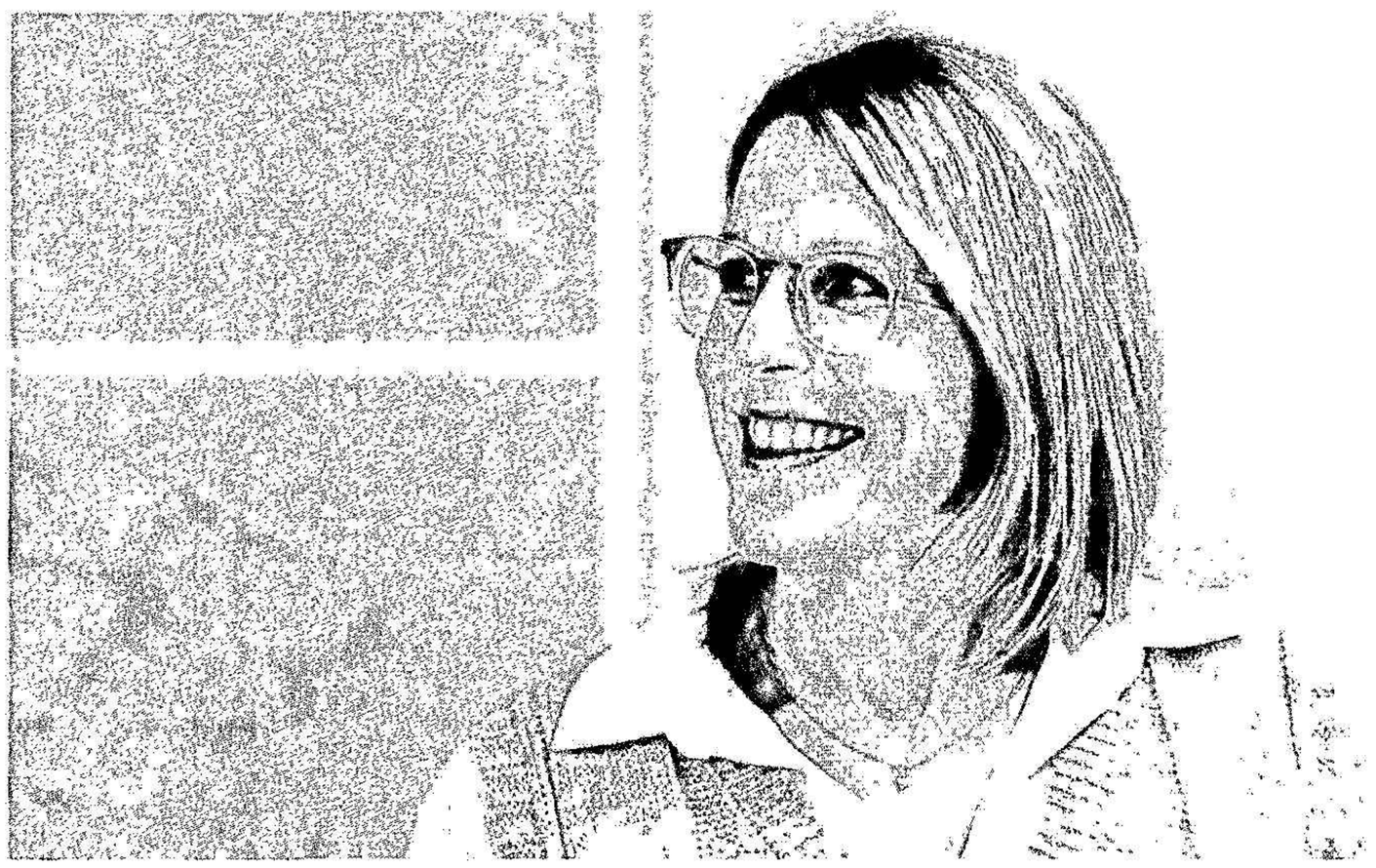
– Jag uppskattar att vi arbetar mer tillsammans inom LKF. Under 2023 har det bland annat lett till att vi ekonomer har fått vara med tidigare i olika satsningar. Fler kollegor har insett vikten av att ha en ekonom med på resan, vilket ofta leder till att vi kommer längre i våra beslut. Det har också varit roligt att arbeta med digitalisering. Att försöka hitta smarta lösningar och försöka jobba mer effektivt har varit stimulerande.

Hur blickar du framåt?

– Jag ser framtiden an med tillförsikt. Trots ett högre ränteläge tror jag att vi kommer jobba smartare och använda våra resurser bättre – för att lyckas få vår ekonomi i balans eller få igenom våra investeringsbeslut. 2023 har vi fått tänka en del utanför boxen och vara mer kreativa än vanligt. Det har varit väldigt nyttigt att tvingas fundera över vad som är viktigast, vad vi kan skruva på och om allt vi gör verkligen är nödvändigt. Om vi kommer starka ur detta tror jag att vi kommer att ha ett försprång.

Vad är du mest stolt över?

– Jag är stolt över att vi har vågat förändra en del processer och även delar av vårt arbetssätt, i takt med att omvärlden har förändrats. Jag måste också säga att mina kollegor är fantastiska! Att gå till jobbet och arbeta i team är roligt varje dag!



Malin Wibäck, ekonomichef, LKF

"Jag uppskattar att vi arbetar mer tillsammans inom LKF."

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 64 of 86

20240530163379

ÅRSREDOVISNING 2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 66
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 66
EKONOMI 68
UPPFYLLANDE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV 71
FÖRETAGETS FRAMTIDA UTVECKLING 71
FEMÅRSÖVERSIKT 72
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 73
RESULTATRÄKNING 74
BALANSRÄKNING 75
KASSAFLÖDESANALYS 76
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 76
NOTER OCH KOMMENTARER 77

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER 80
NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER 80
NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT 80
NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL 80
NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER 80
NOT 6 TAXEKOSTNADER 81
NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER 81
NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL 81
NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR 81
NOT 10 ARVODE TILL REVISORER 81
NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSER 81
NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER 81
NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER 81

OBESKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER 81

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT 81
NOT 34 AVSÄTTNINGAR 84

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 82
NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL. BYGGNADSINVENTARIER 82
NOT 18 RÖRELSEFASTIGHET 82
NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR 82
NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR 83
NOT 21 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION 83
NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER 83
NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG 83
NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG 83
NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV 83
NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR 83
NOT 27 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR 83
NOT 28 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN 83
NOT 29 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER 83

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE 84
NOT 31 DISPOSITION AV VINST 84
NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT 84
NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND 84

SKULDER

NOT 35 SKULDER TILL KREDITINSTITUT 84
NOT 36 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID 84
NOT 37 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER 85
NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 85

KASSAFLÖDE

NOT 39 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR 85
REVISIONSBERÄTTELSE 86
GRANSKNINGSRAPPORT 88
BILAGA 1: FASTIGHETSINNEHAV 89

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 65 of 86.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Kommuns Fastighets AB, org. nr 5560504341, lämnar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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

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

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

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

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

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

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetredovisningen är skild från förvaltningsberattelsen och återfinns i års- och hållbarhetsredovisningens inledande del, se sid 8–63. Års- och hållbarhetsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida **www.lkf.se**.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur. Året har präglats av utmaningar kring ränteutveckling, inflation på höga nivåer och en försvagad krona. Räntan är fortsatt på en högre nivå och det är fortsatt osäkert om vi har nått toppen eller inte. Den höjda räntan har gett en viss påverkan på inflationen som sjunker i Sverige men än så länge är det en bit kvar tills vi är nere på Riksbankens inflationsmål på 2 procent.

Under 2023 har svensk ekonomi bromsats in rejält och den samlade bedömningen om tillväxten mätt som bruttonationalprodukten (BNP) uppgår till -1,4 procent år 2023 för att sedan ligga runt 0 procent år 2024 och +3,0 procent 2025.

Hushållens konsumtion väntas minska i takt med att levnadskostnaderna ökar. Ökade kostnader för el, räntor och livsmedel gör att konsumenten ändrar sitt beteende för vad som konsumeras vilket gör att sällanköp och köp med "guldkant" bortprioriteras. Bland annat syns det tydligt i antalet villor/bostadsrätter som är till salu som har minskat markant jämfört med tidigare år. De objekt som ligger till försäljning ligger till försäljning under en längre period jämfört med 2021 och 2022, vilket tyder på att det finns ett gap mellan förväntan på pris för köpare respektive säljare.

