20250610204338

Årsredovisning

för

Lunds Kommuns Fastighets AB

556050-4341

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lunds Kommuns Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2025-06-09

Fredrik Millertson

TeamEngine E-Signing

2025061020439

TeamEngine E-Signing

Samverkan visar vägen

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

LKF



Samverkan visar vägen

Vi har sagt det förut men det tål att upprepas – tillsammans är vi starkare. Dialogen med våra medarbetare, hyresgäster, leverantörer, ägare och andra samarbetspartner har varit fortsatt aktiv och har präglat 2024. Detta har lett till fördjupade samarbeten och gjort alla inblandade bättre rustade inför framtiden.

Ett annat stort fokus för oss är bosociala frågor. De har legat oss varmt om hjärtat ända sedan 1947, när LKF grundades. Utifrån väl inarbetade modeller löser vi lokala utmaningar, oavsett vad de handlar om och tillsammans med en rad samarbetspartner. Precis som vi alltid har gjort och kommer att fortsätta göra.

Något annat vi håller stadigt fast vid är att ha kunden i fokus. En av våra ambitioner är bli bättre på är att möta kundens behov och följa upp våra kundärenden. Under 2024 tog vi ett stort steg i denna riktning genom en rejäl satsning på att utveckla våra digitala kanaler, i vissa fall med hjälp av AI. Ett arbete som blickar framåt och kommer att fortsätta utvecklas.

Utöver att beskriva 2024 blickar vi samtidigt tillbaka till 2021. Det var då vi började arbeta enligt den affärsplan som vi avslutade i december 2024. Den 1 januari 2025 tog vi klivet in i nästa affärsplan, som sträcker sig fram till den sista december 2030 och består av en mängd hållbara omställningar.

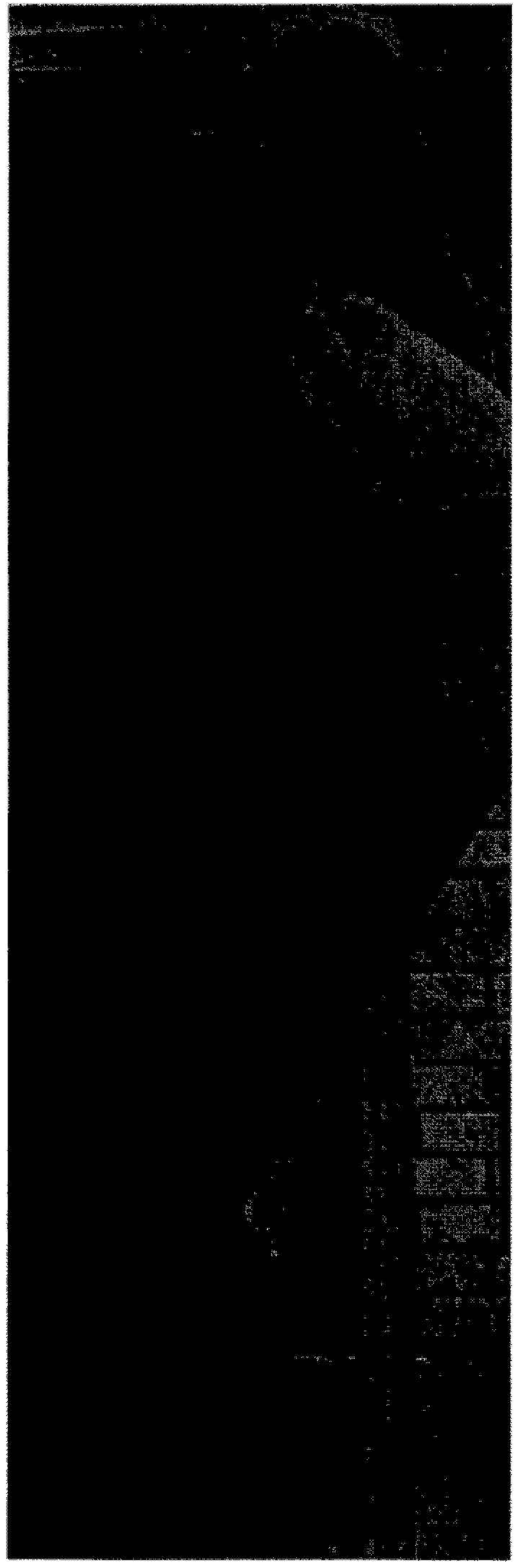
Något vi har blivit klart bättre på under de senaste fyra åren är att integrera hållbarhet i vår verksamhet. Under 2024 lyfte vi oss ytterligare och hållbarhet är nu en naturlig del av allt vi gör. Det förhållningssättet tar vi med oss – in i vår nya affärsplan, i våra fördjupade samarbeten samt i vårt arbete med den nya standarden för hållbarhetsrapportering, CSRD.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 1 of 86

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 2 of 86.

TeamEngine E-Signing



Innehåll

Samverkan visar vägen	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	88
Bilagor	89

Om rapporten

Denna års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2024 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 64 till 85 i PDF versionen av denna publikation. Års- och hållbarhetsredovisningen fastställdes av styrelsen för Lunds Kommuns Fastighets AB den 26 februari 2025.

Kontaktperson för rapporten är Fredrik Millertson, vd.
Form: Hallvarsson & Halvarsson AB
Text: Ordspråk Lotta Selding
Foto: Michael Svensson (sid 1, 25, 29, 31, 40, 41, 48), Johan Alsén (sid 2, 31, 38), Klas Andersson (sid 2, 21, 32, 34, 39), Tilda Modin (sid 23), Ingrid Johansson (sid 29), Biljana Velevska (sid 33), Colive (sid 35), Anneli Olqvist (sid 37), Britta Anfast (sid 36, 41), Linda Egin (sid 38), Linda Haddemo (sid 39), Gunilla Flygare (sid 40), Marica Millertson (sid 41), Pickåt (sid 52).
Illustrationer: HÄR Arkitekter (sid 26), Jaenecke Arkitekter (sid 31).

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. 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.

Antal medarbetare (tillsvidareanställda)

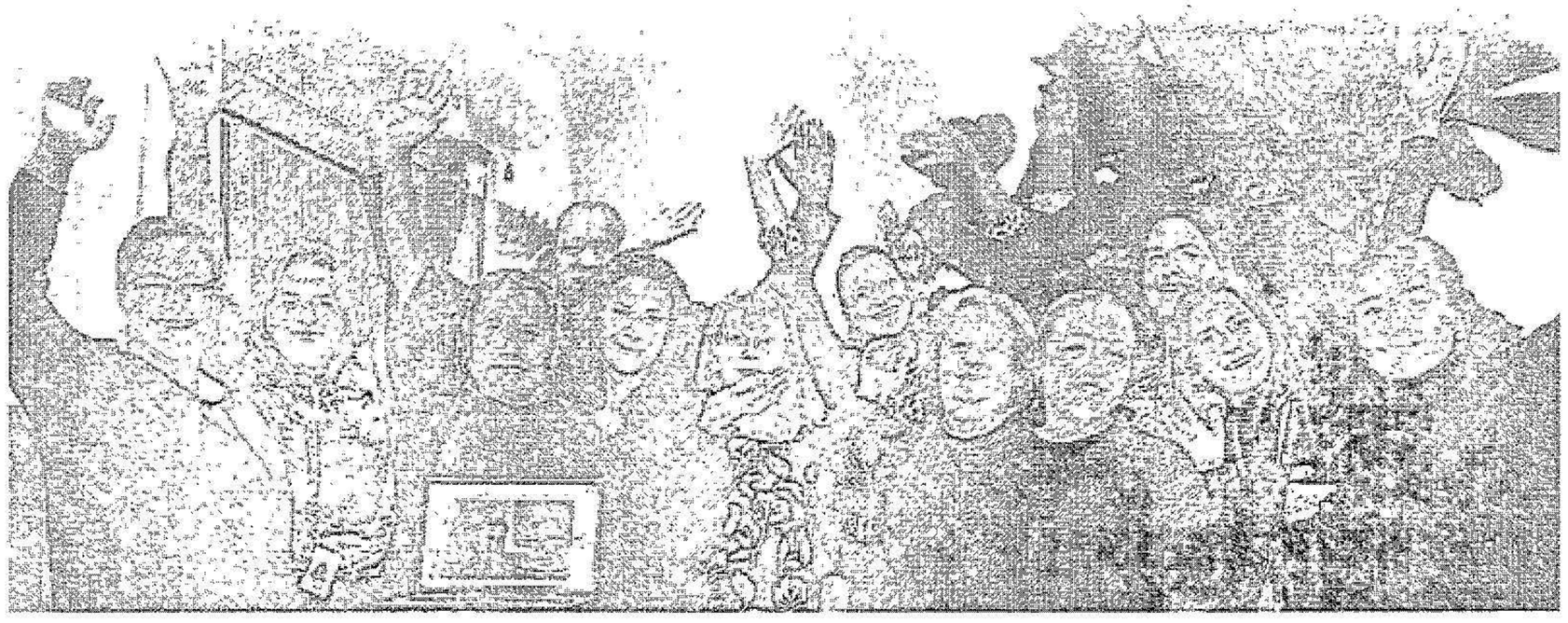
272

Antalet nyanställda 2024 (tillsvidareanställda)

21

Medelålder på samtliga medarbetare

46

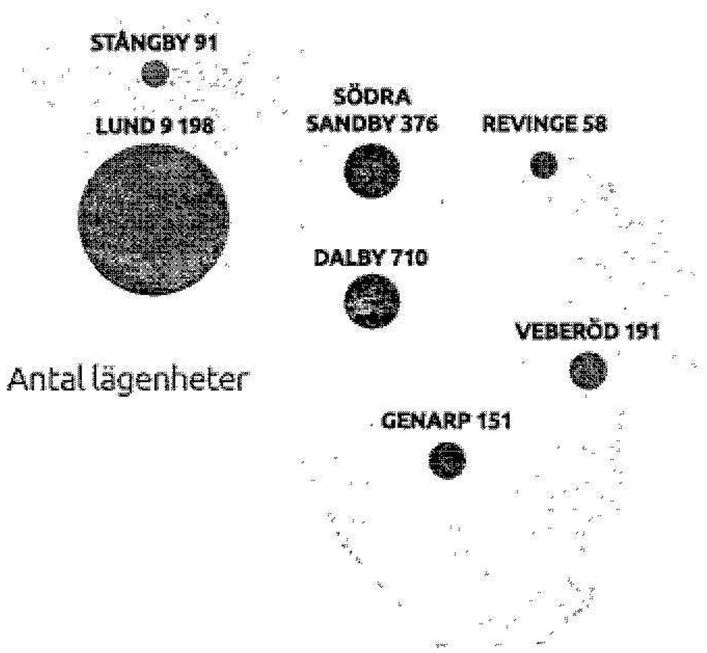


TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 4 of 86.

202506102044O

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 10 775 (10 707) 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 äldreboenden, 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

10 775

Därutöver 1 500 kategoribostäder som blockuthyrs men förvaltas av LKF

Antal lokaler

349

Fler än

20 000

Lundabor bor hos oss

Marknadsvärde på LKFs fastighetsbestånd

20,1

Miljarder kronor

2024 uppgick marknadsvärdet på LKFs fastighetsbestånd till cirka 20,1 (19,4) miljarder kronor enligt gjord värdering.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915, Page 5 of 86.

Året då mycket föll på plats och vi stärkte vår framåtblick

2024 var ett riktigt bra år för oss på LKF. Med det sagt är jag mycket medveten om det tuffa och osäkra läge som råder såväl i Sverige som i vårt närområde och runt om i världen. Men för LKFs del är 2024 klart bättre än de föregående åren, ur flera perspektiv.

Att det här är min bild av 2024 hänger ihop med att vi under året lyckades få flera viktiga bitar på plats. Jag tänker framför allt på våra fina resultat och på den höga svarsprocenten från både medarbetarundersökningen och kundundersökningen samt på vår stabila ekonomi.

För mig är nöjda medarbetare nyckeln till framgång. Och nöjdheten bland våra medarbetare är verkligen hög. Många känner en stolthet och har en vilja att rekommendera LKF som arbetsgivare. För att vi ska kunna skapa fler och bättre hem i Lund är det helt avgörande att vår personal trivs, känner engagemang och ser att de har möjligheter till utveckling hos oss.

En av Sveriges 20 bästa arbetsplatser

Under 2024 fick vi flera bevis på att satsningarna på våra medarbetare börjar ge frukt. För det första utnämndes LKF till en av Sveriges 20 bästa arbetsplatser, via Great Place to Work, utifrån resultatet av den återkommande medarbetarenkäten. Enligt dem är LKF en arbetsgivare som skapar enastående medarbetarupplevelser.

Vi utsågs också till en av Skånes 15 bästa arbetsplatser, där vi hamnade på tionde plats. Dessutom utsåg Great Place to Work mig till årets mest inspirerande ledare. I motiveringen skriver de bland annat: "Fredrik har som vd för LKF med extraordinär förmåga skapat en inkluderande och engagerande arbetsplats. Hans ledarskap präglas av kundfokus, starka team och arbetsglädje, och hans sätt att engagera och involvera alla medarbetare har lett till ökad tillit och arbetsmotivation." Jag är ödmjukt tacksam och mycket stolt över utmärkelsen. Engagerade och motiverade medarbetare gör det enkelt att vara en bra ledare.

Över till våra kunder, där LKFs service- och produktindex för 2024 nådde de högsta nivåerna någonsin sedan NKI-mätningen startade 2013. Det ser jag som ett tydligt tecken på att vårt arbete gör skillnad. De faktorer som driver den positiva utvecklingen är bland annat vår tillgänglighet och möjligheten att snabbt komma i kontakt med oss på LKF. Frågor om städning och skötsel ligger också högt.

Hållbarhetsarbetet ger kundnöjdhet

Dessutom lyfts vårt hållbarhetsarbete fram som en viktig faktor och något som påverkar den övergripande kundnöjdheten positivt. Kundundersökningen visar även att det finns utrymme för förbättring när det gäller ärendehantering och återkoppling.

Sett till ekonomin höll vi vår budget och nådde våra uppsatta mål 2024. Trots höga räntor och kraftigt ökade kostnader har vi en stark ekonomi i balans. En bidragande orsak till detta är medarbetarnas stora intresse för ekonomi och deras goda affärsmannaskap, som har förstärkts genom vår satsning "Varje krona räknas".

2024 var också året då vi tog tre investeringsbeslut om kommande nyproduktion på sammanlagt 347 nya bostäder, vilket även inkluderar LSS-boenden, särskilda boenden och gruppboenden. Vi färdigställde också 155 nya bostäder.

I vår roll som samhällsaktör har vi under 2024 arbetat med två stora och spännande satsningar, dels på vår egen mark i Södra Sandby, dels på Norra Fäladen i Lund. Satsningarna präglas av givande samarbeten med flera aktörer, vilket vi hoppas ska bidra till en bra mix av boendeformer och en levande bostadsmiljö.

"LKF utnämndes till en av Sveriges 20 bästa arbetsplatser av Great Place To Work, utifrån resultatet av den återkommande medarbetarenkäten. Enligt dem är LKF en arbetsgivare som skapar enastående medarbetarupplevelser."

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915, Page 6 of 86.



Fredrik Millertson, vd

Stort engagemang för ny affärsplan
En satsning som påverkade samtliga medarbetare under 2024 var vårt interna och gemensamma arbete med att ta fram en ny affärsplan för 2025–2030. Jag kommer sent att glömma årets Medarbetarforum, då vi samlade alla 270 medarbetare på vårt kontor Futurum. Överallt pågick workshops, omröstningar och engagemanget gick nästan att ta på.

Något som präglar den nya affärsplanen är att hållbarhetsfrågorna nu är helt integrerade i all vår verksamhet, i stället för att löpa i ett separat spår. Vi är övertygade om att vi kommer längre när vi hanterar hållbarhet som en verksamhetsfråga. Att låta hållbarhet vara integrerad ser vi också som ett bra utgångsläge när vi 2025 ska börja rapportera hållbarhetsarbetet enligt CSRD, EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering.

Bland hållbarhetsfrågorna har trygghetsfrågorna alltid varit centrala inom LKF. Under 2024 genomförde vi satsningar på både ökad säkerhet och förebyggande insatser. För oss handlar hållbarhets- och säkerhetsfrågor nämligen alltid om både hårda och mjuka frågor.

Under året tog vi stora kliv när det gäller klimatneutralt byggande, där vi har etablerat en ny standard för hur vi arbetar med att sänka vår klimatpåverkan i nyproduktion. Den innebär att krav på klimatprestanda numera inkluderas i alla våra nyproduktionsprojekt, vilket i sin tur ökar möjligheterna till grön finansiering av våra större investeringar.

Ny mobilitetsstrategi
En ny mobilitetsstrategi såg dagens ljus 2024 och vi har en vattenstrategi under arbete. Båda två är viktiga bidrag till ökad klimat-, kund- och affärsnytta. I vår satsning på att fördubbla vår solcellskapacitet från 2 000 kW till 4 000 kW till 2027 började vi under 2024 installera solceller inte bara inom nyproduktion utan fortsätter också att göra det på befintliga tak.

Vad har då lett fram till att vi lyckats med såväl ekonomi som andra satsningar samtidigt som vi fått positiva signaler från både medarbetare och kunder? Mitt svar är att vi under många år tålmodigt har hållit fast vid samma röda tråd: kundfokus, starka team och arbetsglädje. Vi har också hög efterfrågan på våra bostäder och har kunnat fortsätta att bygga nytt.
Som samhällsaktör har LKF ett ansvar som sträcker sig långt utanför hemmets fyra väggar. Ett ansvar vi självklart kommer fortsätta att ta. Det gör vi i samarbete med vår styrelse, våra ägare och många kollegor inom Lunds kommun samt en rad andra samarbetspartner. Varmt tack till alla er och till alla våra fantastiska medarbetare för fina insatser under 2024. Tillsammans gör vi Lund till en hållbar, trygg och trivsam stad att bo och verka i!

Lund i februari 2025
Fredrik Millertson, vd

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 7 of 86.

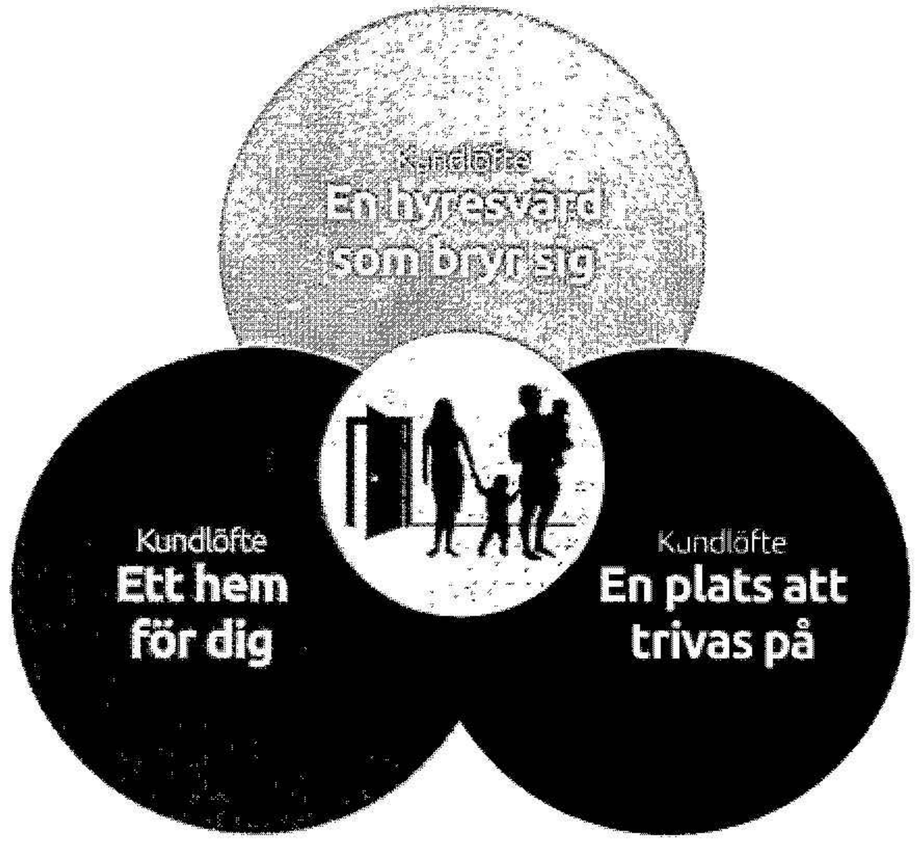
Globala trender, framtidens boende och ett starkt kundfokus

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 2024.

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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 8 of 86.



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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 9 of 86.

202506102044

Struktur som ger långsiktig stabilitet

LKF har växt fram under lång tid för att bli det bolag det är idag, med något över 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 påbörjat en granskning av underhåll och underhållsplanering för våra fastigheter. LKF kommer att få ta del av den slutliga revisionsrapporten under februari 2025.

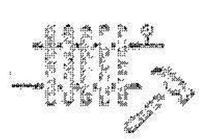
Riskfaktorer

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 utvecklar vi hela tiden vårt arbete 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 10 of 86.



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. En viktig del i vårt uppdrag är att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd.



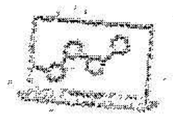
Nyproduktion och marktillgång

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 året, men har fallit tillbaka, och i december låg den på 1,5 procent (konsumentprisindex med fast ränta). Trots att inflationen har sjunkit medför de senaste årens prisökningar att prisbilden är fortsatt hög. Byggkostnaderna har sjunkit ned 0,6 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 55,8 procent (55,9). 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. På fem av de i analysen identifierade riskfastigheterna så har under 2024 en vidare analys startats kring möjligheter att minimera spillvattenflöde. Under 2024 kopplades inga nya skador på fastigheter till klimatförändringar.



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: 43B21D2B-119D-4D8C-816C-BA3A7C56F915. Page 11 of 86.

Bolagsstyrningsrapport

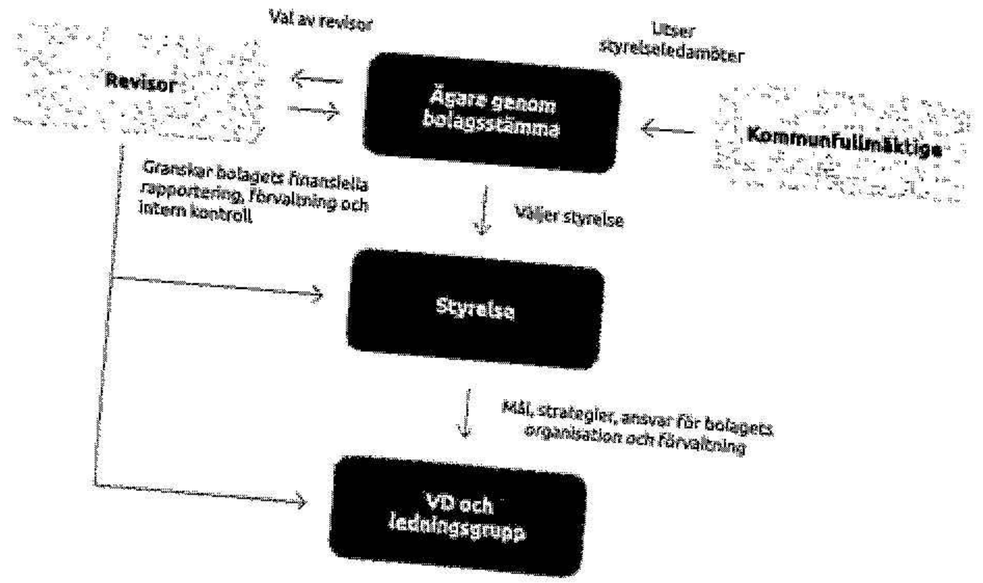
Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och ett så effektivt sätt som möjligt – för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter.

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, besluts- och 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 13 maj 2024.

Årsstämma för verksamhetsåret kommer att äga rum den 21 maj 2025.

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 2024 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 2024 har Annika Ramqvist och Sigge Forsberg varit arbetstagarrepresentanter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D8C-816C-BA3A7C56F915. Page 12 of 86.

2025061020442

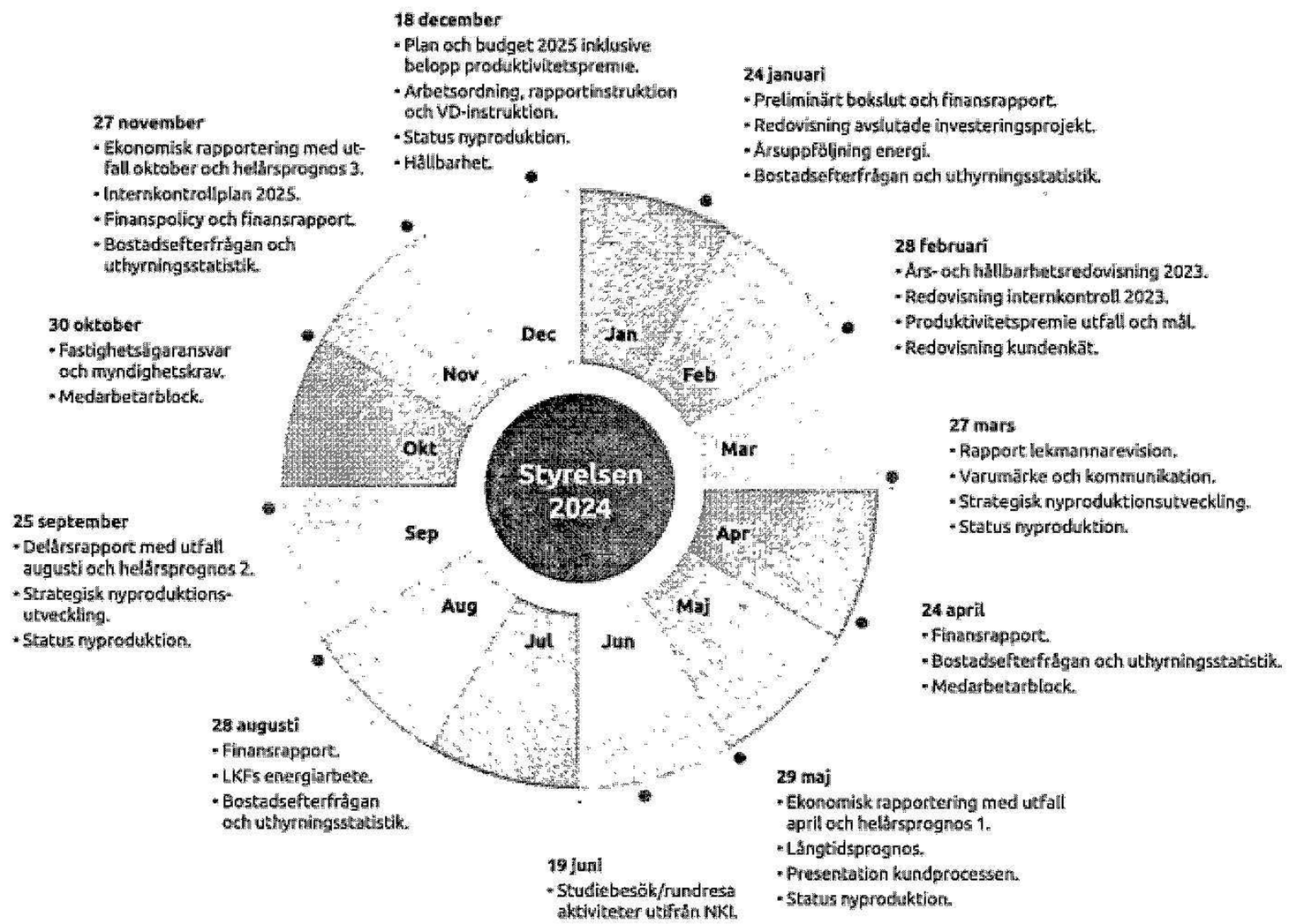
Styrelsens ansvar

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 2024

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 2024.