Reporäntan har höjts ett antal gånger under året och ligger på en nivå som är högre än vi har haft senaste 15 åren. De senaste räntepronoserna visar på att det kommer att dröja innan Riksbanken genomför en räntesänkning, mest troligt först under senare delen av 2024 eller början av 2025. Högre räntenivåer ger bolaget utmaningar i att få ekonomi i investeringar i dagsläget vilket gör att vissa projekt skjuts på framtiden. Under året har vi inte byggstartat några nya projekt. Vår definition av byggstart är när styrelsen fattar beslut om en investering. Vi har dock under året fortsatt med de projekt som sedan tidigare har varit beslutade. Under året har 352 bostäder färdigställts och inflyttning skedde under hösten. Vid utgången av 2023 har vi 284 bostäder i produktion i fyra projekt. Tre av projekten förväntas färdigställas under 2024 och ett under 2026.

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

Hållbarhetsfrågorna är en del av LKFs vardag och ingår i alla våra moment och processer samt självklart i vår verksamhetsutveckling. Förutom att vi arbetar brett och integrerat med hållbarhet har vi under året tagit fram och arbetat vidare med några av våra ämnesspecifika strategier. Vi har till exempel påbörjat en mobilitetsstrategi som kommer satta riktningen i denna fråga framöver. Under 2023 har vi också tagit fram vårt andra Barnbokslut, där vi sammanställt vårt barnrättsarbete. Läs mer på sid 40–41.

Vi arbetar även aktivt med driftoptimering och minskar vår energiförbrukning under året trots att antalet kvadratmeter i vårt bestånd ökar. Senaste året har vi också arbetet mer strategisk avseende inköp av el. I början av året ingick vi ett nytt elevtal med Vattenfall, efter upphandling, och säkrar både priser och volymer mer långsiktigt än vad vi har gjort tidigare. Detta gör att vi tydligare kan förutspå hur våra kostnader kommer att utvecklas framöver och det har lett till att vi får ett lägre utfall för taxebundna kostnader under året jämfört med budget.

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

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

Riskfaktorer

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 66 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163580

Våra fastigheter

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 750 160 (731 692) kvadratmeter och antalet bostäder till 10 707 (10 423). Då är inte våra cirka 1 410 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Lägenheterna finns i orterna Lund, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 162 920 (157 725) kvadratmeter.

Marknad

Befolkningen i Lunds kommun uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till strax över 128 000 invånare och förväntas fortsätta öka och nå 146 000 invånare 2032. Det totala bostadsbeståndet i Lund uppgick vid ingången av 2022 till drygt 66 800 bostäder. LKFs bostadsbestånd motsvarade cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Då är inte våra cirka 1 410 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Dessa förhyrs av Lunds kommun eller annan aktör, men förvaltas av oss.

Investeringar

För att upprätthålla en långsiktig hög tillväxttakt har vi som målsättning att vår projektportfölj av byggrätter ska uppgå till minst 2 000 bostäder. Vid utgången av 2023 uppgick denna till strax över 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och därmed möta efterfrågan på hyresbostäder. Vårt långsiktiga mål är att vi ska byggstarta nya bostäder inklusive äldreboenden, till en volym om 1 000 till 1 200 bostäder under en fyraårsperiod. 2023 års planerade byggstarter beräknades till sammanlagt 546 bostäder i fyra projekt, utfallet framgår i tabellen nedan.

Byggstarter		Mål	Utfall
Råbykungen/Stenkrossen	Centrum Lund	183	0
Smaken	Brunnshög Lund	152	0
Levla	Norra Fäladen Lund	61	0
Norrgårdarna	Södra Råbylund Lund	150	0
Summa		**546**	**0**

Under året har två tilläggsköpeskillingar erlagts, se nedan:

Fastighetsförvärv		Mkr
Kvarnskon (tilläggsköpeskilling)	Dalby	0,8
Sandby Backe (tilläggsköpeskilling)	Södra Sandby	0,2
Summa		**1,0**

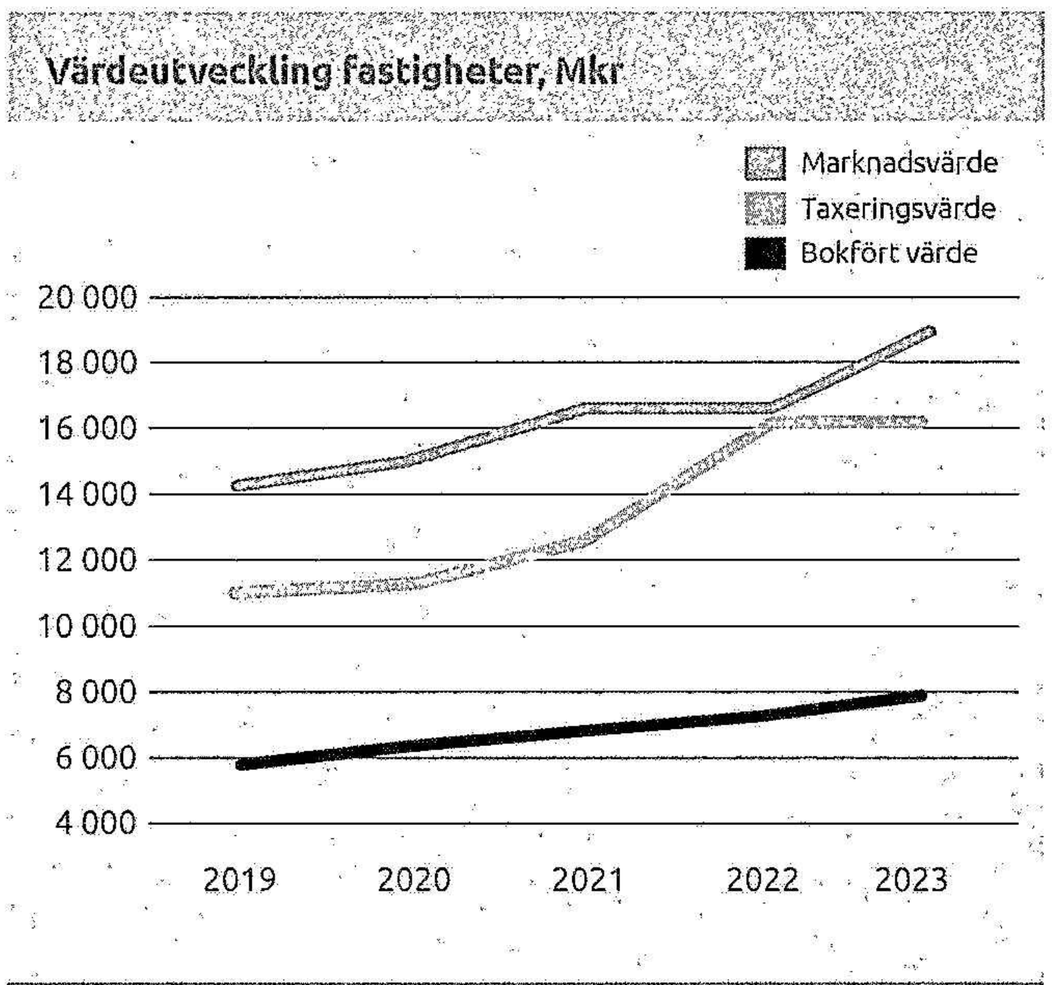
Ingen försäljning har skett under året.

Fastighetsvärde

Vi genomför årligen en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Tidigare år har vi gjort en intern värdering men i år har vi anlitat en extern aktör för att marknadsvärdera hela vårt fastighetsbestånd vid bokslutstidpunkten. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde per 2023-12-31 om 19,4 mdkr (16,6). Ökade hyresintäkter och lägre kostnadsschabloner gör att marknadsvärdena har ökat i förhållande till förra året utöver tillförda färdigställda objekt. Direktavkastningskrav ökade för alla värderingsområden när det gäller bostäder och äldreboenden. Ingen hänsyn har tagits till stämpelskatt och uppskjuten skatt.

Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2023	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2022	16 595
+ investeringar i ny-, till och ombyggnationer	775
+ förvärv	0
- försäljning	0
+ Marknadsvärdesförändring	2 076
Bedömt marknadsvärde 31 december 2023	19 446

Värdeutveckling fastigheter, Mkr



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

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling krävs att bolagets värde förvaltas och utvecklas positivt. Fastighetsbeståndets värdeutveckling (mätt som totalavkastning på marknadsvärde) bör därför över tid vara i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Den genomsnittliga direktavkastningen på marknadsvärdet uppgick till 3,4 procent.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 67 of 86

Ekonomi

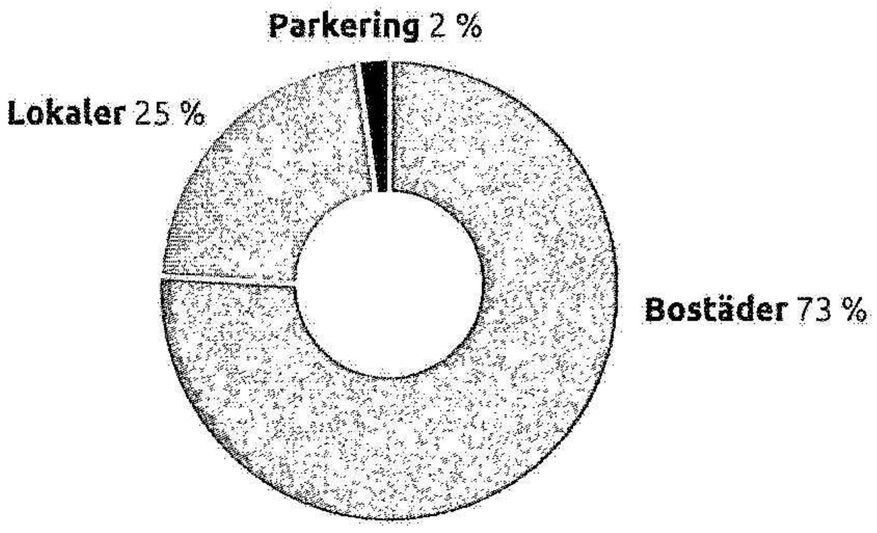
Årets resultat

Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 149 (225) mkr, vilket är en minskning med 76 mkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 123 (201) mkr.

Intäkter

Mkr	2023	2022	Förändring
Bostäder	932	885	47
Hyresrabatter	-20	-17	-3
Hyresbortfall	-5	-5	0
Bostäder netto	**907**	**863**	**44**
Lokaler	319	285	34
Hyresbortfall	-8	-10	2
Lokaler netto	**311**	**275**	**36**
Parkeringar	33	31	2
Hyresbortfall	-4	-3	-1
Parkeringar netto	**29**	**28**	**1**
Summa hyresintäkter	**1246**	**1166**	**80**
Övriga intäkter	41	45	-4
Summa intäkter	**1288**	**1211**	**77**

Fördelning hyresintäkter



LKFs intäkter ökade med 77 mkr under 2023. Ökningen kan härledas till 284 färdigställda lägenheter och 10 lokaler under året, fullt år med hyresintäkter från de fastigheter som färdigstalldes föregående år samt hyreshöjning för bostadshyrorna. Bostäder med varmhyra fick en hyreshöjning om 4,75 % och bostäder med kallhyra en hyreshöjning om 2,85 % per 1 februari 2023. Lokalhyresintäkterna har hyresjusterats med 11 procent, för de hyreskontrakt som är kopplade till indexreglering med KPI. Parkeringsintäkterna har ökat till följd av fler platser samt justerade hyror.

Övriga intäkter har minskat något, vilket delvis beror på att en del lägenheter med kallhyra har konverterats om till varmhyra och då minskar intäkterna för uppvärmning och landar istället som bruttohyra på bostäder. Under året har intäkterna från elhandel från överskott från solcellsproduktion minskat både på grund av lägre elpriser men även på grund av lägre produktion på grund av färre soltimmar.

Kostnader

Mkr	2023	2022	Förändring
Driftkostnader	-535	-535	0
Underhållskostnader	-106	-96	-10
Fastighetsskatt	-32	-31	-1
Driftnetto	**614**	**549**	**65**

Driftkostnader

Bolagets driftkostnader för perioden ligger i nivå med föregående år och uppgår till 535 mkr.

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

Felavhjälpande underhåll har ökat med 10 mkr eller 12 procent. Det förklaras delvis av materialprisökningar och löneökningar men även av att kostnader för reparationer på våra fastigheter i samband med skador (på grund av till exempel vatten eller brand) har ökat med 4 mkr. Kostnader för att åtgärda skadorna hamnar på felavhjälpande underhåll och om vi får ersättning från försäkringsbolaget så hamnar intäkten på övriga intäkter. En del av ökningen förklaras av att vi under året har valt att lägga ner vår målerienhet då vi har haft svårt för att få den verksamheten i balans trots flera års arbete med olika förändringsarbeten. Nedläggningen genererade engångskostnader som belastar årets resultat.

Taxekostnader

Taxekostnaderna, vilket utgör kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning, ligger i nivå med föregående år. När det gäller kostnader för fastighetsel så har dessa sjunkit med 7 mkr vilket beror på att vi har arbetat med strategiskt under året med säkring av volymer och priser. Kostnader för vatten och renhållning har ökat vilket förklaras av att taxorna har ökat under året. Uppvärmning ligger i nivå med föregående år.

Totala antalet använda kilowattimmar har minskat och prisbilden på el och gas har varit lägre jämfört med föregående år. Fjärrvärme, som är bolagets primära uppvärmningsform, följer tidigare års prisutveckling. Energianvändningen är 1 procent lägre än föregående år.

2023 har varit varmare än normalt, vilket påverkar energianvändningen. Dessutom har vårt arbete med att driftoptimera, hålla en jämn inomhustemperatur mellan 20 och 21 grader och genomföra energironderingar lett till en minskad energianvändning. Energibesparande åtgärder ger också än lägre förbrukning, som till exempel fönsterbyte, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Därtill drivs även renodlade energiprojekt såsom pilotprojekt inom området för AI-styrning.

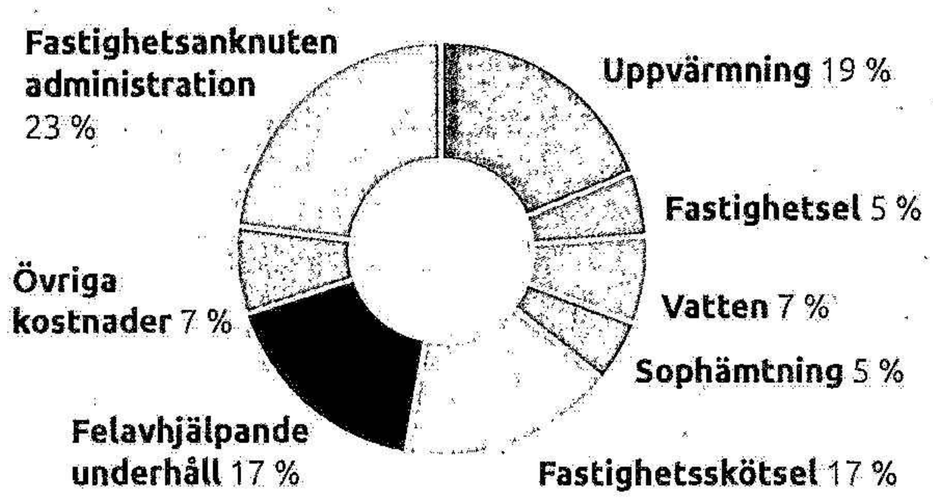
Vattenanvändningen minskar något. Under året har det strategiska arbetet med vattensparprojekt, samt projekt för att identifiera och åtgärda läckor i beståndet fortsatt. Arbetet med att tillvarata regnvatten har utökats. Detta blir allt viktigare då vatten inte är en oändlig resurs men även för att prisbilden på vatten har gått upp och bedöms öka ytterligare kommande år.

Så trots att den uppvärmda ytan har ökat med cirka 2 procent (+22 000 kvm) under 2023 jämfört med 2022, så är vår totala energianvändning cirka 1 procent (-1 300 000 kWh) lägre än foregående år, vid normalårskorrigerade värden.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 68 of 86

20240530163381

Driftskostnader, %



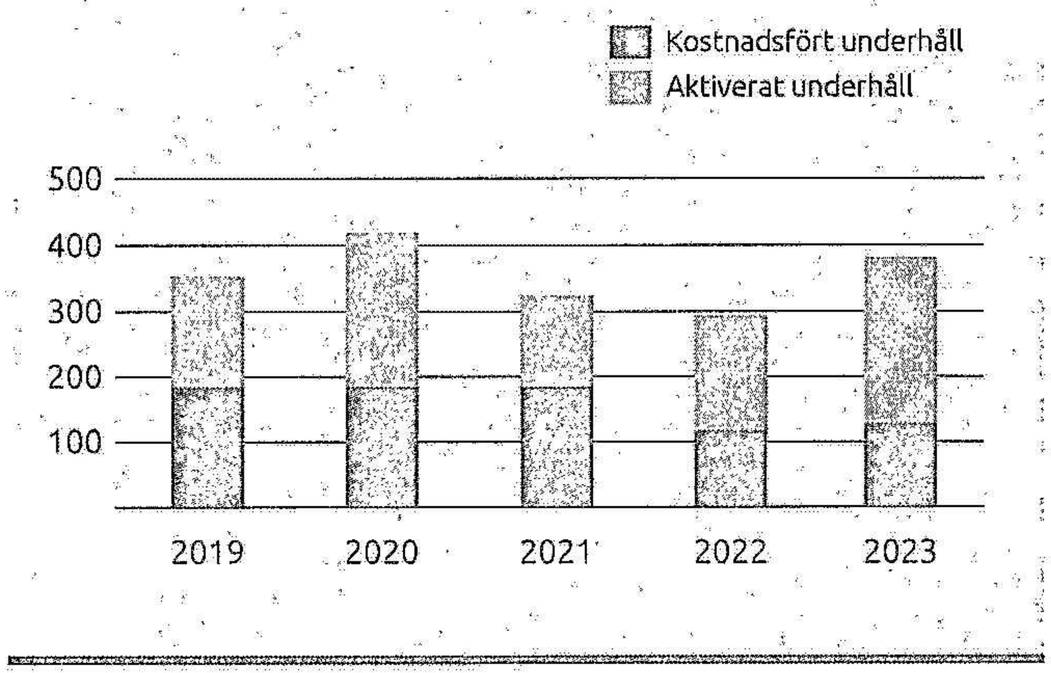
Mkr	2023	2022	Förändring
Uppvärmning	102	102	0
Fastighetsel	29	36	-7
Vatten	36	32	4
Sophämtning	26	24	2
Summa taxekostnader	**193**	**194**	**-1**
Fastighetsskötsel	93	91	2
Felavhjälpande underhåll	92	82	10
Övriga kostnader	32	25	7
Fastighetsanknuten administration	125	143	-18
Summa övriga kostnader	**342**	**341**	**1**
Summa driftkostnader	**535**	**535**	**0**

Övriga kostnader har ökat med 7 mkr eller 28 procent, vilket delvis beror på att kostnaden för hyresgästlokaler tidigare år har legat på raden för fastighetsanknuten administration men numera finns med här, delvis på att förluster på hyres- och kundfordringar har ökat under året. Ökningen beror både på en övergång och genomlysning av krav- och inkassoprocessen men även på att fler dödsbon inte har haft tillgångar vid boupptecknin. Därutöver har även vidarefakturering ökat något under året. Vidarefakturering är en kostnad som går igenom LKF men inte påverkar resultatet, eftersom det finns en intäkt som matchar kostnaden.

Fastighetsanknuten administration
Fastighetsanknuten administration har minskat 18 mkr eller 13 procent till 125 mkr. Detta förklaras av omklassficering av kostnader från fastighetsanknuten administration till central administration och underhållskostnader. Det är övergripande HR kostnader och övergripande bolagskostnader som är flyttade till central administration. Det är enheten som arbetar med underhållsprojekt och hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som är flyttade till planerat underhåll. Omklassificeringarna är gjorda för att underlätta jämförelse med andra bolag när vi gör benchmark. Bortsett från omklassificeringen så ligger kostnaderna i nivå med föregående år.

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna omfattar inre och yttre underhåll av våra fastigheter och uppgick i resultaträkningen för året till 106 (96) mkr. Utifrån gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgår till 332 (259) mkr eller 372 (292) kr per kvm.

Underhåll per kvm



Exempel på större underhållsåtgärder:

Renovering av 494 lägenheter på Klostergården
Vi har påbörjat en stor renovering av 494 lägenheter på Klostergården. Ombyggnadsprojektet kallas C/O Klostergården och görs på LKFs hus i kvarteren Snödrivan och Snöfoget, som är nästan 60 år gamla. Husen är i behov av modernisering och underhåll. Den 4 september 2023 startades arbetet i de första lägenheterna och hela ombyggnaden beräknas vara klar i mitten av 2027.

Utemiljö på Offerkällan
Bakgrunden är att det läckte in i garagetaken, att el och VA var undermåliga samt att utemiljön bestod av mycket hårdgjord yta som varken var rolig att leka eller vistas på. Det som nu åtgärdas är att garagetaken tätas, elen byts i hela området, laddstolpar installeras i garagen och samtliga gårdar får ny utemiljö. Vi frågade kunderna vad de önskade och utifrån svaren har vi valt att göra temagårdar. Vår första gård med bondgårdstema är invigd och den blev genast väldigt populär. Temagårdarna finns på olika platser inom området, vilket förhoppningsvis ska bidra till ett ökat samspel mellan grannarna. Vi sätter även upp nya bommar som ska begränsa biltrafik i området, eftersom vi vill att gång- och cykeltrafikanter ska känna sig trygga och att barnen ska kunna leka fritt. Vi planterar också nya buskar, ängar och träd för att främja den biologiska mångfalden.

Utemiljö på Karhögstorg
Under 2023 har vi gjort en utökning av våra pallkrageodlingar på utemiljöerna på Karhögstorg efter att balkongrenoveringarna blev klara 2022. Vårt arbete med innergården och utemiljön har utförts i tät dialog med både hyresgäster och den lokala hyresgästföreningen.

Takrenovering på Gärdet
Samtliga hus i kvarteret Gärdet har genomgått takbyte alternativt målning för tak som har plåttäckning. Dessutom har samtliga fönster ersatts med nya energieffektiva och ljudisolerade fönster, vars design passar in i kvarterets gestaltning. Projektet påbörjades 2021 och avslutades 2023.

Renovering Nibblegården
Större renovering av gemensamhets- och boendeytor i särskilda boendet Nibblegården har genomförts under året. Åtgärder som har genomförts är bland annat målning samt byte av golv, snickeriinredning och vitvaror. Det har även gjorts nyinstallation av bland annat sprinklersystem, passagesystem samt omdragning av el- och vattenledningar. Utemiljön har anlagts med bland annat träningsredskap för de boende.

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 69 of 86.

TeamEngine E-Signing

Mkr	2023	2022	Förändring
Av- och nedskrivningar	-288	-232	-56
Bruttoresultat	**326**	**317**	**9**
Central administration	-41	-35	-6
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	2	-2
Övriga rörelseintäkter	17	6	11
Rörelseresultat	**302**	**290**	**12**
Finansnetto	-152	-65	-87
Resultat efter finansiella poster	**149**	**225**	**-75**

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 238 mkr (232). Ökningen förklaras främst av färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiverats. När årsbokslutet upprättas genomförs en marknadsvärdering av fastigheterna. Marknadsvärderingen visar att det finns nedskrivningsbehov på två fastigheter uppgående till totalt 50 mkr. Det avser Koggen i Lund och Knudsgården i Veberöd.

Central administration

Central administration som består av övergripande kostnader har ökat med 6 mkr och uppgår till 41 mkr (35). I denna post ingår kostnader kopplat till vd, ekonomichef, finansverksamhet, affärsutveckling, kommunikation, projektutveckling och byggprojektledning samt övergripande HR- och bolagskostnader (såsom revision och management fee).

Ökningen förklaras av att vi har gjort omklassificering från fastighetsanknuten administration till central administration, se under rubriken fastighetsanknuten administration.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgår till 17 (6) mkr och består av elstöd, bidrag till projekt, försäkringsersättningar och lönebidrag. Ökningen jämfört med tidigare år förklaras av att LKF har erhållit ett elstöd om 11 mkr.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 152 (65) mkr. Stigande räntor och ökning av långfristiga skulder påverkar kostnadsutvecklingen för finansiella kostnader under året. Finansiella intäkter ökar och består främst ränteintäkter på koncernkontot. Se avsnittet "finansiering och ränta" för mer information.