Ersättningar till styrelsen

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

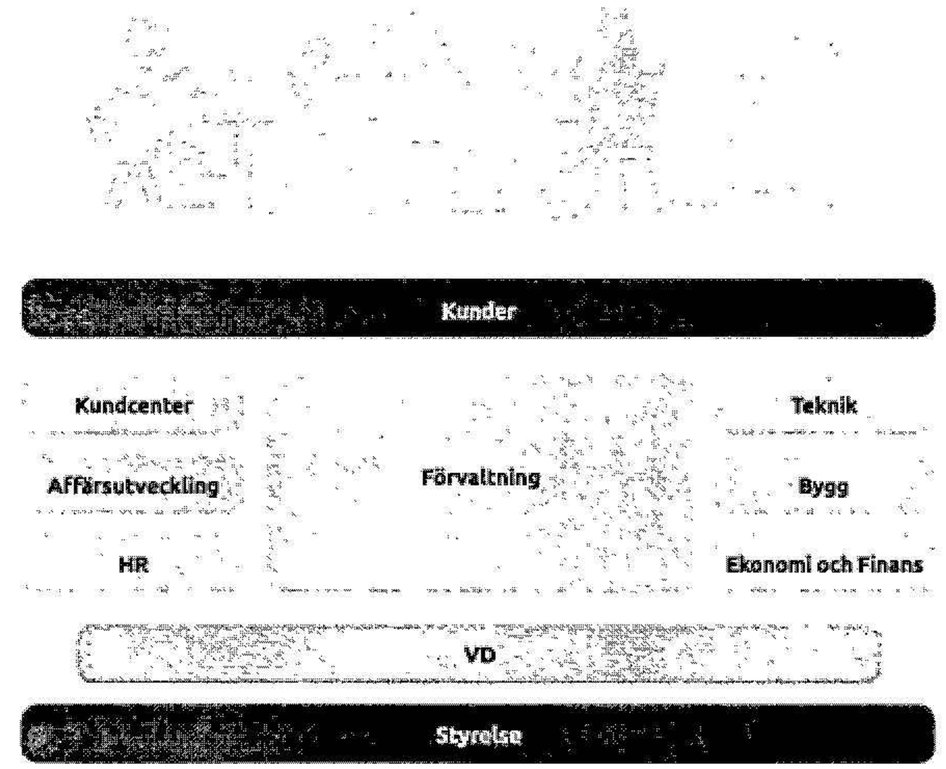
Ordförande 228 tkr. Vice ordförande 114 tkr. Övriga ordinarie ledamöter 19 tkr. Styrelsesuppleanter 10 tkr. Därutöver 887 kr per sammanträde.

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 2024 bestod av sju direkt underställda chefer. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla bolagsövergripande och strategiska frågor. Under 2024 hölls 25 ordinarie möten. Vid tre av dem avhandlades verksamhetsuppföljning inklusive helårsprognos. 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 nästa års ordinarie bolagsstämma. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2024 till revisorer för bolaget för tiden till och med årsstämman 2025. Auktoriserade revisorn Thomas Hallberg är huvudansvarig revisor och auktoriserad revisor Daniel Lantz är revisorssuppleant. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

I not 11 på sidan 81 finns information om revisorernas arvode.

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

Kommunfullmäktige

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

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

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

Kommunfullmäktige ska följa upp ägardirektivens efterlevnad i årsredovisningen för kommunkoncernen. Kommunfullmäktige ska utse ägarombud och ersättare i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska besluta om instruktioner till ägarombud inför ordi-

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 13 of 86.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 14 of 86.

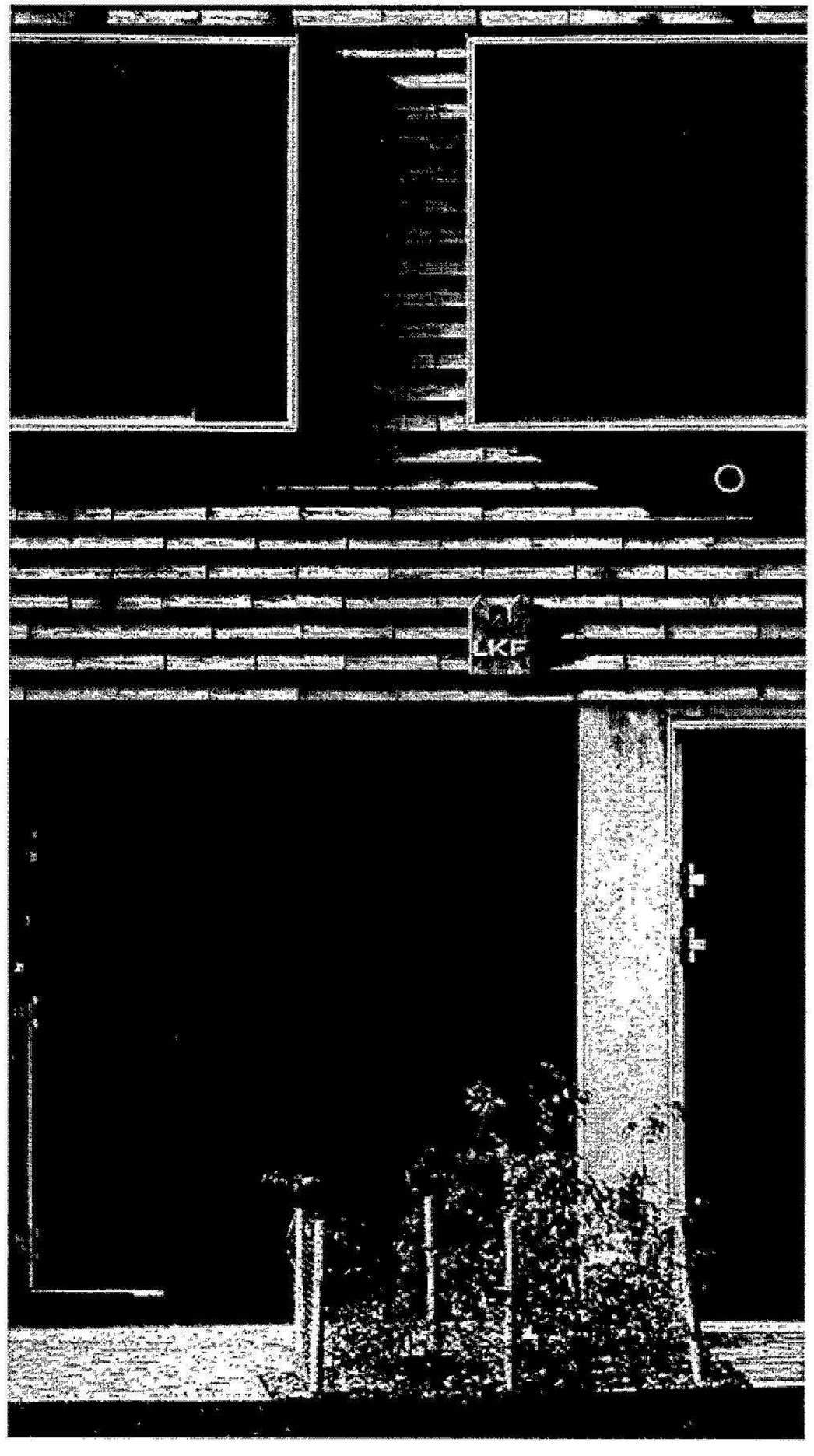
narie och extra bolagsstämmor i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

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. Under året har en ny affärsplan arbetats fram som styrelsen fattade beslut om i december, "Framtidskompassen Affärsplan 2030". Den nya affärsplanen sträcker sig över sex år, 2025–2030.

Från och med räkenskapsår 2025 omfattas bolaget av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och ska därmed upprätta en hållbarhetsredovisning i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Även EU-taxonomin är en del av rapporteringen. Under året har förberedelser genomförts för att kunna upprätta en rapportering för kommande år där bland annat en dubbel väsentlighetsanalys har arbetats fram, intressentanalys har genomförts och värdekedjan har genomlyst och uppdaterats.

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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-8A3A7C56F815. Page 15 of 86.

Så här möter vi intressenternas krav och förväntningar

En levande dialog med våra hyresgäster, ägare, medarbetare, finanslärer, 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 2024 svarade 66 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 kundenkäter riktad till våra lokalhyresgäster och inflyttade i nyproduktion. Senast vi genomförde en kundenkät till våra lokalhyresgäster var hösten 2021. Läs mer om vår enkät i nyproduktion på sidan 26.

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
- Lokalutvecklare
- 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-8A3A7C56F815. Page 16 of 86.

I 2024 års enkät framgår bland annat
(2023 års resultat inom parentes):

88,9 %
tycker att det är lätt att nå LKF (87,6 %).

89,3 %
tycker att de får hjälp när det behövs (87,8 %).

88,6 %
anger att de har bra eller mycket bra förutsättningar för att kunna agera miljömedvetet (91,2 %).

85,9 %
tycker att LKF levererar bra eller mycket bra service (85,3 %).

83,5 %
tycker att det är rent och snyggt (82,8 %).

93 %
tycker att LKFs arbete för en hållbar utveckling, inom miljö och klimat, är bra eller mycket bra (ny fråga 2024).

83,8 %
känner sig trygga (83 %).

92 %
trivs hos LKF (92,4 %) och 93 % (93,9 %) kan rekommendera oss som hyresvärd.

86,5 %
tycker att LKFs arbete för en socialt hållbar utveckling är bra eller mycket bra (ny fråga 2024).

Fokus: seniorers framtida boende hos LKF

För att bättre förstå seniorers tankar om hur de vill bo, bildade LKF 2023 Fokusgruppen seniorers boende. Anledningen var bland annat att efterfrågan på våra seniorbostäder var låg, vilket vi ville fördjupa oss i och göra något åt.

Syftet framåt är att få bättre kunskap om hur seniorer vill bo. LKF vill bland annat underlätta uthyrningsprocessen för denna målgrupp, se till att de får tydligare information om våra boendealternativ och tjänster till våra plusboenden. Allt i syfte att tillhandahålla attraktiva boenden för seniorer som motsvarar kundernas behov.

Under 2024 har vi till exempel deltagit på seniorbostadsmässor och olika träffpunkter för seniorer, där vi informerat om vår bokö och LKFs boendeformer för seniorer. Vi har också deltagit i det europeiska nätverk Eurhonet, med temat seniorers boende, för att bredda vår kunskap om seniorers boendeformer.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 17 of 86.

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 2024, 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 18 of 86.

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

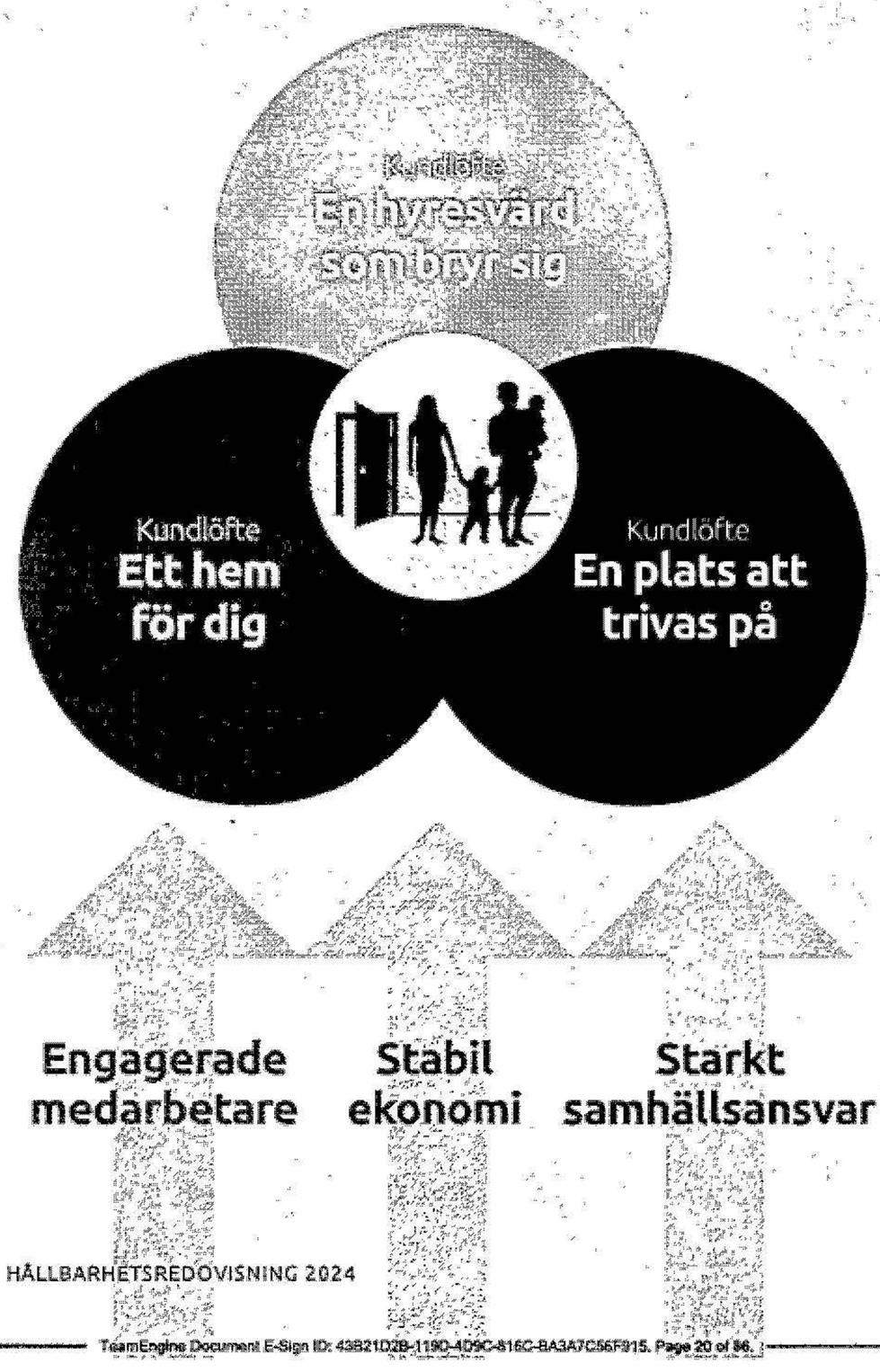
Kopplat till pågående klimatförändringar med bland annat risk för perioder av torka så är vattenanvändning en allt viktigare fråga. Vi skapar förutsättningar för en effektiv vattenanvändning i våra bostäder och arbetar även för att minimera vår användning av färskvatten vid den dagliga skötseln av våra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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 19 of 86.

En hållbar framtid bygger på starka relationer och tydlig dialog

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 luta oss emot: 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 20 of 86.

2025061020444



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 21 of 86.

Flexibla och närvarande – vårt sätt att vara 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 2025

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

Utfall 2024 (2023)

LKF är mån om hyresgästerna: 88,2 % (88,3 %), varav 51,1 % (47,4 %) var mycket nöjda.

Exempel på aktiviteter under 2024

Kundkristallen – LKF topp tre bland svenska bostadsbolag

2024 blev LKF på nytt nominerade till Kundkristallen, i kategorierna Högsta produktindex och Högsta serviceindex. Vi tog inte hem någon av kristallerna, men nomineringarna i sig innebär att LKF ligger topp tre bland svenska bostadsbolag.

Varje år genomför LKF en hyresgästundersökning tillsammans med AktivBo. Undersökningen skickas slumpvis ut till en tredjedel av LKFs vuxna hyresgäster. AktivBo delar sedan ut Kundkristallen till det bostadsbolag med bäst resultat. Sedan 2015 har LKF varit nominerad nio gånger och vunnit två gånger, 2018 och 2019.



Kundens röst – AI bidrar till ökad kundförståelse

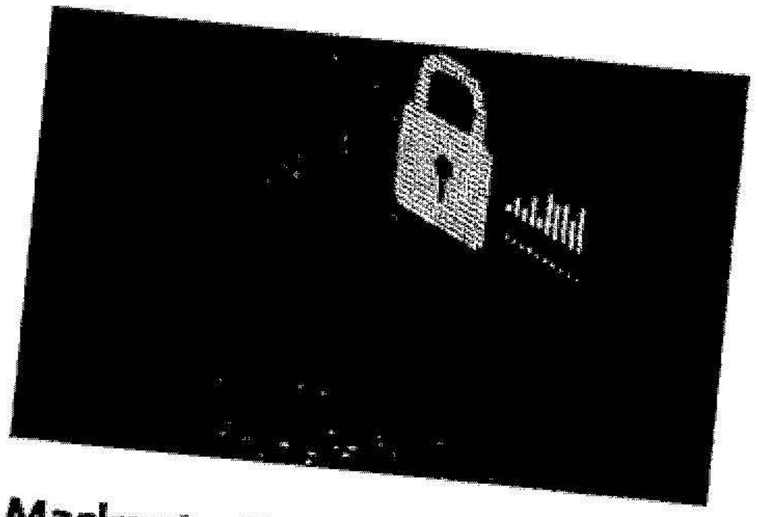
Under 2024 började LKF använda AI för att analysera våra kundtjänstärenden, via satsningen Kundens Röst. Här tar LKF med andra ord hjälp av AI för att bättre förstå kundernas behov och hur vi ska bli bättre på att möta dessa behov.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 22 of 86.



Digital kundupplevelse – med fokus på kundperspektiv och affärsnytta

LKF uppdaterade under 2024 flera centrala digitala system som riktar sig till kunderna: hemsidan (lkf.se) har fått ett nytt utseende, Mina Sidor har uppdaterats och på hemsidan har även en AI-chattbot introducerats. Satsningen, som heter Digital kundupplevelse, spänner över hela företaget och fokuserar på att leverera en så bra helhet som möjligt till kunderna.



Markant stärkning av it- och informationsskyddet

Våren 2024 beslöt LKFs ledningsgrupp att ytterligare stärka skyddet för bolagets och hyresgästernas digitala information. Bedömningen var att alla system och all data behövde ett starkare skydd, sett till läget i omvärlden. Arbetet med att få det uppgraderade skyddet på plats har gjorts i tätt samarbete med LKFs it-partner, itm8.

Utöver de insatser som görs för att möta externa hot lägger LKF lika mycket kraft på att arbeta med ständigt lärande och löpande utbildningar för sina medarbetare.

– Vår ambition framåt är att följa cybersäkerhetslagen som gäller från 2025, även om vi inte omfattas av den. Vi kommer också att följa EU:s direktiv för cybersäkerhet, säger Thomas Eklund, it- och digitaliseringschef på LKF.



Hjärtstartare uppsatta – tillgängliga dygnet runt

Hösten 2024 installerade LKF två hjärtstartare som är registrerade i det öppna registret för hjärtstartare. En finns på området Brandstationen och sattes upp efter ett initiativ från Hyresgästföreningen. Den andra sitter på LKFs kontor på Brunnshög.

Detta gör att LKF kan vara med och bidra till att rädda fler liv vid ett hjärtstopp, dygnet runt. Alla medarbetare på LKF får också regelbunden utbildning i hjärt- och lungräddning, både med och utan hjärtstartare och vet hur de ska agera om ett hjärtstopp skulle ske.

Nytt arbetssätt förbättrar fastighetsägaransvaret

I oktober 2024 lanserade LKF ett nytt gemensamt arbetssätt, "Kvalitetssäkring och fastighetsägaransvaret". Projektet har fokuserat på att hitta nya digitala verktyg och utveckla arbetssättet för framför allt fastighetsarbetare, säkerhetstekniker och samarbetspartners.

Förändringen handlar ytterst om vad som åligger LKF som fastighetsägare, enligt vad som är reglerat i lagar och bestämmelser. Ambitionen är att förändringen ska skapa en säker, trygg och hälsosam boendemiljö för LKFs kunder. Möjligheterna att få snabba svar på frågor om bolagets fastigheter ökar också när all teknisk information samlats i ett gemensamt system, som gör all data sökbar.

– Det nya arbetssättet innebär ett förtydligat ansvar i hela processen, alltså vem som gör vad, från beställning till uppföljning, säger Linda Egin, teknisk chef och projektledare för satsningen.

Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 23 of 86.

Ökad rörlighet och kontinuerligt byggande bidrar till fler hem

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

Antal påbörjade bostäder under en fyraårsperiod:
1 000–1 200.

Andel kunder som fått bostad hos oss:
12 % omflyttning.

Andel kunder som tycker det är tydligt hur de kan göra sitt hem personligt: Mättet är satt från 2023: "Info från LKF i övrigt" från kundenkäten, mål 2024: >90 %

Utfall 2024 (2023)

347 påbörjade bostäder (0).

Omflyttningsfrekvensen har legat på 11 % (12 %).

Info från LKF i övrigt: 89 % (89,1 %).

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 24 of 86.

20250610204445

Exempel på aktiviteter under 2024



Colive Altum invigt – delningsboende för unga vuxna

Den 3 oktober invigdes det nybyggda Colive Altum på Brunnshög, som LKF byggt åt företaget COLIVE. Detta är ett delningsboende med 81 bostadsrum fördelade på 10 olika delningslägenheter. Varje hyresgäst har ett privat rum med egen toalett och dusch, men delar på umgängesytor och kök samt en stor uteplats, gemensamma balkonger och aktivitetsrum. I hyran till COLIVE ingår bland annat också hemförsäkring, möbler samt städning av gemensamma ytor.



Invigning av Mariehus – 26 lite större hyresrätter på Brunnshög

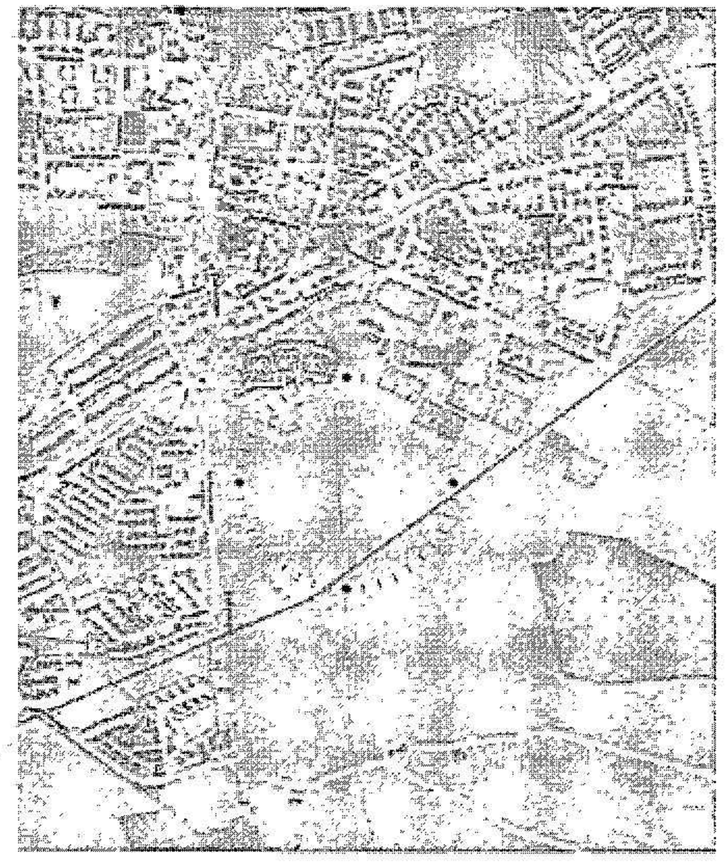
Intill Colive Altum ligger Mariehus, som även det invigdes den 3 oktober. Mariehus består av 26 hyresrätter. På de översta våningarna finns fyra etagelägenheter medan lägenheterna i markplan har egna ingångar och uteplatser. I hyran ingår ett medlemskap i en elbilspool och i källaren finns cykelparkeringar samt en cykelverkstad, nåbara via en hiss anpassad för lådcyklar.

Utveckling av attraktivt bostadsområde med blandade upplåtelseformer

2017 köpte LKF cirka 55 000 kvadratmeter mark i Södra Sandby, intill bostadsområdet Kardborren. Sedan dess har en detaljplan utvecklats för området, med plats för cirka 200 bostäder. Projektering av hela områdets markarbeten är inlett, med planerad byggstart 2025.

LKF har sålt en del av områdets mark, till Lunds kommun för cirka 18 friby ggartomter till kommunens tomtkö, till HSB för cirka 40 bostadsrättshus samt till Obos Mark AB för cirka 20 bostadsrättshus. På LKFs del av området planeras för hyresrätter samt gruppboende åt Vård- och omsorgsförvaltningen inom Lunds kommun. Byggstart är planerad till 2026.

LKF ser många fördelar med att ta ett samlat grepp om både utveckling och utbyggnad. Det ger området en bra blandning av upplåtelseformer och hustyper, vilket ger en varierad och trivsam helhet. När flera aktörer utvecklar parallellt kan utbyggnaden ske snabbare.



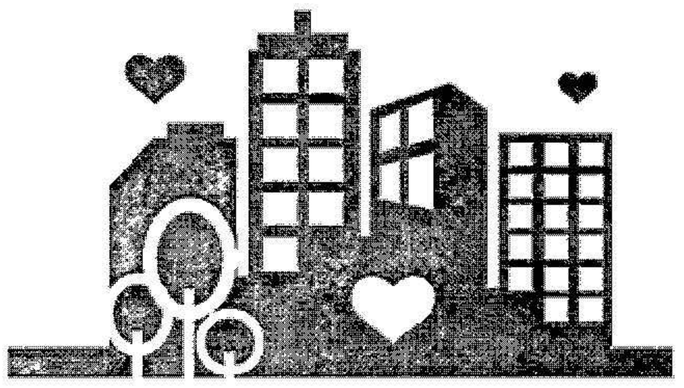
Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.



Kundenkät sänd till hyresgäster i nyproduktion

Hösten 2024 sände LKF ut en digital enkät till hyresgäster som precis flyttat in i årets färdigställda nyproduktioner Mariehus och Tirfing. Syftet var att skapa bra underlag och kunskap inför framtida nyproduktioner.

Enkäterna sänds ut via AktivBo, vilket gör att LKF också kan ta del av andra fastighetsbolags resultat. Enkätsvaren bidrar till de resultat som leder fram till Kundkristallen. Frågorna berörde ämnen som kommunikation, lägenhetens utrustning, trygghet, serviceanmälan och städning. LKF har hög kundnöjdhet framför allt inom bemötande och information och ligger över branschens medel sett till det totala resultatet.