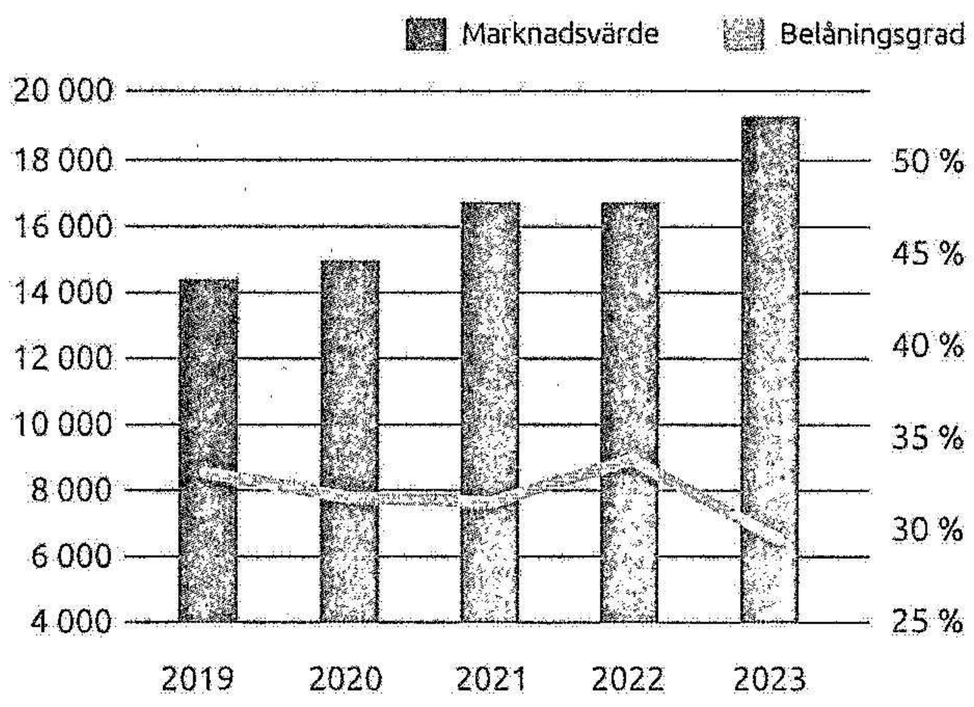
Bokslutsdispositioner och skatt

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden. För 2023 uppgår förändringen av skulden uppskjuten skatt till 26 (21) mkr, vilket påverkar årets resultat negativt. Bolagets aktuella skatt uppgår till 0 mkr. Bolagets skattemässiga resultat är betydligt lägre än det redovisade resultatet, vilket främst beror på att åtgärder på fastigheter hanteras olika redovisningsmässigt och skattemässigt. I år uppvisar bolaget ett negativt skattemässigt resultat vilket innebär att det för året inte blir någon aktuell skatt.

Finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 2 315 (2 220) mkr och synlig soliditet uppgick till 25,8 procent. Baserat på fastigheternas beräknade marknadsvärde samt uppskjuten skatt uppgick justerat eget kapital till 11 402 (9 613) mkr och justerad soliditet till 55,9 procent. Räntebärande skulder uppgick till 6 050 mkr och belåningsgraden i förhållande till det beräknade marknadsvärdet uppgick till 29,7 procent.

Fastigheternas värdeutveckling Mkr samt belåningsgrad i % av marknadsvärde



Finansiering och ränta

Vid årsskiftet uppgick LKFs bruttoskuld till 6 050 mkr och nettoskulden till 5 833 mkr, efter reduktion av kassalikviditeten. LKF finansierar sig via externa lån och lån på kapitalmarknaden. Tillsammans med Lunds kommun har man dels ett obligationsprogram med ram om 8 000 mkr, dels ett certifikatsprogram med ram om 2 000 mkr. Certifikatsprogrammet är säkerställt av kreditlöften via Lunds kommun.

Av låneportföljen utgör långfristiga lån 4 500 mkr och kortfristiga certifikatslån samt övriga lån med förfall inom ett år 1 550 mkr. De långfristiga lånen är obligationer om 2 100 mkr, som vidareutlånats av Lunds kommun och 2 400 i lån från banker, som tagits upp i LKFs namn. Samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen, där totalramen är 7 000 mkr.

LKF och Lunds kommun har under perioden 2018–2023 emitterat sju gröna obligationer inom obligationsprogrammet. LKFs totala andel av den gröna upplåningen är 1 650 mkr. 2023 emitterades tre gröna obligationer, för finansiering av nyproduktionsprojekt. LKFs andel uppgick till 800 mkr.

LKFs derivatinstrument utgörs av ränteswappar om 2 900 mkr, aktiva räntetak om nominellt 1 500 mkr och räntetak med forwardstart om nominellt 3 100 mkr. Av räntetaken säkringsredovisas 3 100 mkr medan 1 500 mkr redovisas enligt lägsta värdets princip.

Lunds kommun har erhållit borgensavgift samt marginal på obligations- och certifikatslån om 20 mkr. Låneräntan för räntebärande skulder brutto, inklusive kommunal borgensavgift men exklusive orealiserade värdeförändringar, uppgår till 162 mkr (75).

Låneportföljens basfakta

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Lånevolym inkl. koncernkontolikviditet*	5 833	5 548	5 254	5 047	4 735
Antal lån inkl. koncernkontolikviditet	20	20	19	15	17
Ränteswappvolym	2 900	2 800	2 250	2 250	2 900
Bruttosnittränta (momentan) inkl. koncernkontolikviditet exkl. kommunal borgen %	2,49	1,86	0,59	0,70	0,88
Genomsnittlig återstående räntebindningstid (år)**	2,74	2,62	2,12	2,27	2,49
Genomsnittlig återstående konverteringstid (år)**	2,38	2,70	2,69	2,86	2,79

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 70 of 86

TeamEngine E-Signing

20240530163382

Uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan följer styrelsens redogörelse för uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv. Redogörelsen för 2023 års verksamhet utgör det tredje året i bolagets affärsplan 2021–2024. Affärsplanen bygger på ett ökat kundfokus och definieras av tre kundlöften och tre grundförutsättningar för organisationen.

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

För att uppfylla dessa övergripande målsättningar till 2024 har ett antal delmål satts upp av ledning och styrelse. I följande tabell sammanfattas dessa mål och 2023 års utfall. Därutöver tillkommer i några fall underliggande mål vilka inte redovisas i denna sammanfattning men beskrivs i andra delar av föreliggande års- och hållbarhetsredovisning.

Nyckeltal	Mål 2024	Utfall 2023
Kundlöften		
Antal påbörjade bostäder (2021-2024)	1 200	0
Andel kunder som fått bostad hos oss, mäts i omflyttning	12 %	12 %
Tydlighet hur kunden kan göra sitt hem personligt	> 90 %	89,1 %
LKF är mån om hyresgästerna	> 90 %	88,3 %
Trygghetsindex	> 80 %	83 %
Trivselindex (NKI)	> 85 %	92,4 %
Förutsättningar att agera hållbart	> 90 %	91,2 %
Klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter/hyresgäst och år)[1]	Utreds	Måttet utreds.
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år	Mäts löpande	1
Engagerade medarbetare		
Medarbetarindex	90 %	86 %
Förtroendeindex	82 %	81 %
Stabil ekonomi		
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde	> 3 %	3,4 %
Avkastning på totalt kapital	> 3 %	3,5 %
Synlig soliditet	> 18 %	25,8 %
Starkt samhällsansvar		
Klimatpåverkan CO_2ekv / kvm BTA och år	Mäts [2]	Utfall 2023 [3]
Energianvändning kWh/kvm Atemp och år (el+värme)	7 % till 2024	7,8 %
Kolförråd i mark (ton kol)	Utreds	Måttet utreds.

Utifrån redogörelsen i års och hållbarhetsredovisningen för 2023 finner styrelsen att bolaget lever upp till bolagsordningen och ägardirektivet.

[1] LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgast och år): 499 kg CO_2ekv./ hyresgäst (baserat på klimatpåverkan från förbranning av hyresgästers restavfallet samt hyresgästernas resande. Avseende resande har statistik för fordonsinnehav i vårt fastighetsbestånd anvants samt schabloner för årlig körsträcka).

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

[3] 307 kg CO2/kvm BTA (Lokal Fardplan Malmö 2030 metodik). 250 kg CO2/kvm BTA (Boverkets metodik). (Utfall 2022: 350 kg CO_2/kvm BTA (schablonberäknat, Lokal Färdplan Malmö 2030 metodik).

Företagets framtida utveckling

Lunds befolkning, som idag uppgår till drygt 128 000 invånare, förväntas fortsatt växa. Prognosen är 146 000 invånare år 2032. Efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Den förväntade utvecklingen gör att vi har en viktig funktion att fylla för såväl hyresgäster som för Lund som kommun. Riktningen för vårt arbete utgår från vår Affärsplan 2021–2024 samt dess kundlöften och initiativ.

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

Resultat efter finansnetto för 2024 bedöms uppgå till 173 mkr. De tre finansiella målen i affärsplanen bedöms uppfyllas under året:

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst tre procent. I budget 2024: 3,8 procent.
- Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst tre procent. I budget 2024: 3,9 procent.
- Synlig soliditet på minst 18 procent. I budget 2024: 26,1 procent.

Investeringsvolymen för 2024 beräknas till cirka 920 mkr inklusive eventuella förvärv av mark. Av investeringarna utgör cirka 365 mkr förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. LKFs mål att byggstarta 1 000–1 200 bostäder under perioden 2021 till 2024 är reviderat på grund av rådande konjunktur och bedömningen är att antalet byggstarter landar på 850 bostäder för perioden.