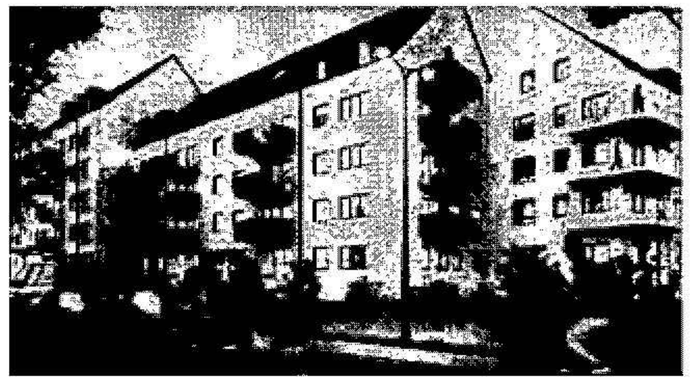
En klimatfärdplan med tydlig koppling till grön finansiering

2022 tog LKF fram en klimatfärdplan för nyproduktion som fortsatte utvecklas under 2023, då vi också påbörjade arbetet med en klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll.

Under 2023 genomfördes även ett antal dialoger med byggentreprenörer inom pågående projekt. Det resulterade i att de berörda projekten minskade sin klimatpåverkan med upp till 20 procent.

Det arbetssätt som testades 2023 blev under 2024 vårt standardiserade arbetssätt för att sänka klimatpåverkan i nyproduktion. Under 2024 har vi också deltagit i arbetet med att ta fram ett nytt ramverk för grön finansiering inom Lunds kommun.

Tack vare arbetet med klimatoptimering i våra projekt och med vår klimatfärdplan klarade alla aktuella projekt kraven inom ramverket för grön finansiering. Branschens positioner har flyttats fram och LKF är med och utmanar.



LKF bygger igen – Smaken, Råbykungen och Guldåkern

2024 tog LKFs styrelse investeringsbeslut om tre projekt. Kvarteret Smaken på Brunnshög består av Flera boendeformer och rymmer även lokaler för en vårdcentral på 650 kvadratmeter. Totalt kommer det att byggas 81 hyresrätter i både flerfamiljshus och radhus samt 11 servicelägenheter för ett LSS-boende och 60 lägenheter i ett särskilt boende (SÄBO).

I kvarteret Råbykungen, vid Södra vägen, ska LKF bygga 117 bostäder i ett flerfamiljshus och ett underjordiskt garage med 61 fordonsplatser. I kvarteret Guldåkern i Södra Råbylund planerar LKF att bygga 72 rum på ett särskilt boende och sex lägenheter i ett gruppboende.

– Det är glädjande att vi har kommit i gång med investeringsbeslut på nytt, efter det betydligt dystrare 2023 då vi inte byggstartade ett enda projekt. Det som har gjort detta möjligt är att både byggkostnaderna och räntenivåerna har gått ned. Något jag ser som en framgångsfaktor är att vi under 2023 fortsatte att planera och projektera för byggstarter. Det har vi haft igen under 2024, då vi snabbt kunde vara i gång igen. När det väl vände hade vi många projekt att skicka ut för anbudsräkning, säger byggchef Peter Ovenlund.

155 bostäder färdigställda under 2024

Under 2024 färdigställde LKF 155 bostäder i tre olika projekt: Colive Altum (81 bostäder), Mariehus (26 bostäder) och Tirfing (42 bostäder och 6 gruppbostäder åt Vård- och omsorgsförvaltningen inom Lunds kommun).

– Färdigställandet av dessa tre projekt sammanföll under hösten, så det var riktigt intensivt under september och oktober. Men trots detta har allt fungerat väl, mycket tack vare att LKFs interna samarbete har fortsatt att utvecklas enligt vår uppdaterade nyproduktionsprocess "Vägen till fler hem", säger LKFs byggchef Peter Ovenlund.

Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 25 of 86.
TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 26 of 86.

ANTAL BOSTÄDER

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 2024-12-31	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Colve och Mariehus Brunnshög	107			107
Tirfing 1, Linero	42			42
Ornitologen på Örnvägen, Väster		129		129
Smaken, Brunnshög		81		81
Råbykungen		117		117
Kanalgårdarna, Södra Råbylund			140	140
Molnet 1 & 2, Klostergården			130	130
Leva, N Fäladen			61	61
Gulärlan, Stångby			45	45
Vattenrännan etapp 1, Dalby			50	50
Sandbybacke			80	80
Knudsgården etapp 2, Veberöd			43	43
Nobelkvarteren, Brunnshög			140	140
Margretedal			70	70
Hövändaren mfl, Stångby			100	100
Borgen 24 i Genarp			40	40
Nöbbelöv, Kävlingevägen			240	240
Riksvapnet 3			125	125
Solhällan, Mårtens Fälad			150	150
Spinnrocken och Ullen			25	25
Vattenrännan etapp 2, Dalby			30	30
Torna Hällestad			40	40
Summa lägenheter	**149**	**327**	**1509**	**1985**

SÄRSKILDA BOENDEN

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 2024-12-31	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Tirfing 1, Linero	6			
Smaken, Brunnshög		71		71
Guldåkern, Södra Råbylund		78		78
Solhällan, Mårtens Fälad			156	156
Kanalgårdarna, Södra Råbylund			12	12
Nobelkvarteren, Brunnshög			12	12
Sandby Backe			6	6
Margretedal			12	12
Nöbbelöv, Kävlingevägen			90	90
Summa boendeenheter	**6**	**149**	**288**	**437**
TOTAL SUMMA	**155**	**476**	**1797**	**2422**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 27 of 86.

Vårt bidrag till ett tryggare Lund – innovation och en hållbar livsstil

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 2024 (2023)
Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %		Medelvärde på 83,8 % (83 %). Det finns två områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 77,5 % och Klostergården 78,9 %)
Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %.		Medelvärde på 92 % (92,4 %). Det finns ett område som hade trivselindex under 85 % (Offerkällan/Brunnshög 78,2 %).
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): 88,6 % (91,2 %).
LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): Utreds.		LKFs klimatfotavtryck är 436 kg CO_2ekv/hyresgäst och år, baserat på klimatpåverkan från förbränning av hyresgästernas restavfall samt hyresgästernas bilkörning. (499 kg CO_2ekv/hyresgäst och år)
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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915 Page 28 of 86.

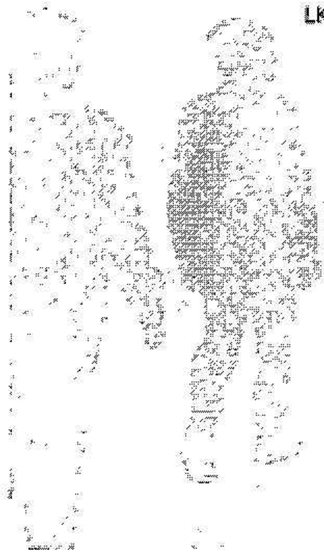
Exempel på aktiviteter under 2024

Nya rutiner för trygghetsvandringar

I början av 2024 lät LKF genomföra en nulägesinventering av hur våra trygghetsvandringar fungerar. Den pekade på stora skillnader, både när det gäller hur vandringarna genomförs och hur de dokumenteras.

Därefter arbetade vi fram ett förslag på nya rutiner för trygghetsvandringar, som tre av våra kundvärdar kommer att testa att arbeta efter i sina områden. En processutvärdering kommer att pågå under två år, en utvärdering som har vi fått stöd från BRÅ (Brottsförebyggande rådet) för att genomföra.

Det övergripande syftet med satsningen är att strukturera upp trygghetsvandringarna och få dem att genomföras på ett likvärdigt sätt inom LKF. Målet är att: vandringarna ska kunna genomföras mer kontinuerligt, kundförvaltarnas arbete ska underlättas, LKF ska uppnå ökad upplevd trygghet i våra områden samt att hyresgäster och Hyresgästföreningen ska känna sig mer involverade. Bättre relationer mellan alla inblandade löper som en röd tråd genom satsningen.





LKF tar över Saluhallen

2019 beslutade Lunds kommunfullmäktige att kommunstyrelsen skulle utreda för- och nackdelar med att överlåta kommunens affärslokaler till LKF. Efter sommaren 2024 meddelande kommunen att de vill att LKF tar över både ägande och förvaltning av Saluhallen. Allt i syfte att renodla kommunens fastighetsinnehav.

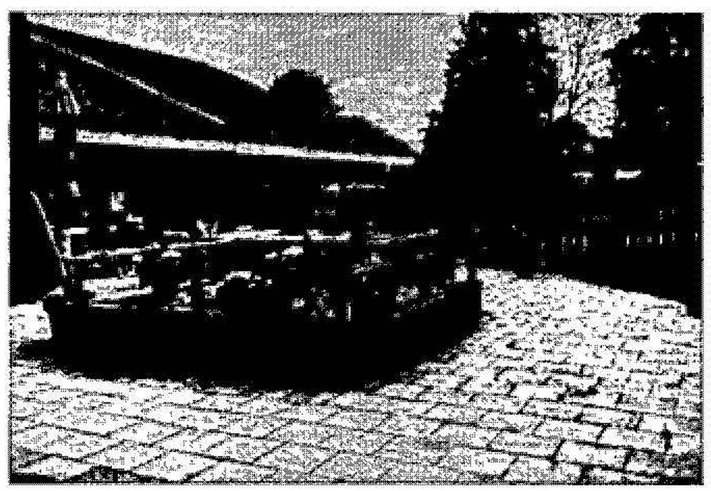
Under hösten 2024 besiktigade LKF fastigheten och det gjordes en marknadsvärdering. Vi genomförde också dialogmöten med andra krögare, tog fram en handelsutredning och en ny vision för Saluhallen samt arbetade fram en riskanalys.

I november godkände LKFs styrelse en avsiktsförklaring om köp av Saluhallen. Köpet ska finansieras genom en revers- och kvittningsemission. Beslut om överlåtelse planeras under våren 2025 och därefter bedöms LKF ta över förvaltningen av Saluhallen.

LKF förnyar utemiljöerna vid kommunens särskilda boenden

Tillsammans med Vård- och omsorgsförvaltningen i Lunds kommun driver LKF projektet "Trygga utemiljöer". Satsningen syftar till att göra utemiljöerna vid kommunens särskilda boenden trevligare. Ambitionen är att miljöerna ska locka de boende till olika aktiviteter och upptäckter. Flera utemiljöer har redan skapats och under 2024 var det dags att se över utemiljön på Fästans äldreboende i Södra Sandby.

Jämfört med övriga satsningar har ytan för utemiljön nästan fördubblats på Fästan. Här ges plats för en stor pergola med en "ryamatta" på golvet, olika sorters belysning, en liten scen, en oval boulebana i miniformat, en ledstång till övningar, odlingslådor, en vattentunna, en sinnenas gång med blommor samt ett fågelbad och ett insektshotell.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 29 of 86.

2025061020446

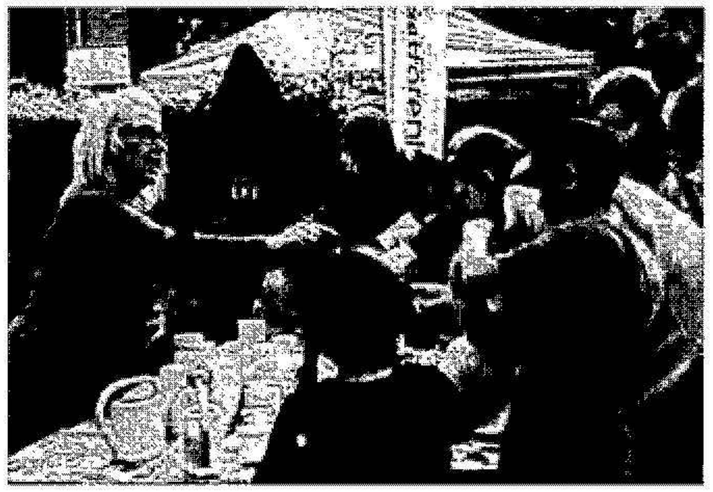


Vår- och höstfester under temat "Tillsammans"

För att bidra till granngemenskap och trygghet i våra områden arrangerar LKF varje år ett antal områdesfester, i år under temat "Tillsammans". Festerna genomförs av LKF i samarbete med Hyresgästföreningen. Vid varje fest deltar flera lokala föreningar och verksamheter, som presenterar sina verksamheter och erbjuder barn och ungdomar att testa olika aktiviteter.

För att få en bra variation över tid väljs områden ut i samråd med LKFs kundförvaltare och Hyresgästföreningen. 2024 års vårfester arrangerades i Södra Sandby och på Klostergården medan höstfesterna ägde rum på Rådhusrätten (Norra Fäladen) och Karhögstorg. Utöver detta har ett antal andra gårdsfester arrangerats av våra kundförvaltare.

Den 1 september ägde även den årliga Linerofestivalen rum, som i år hade över 1 000 besökare. Festivalen bjöd på aktiviteter för alla åldrar och ett hundratal personer från LKF, lokala företag, föreningar och organisationer bidrog till att hålla festligheter och aktiviteter i gång.



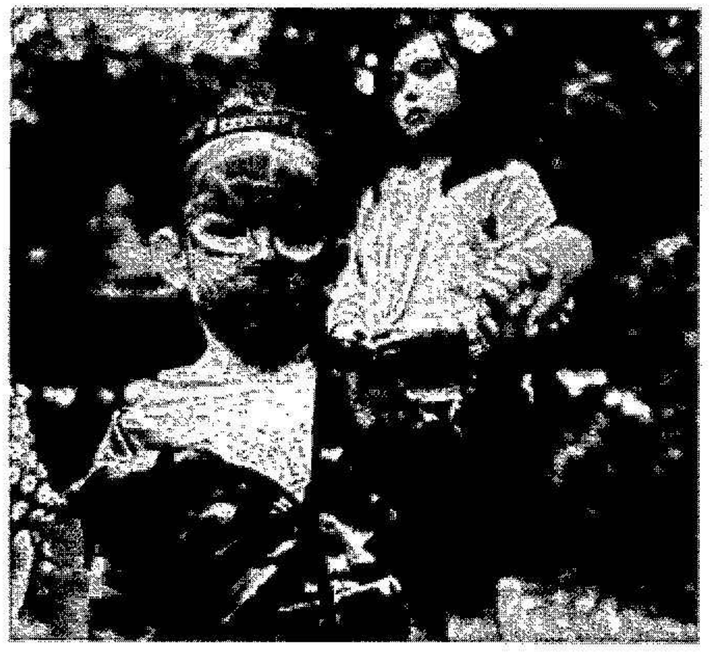




TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 30 of 86.







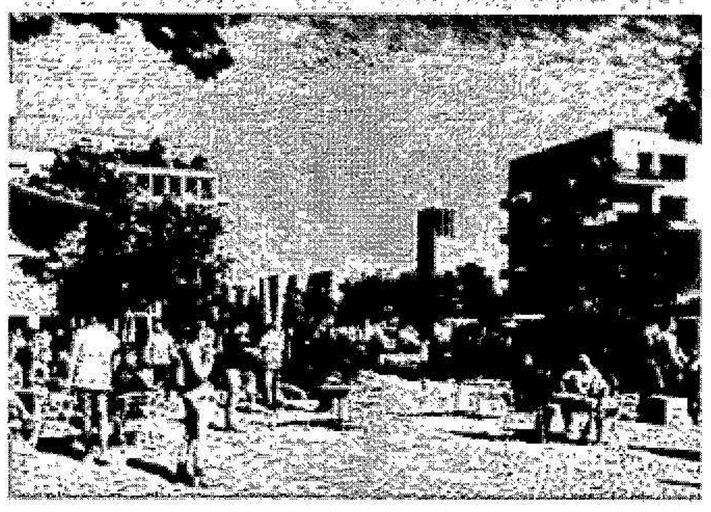
Trygghetsarbete och stadsdelsutveckling på Norra Fäladen

Under de kommande 10–15 åren kommer LKF att ha en aktiv roll i stadsdelsutvecklingen av Norra Fäladen. Här vill vi, tillsammans med Lunds kommun och en rad andra aktörer, skapa en trygg och attraktiv stadsdel. Tanken är att forma ett levande stadsdelscentrum vid Fäladstorget med handel, verksamheter, service och bostäder. Stadsdelsutvecklingen möjliggör cirka 1 000 nya bostäder inom Norra Fäladen.

I trygghetsarbetet samarbetar vi bland annat med Polisen och Tryggare Sverige, där de sistnämnda hjälper oss att göra trygghetsanalyser. Våra medarbetare har under 2024 också arbetat engagerat med olika trygghetsåtgärder på bland annat Rådhusrätten. Vid två tillfällen placerades återvinningscontainrar ut här, samtidigt som vi grillade tillsammans med de boende. För andra året i rad hölls också en av våra höstfester här. Glädjande nog har Rådhusrättens trygghetsindex ökat med 8 procentenheter under 2024.

Vi deltar också i ett arbetsmarknadsprojekt tillsammans med Fäladstorgets vänner och ICA Fäladstorget. Utifrån ett halvdagsseminarium växte projektet Café Fäladstorget fram, som syftar till att engagera ungdomar med utmaningar och ge dem arbetslivserfarenhet, för att de bättre ska kunna möta arbetslivet. Projektet stöds av LKF, Lunds kommun, Råby-Stiftelsen och Sparbanken Skånes Ägarstiftelse.

Planen är att caféet ska öppnas våren 2025, i form av ett arbetsmarknadsprojekt för 17–25-åringar. De ska erbjudas anställningar på 4–5 timmar om dagen, för att möjliggöra deltidsstudier. LKF hyr ut en lokal för cafésatsningen vid Fäladstorget.



Läs mer i hållbarhetsnoterna, se sidan 42.

Delaktiga medarbetare – grunden för att behålla ett stort kundfokus

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	Utfall 2024 (2023)
Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats: 90 % av medarbetarna ska anse detta.	**Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats:** 91 % (86 %)
LKF ska ha ett starkt förtroendeindex: 82 % av medarbetarna ska anse detta.	**Förtroendeindex:** 84 % (81 %)

Exempel på aktiviteter under 2024

LKF trefaldigt prisade av Great Place to Work

I april 2024 utsågs LKF till en av Sveriges bästa arbetsplatser, baserat på resultatet av den årliga medarbetarenkäten. Enligt Great Place to Work, som delar ut utmärkelsen, är vi en arbetsgivare som skapar enastående medarbetarupplevelser. Samtidigt utsågs vår vd Fredrik Millertson till Årets inspirerande ledare.

Vi ser företagets utmärkelse som ett resultat av vårt starka fokus på förbättringsåtgärder, utifrån vår medarbetarundersökning, där nöjdheten bland medarbetarna ligger mycket högt. De känner stark stolthet och en vilja att rekommendera LKF som arbetsgivare. Trivsel, engagemang och utvecklingsmöjligheter bland medarbetarna är också avgörande för att vi ska kunna uppfylla vårt uppdrag att skapa fler och bättre hem i Lund.

I september fick vi ytterligare en utmärkelse av Great Place to Work, då LKF utsågs till en av Skånes 15 bästa arbetsplatser.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 31 of 86.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 32 of 86.



Hälsoveckan – för att främja en hälsosam arbetsplats

Den 7–11 oktober arrangerade LKF en hälsovecka. Under fem dagar kunde alla medarbetare delta i en rad hälsofrämjande aktiviteter, utan kostnad och på arbetstid.

Det fanns bland annat möjlighet att lyssna till föreläsningar, vara med på olika former av yoga, springa löparpass eller lära sig mer om andning och avslappning. Medarbetarforum, som inföll under veckan, hade också hälsoinslag.

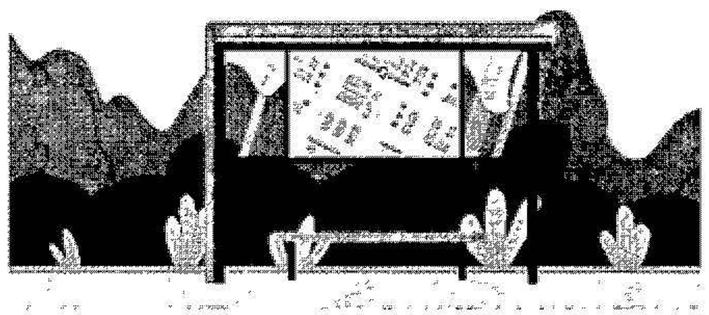
Syftet med veckan var att lyfta fram och främja en hälsosam arbetsplats, där balans i livet och ett hållbart arbetsliv är en självklarhet. Tanken med veckan var också att öka engagemanget, arbetsglädjen och bygga starka team.

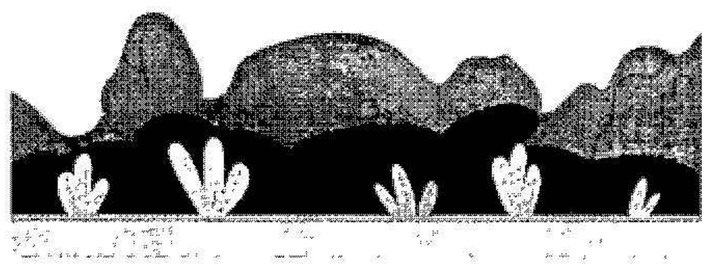
Utbildning i självledarskap för samtliga medarbetare

LKFs chefer har under några år fått ta del av olika ledarskapsutbildningar, bland annat från företaget Tuff Ledarskapsträning. Under 2024 var det dags för alla medarbetare att delta i en aktiv träning om medarbetarskap och självledarskap. Allt för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för samarbete och kommunikation inom företaget.

Under våren och hösten var alla medarbetare i omgångar med på träningen "Självledarskap i en vuxen-vuxen kultur". Syftet var att ge medarbetarna verktyg att stärka sitt självledarskap och bidra till en arbetsmiljö som präglas av respekt och god kommunikation.

– Det är få arbetsplatser som har gjort motsvarande satsning för alla medarbetare, men det är en satsning som är självklar för oss på LKF, säger HR-chef Jörgen Ljung.





En resvaneundersökning och en enkät om kommande förmån

Under hösten 2024 fick LKFs medarbetare dels möjlighet att delta i en resvaneundersökning som CoAction Lund ligger bakom, dels möjlighet att besvara en enkät om en eventuell ny LKF-förmån för kollektivtrafik.

CoAction Lunds resvaneundersökning sändes till 25 000 medarbetare på 25 olika företag i Lund, däribland LKF. Undersökningen syftar till att skapa bättre planering och förväntas ge underlag för nya insatser, anpassade efter de inkomna svaren.

LKFs egen enkät är en följd av de synpunkter som kom in för ett år sedan, om företagets förmåner. Många medarbetare visade då stort intresse för att utveckla reseförmåner och för att främja hållbara resvanor. Tanken är att enkätsvaren ska ge mer kött på benen innan förmånen eventuellt införs.

Förmånen föreslås innebära att LKF står för hälften av medarbetarnas resekostnader för kollektivtrafik. De som i dag har en parkering som förmån måste i så fall avstå från den, för att kunna ta del av den nya förmånen. Satsningen görs av flera skäl: för att LKF ska kunna fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare, för att främja arbetsglädje och balans i vardagen samt för att värna om miljön.

Årliga beskärningar med många fördelar

Varje år ska häckar, träd och buskar på våra bostadsområden klippas och skötas om. Beskärningen görs dels för växtens bästa, dels styrs den av önskemål som kommit fram vid någon av områdets trygghetsvandringar.

För att underlätta detta omfattande och ofta tunga trädgårdsarbete styr vi därför ofta upp de större beskärningsuppdragen till gemensamma arbetsdagar. Då hjälps flera fastighetsarbetare inom samma distrikt åt, för att tillsammans klippa bland annat häckar. Ofta avslutas dagen med en gemensam fika eller grillning.

Utöver att medarbetarna på detta sätt gör våra bostadsområden tryggare kan det i bästa fall också leda till ökat informationsutbyte och ny inspiration. Vilket vi i sin tur hoppas ska leda till både starka team och ökad arbetsglädje. En extra bonuseffekt är att vi de här dagarna ökar LKFs närvaro i våra bostadsområden.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 33 of 86.

Hållbar tillväxt genom stabil ekonomi och god lönsamhet

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	Utfall 2024 (2023)
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 %.	**Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde:** 3,4 %. (3,4 %)
Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst 3 %	**Avkastning på totalt kapital:** 3,8 %. (3,5 %).
Synlig soliditet på minst 18 %.	**Synlig soliditet:** 26,3 %. (25,8 %).

Exempel på aktiviteter under 2024

Stort medarbetarengagemang bakom Affärsplan 2030

LKFs nästa affärsplan sträcker sig från 2025 till 2030 och har arbetats fram under 2024. Flera workshops har genomförts tillsammans med många av företagets medarbetare. Vid varje workshop har olika medarbetare och yrkeskategorier varit representerade, utifrån ämnet för dagen. På vårens medarbetarforum, där alla medarbetare deltar, genomfördes en stor workshop där alla fick vara med och sätta riktningen för bolaget mot 2030.

Tre målbilder har tagits fram – för kund, hem och medarbetare. Nytt är också att alla frågor som rör miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet är integrerade i respektive målbild, i stället för att hanteras separat.

Något annat som sticker ut är att den nya affärsplanen sträcker sig över sex år i stället för fyra. Detta gör det enklare att planera långsiktigt och att matcha företagets mål mot 2030.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 34 of 86.

Viss vändning i konjunkturläget

Efter några tuffa år märktes en viss vändning i konjunkturen under 2024. Inflationen slog av på takten och kostnaderna för byggmaterial sjönk en aning. Arbetslösheten ökade dock och räntorna låg på en hög nivå under större delen året, även om de började sänkas under hösten och förväntas fortsätta sänkas under 2025.

– Totalt sett ser konjunkturläget bättre ut än för ett år sedan, vilket bland annat har gjort att vi har kunnat ta beslut om tre investeringar under året. Men än är det inte helt över. Även om vi inte längre är lika oroade för stigande räntor så är det andra kostnader som ökar i snabb takt. Det är främst högre avgifter för vatten och uppvärmning som vi ser som risker framöver, säger ekonomichef Malin Wibäck.



Lundamodellen har uppdaterats

Lundamodellen är en hyressättningsmodell som LKF, Fastighetsägarna Syd och Hyresgästföreningen skapade 2013.

Våren 2024 förhandlade LKF och Hyresgästföreningen om vissa ändringar i modellen, för att anpassa den till dagens krav på hållbarhet och nya funktioner i våra fastigheter.

Några av de större förändringarna i Lundamodellen är:

- Nya parametrar har lagts till, för att ge en tydligare beskrivning av varje lägenhets standard. Detta gör att standardskillnader mellan olika lägenheter kommer att bli tydligare.
- Ett nytt system och en ny lista för tillval har tillkommit, som började gälla den 1 november 2024.
- Hyresjustering för de tillval som hyresgästerna gör blir permanent och läggs på lägenhetens grundhyra, om hyresgästen väljer att beställa en tillvalsprodukt. Det innebär att LKF ansvarar för att serva eller byta ut tillvalet när det är dags.

Underhållsprojekt – för en långsiktig värdetillväxt

Under 2024 har flera underhålls- och ombyggnadsåtgärder genomförts, för sammanlagt 341 miljoner kronor.

Under året har den stora renoveringen av 494 lägenheter på Klostergården fortsatt. Ombyggnadsprojektet kallas C/O Klostergården och görs på LKF:s hus i kvarteren Snödrivan och Snöfoget, som är nästan 60 år gamla. Husen är i behov av modernisering och underhåll. 2023 startades arbetet i de första lägenheterna och hela ombyggnaden beräknas vara klar under 2029.

Några exempel på åtgärder som görs på fastigheterna är:

- Nya fönster, fönsterdörrar och väggar med bättre isolering.
- Förbättrad ventilation.
- Relining av rör.
- Ny köksinredning och nya vitvaror.
- Ny jordad el i lägenheten med jordfelsbrytare och individuell mätning.
- Solceller på tak.
- Komplettering av belysning i och runt entréer.
- Porttelefon.

Utöver Klostergården har vi under året genomfört övriga underhållsåtgärder runt om i vårt bestånd. Vi har bland annat bytt värmesystem, renoverat utemiljöer, installerat solceller och genomfört badrumsrenoveringar.



Nytt ramverk för gröna obligationer

LKF finansierar sin verksamhet på olika sätt för att kunna göra önskade satsningar inom nyproduktion, ombyggnation och renoveringar. Vi tar lån via låneinstitutet Kommuninvest, certifikat (lån med kort kredittid) via Lunds kommun och gröna obligationer (med lång kredittid) via Lunds kommun.

Under 2024 har ramverket för gröna obligationer uppdaterats och granskats av Sustainanalytics, som bedömer det som trovärdigt och effektfullt.

Lunds kommun strävar efter att vara ledande inom miljö- och klimatfrågor. LKF bidrar till detta arbete genom att bygga nyproduktion som följer klimatfärdplanen och som, genom att miljökrav uppfylls, kan finansieras via kommunens gröna obligationer.

Genom finansiering via gröna obligationer håller vi en hög nivå när det gäller miljökrav, bidrar till en mer hållbar framtid och ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer och samarbetspartners. Vi bidrar också till att uppnå Lunds kommuns miljömål liksom internationella klimatmål.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C96F915. Page 35 of 86.

Konsten att möta både dagens och morgondagens kundbehov

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

Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonoliutsläpp) nyproduktion år 2030.

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

Kolförråd i mark (ton och kol): Utreds.

Utfall 2024 (2023)

311 kg CO_2ekv/kvm BTA, enligt metodik LFM30, Lokal Färdplan Malmö 2030. (261 kg CO_2ekv/kvm BTA, Boverkets metodik).

Energieffektivisering: 9,8 % (7,8 %)

Måttet utreds.

Exempel på aktiviteter under 2024

Föreningsträff med fokus på trygghet, samarbete och inkludering

Den 19 september arrangerade LKF en föreningsträff under temat "Tillsammans". Cirka 25 av de idrottsföreningar som LKF har ett sponsringssamarbete med deltog. Engagemanget var stort när vi bland annat diskuterade vikten av samarbete för ökad trygghet och trivsel i våra bostadsområden samt i Lund i stort. RF SISU Skåne var inbjudna för att prata om inkludering. Framför allt gav träffen utrymme för mingel samt utbyte av erfarenheter och kunskap.

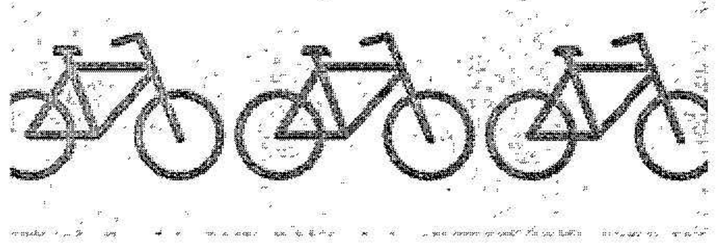


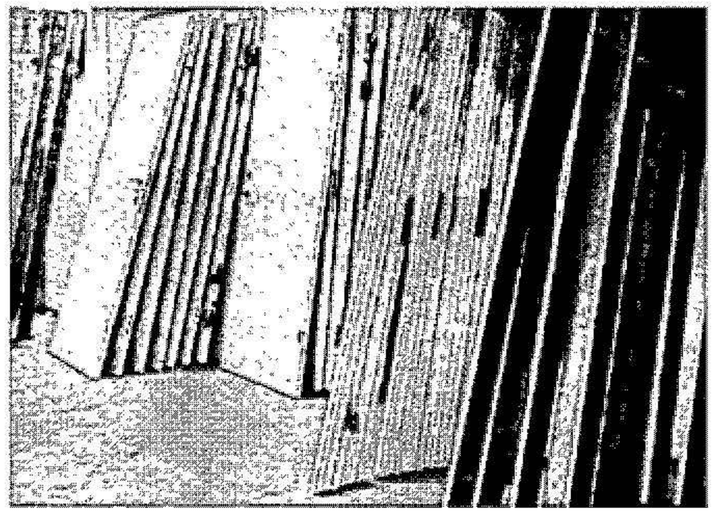
TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C96F915. Page 36 of 86.

En ny mobilitetsstrategi och nya cykellösningar

Under 2024 har LKFs första mobilitetsstrategi tagits fram. Den beskriver hur LKF ska utforma ett mobilitetserbjudande som ska bidra till mål som: nöjda kunder, minskad klimatpåverkan och en hållbar affär. Erbjudandet innefattar tjänster och funktioner för: gång, cykel, kollektivtrafik, bil, fastighetsnära tjänster samt kommunikation.

I strategins anda installerade vi under 2024 en cykelpool på Väster. Den är vår allra första i ett befintligt område, eftersom vi hittills enbart har etablerat cykelpooler i nybyggda områden. Via poolen kan våra hyresgäster hyra en elcykel och en ellådcykel, boka plats för att fixa med sin egen cykel eller hyra ett cykelställ i ett gemensamt låst cykelrum. Här finns också ett laddskåp för cykelbatterier. Satsningen görs tillsammans med företaget Pedalink.





Test av återbruksinventering i ett ombyggnadsprojekt

Under 2024 inledde vi arbetet med lokalanpassning av LKFs förra kontor, på Lilla Tvärgatan i Lund. Nya hyresgäster är kommunens kultur- och fritidsförvaltning. Kostnadsaspekten var viktig för dem och därför valde vi att försöka återbruka befintligt material i lokalen, vilket dessutom är en vinst för miljön.

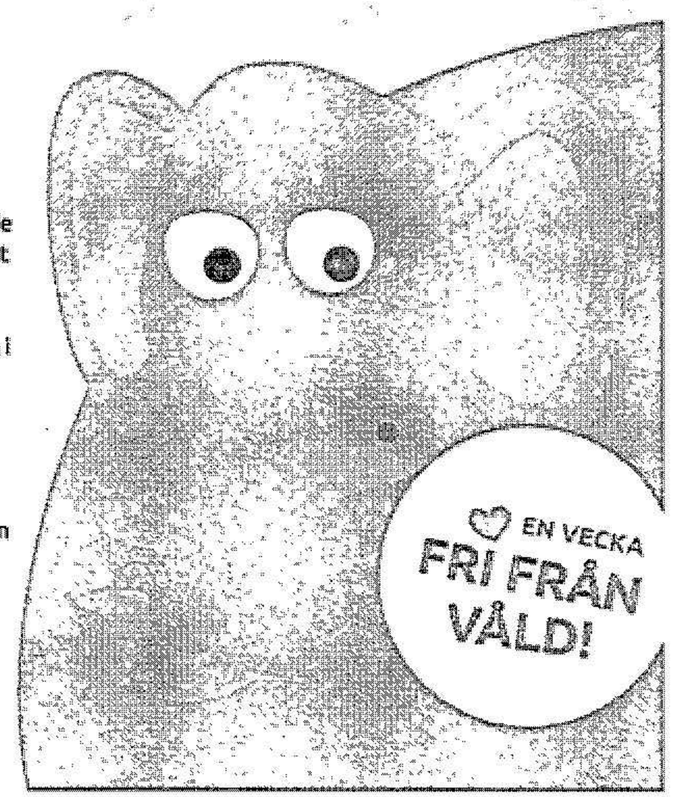
Vi gjorde även en återbruksinventering, för att identifiera material för externt återbruk. Därefter la vi upp materialet på CCBuilds digitala marknadsplats för cirkulära materialflöden.

Under 2025 ska vi sammanfatta pilotprojektets lärdomar och fundera över hur vi ska arbeta med återbruk när det gäller ROT-projekt (renoverings-, ombyggnads och tillbyggnadsprojekt).

En vecka fri från våld

Den 18–24 november uppmärksammade LKF den årligen återkommande nationella kampanjen "En vecka fri från våld". Detta gjorde vi genom att lyfta frågan om våld i nära relationer via en kampanj som innehöll aktiviteter, event och ett visuellt koncept. LKF genomförde också ett event på Rådhusrätten tillsammans med Lunds kommun, Kvinnojouren i Lund och Rädda Barnen.

LKF arbetar med frågor kopplade till våld i nära relationer på flera sätt, bland annat så här: 1) Vi är anslutna till Huskurage, vilket innebär att vi uppmuntrar grannar att våga agera och vara med och skapa ett tryggare boende. 2) Vi utbildar årligen våra medarbetare om ämnet "våld i nära relationer", i samarbete med Lunds kommun och Kvinnojouren i Lund. 3) LKF ger förturslägenheter till Lunds kommun, som i sin tur förmedlar dem till våldsutsatta personer som behöver en ny bostad.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 37 of 86.

Välbesökt bytesrum gynnar återbruk och stärker tryggheten

Varje onsdag klockan 16.00–19.00 öppnar hyresgästerna Eva och Barbro bytesrummet på Väster i Lund. Verksamheten har funnits i sin nuvarande lokal i drygt två år, stor nog att rymma såväl mängden inlämnade prylar som besökare. Hit kommer varje vecka ungefär 100 personer, som både lämnar och hämtar bland annat gardiner, porslin, böcker och kläder.

Under bytesrummets devis "helt och rent" har Eva och Barbro fått ett stort gensvar. De är närvarande under bytesrummets öppettider och lägger dessutom ytterligare några ideella timmar per vecka på att sortera och presentera det som lämnats in. Dessutom serverar de kaffe och fika varje gång, som LKF bjuder på.

– Utöver miljövinsten med att kläder och saker byts i stället för att slängas, tror jag att vårt bytesrum också ger området en stor social bit. Här möts människor i alla åldrar, som inte annars hade mötts. Jag tror faktiskt att många kommer för det sociala. Här lär vi känna och känna igen varandra, vilket också gör området tryggare. Att se glädjen hos våra besökare och uppleva möten mellan människor betyder mycket för mig, säger Eva.

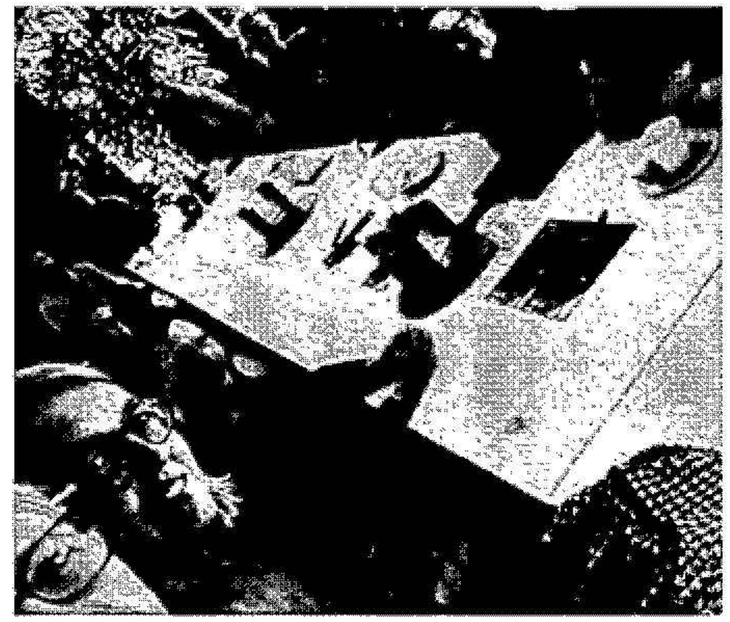


LKFs första uppförandekod – för ökad tydlighet i samarbeten

Under 2024 tog LKF fram en uppförandekod, att ha som grund för samarbetet med entreprenörer, leverantörer och andra samarbetspartners. Med hjälp av den kan vi vara tydliga med vilka förväntningar vi har på våra samarbeten och tydligt visa att vi vill bidra till ett hållbart samhälle.

Uppförandekoden innehåller vägledande principer inom affärsetik, miljö, mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

– Utöver att vi bygger och underhåller bostäder och lokaler så bygger vi också relationer. Därför behöver vi en uppförandekod som betonar att det förhållningssätt som gäller inom LKF också gäller i våra kontakter med avtalsparter och samhället i övrigt, säger Marie Ljungholm, upphandlingsansvarig på LKF.

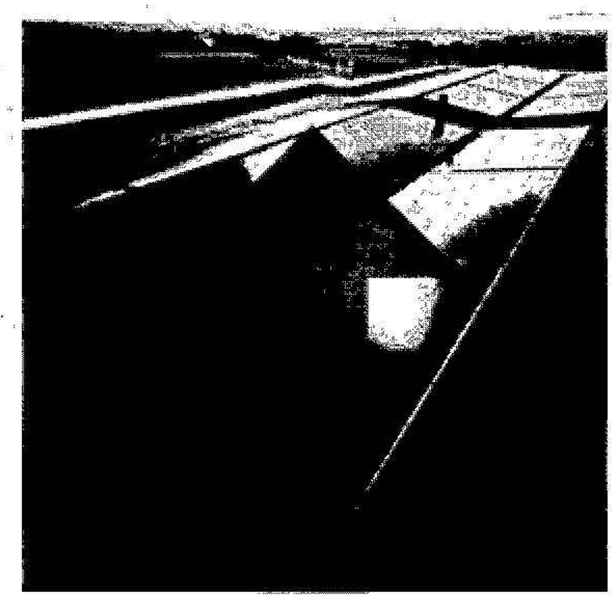


Dubblerad produktion av solel 2024–2027

Sedan några år tillbaka installerar LKF solpaneler på all nyproduktion. Under 2024 påbörjade vi även installationer på befintliga tak inom följande områden: Havamal, Sofieberg, Sandryggen och Harlösabanan.

Detta är en del i vår satsning att fördubbla vår solcellskapacitet, från 2 000 kW till 4 000 kW fram till 2027. Ökningen motsvarar hushållsel för 2 500 lägenheter.

Satsningen på förnybar energi bidrar till LKFs hem och kunder samt till lundaborna genom att: 1) Vi minskar belastningen på elnätet. 2) Vi ökar självförsörjningsgraden och skapar långsiktigt stabilare energilösningar. 3) Ekonomin blir mindre sårbar för svängningar på elmarknaden och för globala händelser. 4) Kunderna får möjlighet att påverka sin egen energiförbrukning på sikt och även sina kostnader, där det är möjligt.



Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidan 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 38 of 86.

Hållbarhet – en naturlig del av allt LKF gör

2024 tog LKF ytterligare ett kliv för att integrera hållbarhet i all verksamhet, i samband med att den nya affärsplanen arbetades fram. Det ger oss ett bra utgångläge inför den kommande hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD.

"I vår personalenkät svarade 92 procent att de är stolta över hur LKF bidrar till samhället och att de uppskattar företagets fokus på hållbarhet."



Lena Nordenbro, hållbarhetschef, LKF

– Arbetet med vår nya affärsplan satte en tydlig prägel på 2024. Samarbetet runt den nya planen gjorde också att vi hittade varandra mer inom företaget. Funderingarna på om det var dags att ta steget att integrera hållbarhet fick sitt tydliga svar under processen – såklart är vi redo! Kollegornas driv, engagemang och kompetens gjorde klivet möjligt. Det märks att fler och fler ser värdet av att arbeta med hållbarhet, säger hållbarhetschef Lena Nordenbro.

Vad mer tar du med dig från 2024?

– I vår personalenkät svarade 92 procent att de är stolta över hur LKF bidrar till samhället och att de uppskattar företagets fokus på hållbarhet. Även i årets kundundersökning märks en tydlig koppling mellan kundernas uppskattning av vårt hållbarhetsarbete och vårt höga serviceindex. Dessa tydliga svar, från både kunder och medarbetare, gör mig stolt och glad.

Vilka hållbarhetsfrågor vill du lyfta lite extra?

– Att vi har skapat en tydlig koppling mellan grön finansiering och vårt klimatarbete ser jag som ett stort steg framåt. Det grundar sig i att vi under året satt en ny standard för hur vi arbetar för att sänka vår klimatpåverkan i nyproduktion. Vi har också tagit fram en ny mobilitetsstrategi, som gör att vi kan arbeta mer strategiskt med våra klimat-, kund- och affärsmål.

Hur ser du på 2025?

– Jag tror att det kan bli ett både utmanande och roligt år. Vi har ett starkt utgångsläge för att kunna lyfta oss en nivå till. Från och med 2025 ska LKF redovisa hållbarhet enligt CSRD, vilket kommer att ge oss mer struktur och öka våra möjligheter att arbeta mer effektivt med hållbarhet. Nu gäller det att omsätta våra goda förutsättningar och resurser så att vi kan ta nästa steg.

Vad är CSRD?

– Förkortningen står för Corporate Sustainability Reporting Directive och är EU:s direktiv om företags hållbarhetsrapportering. Det ställer krav på hög kvalitet på data och på att vi kan kvalitetssäkra, styra och följa upp vårt arbete. Detta skapar i sin tur möjligheter att hantera hållbarhetsfrågor än mer strategiskt än vi gör i dag. Vi måste bland annat kunna redovisa både risker och möjligheter, vilket jag hoppas ska leda till tankar om hur vi kan skapa vinning av hållbarhet.

Vad ser du som mest utmanande framåt?

– Vi behöver få mycket på plats inför övergången till CSRD, men vi arbetar på i rätt riktning. 2025 ska vi också försöka få till ett ännu tätare samarbete med våra entreprenörer. De är mycket viktiga för att vi ska kunna nå våra mål. För att skapa en samsyn i dessa frågor kommer vi att ha god nytta av vår nya uppförandekod.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C55F915. Page 39 of 66

LKFs barnbokslut 2024

Barnbokslutet är en sammanställning av LKFs insatser som involverat barn under 2024. Detta gör vi för att redovisa årets insatser men också för att öka vår kunskap om frågor som påverkar barn samt belysa olika möjligheter att inkludera och involvera barn i våra bostadsområden.

Barnrättsresan

För att säkerställa barnens rättigheter och behov har LKF ett styrande dokument, 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 for 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.

Ungdomsjobb

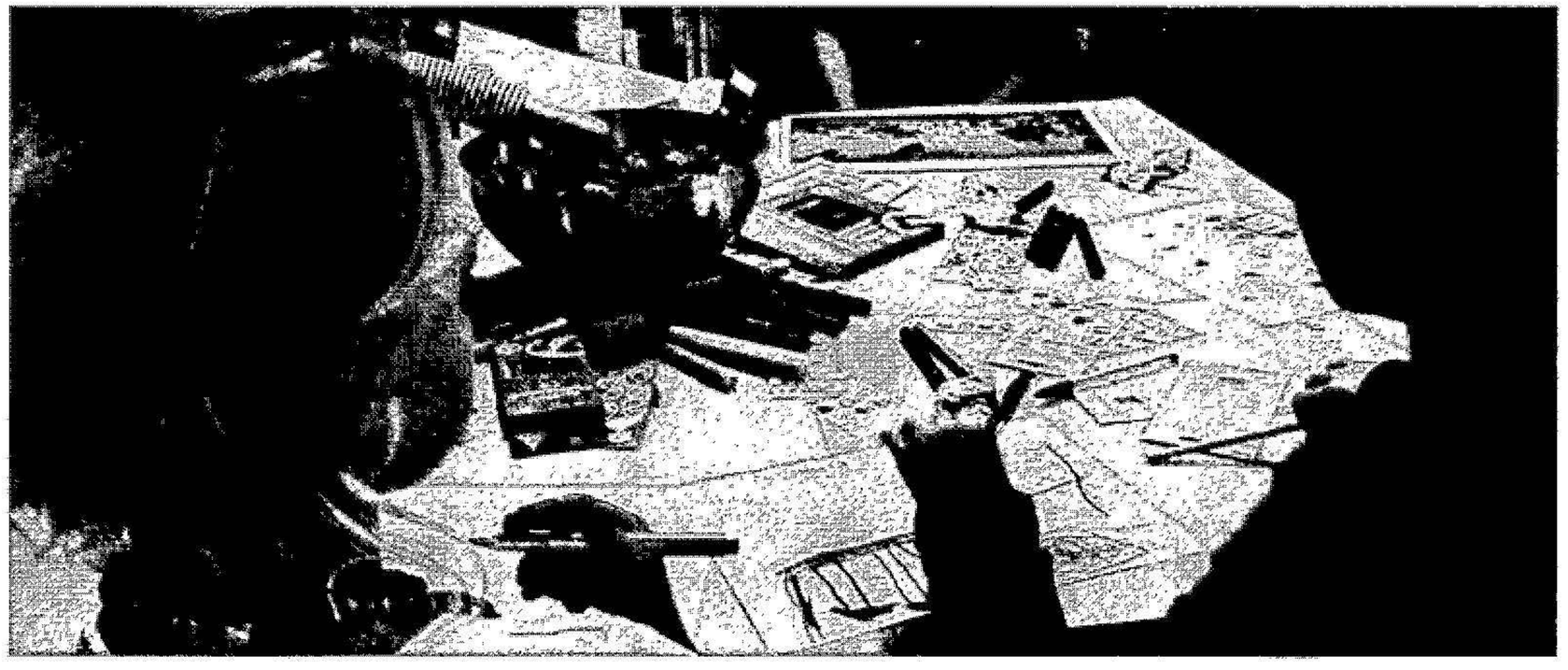
För att bidra till ett socialt hållbart samhälle har LKF bland annat valt att rikta särskild uppmärksamhet mot ungdomar som bor hos oss, genom att erbjuda ungdomsjobb under sommaren. Syftet är att de ska få uppleva gemenskap och arbetsglädje. Under 2024 har LKF utökat sitt samhällsansvar genom att anställa 93 (jämfört med cirka 50 förra året) ungdomsjobbare i åldrarna 16–20 år, varav cirka 75 procent var under 18 år.

Sponsring

LKF sponsrar närmare 30 idrottsföreningar, med fokus på barn- och ungdomsverksamhet.

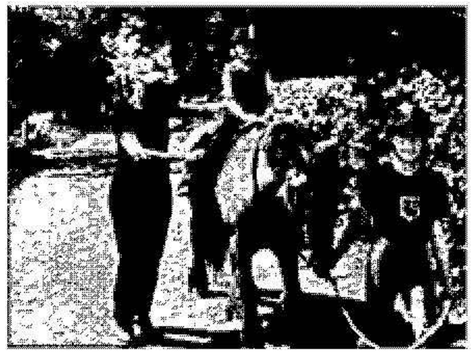
I alla dessa sponsringsavtal finns krav på att föreningen ska vara positiv till att arrangera prova-på-aktiviteter för barn, vid bland annat områdesevent. Varje förening uppmanas även att ha ett aktivt och förebyggande arbete mot kränkningar och övergrepp. Föreningens ledare ska ha kännedom





TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C55F915. Page 40 of 66.





om hur en orosanmalan ska göras vid misstanke om att ett barn far illa.

Hösten 2024 arrangerade LKF en gemensam föreningsträff med temat "TILLSAMMANS", dit alla idrottsföreningar som LKF sponsrar bjöds in. RF-SISU Skåne fanns på plats och informerade om hur man tillsammans kan arbeta för ett inkluderande idrottsliv i Lund. Under kvällen varvades övningar med diskussioner.

LKF sponsrar även andra föreningar, exempelvis Tjej- och transjouren i Lund. De bedriver ett stort stödarbete för unga tjejer och transpersoner. De idrottsföreningar som LKF sponsrar erbjuds 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 2024 har LKF stöttat följande projekt: Läxhjälp, Tjej till tjej, Klostergården på lika villkor, Join och Äventyrsgruppen.

LKF sponsrar även Fritidsbanken. De lånar ut sport- och fritidsartiklar gratis. Verksamheten bidrar till att barn lättare kan prova och utöva olika idrotter utan att behöva köpa egen utrustning.

Under Lundaloppet 2024 erbjöds LKFs kunder gratis deltagande för upp till 100 barn.

I februari arrangerades Barngalan i Lund, där LKF var huvudsponsor. Därmed kunde vi erbjuda fritt inträde för våra kunder. Cirka 340 barn med vuxet sällskap fick ta del av en eftermiddag utöver det vanliga – med rörelse, popcorn och glamour.

Real Fighter, en annan av de föreningar som LKF sponsrar, hade prova-på-aktiviteter under påsk- och sommarlovet på Linero, Rådhusrätten och Offerkällan.

Våld i nära relationer

Varje år genomför LKF en utbildning om våld i nära relationer. Under 2024 utbildades 40 medarbetare, varav de flesta har kundkontakt. 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.

Under vecka 47 genomfördes flera aktiviteter, för att belysa frågan om våld i nära relationer. Årets tema var "Låt inte våldet bli en elefant i rummet – låt oss prata om det".

LKFs uppsägningsprocess

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

Vid olovlig andrahandsuthyrning händer det att vi stöter på barnfamiljer som bor olovligen hos LKF. Eftersom de riskerar att bli bostadslösa när vi säger upp kontraktet med förstahandshyresgästen meddelar vi Kvarbo, som tar kontakt med familjen. LKF vräkte inga barnfamiljer under 2024.

Exempel på aktiviteter med fokus på barn och unga under 2024

- I fyra av våra ombyggnadsprojekt ingick "barnsatsningar". Gathusen på Östra Torn: byte av lekplatsutrustning. Statsministern: ombyggnad av gård inklusive liten lekplats. Idalaskolan i Veberöd: iordningställande av utemiljö och fotbollsplan. Offerkällan: invigning av gård 4, ombyggd gård samt lekplats.
- Tillsammans med Hyresgästföreningen genomförde LKF två vårfester, i Södra Sandby och på Klostergården samt två höstfester, på Rådhusrätten och Karlshögstorg. På festerna fanns olika aktiviteter för barn, exempelvis prova-på med idrottsföreningar, ansiktsmålning, odla i kopp och en uppblåsbar hinderbana.
- Linerofestivalen genomfördes den 1 september tillsammans med lokala aktörer och lokala idrottsföreningar. Här fanns flera barnvänliga aktiviteter: street-fotboll, löprunda, prova-på handboll, prova-på basket, ansiktsmålning, trolleri samt flertalet musik- och dansuppträdanden. Ett hundratal engagerade ställde upp och mötte cirka 1 000 besökare.
- På Dösvägen arrangerade vi en invigningsfest för en lekplats, där vi bjöd ett fyrtiotal barn på fika.
- Tillsammans med LRV arrangerade vi en miljö- och återvinningsdag på Gråsparvsvägen, för Papegojelyckan och Värpinge. Barnen erbjöds att sitta i sopbilen och fick en Bamsetidning om miljö och källsortering.
- På Rådhusrätten arrangerade vi två hållbarhetsdagar tillsammans med Lokala Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen. Boende och deras barn bjöds på korv och fika.
- På Brandstationen ordnade vi en fest med hinderbana, där barn erbjöds popcorn och ansiktsmålning.
- Vi arrangerade Klostergårdsdagen, med hoppborg, ansiktsmålning, popcorn och sockervadd. Vi arrangerade även ett julevent på Klostergården, där barn och vuxna bjöds på diverse godsaker. Eventet avslutades med att vi tände julgranen. Aktiviteten lockade drygt 100 besökare.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915 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 2024.