Känslighetsanalys

Vår ambition är att utveckla LKF genom vår förvaltning och genom investeringar i nybyggnation, men också genom att underhålla våra befintliga fastigheter. Långsiktigt innebär detta att en god lönsamhet och en stark balansräkning, som kan hantera eventuella effekter av de risker våra affärer för med sig. Nedan illustreras förenklat vilka effekter förändringar i intäkter och kostnader kan medföra för LKFs resultat 2024.

Förändring av	Enligt budget (mkr)	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Bostadshyresintäkter	1 000	+/- 0,5%	5	-5
Lokalhyresintäkter	340	+/- 0,5%	2	-2
Fastighetskostnader inkl. personalkostnader	511	+/- 1,0%	5	-5
Taxebundna kostnader	219	+/- 1,0%	2	-2
Räntekostnader	194	+/- 1,0%*	22	-22
Resultat efter finansiella kostnader	**173**		**36**	**-36**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 71 of 86.

Femårsöversikt

Resultaträkning	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	1 247	1 166	1 103	1 073	1 025
Driftkostnader	-535	-535	-506	-467	-438
Underhållskostnader	-106	-96	-139	-140	-141
Fastighets- avgift/skatt	-32	-31	-30	-28	-26
Driftnetto	614	549	474	478	457
Av- och nedskrivningar	-288	-232	-213	-205	-193
Central administration	-41	-35	-31	-32	-20
Finansnetto	-152	-65	-45	-59	-69
Resultat efter finansiella poster	149	225	195	193	189

Balansräkning	2023	2022	2021	2020	2019
Immateriella anläggningstillgångar	7	10	6	0	0
Fastigheter	8 456	8 071	7 621	7 221	6 848
Övriga anläggningstillgångar	101	78	47	33	30
Finansiella anläggningstillgångar	42	43	21	21	10
Omsättningstillgångar	356	385	320	333	175
Eget kapital	2 315	2 220	2 048	1 835	1 682
Obeskattade reserver	0	0	0	109	155
Avsättningar	176	149	127	66	55
Långfristiga skulder	6 050	5 850	5 450	5 255	4 855
Kortfristiga skulder	420	368	390	343	316

Fastigheter	2023	2022	2021	2020	2019
Marknadsvärde	19 446	16 595	16 591	15 063	14 429
Taxeringsvärde	16 108	16 052	12 616	11 405	10 881
Anskaffningsvärde	11 509	10 573	9 868	9 343	8 674
Bokfört värde	7 999	7 292	6 794	6 393	5 921
Antal lägenheter	10 707	10 423	10 299	10 210	9 912
Lägenhetsyta 1000-tal kvm	736	732	724	719	702
Antal lokaler (Prima)	349	337	337	324	323
Lokalyta 1000-tal kvm (Prima)	161	158	156	153	152
Fastighetsförvärv	2	16	53	39	33
Ny- och ombyggnad	950	688	525	640	483

Finansiering	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet	25,8%	25,8%	25,6%	25,3%	25,5%
Justerad soliditet	55,9%	53,7%	55,2%	53,7%	54,5%
Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde	29,7%	33,4%	31,6%	31,9%	38,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	7	9	8,3	8,3

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 72 of 86

20240530163323

Lönsamhet	2023	2022	2021	2020	2019
Totalavkastning marknadsvärde	3,2%	1,6%	9,4%	6,0%	8,8%
Direktavkastning marknadsvärde	3,4%	3,3%	3,0%	3,2%	3,3%
Avkastning totalt kapital	3,5%	3,4%	3,0%	3,3%	3,4%
Avkastning eget kapital	6,5%	10,2%	9,5%	10,0%	10,5%

Förvaltning	2023	2022	2021	2020	2019
Genomsnittshyra lägenheter kr/kvm	1 274	1 217	1 182	1 167	1 132
Driftkostnader kr/kvm	597	600	574	542	505
Underhållskostnad kr/kvm	119	108	158	162	162
Driftnetto kr/kvm	685	617	538	548	534
Uthyrningsgrad bostäder	99,40%	99,50%	99,40%	99,69%	99,81%
Uthyrningsgrad lokaler	97,60%	97,90%	96,40%	95,43%	99,10%

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 906 200 584
årets vinst	122 821 196
	2 029 021 780
disponeras så att	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	3 149 574
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 000 872 206
	2 029 021 780

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) beräknas utdelningen med 3,48 procent (snittvärde av 2023 års statslåneränta 2,48 procent + 1 procent) på av ägaren tillskjutet kapital om 90 505 000 kr. Utdelningen uppgår till 3 149 574 kr i enlighet med huvudregeln angående utdelningsbegränsning.

Därutöver tillkommer en utdelning om 25 000 000 kr avseende kommunens kostnader för bosociala åtgärder som är förenlig med Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) 5§ där det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Sammanlagt motsvarar utdelningen cirka 235 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande drygt 23 procent av årets resultat, påverkar inte nämnvärt bolagets soliditet eller likviditet. Den föreslagna utdelningen försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 73 of 86.

Resultaträkning

2023-01-01–2023-12-31 (MKR)
(noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

	Not	2023	2022
INTÄKTER			
Nettointäkter bostäder	1	907	863
Nettointäkter lokaler	2	311	275
Nettointäkter övrigt	3	29	28
Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster		28	29
Övriga intäkter		13	16
Totalt summa intäkter		**1 288**	**1 211**
DRIFTKOSTNADER			
Fastighetsskötsel	4, 5	-93	-91
Felavhjälpande underhåll	5	-92	-82
Taxekostnader	6	-193	-194
Övriga kostnader	7	-32	-25
Fastighetsanknuten administration	5	-125	-143
Total summa driftkostnader		**-535**	**-535**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhållskostnader	8	-106	-96
Fastighetsskatt		-32	-31
Total summa fastighetskostnader		**-674**	**-662**
Driftnetto		**614**	**549**
Av- och nedskrivningar	9	-288	-232
BRUTTORESULTAT		**326**	**317**
Central administration	5, 10, 11	-41	-35
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		0	2
Övriga rörelseintäkter	12	17	6
Rörelseresultat		**302**	**290**
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		10	2
Räntekostnader och liknande finansiella poster	13	-162	-67
Resultat efter finansiella poster		**149**	**225**
Bokslutsdispositioner	14	0	-3
Resultat före skatt		**149**	**222**
Inkomstskatt	15	-26	-21
Årets resultat		**123**	**201**

TeamEngine E-Signing

20240530163844

Balansräkning

PER 2023-12-31 (MKR)

TILLGÅNGAR

	Not	2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	7	10
		7	**10**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17, 18, 19	7 999	7 292
Pågående nyanläggningar	20, 21	457	778
Maskiner och inventarier	22	101	78
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 557**	**8 149**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	0	0
Fordringar hos koncernföretag	24	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	0	0
Långfristiga fordringar	26	14	15
Övriga långfristiga placeringar	27	28	28
		42	**43**
Summa anläggningstillgångar		**8 606**	**8 202**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Varulager		4	4
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	9
Övriga fordringar		30	15
Fordran på koncernföretag	28	217	302
Skattefordran		0	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	32	16
		288	**379**
Kassa och bank		**63**	**2**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**356**	**385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 961**	**8 587**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023	2022
EGET KAPITAL	30, 31, 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120	120
Uppskrivningsfond fastigheter	33	11	13
Reservfond		155	155
		286	**288**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 906	1 731
Årets resultat		123	201
		2 029	**1 932**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 315**	**2 220**
Avsättningar	34		
Uppskjuten skatteskuld		176	149
Långfristiga skulder	35		
Skulder till kreditinstitut	36	6 050	5 850
Summa långfristiga skulder		**6 050**	**5 850**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173	143
Skulder till koncernföretag		0	1
Aktuella skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder	37	6	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	239	216
Summa kortfristiga skulder		**420**	**368**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 961**	**8 587**

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 75 of 86.

Kassaflödesanalys

(MKR)

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster	39	302	290
Avskrivningar, effekt av nedskrivningar		289	230
Övriga ej likviditetspåverkande poster såsom återföring nedskrivn.		3	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**594**	**523**
Erhållen ränta		10	2
Erlagd ränta		-134	-60
Betald inkomstskatt		40	-14
		509	**451**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Ökning/minskning varulager		0	0
Ökning/minskning kundfordringar		0	10
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-26	15
Ökning/minskning leverantörsskulder		-11	-2
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-9	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**463**	**457**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-659	-713
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		1	-14
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-659**	**-732**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		200	400
Amortering av skuld (netto)		0	0
Ökning/minskning långfristiga skulder		0	0
Erhållit aktieägartillskott		0	0
Utbetald utdelning		-27	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**173**	**369**
Årets kassaflöde		**-23**	**94**
Likvida medel vid årets början		**303**	**209**
Fusion av dotterbolag		**–**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**280**	**303**

Rapport över förändringar i eget kapital

(MKR)

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**120**	**169**	**1 758**	**2 048**
Utdelning			-31	-31
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Fusionsresultat			-1	-1
Aktieägartillskott			2	2
Årets resultat			201	201
Ingående eget kapital 2023-01-01	**120**	**168**	**1 932**	**2 220**
Utdelning			-27	-27
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Årets resultat			123	123
Utgående eget kapital 2023-12-31	**120**	**167**	**2 029**	**2 315**

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 76 of 86

TeamEngine E-Signing

Noter och Kommentarer

20240530163385

MKR REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avses.