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 valt att inte längre upprätta redovisningen 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 47–51)	Kundlöfte En plats att trivas på (sid 28–31)
Klimatpåverkan byggprocess	Indirekta utsläpp av växthusgaser (sid 49)	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 50–51)	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/ Jämställdhetsindikator 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 vaxthusgaser (Scope 2) (sid 43–47)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Ekosystemtjänster	Ekosystemtjänster (sid 51)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid 36–38)
Vattenanvändning	Vattenanvändning (sid 46)	Väsentlighetsanalys (sid 18)

ÅRL: Årsredovisningslagen 1995:1554.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 42 of 86.

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. I detta avsnitt redovisas användning av köpt energi, primärenergi och total energi.

Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet. Delar av beståndet utgår dock med kallhyra, vilket innebär att hyresgästerna själva ansvarar för uppvärmning. Ytorna och användningen för dessa delar av beståndet är exkluderade från nyckeltalen för värme. Samtliga miljönyckeltal anges i kilowattimmar per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt.

I nyckeltalen är det enbart fastigheternas användning av köpt energi som rapporteras, det vill säga den energi som köpts in för uppvärmning och fastighetsel. I tillägg rapporteras även mängden egenproducerad el och värme från solceller respektive solfångare som LKF äger. Slutligen redovisas organisationens totala energianvändning, vars komponenter ligger till grund för beräkningen av utsläpp av växthusgaser.

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 sju procent till 2024 (jämfört med år 2020, procentuell minskning av total mängd köpt normalårskorrigerad energi)."

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 2024 har pilotprojekt inom området för AI-styrning, vattenbesparing, referensgivare och energilagring fortgått och utvärderats. Ökad medvetenhet kring energianvändning hos våra hyresgäster är också en viktig aspekt som ständigt är i fokus. Till grund för allt effektiviseringsarbete ligger LKFs energistrategi.

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 Naturskyddsföreningens certifiering Bra miljöval.

Enligt tidigare genomförd taktinventering för solceller har de första två etapperna av utbyggnaden i befintligt bestånd handlats upp och påbörjats. När projekten står klara år 2027 kommer ca 2000 kWp installerad effekt att ha adderats till vår befintliga kapacitet. 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 (mer info i avsnittet Minskning i energibehov för produkter).

Utfall

Energianvändning

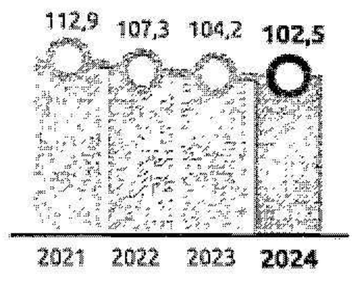
Mål: Affärsplan 2021–2024: Energieffektivisering med **7 %** till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).

Utfall 2024: 9,8 %

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

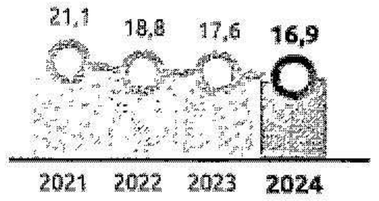
Utfall 2024: 18 %

Köpt energi (kWh/m²)



2024 års utfall visar att LKFs långsiktiga arbete med driftoptimering och energibesparingsåtgärder fortsatt ger resultat. Det kortsiktiga målet är nått men för att nå det ambitiöst satta långsiktiga målet krävs ytterligare satsningar på energibesparande åtgärder. Siffrorna är normalårskorrigerade.

Primärenergi (kWh/m²)

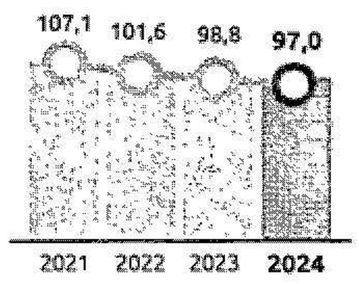


Under 2024 har användningen av köpt energi minskat något och den uppvärmda ytan ökat något jämfört med föregående år Därtill har våra energileverantörers primärenergifaktorer sänkts, vilket tillsammans förklarar minskningen i primärenergi.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 43 of 86.

Utfall

Värme (kWh/m²)



Nyproduktion: 59.9 kWh/m²

Med nyproduktion avses fastigheter byggda från och med år 2020.

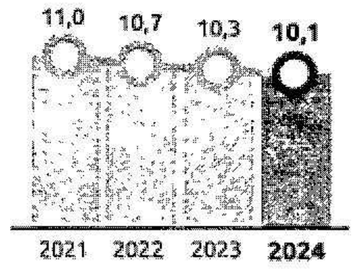
Äldre bestånd med komfortvärme*: 106 kWh/m²

Äldre bestånd utan komfortvärme*: 119 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.

Den genomsnittliga 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)

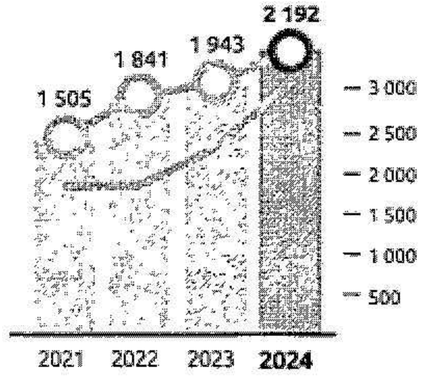


Den genomsnittliga mängden köpt el i beståndet sjunker, trots att byggnaderna blir alltmer teknikintensiva. Bakom minskningen ligger framförallt ökad egen produktion av solel, men även systematisk effektivisering.

Förnybar energiproduktion

Solceller

Produktion (MWh) Total installerad effekt (kW)

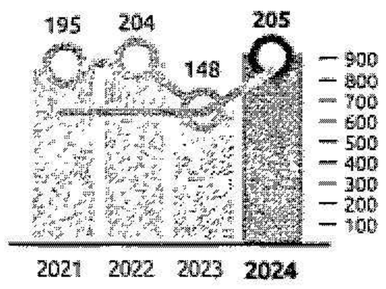


Vid utgången av 2024 fanns det solceller knutna till totalt 40 juridiska fastigheter, varav tolv tillkommit under det senaste året. Antalet förväntas fortsätta öka väsentligt under de närmsta åren.

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

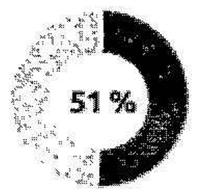
Solfångare

Produktion (MWh) Total installerad effekt (kW)



Vid utgången av 2024 fanns det solfångare knutna till totalt sju juridiska fastigheter. Variationerna i den årlig produktionen förklaras av att det bara är uttaget från solfångaranläggningarna som mäts, och inte den faktiska produktionen.

Egenanvändning solenergi



Yta solenergi: ca 19 200 m²

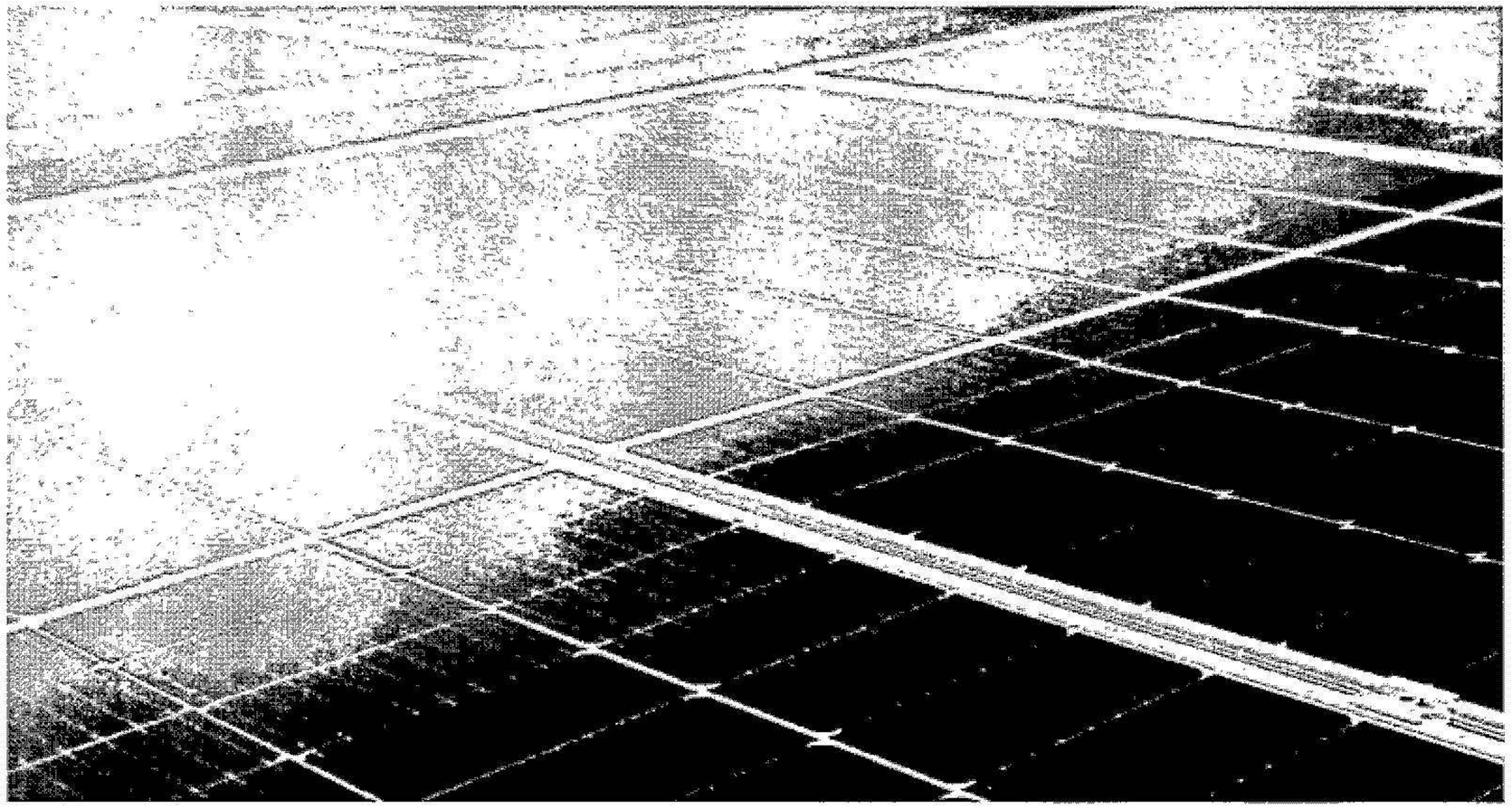
Solpaneler täcker för närvarande bara en liten del av taken i LKFs bestånd. Alla tak är inte lämpliga för solkraftsutbyggnad, men möjligheter att dela energi mellan fastigheter undersöks, så att hus med fördelaktiga takytor kan förse hus med mindre lämpade takytor.

Total energianvändning

109 050 MWh

I begreppet ingår all energi som under året använts eller distribuerats av LKF. Utöver egen användning av köpt värme och fastighetsel ingår användning av olika typer av verksamhetsel, användning av egenproducerad solenergi, användning av el för laddning av verksamhetens samt hyresgästers fordon, användning av övriga drivmedel för egna fordon samt el och värme som sålts till externa verksamheter och hushåll genom bland annat IMD. Dessa förbrukningsvärden ligger till grund för beräkningen av utsläpp av växthusgaser.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 44 of 86.



Minskning i energibehov för produkter

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).I enlighet med LKFs energistrategi väljs fossilbränslefria energilösningar med låg primärenergifaktor. Solkraft installeras som standard när det är genomförbart, i kombination med individuell mätning och debitering av el.

Flertalet av LKFs nyproduktionsprojekt har under flera års tid finansierats grönt via Lunds kommuns ramverk för gröna obligationer. I februari 2024 fastställdes ett nytt ramverk för gröna obligationer, inom Lunds kommun. Nyproducerade fastigheter som ska finansieras grönt via ramverket ska ha en primärenergiprestanda som är minst 20 procent lägre än gällande BBR. Klimatpåverkan från byggproduktionen får heller inte överstiga 270 kg CO2ekv/kvm BTA, enligt Klimatdeklaration.

Även befintliga fastigheter kan refinansieras via det gröna ramverket, och ska då klara energiklass A eller energiprestanda lägre an den nationella nivån för fastigheter som definieras som "topp15procentbästa". Större ombyggnadsprojekt kan finansieras grönt enligt ramverket om de klarar minst 30 procent energieffektivisering på primärenergi.

Under 2024 finansierade flera av LKF nyproducerade fastigheter, flertalet befintliga fastigheter, ett ombyggnadsprojekt samt solcellsinstallation.

Utfall

Under 2024 har följande projekt byggstartats:

- Smaken*: cirka 50 kWh/m² enligt BBR29
- Råbykungen/Stenkrossen: cirka 55 kWh/m² enligt BBR29
- Guldåkern (SÄBO och gruppboende): cirka 48–57 kWh/m² enligt BBR29

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

*Ny upphandling kommer att ske 2025 på grund av konkurs.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 45 of 86

Vattenanvändning

Vatten har blivit en viktig fråga ur flera perspektiv. Att begränsa vattenanvändningen handlar dels om att hålla nere driftkostnaderna i våra fastigheter, dels om att ta ansvar för att vi ser vatten som en värdefull och begränsad resurs. Taxorna för vatten har på senare år ökat markant, och en fortsatt stegring förutspås. 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 det nödvändigt att förhålla och anpassa oss till detta.

Avgränsning
I detta avsnitt redovisas den genomsnittliga vattenanvändningen för samtliga fastigheter i LKFs bestånd. Nyckeltalet anges i liter per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt.

Styrning och mål

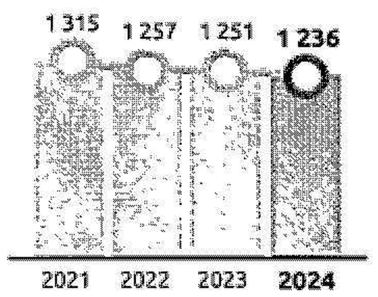
Under 2024 påbörjades arbetet med att ta fram en bolagsövergripande vattenstrategi. Syftet med strategin ar att säkerställa att LKF minskar användningen av dricksvatten, minskar belastningen på spill- och dagvattennatet, nyttjar värdet av dag- och regnvatten samt säkerställer att vi är rustade för att hantera skyfall. I nuläget finns inga specifika mål kopplade till vatten, men att varmvattenanvändningen sjunker bidrar till att energimålen uppnås.

Mätning av kallvatten sker områdesbaserat, och utgör i många fall underlag för VA SYDs debitering. Som en del i arbetet med vattenstrategin diskuteras olika klassificeringar av vatten, och även möjligheterna till en mer detaljerad mätning av vatten. Vi önskar få en bättre inblick i vad vattnet i varje fastighet används till – för att i förlängningen hitta tillvägagångssätt för att minska användningen av dricksvatten. På LKF arbetar vi för att minska både vår egen och våra hyresgästers vattenanvändning. För ge hyresgästerna incitament till minskad användning och ökad kontroll tillämpas individuell mätning och debitering, IMD, av varmvatten i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet. IMD installeras löpande i all nyproduktion samt vid större ombyggnader. Nyproducerade fastigheter förbereds även för individuell mätning och debitering av kallvatten, eftersom det sannolikt kommer att bli aktuellt de närmaste åren.

För oss själva innebär skötsel av våra utemiljöer behov av vatten för främst bevattning, men även till exempel ogräsbekampning 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, för att spara på det dyrbara dricksvattnet.

Utfall

Vatten (liter/m2)



Områden med IMD varmvatten: 1 166 liter/m²
Områden utan IMD varmvatten: 1 279 liter/m²

Den genomsnittliga 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.

Vi ser fortsatt en betydande skillnad på över hundra liter per kvadratmeter vid jämförelse av områden med och utan tillämpning av IMD varmvatten.

IMD = Individuell mätning och debitering

Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

LKF har sedan sex 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.

Avgränsning
I utsläpp inom Scope 1 redovisas mängd inköpt drivmedel till egna fordon och arbetsmaskiner, förbrukning av egenproducerad el från solceller och solvärme samt uppvärmning från egna gaspannor. Utsläpp från köldmedieläckage inkluderas inte än men kommer att redovisas nästa år.

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 2030 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 % mellan 2010 och 2030.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 46 of 86

LKF arbetar i enlighet med målsättning 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.

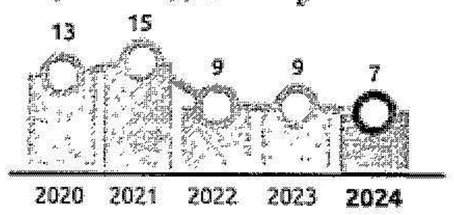
Utfall

Vi har som ambition att kontinuerligt minska våra klimatpåverkande utsläpp. Merparten av våra egen-ägda och leasade fordon är kompatibla för att drivas fossilfria eller är helt fossiloberoende sedan 2020. Gasbilar är kopplade till biogasavtal vid tankning, dieselfordon kan drivas på HVO-100 och elfordon kan laddas med förnybar el.
Merparten av våra egenägda arbetsmaskiner är fossilfria sedan 2021 med några undantag i dagsläget, exempelvis jordfräs och markvibrator. Handredskap som grästrimmer, lövblås och häcksax har ersatts med el- och batteridrivna alternativ.

De direkta utsläppen uppgår till 7 ton koldioxid 2024, vilket är en stor minskning jämfört med föregående år. Den största anledningen är att två servicebilar, som är gaskonverterade och även använder bensin som drivmedel, har bytts ut under 2023 och 2024. De har ersatts med bilar som tankas med HVO. I år har vi även inkluderat alkylatbensin i redovisningen som används till vissa arbetsmaskiner.

Bensinförbrukningen står för 29 % av de direkta utsläppen. Resterande har sitt ursprung från när 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 maskiner får köras på biodiesel. Av de flytande drivmedlen använder vi cirka 95 % HVO-100, resterande är fossila drivmedel i form av diesel och bensin.

Scope 1 utsläpp (ton CO_2)



LKFs direkta utsläpp i Scope 1 har utvecklats positivt under de senaste åren. Bensinförbrukningen har minskat i år, eftersom de två sista gas- och bensindrivna bilar har bytts ut under 2023–2024 mot bilar som tankas med HVO.

Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Utsläppen i Scope 2 är indirekta utsläpp från vår energianvändning i form av fastighetsel, elvärme, fjärrkyla och 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 GHG-protokollets (Greenhouse Gas Protocol) metod för marknadsbaserade beräkningar. All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el från vattenkraft, enligt certifiering Bra miljöval. Därför använder vi 0 g CO_2ekv/kWh som emissionsfaktor för el. Om redovisning hade skett enligt den platsbaserade metoden hade istället emissionsfaktorer för nordisk elmix använts, vilket motsvarar 1 257 ton CO_2ekv. För fjärrvärme i Lund används 9,12 kg CO_2ekv/MWh, för fjärrvärme i Genarp 7,55 kg CO_2ekv/MWh och för fjärrvärme i Veberöd och Stångby 0 kg CO_2ekv/MWh. Emissionsfaktorer får vi från våra leverantörer av el och fjärrvärme. För fjärrkyla använder vi 0,46 kg CO_2ekv/MWh.

Styrning och mål

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

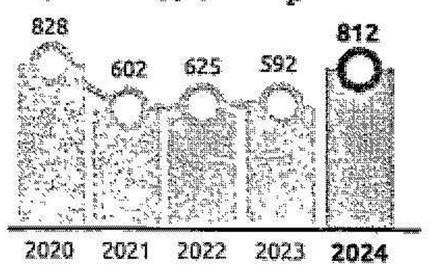
LKF följer principerna i Lunds kommuns energiplan, vilket innebär att el och värme ska vara fossilbränslefria.

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 användning av fjärrvärme men emissionsfaktorn för fjärrvärme i Lund har ökat med 47 %. Det resulterar i en ökning av utsläppen i Scope 2 jämfört med föregående år. Ökningen av emissionsfaktorn kan härledas till större andel avfallsförbränning i den importerade fjärrvärmen via EVITA-ledningen.

Stapeldiagram visar utsläppen i Scope 2 de fem senaste åren.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 47 of 86.

Övriga relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, (Scope 3)

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

Avgränsning
Våra redovisade utsläpp inom Scope 3 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, brannbart verksamhetsavfall som skapats i den egna verksamheten, klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt och klimatpåverkan från inköpta produkter (golv och vitvaror). Det finns kategorier som är relevanta för oss men som vi inte redovisar än så som hyresgästens elanvändning, klimatpåverkan från ROT-projekt och underhåll och klimatpåverkan från byggavfall. Anledningen är att vi i dagsläget inte har tillräckligt dataunderlag.

Utsläpp kopplade till drivmedel, produkter, 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 anvands 153 g CO_2ekv/kWh med värmevärde 4,5 MWh/ton avfall. Emissionsfaktorer för fjärrvärme, biogas och elanvändning får vi från våra leverantörer. Innevarande år använder vi för el 1,37 g CO_2 ekv/kWh, för fjärrvärme i Lund 3,83 kg CO_2 ekv/MWh, för fjärrvärme i Genarp 13,2 kg CO_2 ekv/MWh och för fjärrvärme i Veberöd och Stångby 0 kg CO_2 ekv/MWh. För fjärrkyla använder vi 1,04 kg CO_2 ekv/MWh. Biogasen redovisas för första gången i år och vi har anvant emissionsfaktorn som avser år 2023 (-260 kg CO_2 ekv/MWh), eftersom den nya faktorn inte var tillgänglig än när års- och hållbarhetsredovisningen skrevs.

Vi har använt statistik över fordon registrerade i fastighetsbeståndet samt schabloner för medelkörsträcka per drivmedel för att beräkna klimatpåverkan från hyresgästernas bilkörning.

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:

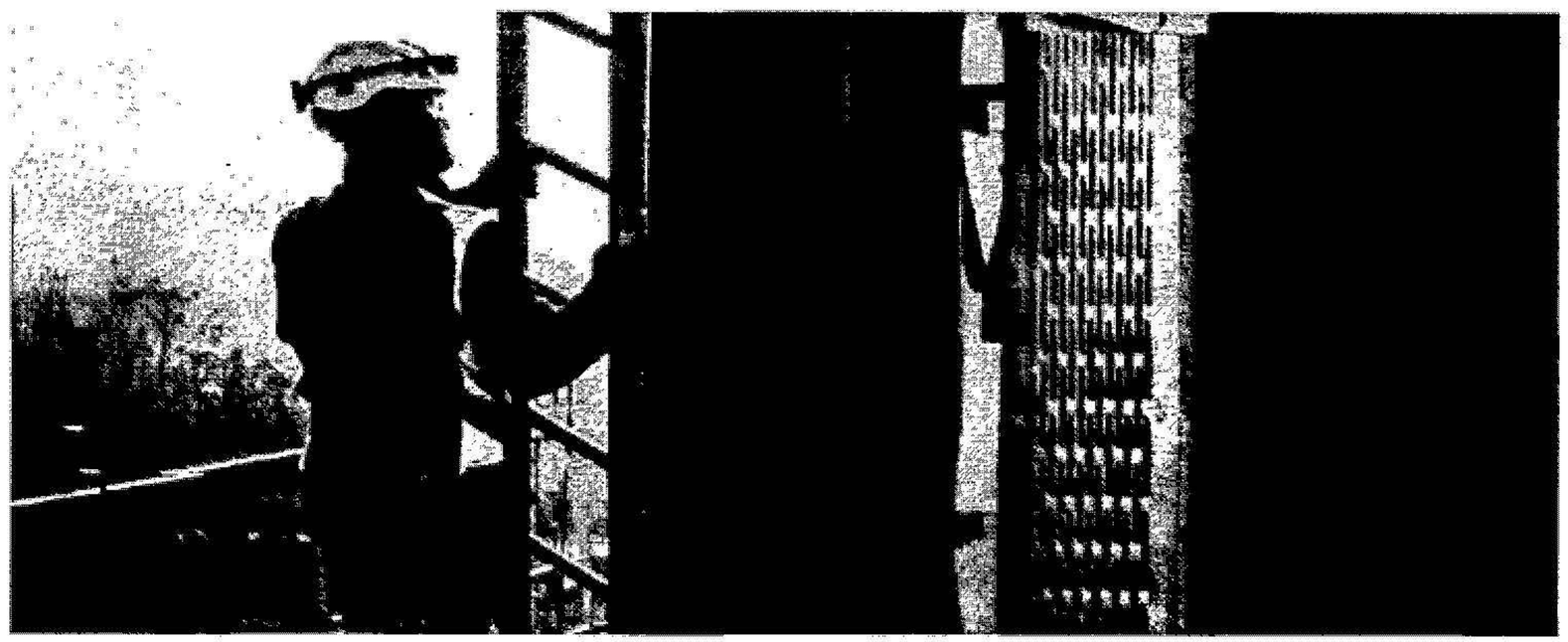
- Mått till och med år 2025: Klimatpåverkan kg CO_2 ekv / kvm BTA och år (A1–A5)
- Mått efter år 2025: Klimatpåverkan kg CO_2 ekv / kvm BTA (A–C)

LKFs klimatfärdplan för nyproduktion beskriver vad vi behöver göra för att uppnå ett klimatneutralt byggande till 2030. Under 2024 har arbetet fortsatt med att ta fram även en Klimatfärdplan för ombyggnad och underhåll. Vi har bland annat gjort en återbruksinventering i ett lokalanpassningsprojekt och genomfört klimatberäkningar i projektering av utemiljö.

Flertalet av LKFs nyproduktionsprojekt har under flera års tid finansierats grönt via Lunds kommuns ramverk för gröna obligationer. I februari 2024 fastställdes ett nytt ramverk för gröna obligationer, inom Lunds kommun. Inom ramverket finns dels krav för energiprestanda, dels krav avseende klimatpåverkan från byggproduktion, avseende nyproduktion. Klimatpåverkan från byggproduktionen får inte överstiga 270 kg CO_2ekv/kvm BTA, enligt klimatdeklaration.

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 förutsattningar för arbetsspendling, minskad klimatpåverkan genom klimatneutrala resor år 2024 samt att



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 48 of 86.

20250610204S1

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: 311 kg CO2ekv/kvm BTA (LFM30metodik). 261 kg CO_2ekv/kvm BTA (Boverkets metodik) (utfall 2023: 307 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM-30metodik). 250 kg CO_2ekv/kvm BTA (Boverkets metodik))

För 2024 har totalt 10 283 kvm BTA färdigställts inom tre projekt (*Tirfing, Mariehus, Colive*).

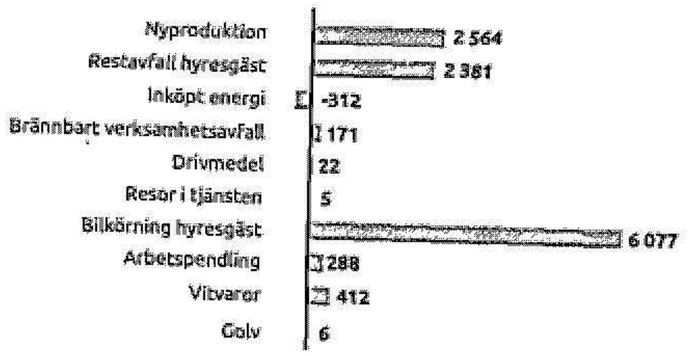
- Tirfing: 303 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 253 kg CO2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Mariehus: 311 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 261 kg CO_2/kvm BTA (Boverkets metodik)
- Colive: 319 kg CO_2ekv/kvm BTA (LFM30metodik), 269 kg CO_2/kvm BTA (Boverkets metodik)

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

Utfall: 436 kg CO_2ekv /hyresgäst och år (utfall 2023 499 kg CO_2ekv / hyresgäst och år). Måttet baseras på klimatpåverkan från förbränning *av restavfall samt klimatpåverkan från bilkörning. Vi har använt statis*tik 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.

I takt med att vi får tillgång till mer och bättre data inom Scope 3 kan vi *inkludera fler kategorier och beräkna utsläppen i större utsträck*ning. *Klimatpåverkan från nyproduktion beräknades för första gången* 2022 och 2023 inkluderades även hyresgästens bilresor. Från och med i år har vi lagt till klimatpåverkan från inköpta produkter där vi har inkluderat golv och vitvaror för de produktkategorierna där vi har tillgång till EPD:er eller motsvarande från leverantören.

Scope 3 utsläpp (ton CO_2)



11 616 ton CO_2

För inköpt energi har vi fått ett negativt värde på ton CO_2, eftersom biogasen till stor del bestod av gödsel. Så här såg 2023 års resultat ut, inom parentes i ton koldioxid för: nyproduktion (9 439), hyresgäst restavfall (2 363), inköpt energi (426), brännbart verksamhetsavfall (162), drivmedel (31), resor i tjänsten (7), hyresgäst bilkörning (7 253).



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 49 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 boendehyresgäster och redovisas så långt det är möjligt utan att inkludera avfall från lokalhyresgästers 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 bytesrum, byteshyllor och med stöd av fixa-till verksamhet i samverkan med hyresgäster. 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 och sorteras.

Hyresgästernas avfall hämtas av Lunds Renhållningsverk (LRV). Vårt verksamhetsavfall hämtas av LRV, Sysav, Stena Recycling AB, Carl F AB och Puls AB. Samtliga avfallsentreprenörer har gällande tillstånd för transport av farligt avfall och icke-farligt avfall. I samverkan med Human Brigde erbjuder vi insamling av hela textilier i våra bostadsområden. 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.

I 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 socialt 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 2024 under serviceindex "rent och snyggt" (2023 års resultat inom parentes) framgår följande:

- 83 % av hyresgästerna tycker att avfallshanteringen är ganska bra och eller mycket bra, vilket är en ökning med 0,8 % (82,2 %).
- 78,9 % av hyresgästerna är nöjda med städningen av källsorteringsutrymmena, vilket är en minskning med 0,2 % (79,1 %).
- 93,9 % av våra hyresgäster anser att de har bra eller mycket bra förutsättningar att sortera sitt avfall, en minskning med 0,5 % (94,4 %).

Det finns utmaningar rörande avfallshanteringen, dels med felsortering, dels genom 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. Det har *även kommit önskemål om bättre förutsättningar att sortera avfallet i* lägenheten. *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.

Genom att samla olika interna kompetenser har vi tagit fram en handlingsplan med förslag på aktiviteter. Målet är att hantera utmaningar med avfallshanteringen och skapa nya möjligheter för att minska mängden hushållsavfall. Vi har beställt nya skyltar som nu sätts upp *vid alla våra källsorteringsstationer. Alla våra hyresgäster har fått en* källsorteringsfolder från Lunds kommun.

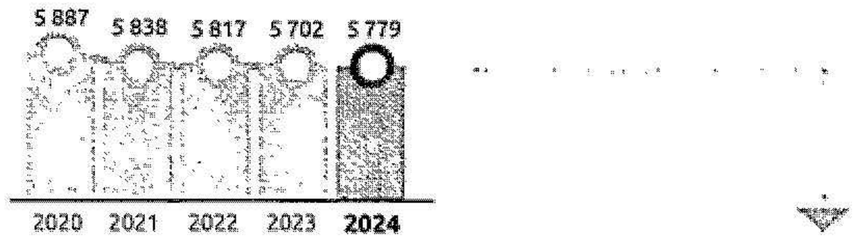
Vi har genomfört aktiviteter om avfall i samarbete med den lokala hyresgästföreningen. Både barn och vuxna har involverats på olika sätt, med exempelvis tävlingar och information om kallsortering. Våra *hyresgäster har också haft möjlighet att lämna in saker, som antingen* har bytt ägare eller lämnats som avfall om det var i dåligt skick. Både återbruksrummen och våra återbrukshyllor är uppskattade av våra hyresgäster. Vi har även vid ett tillfälle testat Lunds renhållningsverks återbruks-container, det vi kallar bytesrum på hjul, vilket kan bli ett bra komplement för våra hyresgäster.

Avfallsberäkningen baseras till stor del på tömningsfrekvensen och schabloner för vikt. Av den anledningen är det svårt att säga vilka fak*tiska förändringar som verkligen sker. Jämfört med föregående år öka*de den beräknade totala mängden avfall från hyresgästerna med 77 ton och uppgår till 5 779 ton.

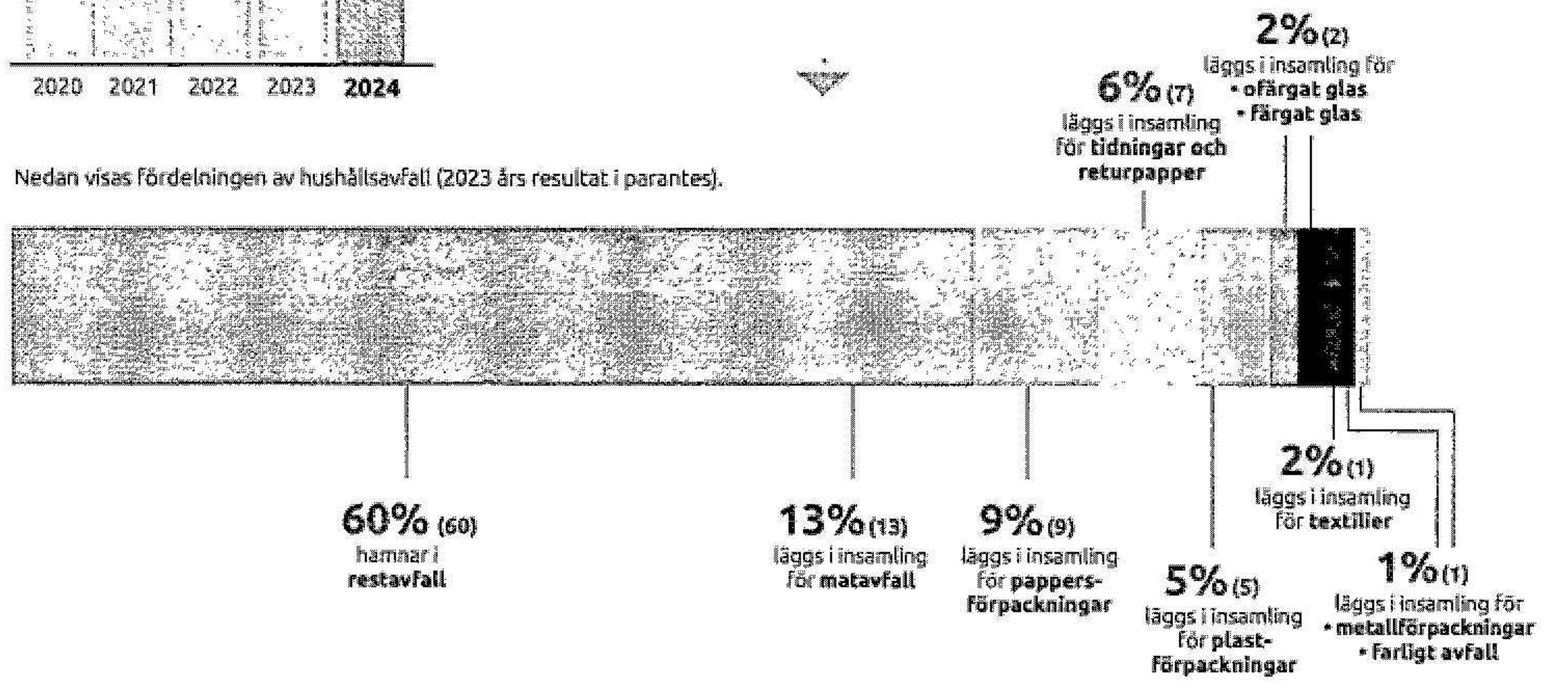
Vi har från vår verksamhet (fastighetsområden, service och entreprenad) skickat iväg cirka 402 ton avfall. Av den totala mängden var 248 ton grovavfall, restavfall och brännbart avfall, 6 ton farligt avfall och 57 ton skrot. En del av avfallet kan ha sitt ursprung från våra hyresgäster. Vi inkluderar inte vitvaror, då vi inte har ett komplett dataunderlag för dem. Vidare har det från tre färdigställda nyproduktionsprojekt, med en bruttototalarea på 10 283 kvadratmeter, lämnats iväg 283 ton avfall, exklusive schaktmassor.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 50 of 86.

Total vikt hushållsavfall (ton)



Nedan visas fördelningen av hushållsavfall (2023 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. Darför 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.

Vi har ett pågående arbete med att ta fram en vattenstrategi.

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

Nästan alla våra fastighetsarbetare har gått Skötselakademin och den kommer att fortsätta löpande, så att våra nyanställda och de som av någon anledning missade någon modul ska fångas upp och få chans till samma kunskaper som alla andra. För att minska behovet av gödning av stora gräsytor gör vi det bara på de ställen som verkligen behöver det för att hålla ytorna i bra skick. Förvaltningen har haft ett löpande arbete för att upprätthålla en utemiljö som bland annat bidrar till både trivsel och biologisk mångfald. Under 2024 har vi etablerat en standarduppsättning skyltar för ekosystemtjänster som exempel en skylt för höggräsyta. Vi har även påbörjat ett arbete för hur våra utemiljöer ska kartläggas bland annat utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 51 of 88.

Klimatanpassning

Klimatförändringar pågår just nu. Som fastighetsägare behöver vi jobba aktivt med klimatanpassning och att genomföra förebyggande åtgärder, för att sakra 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.

Vi har ett pågående arbete med att ta fram en vattenstrategi.

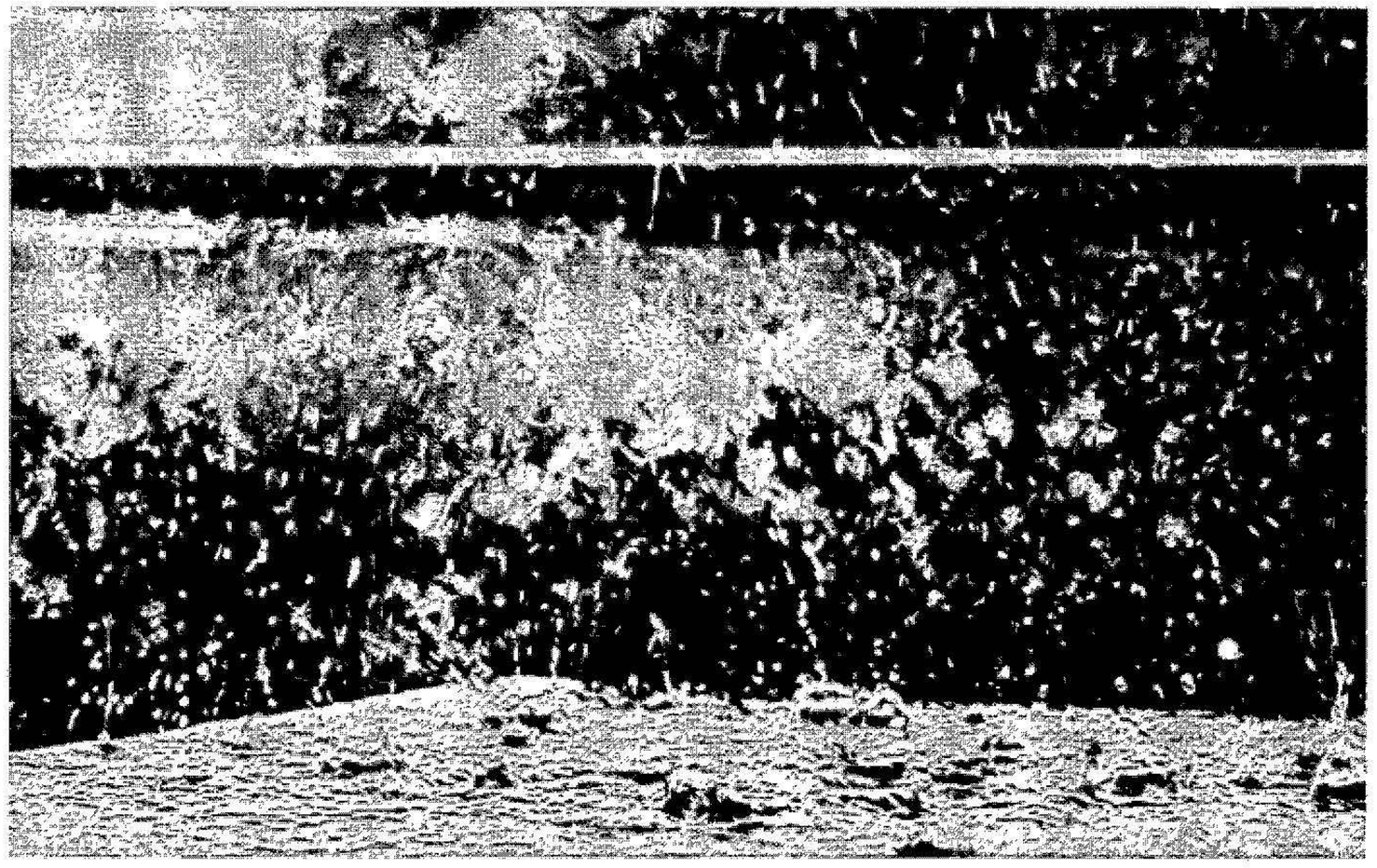
Arbetet möter även LundaEko, delmål 3.6 Förebyggande klimatanpassning; "Den fysiska miljön i Lunds kommun ska utformas så att sårbarheten för risker kopplade till pågående klimatförändringar ska minska mellan 2021 och 2030".

Utfall

Under 2023 fardigställdes en sårbarhetsanalys avseende skyfall (50- och 100-årsregn) för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Implementering av resultatet från sårbarhetsanalysen sker nu löpande i fastighetsprojekt.

För att minimera spillvattenflödet har LKF under året i samråd med VA Syd och geotekniker startat upp analys av tidigare identifierade riskfastigheter inom skyfallsanalyser. Vi avser att ta fram typlösningar och planera eventuella åtgärder. På fem riskfastigheter har borrhåll satts ut som kommer att utvärderas våren 2025.

För 2025 har vi planerat dräneringsprojekt och kommer att sätta ut regnvattentunnor vid efterfrågan från hyresgäst och begränsat antal. Vi kommer även att utreda möjligheten att skapa en Raingarden i ett bostadsområde, där stora mängder vatten kan tas hand om genom att bland annat anpassa jorden och plantera törstig växtlighet.



TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 52 of 88.

20250610204452

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 och med 2024) krävs en stabil ekonomi och en god lönsamhet. Därigenom 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 och 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 2024 till 194 mkr. Intäkterna har ökat med 121 mkr eller 9,4 procent. LKFs driftkostnader har ökat med 60 mkr jämfört med 2023 och uppgår i år till 595 mkr.

De ekonomiska målen är uppfyllda vid utgången av 2024, vilket skapar en stabil ekonomi framåt.

På sidan 66 och framåt i denna redovisning finns en fullständig ekonomisk redovisning för 2024.

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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. 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 2024 har följande överprövningar hanterats:

Nybyggnad av flerbostadshus, Råbykungen 3, Lund
Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare i november 2024, som menade att tilldelad anbudsgivare inte uppfyller ställda kvalificeringskrav gällande referensprojekt. Processen pågår.

Granskning av leverantörskedjan

Våra leverantörsled är viktiga för oss, ur flera perspektiv. Tillsammans med våra samarbetspartners 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

Vi har under året uppdaterat processen för avtalsförvaltning och avtalsuppföljning. Vi har dels tydliggjort mandat och ansvar för olika roller, dels förstärkt organisationen med två avtalsforvaltare. Utifrån avtalets komplexitet och strategiska betydelse har de löpande uppföljningar med respektive avtalspart samt genomför stickprov av våra fakturor.

Som en del av avtalsuppföljningen genomför vi revisioner hos våra entreprenörer. Tanken är att tillsammans utveckla och motivera våra avtalspartner att komma så långt som möjligt med sitt systematiska kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete.

LKF har, som medlem i föreningen Rättvist byggande, utökat våra standardkrav vid upphandling av nybyggnation och större ombyggnadsprojekt. Med hjälp av Rattvist byggande genomför vi också oannonserade arbetsplatskontroller.

Under året tog vi fram vår första Uppförandekod.

Utfall

Under oktober genomförde vi två träffar med våra avtalsparter under rubriken "Tillsammans för kund!". Vi informerade om LKFs mål, vad som är på gång hos LKF, presenterade vår uppförandekod, resultatet från årets NKI-undersökning samt hur våra två avtalsförvaltare arbetar med avtalsuppföljning, utifrån våra ledord: bra beställare, affärsmannaskap och dialog. Vi bad också om feedback på vårt upphandlings- och inköpsarbete, med fokus på våra kvalificeringskrav.

Fyra entreprenörer inom byggservice, spolningstjänster, VS-arbeten och kyla har granskats av en oberoende revisor. Granskningen fokuserade på kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt gällande avtal. Generellt sett har företagen bra strukturer och system för att uppfylla avtalskraven. Hur företagen hanterar eller löser kraven varierar dock mycket. Generellt har ISO 14001-certifierade bolag en utvecklad struktur och mer substans i rutiner. Det finns även mer stöd, i form av checklistor och kontroller. Alla företag har goda intentioner, men utmaningarna ligger i att implementera och upprätthålla efterlevnad hos alla medarbetare. Det fanns brister i dokumentationen, till exempel för inventering och riskbedömning av kemiska produkter samt hantering av farligt avfall. I två fall saknades fullgod dokumentation av kompetens och utbildning och oklarheter fanns i ansvarsfördelningen mellan moderbolag och dotterbolag. Vid besök i företagens lokaler noterade revisorn trasiga stegar och delvis blockerade utrymningsvägar. Företagen kommer att svara på dessa avvikelser under kvartal 1 2025.

Rättvist byggande genomförde 2024 fyra 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. Det fanns även behov av att förbättra rutiner kring kontroll av ID-handling och ID06. Samtliga brister är åtgardade och godkända av Rättvist Byggande.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 54 of 86.

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 förebyggande 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.

Exempel på bosocialt arbete under 2024:

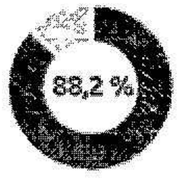
- Vi har etablerat en serviceanmälanprocess, för att skapa större kundfokus samt ökad arbetsglädje och affärsmässighet.
- Vi har en skötselakademi för alla våra fastighetsarbetare, för att dela erfarenheter och öka kunskap samt kvalitet i vår utemiljö. Detta skapar mer trygghet och trivsel i våra bostadsområden.
- Tillsammans med Vård- och omsorgsförvaltningen i Lunds kommun driver LKF projektet "Trygga utemiljöer" som syftar till att göra utemiljöerna vid kommunens särskilda boenden trevligare. Ambitionen är att miljöerna ska locka de boende till olika aktiviteter och upptäckter.
- Vi engagerar barn och unga i utvecklingen av deras boendemiljö genom projekt som Ungdomsjobb, där unga hyresgäster anställs.
- Vi har etablerat en fokusgrupp där vi lyfter in seniorers perspektiv i utformning av nya bostäder och utveckling av utemiljöer.
- Våra lokaltutvecklare arbetar aktivt med strategisk utveckling av lokaluthyrning inom bostadsområdena.
- Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi bosamråd/bostadsmöten och arbetar utifrån vårt boinflytandeavtal, som innefattar exempelvis utdelning av trivselmedel och regelbundna möten.
- Vi samverkar med det lokala föreningslivet, exempelvis genom idrottsaktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden.
- För att bidra till granngemenskap och trygghet i våra områden arrangerar LKF varje år ett antal områdesfester i samarbete med Hyresgästföreningen. Vid varje fest deltar flera lokala föreningar och verksamheter, som presenterar sina verksamheter och erbjuder barn och ungdomar att testa olika aktiviteter.
- För att uppnå ökad upplevd trygghet i våra områden har vi arbetat fram nya processer för trygghetsvandringar som kommer att testas och utvärderas 2025–2026.
- Vi deltar i arbetsmarknadsprojektet Café Fäladstorget som ska hjälpa ungdomar att få fotfäste på arbetsmarknaden.
- Vi uppmärksammade den årligen återkommande nationella kampanjen "En vecka fri från våld" genom att lyfta frågan om våld i nära relationer via en kampanj som innehöll aktiviteter, event och ett visuellt koncept.
- Som en del av vårt starka samhällsansvar och för att öka tryggheten ger LKF utbildningen "Våld i nära relationer & Huskurage" till medarbetare, med fokus på dem som arbetar kundnära i våra bostadsområden eller inne i lägenheter. I utbildningen ges kunskap om problematiken, vad som kan vara varningstecken att hålla ögon och öron öppna för, samt vad det finns för möjlighet för stöd och hjälp att få i Lunds kommun. Varje höst hålls en uppföljningskurs för nyanställda medarbetare.
- Sedan 2020 arbetar LKF aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden, vilket har resulterat i att 39 lägenheter har återförts till bokön under året. 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 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 2024 har vi också inkluderat hyresgästundersökning till våra lokalhyresgäster samt inflyttade i nyproduktion.

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 2024 års kundenkät framgår bland annat (2023 års resultat inom parentes):



88,2 % svarar nöjd/mycket nöjd (88,3 %) på "LKF är mån om hyresgästerna".



Trygghetsindex (NKI): Medelvärdet ligger på 83,8 % (83,0 %). Det finns två områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 77,5 % och Klostergården 78,9 %).



Trivsel: Medelvärde ligger på 91,8 % (92,4 %). Det finns ett område som hade trivselindex under 85 % (Offerkällan/Brunnshög 78,2 %).

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. 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 och social hållbarhet. I all nybyggnation arbetar LKF för ekonomisk hållbarhet för våra hyresgäster genom att sträva efter god kostnadseffektivitet och hållbar mobilitet.

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 kliva att nå målet på 1 000–1 200 byggstartade bostäder under en fyraårsperiod.

För att fylla på byggrattsportföljen 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 byggrattsportfölj bestod i december 2024 av drygt 2 000 bostäder (utfall 2023: cirka 2 000 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, LKFs policy för mutor och bestickning samt LKFs uppförandekod. 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-mail, 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 via e-learning, för såväl medarbetare och chefer som ledningsgrupp och styrelse. Den har genomförts löpande sedan 2023 och avslutades för alla under våren 2024. Utbildningen 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 systematiskt 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 2024 inte några ärenden som föll inom ramen för lagstiftningen kring visselblåsartjänst i LKFs visselblåsarfunktion. Vi hade inga ärenden under 2023 heller.

Under 2024 har vårt arbete kring otillåten andrahandsuthyrning resulterat i att 39 lägenheter har frigjorts.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 56 of 86.

2025061020453

Antal anställda och personalomsättning

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

Att vara en mycket bra arbetsplats för alla i LKF – där vi tillsammans säkerställer att det finns bra engagemang, bra kunskap, mandat och ansvar – innebär att det finns mycket goda förutsättningar att göra bra prestationer. Vi har en mycket låg personalomsättning och är även attraktiva som arbetsgivare på arbetsmarknaden. LKF tog emot över 3 600 ansökningar 2024 till våra lediga tjänster, vilket är en ökning från föregående år då motsvarande siffra var 2 000.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

LKF genomför årligen en större medarbetarundersökning i samarbete med företaget Great Place To Work. Målet för 2024 var att förtroendeindex skulle uppnå 82 %, vilket skulle innebära en höjning från nivån på 74 % 2022. 2024 års förtroendeindex landade på 84 %, vilket alltså översteg målet.

Utfall

Utfall 2024

Resultatet från 2024 års medarbetarundersökning landade på 84 % i förtroendeindex. LKF blev under 2024 rankat som en av Sveriges bästa arbetsplatser (baserat på 2023 års indexresultat 81 %). LKF fick även en certifiering som A Great Place To Work (70 % krävs för certifiering).

Nyckeltal 2024

- Antal anställda: 295 totalt (141 kvinnor och 154 män) varav 272 tillsvidareanställda (129 kvinnor och 143 män) och 23 visstidsanställda (12 kvinnor och 11 män).
- Antal anställda som arbetar heltid: 278, varav 259 tillsvidareanställda (118 kvinnor och 141 män) och 19 visstidsanställda (10 kvinnor och 9 män).
- Antal anställda som arbetar deltid: 17, varav 13 tillsvidareanställda (11 kvinnor och 2 man) och 4 visstidsanställda (2 kvinnor och 2 män).
- Antal anställda av dem som har visstidsanställning och som inte har något garanterat arbetstidsmått: 6 (2 kvinnor och 4 män).
- Nyanställda, prov- och tillsvidareanställda: 21 (12 kvinnor och 9 män).
- Medelålder på samtliga anställda: 46 år (44 för kvinnor och 47 för män).
- Anställningstid i genomsnitt: 8 år.
- Personalomsättning: 3,0 % (3,4 % inklusive pensionsavgångar).

Utfall 2023

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

Nyckeltal 2023

- Antal anställda: 270, 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 män) och 1 visstidsanställd (0 kvinnor och 1 män).
- Nyanställda: 17, varav 4 kvinnor och 13 män.
- Medelålder på samtliga nyanställda: 45 år (43 för kvinnor och 46 för män).
- Anställningstid i genomsnitt: 8 år.
- Personalomsättning: 8,1 % (10,7 % inklusive pensionsavgångar).

Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall

Vår verksamhet ska vara en plats där arbetet genomförs med högt engagemang, god hälsa och med arbetsglädje. Vi arbetar fokuserat med ett förebyggande arbetsmiljöarbete med fokus på hälsa och säkerhet, för att tillsammans skapa en god arbetsmiljö för våra medarbetare. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att hantera och följa upp de riskobservationer, tillbud och olycksfall som uppstår eller kan uppstå i vår verksamhet.

LKF digitaliserade hösten 2023 samtliga arbetsmiljöronder, vilket ger möjligheter att enklare få en samlad bild och kunna samverka med våra skyddsombud.

Det har sammanlagt anmälts 20 tillbud och/eller olycksfall (inklusive arbetsskada) under 2024. Det har även anmälts 14 riskobservationer, vilket är en stor ökning jämfört med 2023, då det rapporteras in 3 riskobservationer. Detta visar att LKFs arbete med det förebyggande arbetsmiljöarbetet har gett effekt. De tillbud och olycksfall som inkommit under året har varit av många olika karaktärer, men merparten har varit mindre fallolyckor eller att man träffats/skadats av vasst eller flygande föremål.