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

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

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

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

ÄGARINTRESSE

LKF äger andelar i nedanstående företag/föreningar vid utgången av 2023. Då innehavet är av mindre karaktär, överstiger inte 20%, så redovisas inte någon ekonomisk information kring bolagets ägarintressen i årsredovisningen. Ägandet uppgår inte till en volym så att det ska klassas som intressebolag eller dotterbolag.

Företag/förening	Andelarnas värde per 23-12-31
Skånehem	0,4 tkr
Lunds Bilpool	2,3 tkr

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Markinventarier	5
Markanläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	20

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Samtliga av bolagets fastigheter förutom en, Kopparkisen 1, som klassificeras som rörelsefastighet då fastigheten används i eget bruk betraktas som förvaltningsfastigheter. Fastighetsinnehavet ägs för att skapa hyresintäkter. På bokslutsdagen uppgår redovisat värde till 7,9 Mdkr och bedömt marknadsvärde till cirka 19,4 Mdkr, se not 17 och 19. Förutsättningarna för marknadsvärderingen framgår under rubriken "Uppskattningar och bedömningar".

KOMPONENTINDELNING

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

Byggnader är uppdelade på tio komponenter med olika avskrivningstakt:

Komponent	Avskrivnings-procent
Stomme	1
Fasad	2
Fönster	2
Tekniska installationer, fasta	2
Yttertak	2,5
Snickerier	3,3
Tekniska installationer, rörliga	6,7
Ytskikt och maskinell utrustning	5
Badrum	3,3
Hyresgästanpassning	Följer tilläggs-avtalets längd

NEDSKRIVNINGAR

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

LÅNEUTGIFTER

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

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

LIKVIDA MEDEL

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING

Ränteterminer, ränteoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning att ränteriskramarna inte överskrids. Intäkter och kostnader för ränteswappar

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 77 of 86.

nettoredovisas under räntekostnader. Vinster och förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående.

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.
LKF har för avsikt att refinansiera samtliga låneskulder som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dessa klassificeras därför som långfristiga skulder. Samtliga långfristiga skulder är amorteringsfria.

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

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

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV LKFS RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)
Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller LKF en fast/rörlig ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Avtal om räntetak är en försäkring som medför att LKF erhåller mellanskillnaden mellan STIBOR och den avtalade räntenivån på räntetaket om STIBOR överstiger den avtalade räntenivån. Intäkter från räntetak redovisas också i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

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

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

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

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

Samtliga LKFs derivat som säkringsredovisas uppfyller dessa villkor.

Samtliga derivatinstrument förutom de två äldsta räntetaken har säkringsredovisats i bokslutet 2023-12-31. Se under tabellen nedan.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE
Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i bokslutet 2023-12-31 jämfört med föregående bokslut. Räntetaken som upphandlades år 2018 redovisas enligt lägsta värdets princip. Bokfört värde per 2023-12-31 är 14,1 mkr, det högst tillåtna värdet och motsvarar kostnad för erlagd premie. Övriga rantetak ingår i säkringsredovisningen, där bokfört värde för upphandling 2019 utgörs av marknadsvärdet per 2020-08-31 (6 mkr). Slutligen utgör bokfört värde för de senast upphandlade räntetaken av premien (7,6 mkr).

MARKNADSVÄRDEN PÅ DERIVATINSTRUMENT VAR PÅ BALANSDAGEN ENL FÖLJANDE:

MARKNADSVÄRDE	2023-12-31			2022-12-31		
MKR	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde
Ränteswappar, säkringsredovisning	2 900	110,5	0	2 800	241	0
Räntetak	4 600	79,4	27,7	4 600	145	–
varav						
Räntetak lägsta värdets princip	1 500	27,9	14,1	1 500	47,3	14,1
Räntetak säkringsredovisning	3 100	51,5	13,6	3 100	97,7	13,6

LKF innehar på bokslutsdagen följande räntetak, nominellt 4 600 mkr totalt.
år 2018 nominellt 1 500 mkr , löptid 2023-06 till 2025-06
år 2019 nominellt 1 500 mkr, löptid 2025-06 till 2027-12
år 2020 nominellt 1 600 mkr, löptid 2027-12 till 2029-12

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 78 of 86

20240530163836

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

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

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

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARKNADSVÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Årets värdering har genomförts av extern värderare, Svefa, som har marknadsvärderat alla fastigheter i bokslutet. Värderingen är gjord som en kombination av ortspris- och avkastningsmetod. Värdebedömningen baseras på LKFs hyresintäkter samt schablonberäknade driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick. Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,85 % – 5,25 %, kommersiella lokaler 6,0 % – 7,5 % och äldreboenden 4,25 % – 5,0 %. De generella förutsättningarna för 2023 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

Förutsättningar marknadsvärdering	
Värdetidpunkt	2023-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2 %
Hyresutveckling bostäder per år	2024: 5 % 2025: 2 %
Hyresutveckling lokaler per år	2 %
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2 %
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Vakansgrad lokaler inkl äldreboende	0,5 – 5,0 %

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 79 of 86.

TeamEngine E-Signing

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER

	2023	2022
Bruttohyra bostäder	932	885
Hyresrabatter bostäder	-20	-17
Hyresbortfall bostäder	-5	-5
	907	**863**

NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER

	2023	2022
Bruttohyra lokaler	319	285
Hyresbortfall lokaler	-8	-9
Hyresrabatter kommersiella lokaler	0	-1
	311	**275**

FÖRFALLOTIDER LOKALHYRESAVTAL

	MKR
2024	6,7
2025	27,9
2026	33,8
2027	45,5
2028	36,9
2029 eller senare	192,6
Summa i hyresnivå 2024	**343,4**

NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT

	2023	2022
Bruttohyra garage och parkering	33	31
Hyresbortfall garage och parkering	-4	-3
Bruttohyra övrigt	0	0
Hyresbortfall övrigt	0	0
	29	**28**

NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Yttre skötsel	58	60
Städning	18	15
Service och besiktningskostnader	17	16
	93	**91**

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	126	113
Män	154	160
	280	**273**
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	1	1
Styrelse	1	1
Övriga anställda	126	122
	128	**124**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1	1
Pensionskostnader för övriga anställda	13	15
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	40	38
	54	**54**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**182**	**178**
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1	1
Tidigare styrelse och verkställande direktör	1	1
	2	**2**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	28%	14%
Andel män i styrelsen	72%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG

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

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 80 of 86

20240530163987

NOT 6 TAXEKOSTNADER

	2023	2022
Uppvärmning	102	102
Fastighetsel	29	36
Vatten	36	32
Sophämtning	26	24
	193	**194**

NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	7	6
Avskrivna hyres- och kundfordringar	3	1
Markavgifter	1	1
Övriga driftskostnader	21	17
	32	**25**

NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL

Av underhållsåtgärderna utförda under 2023 utgör 61 mkr (59 mkr) hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023	2022
Avskrivning maskiner, fordon och inventarier	11	10
Avskrivning markanläggning	10	8
Avskrivning byggnader	208	209
Utrangering byggnader	4	3
Nedskrivning byggnader	50	0
Avskrivning markinventarier	3	2
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	2	0
	288	**232**

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revision utförs av E&Y. Revisionskostnaden uppgick till 289 (193) tkr. Arvodet för konsulttjänster har uppgått till 121 (220) tkr. Lekmannarevisorerna får stöd av E&Y för att utföra revision, arvodet uppgick under året till 191 (92) tkr.

NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Garantibelopp Fastigo	2	2
Avsättning pensioner vd	1	1
	3	**3**

NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER

Under året har bolaget erhållit elstöd uppgående till 11 mkr. Under föregående år förekom inga exceptionella intäkter.

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	148	60
Förlustreservering/återföring räntederivat	0	-8
Borgensavgift Lunds kommun	10	11
Övriga finansiella kostnader	4	4
	162	**67**

OBESKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-3
	0	**-3**

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	26	21
Totalt redovisad skatt	**26**	**21**

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 81 of 86.