Av de 20 tillbuden och olycksfallen har 14 (jämfört med 13 under 2023) rapporterats in av män och 6 (jämfört med 4 under 2023) av kvinnor. I de flesta fall har tillbuden och olycksfallen inte inneburit någon sjukskrivning. Endast en händelse har lett till kortare frånvaro (1–3 dagar). Det är en minskning jämfört med 2023, då 7 anmälningar ledde till kortare frånvaro och 2 anmälningar ledde till längre frånvaro (4–14 dagar).

Rörande säkerheten har vi fått in 4 anmälningar gällande otrygg arbetsmiljö, kopplat till kund/område/kontor under 2024. Under 2022 fick vi in 5 liknande anmalningar och under 2023 fick vi in 3. Säkerhetsfrågan prioriteras i nuläget högre än tidigare, eftersom LKF behöver hantera nya utmaningar för att säkerställa en säker och trygg arbetsmiljö för våra medarbetare.

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

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Fortsättning på nästa sida

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 57 of 86

Fortsättning från föregående sida

Styrning och mål

För att förebygga en bra arbetsmiljö och upptäcka de arbetsmiljörisker som kan uppstå är det viktigt att arbeta löpande och förebyggande med arbetsmiljöfrågor i vardagen. Närhet och bra samarbete mellan medarbetare, ledare och skyddsombud samt ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete är grunden för detta. Det kompletterat med det årliga arbetet med den stora medarbetarundersökningen och arbetsmiljöronder av den fysiska arbetsmiljön, ger bra förutsättningar för en bra och hållbar arbetsmiljö. SBA sker kvartalsvis.

Kopplat till det förebyggande arbetsmiljöarbetet genomför vi kontinuerliga aktiviteter, med hjälp av engagerade medarbetare runt om i verksamheten. Tillsammans på LKF skapar vi 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.

Under 2024 genomfördes LKF första Hälsovecka, där alla medarbetare fick inspiration, tips och prova-på-aktiviteter inom ämnet hälsa. Hälsoveckan var väldigt uppskattad och efter utvärdering beslutades det att sprida ut ett flertal hälsoaktiviteter under hela året, för att flera ska ha möjlighet att delta och för att hålla våra ämnen aktuella.

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 2024

- 20 inrapporterade tillbud och arbetsskador.
- 14 riskobservationer
- Sjukfrånvaro: 4,3 %, varav 2,5 % korttidsfrånvaro och 1,8 % långtidsfrånvaro.

Den totala sjukfrånvaron på 4,3 % ligger lägre än föregående års sjukfrånvaro, som låg på 4,5 %. LKF har under 2024 arbetat än mer aktivt med de rehabiliteringsärenden som funnits, vilket har inneburit en sänkning av långtidssjukfrånvaron. Årets långtidssjukfrånvaro var 1,8%, att jämföra med föregående års 2,0 %.

Utfall 2023

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

Program och utbildningar för anställdas utveckling

Vår framgång bygger på att våra medarbetare känner ansvar, arbetsglädje och stolthet samt 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 innebar att vi i vardagen är tydliga med våra förväntningar, delar kunskap samt stottar 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 medarbetare.
- Rekryteringsutbildning för alla chefer.
- Arbetsrättsutbildning för alla chefer.
- Utbildning HoT & våld i arbetet, för alla medarbetare.
- Tuff Ledarskapsträning steg 1 och steg 2, för nya chefer.
- Tuff Ledarskapsträning steg 3, för alla chefer.
- Tuff Ledarskapsträning – självledarskap, för alla medarbetare steg 1.
- 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.
- Våld i nära relationer.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 58 of 86.

Jämställdhetsindikatorer för ledning och medarbetare

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

Inga incidenter som strider mot policyn mot kränkande särbehandling har rapporterats in under 2024. (En incident rapporterades in under 2023).

Mångfald

Ledningsgrupp

	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	5	4	5	4
Ålder				
0–29	0	0	0	0
30–50	3	1	3	1
51–	2	3	2	3

Styrelse

	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	2	10	2	10
Ålder				
0–29	0	0	0	0
30–50	0	4	0	4
51–	2	6	2	6

Totalt antal anställda*

	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal	141	154	127	143
Ålder				
0–29	12	17	16	16
30–50	87	71	72	64
51–	42	66	39	63

** 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
SNÖ (Samverkan, Narkotika, Örat mot marken)
Lunds Klimatallians
Borgmästaravtalet
CSR Skåne
Fastigo
Skånehem
Citysamverkan
Fastighetsföreningen Lunds City
Future by Lund
Huskurage
Centrum för Fastighetsföretagande
HBV
Vitec nätverk
Rättvist byggande

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 59 of 86.

Ledning



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. 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 60 of 86.

2025061020454

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 Örebro-Bostäder.
Andra uppdrag: Ordförande, Skånehem.

GUNILLA FLYGARE

Befattning: Vice vd och affärsutvecklingschef.
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 byggprojektledare, HSB Malmö.
Andra uppdrag: –

JÖRGEN LJUNG

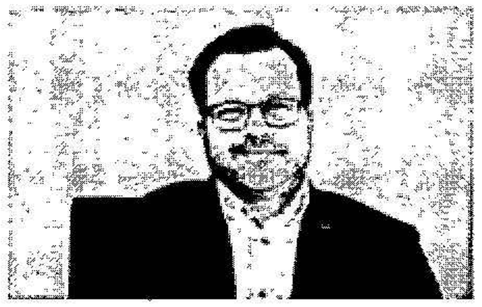
Befattning: HR-chef.
Född: 1964
Anställd: 2018
Inträde i ledningsgrupp: 2018
Utbildning: Fil. kand. HR, Lunds universitet.
Tidigare erfarenhet: HR-chef Sverige, Previa. HR-Manager Sweden, Falck.
Andra uppdrag: –

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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 61 of 86.

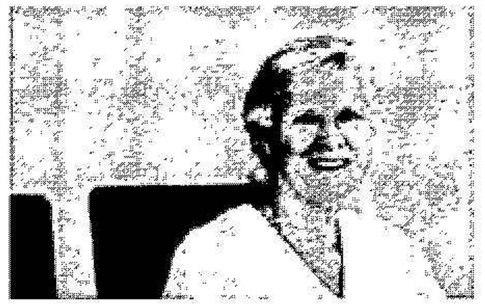
Styrelse



TONY JOHANSSON (S)
Ordförande



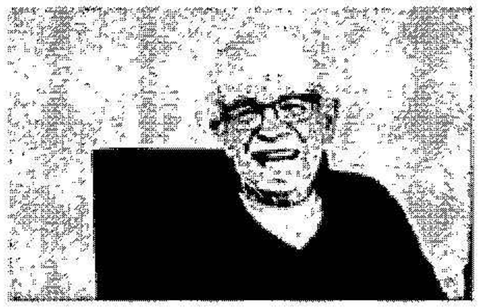
BÖRJE HED (FNL)
Vice ordförande



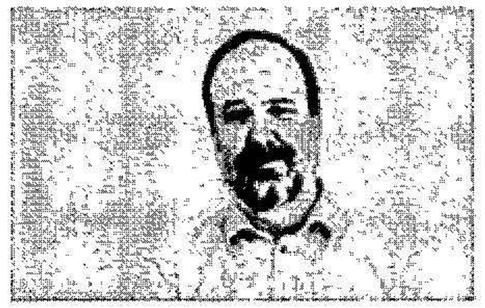
ANNELI LARSSON (S)
Ledamot



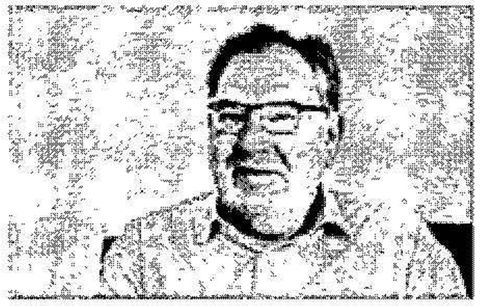
CAMILLA LUNDBERG (L)
Ledamot



CLAS FLEMMING (V)
Ledamot



JOAKIM ANDERSSON (C)
Ledamot



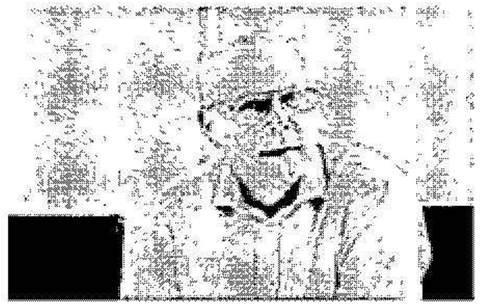
LARS LEONARDSSON (M)
Ledamot



ERIK GOLOVTCHENKO (KD)
Ersättare



ERIK NORDIN (M)
Ersättare



JAKOB WENDT URSING (MP)
Ersättare



LARS LINDFORS (L)
Ersättare



LARS-MIKAEL ADRIAN (S)
Ersättare

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 62 of 86.

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: Pensionär, ledamot i Lunds kommunfullmäktige och ordförande för FörNyaLund.

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: 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.

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.

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 ersättare i Servicenämnden, Lunds kommun.

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

ERIK GOLOVTCHENKO (KD)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1998

Utbildning: Kandidatexamen i kemi, Lunds universitet.

Andra uppdrag: –

Tidigare erfarenhet: Styrelsesuppleant i Alta Laurus AB.

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.

LARS LINDFORS (L)

Uppdrag: Ersättare

Född: 1959

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

Andra uppdrag: Ersättare Lunds kommunfullmäktige, styrelseledamot Interkultur och LAGK, President Rotary Ideon.

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

LARS-MIKAEL ADRIAN (S)

Uppdrag: Ersättare

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 63 of 86.

LKF står stadigt trots ett osäkert marknadsläge

På plussidan visar 2024 upp sänkt ränta och en inflation som har bromsat in. Bland de negativa signalerna märks en fortsatt orolig omvärld och en hög prisnivå efter några år med hög inflation. Detta till trots nådde LKF sina ekonomiska mål och kunde ta tre investeringsbeslut inför kommande nyproduktioner.

– Under 2024 började vi ana en vändning och känna ett visst framtidshopp, vilket vi inte riktigt har gjort de senaste åren. Men även om vissa saker har förbättrats så tror jag inte att vi kan ropa hej riktigt än. Vi vet till exempel inte hur det som händer i USA kommer att påverka räntorna, säger ekonomichef Malin Wibäck och fortsätter:

– För LKFs del är det självklart positivt att inflationen har stabiliserats och att räntan har sänkts. Under 2024 kunde vi på nytt leva upp till ett av våra kärnuppdrag, att bygga nytt, genom tre investeringsbeslut. Det känns skönt.

VAD HAR PRÄGLAT EKONOMIAVDELNINGEN UNDER 2024?

– Vi har fortsatt att arbeta med affärsmannaskap och även med "Varje krona räknas" som myntades förra året, ett arbete vi nu kan se effekter av. Vi har också fått fler medarbetare att inse att det är bra att låta ekonomiavdelningen vara med tidigt i olika projekt. Dessutom har arbetet med den nya affärsplanen präglat året. Processen har skapat involvering och synkning mellan våra enheter. Det har ökat förståelsen för andra kollegors arbete och lett till att fler pratar om ekonomi.

NÅGOT ANNAT DU TAR MED DIG FRÅN 2024?

– Vi har förberett oss för rapportering enligt CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, vilket är ett lagkrav från och med 2025. Direktivet omfattar många krav på hur rapporteringen ska se ut, vilket kommer att kräva ett samarbete mellan flera olika kompetenser. Här kommer allt vårt interna samarbete att komma till nytta.

Vad är du mest stolt över?

– Jag är stolt över den förflyttning som både ekonomiavdelningen och hela bolaget har gjort. Vi har genom arbete med "Varje krona räknas" fått alla att förstå att de kan vara med och påverka bolagets ekonomi. Det är bra att alla har en grundläggande förståelse för ekonomi. Vi på ekonomiavdelningen är gärna med och stöttar våra kollegor på olika sätt, bland annat genom att ta fram kalkyler och beslutsunderlag inför investeringsbeslut.

Vad har varit mest utmanande under 2024?

– Arbetet med affärsplanen har varit både det mest utmanande och samtidigt det roligaste som hänt under 2024. Det har tagit mycket tid och kraft, men också varit roligare än vad jag trodde att det skulle vara. Vi har haft ett bra internt samarbete, skapat stor delaktighet och har arbetat väldigt agilt. Nu ser jag fram emot att förverkliga planen med start 2025.

Hur går dina tankar inför 2025?

– Jag tror att marknaden kommer att vara fortsatt osäker, med en del fluktuationer. Men det kommer att vara mer stabilt än de senaste åren. Det mesta talar också för att räntan kommer att sänkas ytterligare. Hållbarhet kommer att bli allt viktigare, vilket framgår tydligt i vår nya affärsplan där hållbarhet är en integrerad del av våra målbilder. Införandet av CSRD bidrar också till detta.



Malin Wiback, ekonomichef, LKF

"Jag är stolt över den förflyttning som både ekonomiavdelningen och hela bolaget har gjort. Vi har genom arbete med *Varje krona räknas* fått alla att förstå att de kan vara med och påverka bolagets ekonomi."

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 64 of 86.

ÅRSREDOVISNING 2024

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 LEASINGAVTAL 81
NOT 11 ARVODE TILL REVISORER 81
NOT 12 EVENTUALFÖRPLIKTELSER 81
NOT 13 EXCEPTIONELLA INTÄKTER 81
NOT 14 RÄNTEINTÄKTER OCH ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER 81
NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER 81

SKATT
NOT 16 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT 82
NOT 32 AVSÄTTNINGAR 84

TILLGÅNGAR
NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 82
NOT 18 BYGGNADER OCH MARK INKL BYGGNADSINVENTARIER 82
NOT 19 RÖRELSEFASTIGHET 82
NOT 20 MARKANLÄGGNINGAR 83
NOT 21 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR 83
NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER 83
NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV 83
NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR 83
NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR 83
NOT 26 FODRAN PÅ LUNDS KOMMUN 83
NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER 83

EGET KAPITAL
NOT 28 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE 84
NOT 29 DISPOSITION AV VINST 84
NOT 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT 84
NOT 31 UPPSKRIVNINGSFOND 84

SKULDER
NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT 84
NOT 34 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID 84
NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER 85
NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 85

KASSAFLÖDE
NOT 37 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR 85

REVISIONSBERÄTTELSE 86
GRANSKNINGSRAPPORT 88
BILAGA 1: FASTIGHETSINNEHAV 89

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 65 of 86.

2025061020455

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Kommuns Fastighets AB, org. nr 5560504341, lämnar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Lunds Kommuns Fastighets AB (härefter LKF) är ett helägt dotterbolag till Lunds Rådhus AB, org. nr 559230-4199, som i sin tur är ett helagt 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 förvaltningsberättelsen 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 är i en lågkonjunktur och konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen kommer att fortsätta kommande två år. 2024 har präglats av fortsatt hög räntenivå, inflation som inledningsvis varit motståndskraftig och en försvagad krona. Inflationen har under året kommit ner jämfört med 2023 och har på årsbasis varit i nivå med inflationsmålet om 2 procent. Även om inflationen har dämpats kvarstår de högre prisnivåerna från höjningarna som skett tidigare år. Fastighetsbranschen påverkas kraftigt av det högre räntelägeт då belåningsgraden är relativt hög. Det medför både sämre resultat från ökade räntekostnader som belastar årets resultat och att det blir allt svårare att få lönsamhet i investeringar i både nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Detta har medfört att byggtakten har sjunkit markant under några år för att nu vända svagt uppåt igen när räntan sänkts och inflationen har stabiliserats.

Styrräntan har sänkts från 4 procent vid ingången av året till 2,5 procent vid utgången av året och det finns förväntan på fortsatta sänkningar under 2025. Den något lägre räntenivån i kombination med att entreprenadkostnaden har sjunkit gör att vi har haft möjlighet att under året fatta beslut om 3 byggstarter. Vår definition av byggstart är när styrelsen fattar beslut om en investering. Under året har 155 bostäder färdigställts och inflyttning skedde under hösten. Vid utgången av 2024 har vi 476 bostäder i produktion i fyra projekt. Två av projekten förväntas färdigställas under 2027 och två under 2028.

Hållbarhetsfrågor 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 fastställt en mobilitetsstrategi som kommer sätta riktningen i denna fråga framöver och påbörjat arbetet med att ta fram en vattenstrategi. Under 2024 har vi också tagit fram vårt tredje 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, vilket innebär att vi säkrar både priser och volymer långsiktigt. 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 ett 100-tal av våra hyresgästers ungdomar sommarjobbat hos oss, 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.

Våra fastigheter

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 754 579 (750 160) kvadratmeter och antalet bostäder till 10 775 (10 707). Då är inte våra cirka 1 500 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 165 884 (163 420) kvadratmeter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 66 of 86.

TeamEngine E-Signing

Marknad
Befolkningen i Lunds kommun uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till drygt 130 000 invånare och förväntas fortsätta öka och nå 146 000 invånare 2032. Det totala bostadsbeståndet i Lund uppgick vid ingången av 2024 till drygt 68 500 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 1 500 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 2024 uppgick denna till strax under 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 1 500 till 1 800 bostäder under en sexårsperiod. 2024 års planerade byggstarter beräknades till sammanlagt 526 bostäder i fyra projekt, utfallet framgår i tabellen nedan.

Byggstarter		Mål	Utfall
Råbykungen/Stenkrossen	Centrum Lund	183	117
Smaken	Brunnshög Lund	152	152
Mårtens Backe	Solhällan Lund	125	0
Guldåkern	Södra Råbylund Lund	66	78
Summa		**526**	**347**

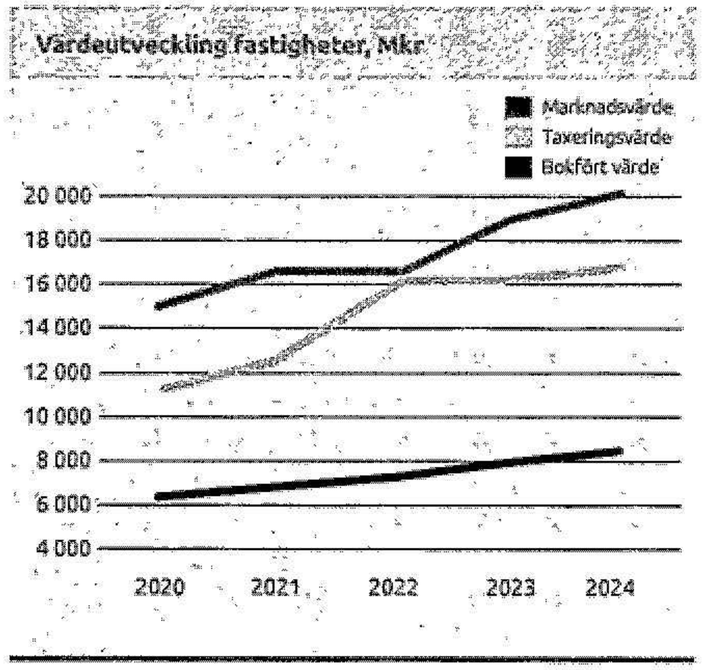
Under året har två fastigheter förvärvats och tre tilläggsköpeskillingar erlagts, se nedan:

Fastighetsförvärv		Mkr
Storspoven (tilläggsköpeskilling)	Stångby	1,1
Kornknarren (tilläggsköpeskilling)	Stångby	1,1
Tingsrätten 2 (tilläggsköpeskilling)	Norra Fäladen Lund	2,0
Smaken 1 och 2	Brunnshög Lund	52,0
Råbykungen 3	Centrum Lund	38,8
Summa		**95,0**

Under året har 5 kontrakt avseende försäljning av del av fastighet ingåtts. Berörda fastigheter är Sandby 50:3, Vattenrännan och Kvarnskon 3. Resultat av transaktionerna syns inte i den ekonomiska redovisningen för 2024 då fastigheterna inte är tillträdda och köpeskilling inte är erlagd. När tillträde sker och likvid är erlagd kommer transaktionerna att realiseras och redovisas.

Fastighetsvärde
Vi genomför årligen en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde per 2024-12-31 om 20,1 mdkr (19,4). Ökade hyresintäkter gör att marknadsvärdena har ökat i förhållande till förra året utöver tillförda färdigställda objekt. Direktavkastningskrav sjönk på några värderingsområden avseende bostäder men ligger oförändrat för äldreboenden. Ingen hänsyn har tagits till stämpelskatt och uppskjuten skatt.

Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2024	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2023	19 446
+ investeringar i ny-, till och ombyggnationer	315
+ förvärv	0
- försäljning	0
+ Marknadsvärdesförändring	295
Bedömt marknadsvärde 31 december 2024	20 056



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.

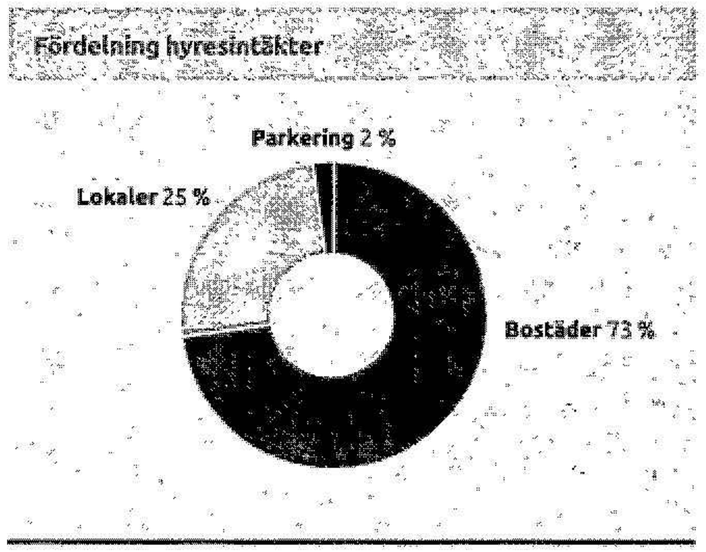
TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 67 of 86.

Ekonomi

Årets resultat
Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 194 (149) mkr, vilket är en ökning med 45 mkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 159 (123) mkr.

Intäkter

Mkr	2024	2023	Förändring
Bostäder	1 007	932	75
Hyresrabatter	-11	-20	9
Hyresbortfall	-8	-5	-3
Bostäder netto	**988**	**907**	**81**
Lokaler	354	319	35
Hyresbortfall	-8	-8	0
Lokaler netto	**346**	**311**	**35**
Parkeringar	36	33	3
Hyresbortfall	-5	-4	-1
Parkeringar netto	**31**	**29**	**2**
Summa hyresintäkter	**1 365**	**1 246**	**118**
Övriga intäkter	44	41	3
Summa intäkter	**1 409**	**1 288**	**121**



LKFs intäkter ökade med 121 mkr under 2024. Ökningen kan härledas till 155 färdigställda lägenheter och 3 lokaler under året, fullt år med hyresintäkter från de fastigheter som färdigställdes föregående år samt hyreshöjning. Bostäder fick en hyreshöjning om 5,5 procent per 1 februari 2024. Lokalhyresintäkterna har hyresjusterats med 7 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 ökat med 3 mkr vilket främst beror på ersättning på grund av skador samt högre intäkter kopplat till IMD (individuell mätning och debitering) för el, vatten och värme.

Kostnader

Mkr	2024	2023	Förändring
Driftkostnader	-595	-535	-60
Underhållskostnader	-120	-106	-14
Fastighetsskatt	-33	-32	-1
Driftnetto	**661**	**614**	**47**

Driftkostnader
Bolagets driftkostnader för perioden har ökat med 60 mkr jämfört med föregående år och uppgår till 595 mkr.

Kostnader för fastighetsskötsel ökar, dels på grund av den ökade fastighetsvolymen, dels på grund av materialprisökningar till följd av inflationen och löneökningar. Under året har även satsningen på skötselakademi fortsatt för att skapa bättre förutsättningar för våra fastighetsskötare att göra ett kvalitetssäkrat arbete, där växter och miljö tas om hand på ett bra sätt. Under året har också kostnaderna för de enheter som arbetar med säkerhet och drifttoptimering flyttats från fastighetsanknuten administration till fastighetsskötsel. Felavhjälpande underhåll har ökat med 19 mkr eller 21 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 6 mkr. Kostnader för att åtgärda skadorna hamnar på felavhjälpande underhåll och om vi får ersättning från försäkringsbolaget så hamnar intäkten på övriga intäkter. En annan förklaring till ökningen är en förändring av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som innebär att byte av vitvaror numera är företagsstyrt och bestäms inte av hyresgästen. Då bytet numera sker när en vitvara inte längre fungerar eller går att reparera så bedöms kostnaden utgöra felavhjälpande underhåll och inte planerat underhåll.

Taxekostnader
Taxekostnaderna, vilket utgör kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning, har ökat med 17 mkr eller 8,5 procent jämfört med föregående år. När det gäller kostnader för fastighetsel så har dessa ökat med 4 mkr. Vi arbetar strategiskt under året med säkring av volymer och priser. Kostnader för vatten och uppvärmning har ökat vilket förklaras av att taxorna har ökat under året. Kostnaderna för renhållning har sjunkit något vilket beror på en ny prismodell som har införts under året.

2024 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 en lägre förbrukning, som till exempel fönsterbyte, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Trots att vi har tillfört nya fastigheter så ligger förbrukningen i nivå med föregående år.

Vattenanvändningen ligger i nivå med föregående år. 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. En vattenstrategi är under framtagande för att sätta ännu mer fokus på detta framöver.

Den uppvärmda ytan har ökat med cirka 1 procent (+9 000 kvm) under 2024 jämfört med 2023. Mängden köpt varme har ökat med en procent likaså köpt energi (el och värme). Den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter har sjunkit med cirka 1 procent. Alla värden är normalårskorrigerade.

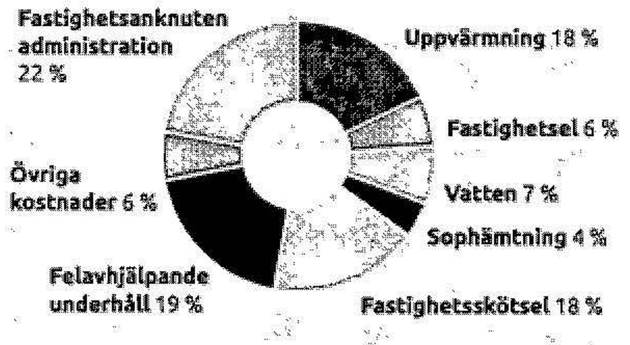
TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 68 of 86.

TeamEngine E-Signing

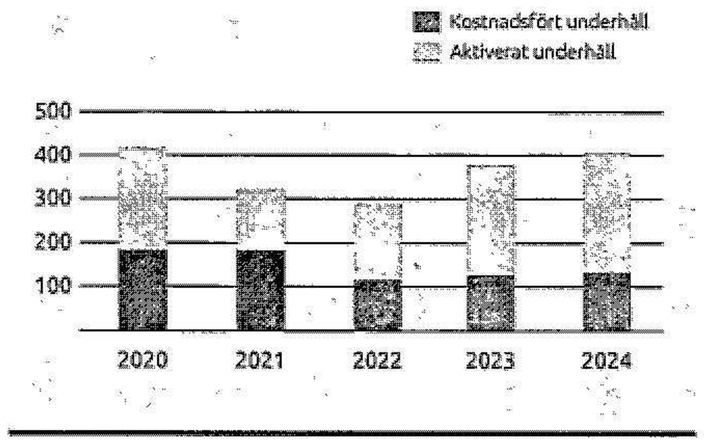
2025061020456

TeamEngine E-Signing

Driftskostnader, %



Underhåll per kvm



Mkr	2024	2023	Förändring
Uppvärmning	110	102	8
Fastighetsel	33	29	4
Vatten	43	36	7
Sophämtning	24	26	-2
Summa taxekostnader	**210**	**193**	**17**
Fastighetsskötsel	108	93	15
Felavhjälpande underhåll	111	92	19
Övriga kostnader	35	32	3
Fastighetsanknuten administration	131	125	6
Summa övriga kostnader	**385**	**342**	**43**
Summa driftkostnader	**595**	**535**	**60**

Övriga kostnader har ökat med 3 mkr eller 8 procent, vilket främst beror på att premien för fastighetsförsäkringar har ökat med 1 mkr, kostnader hänförda till mobilitetslösningar såsom bilpool har ökat 1 mkr samt kostnader för TV till våra hyresgäster har ökat med 1 mkr.