TeamEngine E-Signing

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		149		222
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-31	20,6	-46
Ej avdragsgilla kostnader		-10		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skillnad bokfört mot skattemässigt underlag		48		37
Ej avdragsgilla räntekostnader		-7		2
Underskottsavdrag		0		7
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**	**0**	**0**

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Pågående IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärden	9	6
Omklassficiering	-8	0
Årets investeringar	1	3
Redovisat värde vid årets slut	**2**	**9**
Avslutade IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärde	1	0
Årets investeringar	5	1
Ackumulerade avskrivningar	-1	0
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**1**

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL BYGGNADS-INVENTARIER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 396	9 763
Inköp	1	16
Försäljningar/utrangeringar	-27	-14
Omklassificering	-1	0
Färdigställt under året	902	631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 273**	**10 396**

	2023	2022
Ingående avskrivningar	-3268	-3 073
Försäljningar/utrangeringar	23	12
Omklassificering	-1	0
Årets avskrivningar	-205	-207
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 451**	**-3 268**
Ingående uppskrivningar	15	17
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**13**	**15**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-50	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-50**	**0**
Utgående redovisat värde	**7 786**	**7 143**
Uppgifter om förvaltnings-fastigheter		
Redovisat värde	7 786	7 143
Verkligt värde	19 445	16 595
Bokfört värde byggnader	7 119	6 478
Bokfört värde mark	**667**	**665**

NOT 18 RÖRELSEFASTIGHET

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17	0
Omklassificering	0	0
Från fusion	0	17
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17**	**17**
Ingående avskrivningar	-1	0
Omklassificering	-1	0
Årets avskrivningar	0	0
Från fusion	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2**	**-1**
Utgående redovisat värde	**15**	**16**

NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	161	106
Färdigställt under året	75	55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**236**	**161**
Ingående avskrivningar	-28	-20
Årets avskrivningar	-10	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38**	**-28**
Utgående redovisat värde	**198**	**133**

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 82 of 86

20240530163838

NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ingående balans	778	828
Under året nedlagda kostnader	700	676
Färdigställt under året	-1 021	-725
	457	**778**

NOT 21 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION

Projekt	Totalt	Kvarstående	Färdig tidpunkt
Ornitologen	564	456,3	2026
Tirfing	140	65,6	2024
Mariehus	93	42,9	2024
CoLive	94	36,1	2024
	891	**600,9**	

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	129	89
Inköp	38	43
Försäljningar/utrangeringar	-3	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**164**	**129**
Ingående avskrivningar	-51	-42
Försäljningar/utrangeringar	2	3
Årets avskrivningar	-14	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-63**	**-51**
Utgående redovisat värde	**101**	**78**

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	8
Omklassificeringar	0	0
Fusion	0	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	4
Fusion	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

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

NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15	9
Tillkommande fordringar	0	7
Avgående fordringar	-1	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14**	**15**
Utgående redovisat värde	**14**	**15**

NOT 27 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntetak	28	79
	28	**79**

NOT 28 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN

Fordran på Lunds kommun avser likvida medel på koncernkonto, saldo per bokslutsdatum uppgår till 217 mkr (302 mkr).

NOT 29 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna intäkter	17	0
Förutbetalda kostnader	15	16
	32	**16**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 83 of 86.

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

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

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

NOT 31 DISPOSITION AV VINST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)
2023-12-31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 906 200 584
årets vinst	122 821 196
	2 029 021 780

Disponeras så att:

utdelning till aktieägare enligt huvudregel	3 149 574
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 000 872 206
	2 029 021 780

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	13	14
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2	-1
Omföring av uppskjuten skatt	0	0
Belopp vid årets utgång	**11**	**13**

SKATT

NOT 34 AVSÄTTNINGAR

	2023	2022
Särskild löneskatt hänförd till pension		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	0	0
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	180	144
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	3	3
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-0	0
Uppskjuten skatt avseende avdragsgillt räntenetto	-7	0
Uppskjuten skatt avseende fusion	0	2
	176	**149**

SKULDER

NOT 35 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av förfallotider kapitalbindning avseende fastighetslån	MKr
Skulder som förfaller inom 1 år	1 550
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	4 500
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0
	6 050

NOT 36 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning	Räntesats, %	Lånebelopp 2023	Andel av lån, %
< 3 månader	3,65 %	2 683	46%
< 1 år	1,38 %	200	3%
< 2 år	1,00 %	300	5%
< 3 år	0,77 %	350	6%
< 4 år	2,63 %	100	2%
< 5 år	1,63 %	750	13%
> 5 år	1,67 %	1 450	25%
	2,49 %	**5 833**	**100%**
Koncernkontolikviditet		217	
		6 050	

Tabell över räntebindning avser bilaterala lån, obligationslån, certifikatslån, koncernkontolikviditet och räntederivat. Samtliga bilaterala lån är säkerställda med kommunal borgen, 2 950 mkr. Certifikatslånen om 750 mkr och obligationslånen om 2 350 mkr utgör vidareutlåning från Lunds kommun och ingår i beslutad borgensram. Pantbrev i eget förvar uppgår till 1 075 mkr.

TeamEngine Document E-Sign ID C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8 Page 84 of 86

20240530163389

NOT 37 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Avräkning kollektivhus	0	0
Personalrelaterade skulder	6	6
Övriga kortfristiga skulder	0	2
	6	**8**

NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	44	16
Semesterlöneskuld	16	16
Förskottsbetalda hyror	80	72
Övriga upplupna kostnader	58	58
Förutbetalda intäkter	41	54
	239	**216**

KASSAFLÖDE

NOT 39 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2023	2022
Erhållen ränta	10	2
Erlagd ränta	-134	-62
	-124	**-60**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lund den 28 februari 2024

Tony Johansson
Ordförande

Börje Hed

Claes Fleming

Joakim Andersson

Camilla Lundberg

Anneli Larsson

Lars Leonardsson

Fredrik Millertson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2024
Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 6 mars 2024

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor

TeamEngine Document E-Sign ID. C48E1E45-59D1-48A8-A464-8AB4EFB246B8. Page 85 of 86.

Fredrik Millertson
Fredrik Millertson
Date: 2024-02-28 10:13 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: fredrik.millertson@lkf.se

Joakim Andersson
Joakim Andersson
Date: 2024-02-28 10:16 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: joakim.andersson@lund.se

Lars Leonardsson
Lars Leonardsson
Date: 2024-02-28 10:16 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lars.leonardsson@lund.se

Börje Hed
Börje Hed
Date: 2024-02-28 10:16 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: borje.hed@lund.se

Anneli Larsson
Anneli Larsson
Date: 2024-02-28 10:18 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: anneli.larsson@lund.se

Clas Fleming
Clas Fleming
Date: 2024-02-28 10:22 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: clas.fleming@gmail.com

Tony Johansson
Tony Johansson
Date: 2024-02-28 11:59 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: tony.j.johansson@skane.se

Camilla Lundberg
Camilla Lundberg
Date: 2024-02-28 12:01 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: camilla.lundberg49@gmail.com

Thomas Hallberg
Thomas Hallberg
Date: 2024-03-06 11:11 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Revisor
Signed via account: thomas.hallberg@se.ey.com

Lennart Nilsson
Lennart Nilsson
Date: 2024-03-06 13:24 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Lekmannarevisor
Signed via account: nileni@outlook.com

20240530163360

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lunds Kommuns Fastighets AB, org.nr 556050-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Kommuns Fastighets AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 66-85.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunds Kommuns Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-65. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: 31F6F-WPGLG-5P25B-LGA5D-SWKE7-EWX7E

Building a better working world

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lunds Kommuns Fastighets AB 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg

Auktoriserad revisor

Denna handling är elektroniskt signerad

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ for saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240530163391

THOMAS HALLBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19650211xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-06 10:40:50 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3TF6F-WPGLG-5P25B-LGA5D-SWKE7-EWX7E

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240530163922

Building a better working world

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Lunds Kommuns Fastighets AB, org.nr 556050-4341

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023, på sidorna 8–59 i dokumentet Års- och Hållbarhetsredovisning 2023, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZVA46-L6F5U-SD5LZ-XPHWS-SSKPD-5I5ZV

PENNEO

Signeringen av detta dokument är säkrad och validerad med hjälp av Penneo e-signatur lösning. Dokumentets äkthet kan kontrolleras genom att granska det originella dokumentet med hjälp av Penneos validator.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HALLBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19650211xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-06 10:43:04 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ZVA66-LGOJ1-ISUS7-YXHWS-SSWPD-SI9EV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är inneslutenі denna PDF för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**