Fastighetsanknuten administration
Fastighetsanknuten administration har ökat med 6 mkr eller 4 procent. Ökningen förklaras främst av löneökningar och att vi har ökat upp våra säkerhetsrutiner kopplat till it-infrastrukturen för att anpassa oss till utvecklingen av cyberhot.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna omfattar inre och yttre underhåll av våra fastigheter och uppgick i resultaträkningen för året till 120 (106) mkr. Utifrån gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgår till 341 (332) mkr eller 409 (372) kr per kvm.

Exempel på större underhållsåtgärder:

Renovering av 494 lägenheter på Klostergården

Vi är i gång med 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 under 2029.

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. 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.

Kulvertomläggning Ljungen

Vi har gjort en kulvertomläggning på Ljungen i Dalby för att förbättra inomhusklimatet i fastigheterna. Med energibesparande åtgärder har vi förbättrat driftnettot på fastigheten. Omläggningen har även medfört en renovering av uteplatserna. Tak- och fasadrenovering har också utförts under året.

Installation solceller

Vi har under året installerat solceller på ett antal fastigheter såsom Harlösabanan, Havamal, Sandryggen och Sofieberg. Detta är en del i vår satsning att fördubbla vår solcellskapaciteten, från 2 000 kW till 4 000 kW fram till 2027. Satsningen på förnybar energi bidrar till LKFs hem och kunder samt till lundaborna genom att: 1) Vi minskar belastningen på elnätet. 2) Vi ökar självförsörjningsgraden och skapar långsiktigt stabilare energilösningar. 3) Ekonomin blir mindre sårbar för svängningar på elmarknaden och för globala händelser. 4) Kunderna får möjlighet att påverka sin egen energiförbrukning på sikt och även sina kostnader, där det är möjligt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 69 of 86.

Mkr	2024	2023	Förändring
Av- och nedskrivningar	-261	-288	27
Bruttoresultat	**400**	**326**	**75**
Central administration	-43	-41	-3
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1	0	1
Övriga rörelseintäkter	8	17	-9
Rörelseresultat	**366**	**302**	**64**
Finansnetto	-172	-152	-20
Resultat efter finansiella poster	**194**	**149**	**45**

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 261 mkr (238). Ökningen förklaras främst av färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiverats. När årsbokslutet upprättas genomförs en marknadsvärdering av fastigheterna. Marknadsvärderingen visar att det inte finns något nedskrivningsbehov. Föregående år gjordes nedskrivning av två fastigheter; Koggen i Lund och Knudsgården i Veberöd. Dessa nedskrivningar ligger kvar men inga nya tillkommer.

Central administration

Central administration som består av övergripande kostnader har ökat med 3 mkr och uppgår till 44 mkr (41). 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 förgävesprojektering har påverkat årets resultat med 4 mkr. Detta avser projekt där vi har gjort till exempel förstudier, förprojektering och liknande, men där vi inte bedömer att projektet kommer att genomföras alls eller inte genomföras inom de närmsta åren. Därför skrivs projektet av och kostnadsförs.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgår till 8 (17) mkr och består av bidrag till projekt, försäkringsersättningar och lönebidrag. Förändringen jämfört med tidigare år förklaras av att LKF har erhöll ett elstöd om 11 mkr 2023 vilket inte har varit aktuellt under 2024.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 172 (152) mkr. Stigande räntor och ökning av långfristiga skulder påverkar kostnadsutvecklingen för finansiella kostnader under året. Se avsnittet "finansiering och ränta" för mer information.

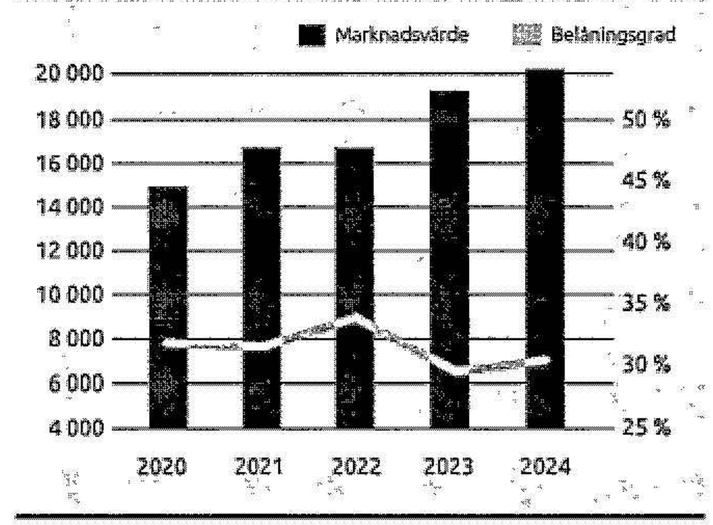
Bokslutsdispositioner och skatt

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden. För 2024 uppgår förändringen av skulden uppskjuten skatt till 35 (26) 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 2 446 (2 315) mkr och synlig soliditet uppgick till 26,3 procent. Baserat på fastigheternas beräknade marknadsvärde samt uppskjuten skatt uppgick justerat eget kapital till 11 742 (11 402) mkr och justerad soliditet till 55,8 procent. Räntebärande skulder uppgick till 6 250 mkr och belåningsgraden i förhållande till det beräknade marknadsvärdet uppgick till 30 procent.

Fastigheternas värdeutveckling Mkr samt belåningsgrad i % av marknadsvärde



Finansiering och ränta

Vid årsskiftet uppgick LKFs bruttoskuld till 6 250 mkr och nettoskuld till 6 057 mkr, efter reduktion av kassalikviditet. 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 4 800 mkr och kortfristiga certifikatslån samt övriga lån med förfall inom ett år 1 450 mkr. De långfristiga lånen är obligationer om 3 000 mkr, som vidareutlånats av Lunds kommun och 1 800 i lån som tagits upp i LKFs namn. Samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen, där totalramen är 9 050 mkr.

LKF och Lunds kommun har under perioden 2018–2024 emitterat tio gröna obligationer inom obligationsprogrammet. LKFs totala andel av den gröna upplåningen är 2 300 mkr. 2024 emitterades två gröna obligationer, för finansiering av nyproduktionsprojekt. LKFs andel uppgick till 650 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 21 mkr. Låneräntan för räntebärande skulder brutto, inklusive kommunal borgensavgift men exklusive orealiserade värdeförändringar, uppgår till 170 mkr (162).

Låneportföljens basfakta

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Lånevolym inkl. koncernkontolikviditet*	6 057	5 833	5 548	5 254	5 047
Antal lån inkl. koncernkontolikviditet	22	20	20	19	15
Ränteswappvolym	2 900	2 900	2 800	2 250	2 250
Bruttosnittränta (momentan) inkl. koncernkontolikviditet exkl kommunal borgen %	2,39	2,49	1,86	0,59	0,70
Genomsnittlig återstående räntebindningstid (år)**	2,64	2,74	2,62	2,12	2,27
Genomsnittlig återstående konverteringstid (år)**	2,40	2,38	2,70	2,69	2,86

** 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 70 of 86.

TeamEngine E-Signing

Uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan följer styrelsens redogörelse för uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv. Redogörelsen för 2024 års verksamhet utgör det fjärde och sista 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

I följande tabell sammanfattas mål och 2024 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 2024
Kundlöften		
Antal påbörjade bostäder (2021-2024)	1 200	347
Andel kunder som fått bostad hos oss, mäts i omflyttning	12 %	11 %
Tydlighet hur kunden kan göra sitt hem personligt	> 90 %	89 %
LKF är mån om hyresgästerna	> 90 %	88,2 %
Trygghetsindex	> 80 %	83,8 %
Trivselindex	> 85 %	92,0 %
Förutsättningar att agera hållbart	> 90 %	88,6 %
Klimatfotavtryck (kg koldioxid-ekvivalenter/hyresgäst och år)	Utreds	Utfall[1]
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år	Mäts löpande	1
Engagerade medarbetare		
Medarbetarindex	90 %	91 %
Förtroendeindex	82 %	84 %
Stabil ekonomi		
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde	> 3 %	3,4 %
Avkastning på totalt kapital	> 3 %	3,8 %
Synlig soliditet	> 18 %	26,3 %
Starkt samhällsansvar		
Klimatpåverkan CO_2ekv / kvm BTA och år	Mäts[2]	Utfall 2024[3]
Energianvändning kWh/kvm Atemp och år (el+värme)	7 % till 2024	9,8 %
Kolförråd i mark (ton kol)	Utreds	Måttet utreds.

Utifrån redogörelsen i års och hållbarhetsredovisningen för 2024 finner styrelsen att bolaget lever upp till bolagsordningen och ägardirektivet.

[1] LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): 436 kg CO_2ekv/hyresgäst (baserat på klimatpåverkan från förbränning av hyresgäster restavfallet samt hyresgästernas resande Avseende resande har statistik för fordonsinnehav i vårt fastighetsbestånd använts samt schabloner för årlig körsträcka). (Utfall 2023 499 kg CO2ekv./hyresgäst)

[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] 311 kg CO2ekv/kvm BTA (Lokal Färdplan Malmö 2030 metodik) 261 kg CO2ekv/kvm BTA (Boverkets metodik) (Utfall 2023 307 kg CO_{2ekv}/kvm BTA (Lokal Färdplan Malmö 2030 metodik). 250 kg CO2ekv/kvm BTA (Boverkets metodik)

Företagets framtida utveckling

Lunds befolkning, som idag uppgår till drygt 130 000 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 2030 och dess målbilder.

För att kunna förverkliga våra målbilder och samtidigt erbjuda rimliga hyror samt en trygg och stabil hyresutveckling, krävs även god 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 2025 bedöms uppgå till 197 mkr. De finansiella målen i affärsplanen bedöms uppfyllas under året:

- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 gånger. I budget 2025: 2,3 gånger.
- Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst tre procent. I budget 2025: 3,6 procent.
- Synlig soliditet på minst 18 procent. I budget 2025: 25,9 procent.
- Driftnettograden ska uppgå till minst 47 procent vid utgången av 2030. I budget 2025: 45,8 procent.

Investeringsvolymen för 2025 beräknas till cirka 1 230 mkr inklusive eventuella förvärv av mark. Av investeringarna utgör cirka 470 mkr förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. LKFs mål är att byggstarta 1 500–1 800 bostäder under perioden 2025 till 2030. Planerade byggstarter under 2025 uppgår till 475 bostäder.

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 2025.

Förändring av	Enligt budget (mkr)	Förändring	Positiv resultat-påverkan	Negativ resultat-påverkan
Bostadshyresintäkter	1 045	+/- 0,5%	5	-5
Lokalhyresintäkter	345	+/- 0,5%	2	-2
Fastighetskostnader inkl. personalkostnader	550	+/- 1,0%	5	-5
Taxebundna kostnader	240	+/- 1,0%	2	-2
Räntekostnader	170	+/- 1,0%*	31	-21
Resultat efter finansiella kostnader	**197**		**45**	**-35**

** Avvikelsen för räntekostnader baseras på en variation av räntan på +/-1,0 % inom ramen för gällande normportfölj och aktiva räntetak. Effekten av 1 % högre ränta mildras av räntetak om 1,5 mdkr som skyddas av räntor överstigande 2 %*

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 71 of 86.

TeamEngine E-Signing

Femårsöversikt

Resultaträkning	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	1 365	1 247	1 166	1 103	1 073
Driftkostnader	-595	-535	-535	-506	-467
Underhållskostnader	-120	-106	-96	-139	-140
Fastighets- avgift/skatt	-33	-32	-31	-30	-28
Driftnetto	661	614	549	474	478
Av- och nedskrivningar	-261	-288	-232	-213	-205
Central administration	-43	-41	-35	-31	-32
Finansnetto	-172	-152	-65	-45	-59
Resultat efter finansiella poster	194	149	225	195	193

Balansräkning	2024	2023	2022	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar	1	7	10	6	0
Fastigheter	8 888	8 456	8 071	7 621	7 221
Övriga anläggningstillgångar	106	101	78	47	33
Finansiella anläggningstillgångar	31	42	43	21	21
Omsättningstillgångar	297	356	385	320	333
Eget kapital	2 446	2 315	2 220	2 048	1 835
Obeskattade reserver	0	0	0	0	109
Avsättningar	211	176	149	127	66
Långfristiga skulder	6 250	6 050	5 850	5 450	5 255
Kortfristiga skulder	415	420	368	390	343

Fastigheter	2024	2023	2022	2021	2020
Marknadsvärde	20 056	19 446	16 595	16 591	15 063
Taxeringsvärde	16 685	16 108	16 052	12 616	11 405
Anskaffningsvärde	12 080	11 509	10 573	9 868	9 343
Bokfört värde	8 352	7 999	7 292	6 794	6 393
Antal lägenheter	10 775	10 707	10 423	10 299	10 210
Lägenhetsyta 1000-tal kvm	751	736	732	724	719
Antal lokaler (Prima)	348	349	337	337	324
Lokalyta 1000-tal kvm (Prima)	163	161	158	156	153
Fastighetsförvärv	95	2	16	53	39
Ny- och ombyggnad	476	950	688	525	640

Finansiering	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet	26,3%	25,8%	25,8%	25,6%	25,3%
Justerad soliditet	55,8%	55,9%	53,7%	55,2%	53,7%
Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde	30,0%	29,7%	33,4%	31,6%	31,9%
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,1	1,9	4,1	5,0	4,5

**Beräkningsmetod är förändrad så att beräkning baseras på resultat och inte kassaflöde som tidigare. Jämförelsetal är omräknade enligt ny metod*

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 72 of 86.

Lönsamhet	2024	2023	2022	2021	2020
Totalavkastning marknadsvärde	3,3%	3,2%	1,6%	9,4%	6,0%
Direktavkastning marknadsvärde	3,4%	3,4%	3,3%	3,0%	3,2%
Avkastning totalt kapital	3,8%	3,5%	3,4%	3,0%	3,3%
Avkastning eget kapital	7,9%	6,5%	10,2%	9,5%	10,0%

Förvaltning	2024	2023	2022	2021	2020
Genomsnittshyra lägenheter kr/kvm	1 348	1 274	1 217	1 182	1 167
Driftkostnader kr/kvm	650	597	600	574	542
Underhållskostnad kr/kvm	131	119	108	158	162
Driftnetto kr/kvm	723	685	617	538	548
Uthyrningsgrad bostäder	98,90%	99,40%	99,50%	99,40%	99,69%
Uthyrningsgrad lokaler	98,40%	97,60%	97,90%	96,40%	95,43%

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 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	2 002 271 441
årets vinst	158 942 880
	2 161 214 321

disponeras så att

utdelning till aktieägare enligt huvudregel	2 850 908
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 133 363 413
	2 161 214 321

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) beräknas utdelningen med 3,15 procent (saltvärde av 2024 års statslåneränta 2,15 procent + 1 procent) på av ägaren tillskjutet kapital om 90 505 000 kr. Utdelningen uppgår till 2 850 908 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 232 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande drygt 17 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: 43821D2B-119D-4D8C-816C-BA3A7C56F915. Page 73 of 86.

202506102045?

Resultaträkning

2024-01-01–2024-12-31 (MKR)
(noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

	Not	2024	2023
INTÄKTER			
Nettointäkter bostäder	1	988	907
Nettointäkter lokaler	2	346	311
Nettointäkter övrigt	3	31	29
Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster		32	28
Övriga intäkter		12	13
Totalt summa intäkter		**1 409**	**1 288**
DRIFTKOSTNADER			
Fastighetsskötsel	4, 5	-108	-93
Felavhjälpande underhåll	5	-111	-92
Taxekostnader	6	-210	-193
Övriga kostnader	7	-35	-32
Fastighetsanknuten administration	5	-131	-125
Total summa driftkostnader		**-595**	**-535**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhållskostnader	8	-120	-106
Fastighetsskatt		-33	-32
Total summa fastighetskostnader		**-748**	**-674**
Driftnetto		**661**	**614**
Av- och nedskrivningar	9	-261	-288
BRUTTORESULTAT		**400**	**326**
Central administration	5, 10, 11, 12	-43	-41
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		1	0
Övriga rörelseintäkter	13	8	17
Rörelseresultat		**366**	**302**
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	14	-2	10
Räntekostnader och liknande finansiella poster	15	-170	-162
Resultat efter finansiella poster		**194**	**149**
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		**194**	**149**
Inkomstskatt	16	-35	-26
Årets resultat		**159**	**123**

TeamEngine Document E-Sign ID: 43821D2B-119D-4D8C-816C-BA3A7C56F915. Page 74 of 86.

TeamEngine E-Signing

Balansräkning

PER 2024-12-31 (MKR)

TILLGÅNGAR

	Not	2024	2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	1	7
		1	**7**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18, 19, 20	8 352	7 999
Pågående nyanläggningar	21	536	457
Maskiner och inventarier	22	106	101
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 994**	**8 557**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	0	0
Långfristiga fordringar	24	14	14
Övriga långfristiga placeringar	25	17	28
		31	**42**
Summa anläggningstillgångar		**9 025**	**8 606**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Varulager		3	4
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	9
Övriga fordringar		25	30
Fordran på koncernföretag	26	193	217
Skattefordran		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	19	32
		254	**288**
Kassa och bank		**39**	**63**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**297**	**356**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 322**	**8 961**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024	2023
EGET KAPITAL	28, 29, 30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120	120
Uppskrivningsfond fastigheter	31	10	11
Reservfond		155	155
		285	**286**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 002	1 906
Årets resultat		159	123
		2 161	**2 029**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 446**	**2 315**
Avsättningar	32		
Uppskjuten skatteskuld		211	176
Långfristiga skulder	33		
Skulder till kreditinstitut	34	6 250	6 050
Summa långfristiga skulder		**6 250**	**6 050**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165	173
Aktuella skatteskulder		4	2
Övriga kortfristiga skulder	35	7	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	239	239
Summa kortfristiga skulder		**415**	**420**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 322**	**8 961**

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 75 of 86.

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys

(MKR)

	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster	37	366	302
Avskrivningar, effekt av nedskrivningar		261	289
Övriga ej likviditetspåverkande poster såsom återföring nedskrivningar		0	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**627**	**594**
Erhållen ränta		9	10
Erlagd ränta		-177	-134
Betald inkomstskatt		2	40
		460	**509**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Ökning/minskning varulager		0	0
Ökning/minskning kundfordringar		0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		10	-26
Ökning/minskning leverantörsskulder		12	-11
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		18	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**500**	**463**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1
Omklassificering immateriella tillgångar		2	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-723	-659
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-720**	**-659**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		200	200
Amortering av skuld (netto)		0	0
Ökning/minskning långfristiga skulder		0	0
Erhållit aktieägartillskott		0	0
Utbetald utdelning		-28	-27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172**	**173**
Årets kassaflöde		**-48**	**-23**
Likvida medel vid årets början		**280**	**303**
Likvida medel vid årets slut		**232**	**280**

Rapport över förändringar i eget kapital

(MKR)

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	**120**	**167**	**2 029**	**2 315**
Utdelning			-28	-28
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Årets resultat			159	159
Utgående eget kapital 2024-12-31	**120**	**166**	**2 161**	**2 446**

Återföring uppskjuten skatteskuld och överföring från uppskrivningsfond har skett med anledning av gjorda upp- och nedskrivningar av fastighetsvärden. Se även not 18 samt bilaga 1.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 76 of 86.

TeamEngine E-Signing

Noter och Kommentarer

MKR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avses.

Övriga intäkter består av ersättning för vidaredebiterad fastighetsskatt till lokalhyresgäster, besiktningsåtgärder, individuell mätning och debitering av värme-, vatten- och el, intäkter från tillfälliga parkering så kallad timparkering samt av hyresgästerna beställda tillval och tidigarelagt lägenhetsunderhåll.

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 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.

ÄGARINTRESSE

LKF äger andelar i nedanstående företag/föreningar vid utgången av 2024. 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 24-12-31
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
Anslutningsavgifter	2

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 bedomt marknadsvärde till cirka 20,1 Mdkr, se not 17 och 19. Förutsättningarna för marknadsvärderingen framgår under rubriken "Uppskattningar och bedömningar".

KOMPONENTINDELNING

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

Byggnader är uppdelade på tio komponenter med olika avskrivningstakt:

Komponent	Avskrivningsprocent
Stomme	1
Fasad	2
Fönster	2
Tekniska installationer, fasta	2
Yttertak	2,5
Snickerier	3,3
Tekniska installationer, rörliga VVS	6,7
Tekniska installationer, rörliga elinstallation	6,7
Ytskikt och maskinell utrustning	5
Badrum	3,3
Hyresgästanpassning	Vägledning från hyresavtalets 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 nettoredovisas under räntekostnader. Vinster och förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående.

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 77 of 86.

2025061020458

TeamEngine E-Signing

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 for 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 kvittningsratt foreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV LKFS RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen byter LKF rörlig/fast ränta mot fast/rörlig och nettot av dessa räntor 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. Anskaffningsutgift för sakringsredovisade räntetak periodiseras över den aktiva löptiden.

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 galler vid effektivitetsbedomning:

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 2024-12-31. 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 varderas 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 resultatrakningen 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 2024-12-31 jämfört med föregående bokslut. Räntetaken som upphandlades år 2018 redovisas enligt lägsta värdets princip. Bokfört värde per 2024-12-31 är 3,5 mkr, det högst tillåtna värdet och motsvarar kostnad för erlagd premie. Övriga räntetak ingår i säkringsredovisningen, där bokfört värde för upphandling 2019 utgörs av marknadsvärdet per 2020-08-31 (6 mkr). Slutligen utgör bokfört värde för de senast upphandlade rantetaken av premien (7,6 mkr).

MARKNADSVÄRDEN PÅ DERIVATINSTRUMENT VAR PÅ BALANSDAGEN ENLIGT FÖLJANDE:

MARKNADSVÄRDE MKR	2024-12-31			2023-12-31		
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde
Ränteswappar, säkringsredovisning	2 900	103,4	0	2 900	110,5	0
Räntetak	4 600	60,8	17,1	4 600	79,4	27,7
varav						
Räntetak lägsta värdets princip	1 500	3,5	3,5	1 500	27,9	14,1
Räntetak säkringsredovisning	3 100	57,3	13,6	3 100	51,5	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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 78 of 86.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARKNADSVÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Årets värdering har genomförts i analysverktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha). För varje fastighet har en kombination av ortspris- och avkastningsmetod använts. Värdebedömningen baseras på LKFs faktiska hyresintäkter samt schablonberäknade drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt per fastighet. De schablonberäknade kostnaderna tar hänsyn till fastighetens ålder och skick.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,85 % – 5,0 %, kommersiella lokaler 6,0 % – 8,0 % och äldreboenden 4,25 % – 5,0 %. De generella förutsättningarna för 2024 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

Värderingen har därefter granskats och kvalitetssäkrats av Svefa. Deras återkoppling har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Förutsättningar marknadsvärdering	
Värdetidpunkt	2024-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2 %
Hyresutveckling bostäder per år	2025: 5 %
	2026: 2 %
Hyresutveckling lokaler per år	2 %
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2 %
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Vakansgrad lokaler inkl äldreboende	0,5 – 7,0 %

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 79 of 86.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER

	2024	2023
Bruttohyra bostäder	1 007	932
Hyresrabatter bostäder	-11	-20
Hyresbortfall bostäder	-8	-5
	988	**907**

NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER

	2024	2023
Bruttohyra lokaler	354	319
Hyresbortfall lokaler	-8	-8
	346	**311**

FÖRFALLOTIDER LOKALHYRESAVTAL

	MKR
2025	15,0
2026	17,7
2027	50,2
2028	43,4
2029	5,2
2030 eller senare	220,5
Summa i hyresnivå 2025	**352,0**

NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT

	2024	2023
Bruttohyra garage och parkering	36	33
Hyresbortfall garage och parkering	-5	-4
Bruttohyra övrigt	0	0
Hyresbortfall övrigt	0	0
	31	**29**

NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Yttre skötsel	63	58
Städning	20	18
Service och besiktningskostnader	25	17
	108	**93**

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	130	126
Män	143	154
	273	**280**
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2	1
Styrelse	1	1
Övriga anställda	134	126
	137	**128**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1	1
Pensionskostnader för övriga anställda	15	13
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	43	40
	59	**54**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**196**	**182**
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1	1
Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	1
	1	**2**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	28%	28%
Andel män i styrelsen	72%	72%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG
Till vd finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Därutöver förbinder sig företaget att årligen betala en individuell pensionsförsäkring för vd motsvarande 3 prisbasbelopp. Uppsägningstiden är 6 månader från vds 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 80 of 86.

NOT 6 TAXEKOSTNADER

	2024	2023
Uppvärmning	110	102
Fastighetsel	33	29
Vatten	43	36
Sophämtning	24	26
	210	**193**

NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8	7
Avskrivna hyres- och kundfordringar	2	3
Markavgifter	2	1
Övriga driftskostnader	23	21
	35	**32**

NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL

Av underhållsåtgärderna utförda under 2024 utgör 38 mkr (61 mkr) hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2024	2023
Avskrivning maskiner, fordon och inventarier	10	11
Avskrivning markanläggning	12	10
Avskrivning byggnader	226	208
Utrangering byggnader	5	4
Nedskrivning byggnader	0	50
Avskrivning markinventarier	3	3
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	5	2
	261	**288**

NOT 10 LEASINGAVTAL

Årets kostnad avseende leasingavtal uppgår till 1 tkr.

	2024	2023
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	0

NOT 11 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 234 (289) tkr. Arvodet för konsulttjänster har uppgått till 147 (121) tkr. Lekmannarevisorerna får stöd av E&Y för att utföra revision, arvodet uppgick under året till 205 (191) tkr.

NOT 12 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024	2023
Garantibelopp Fastigo	3	2
Avsättning pensioner vd	1	1
	4	**3**

NOT 13 EXCEPTIONELLA INTÄKTER

Under året har det inte förekommit några exceptionella intäkter. Under föregående år erhöll bolaget elstöd uppgående till 11 mkr.

NOT 14 RÄNTEINTÄKTER OCH ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	2024	2023
Ränteintäkter	9	10
Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument	-11	–
	-2	**10**

Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument avser värdeförändring på två räntetak som redovisades enligt lägsta värdets princip. Värdeförändringen har ingen påverkan på kassaflödet.

NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	157	148
Borgensavgift Lunds kommun	10	10
Övriga finansiella kostnader	3	4
	170	**162**

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 81 of 86.

Skatt

NOT 16 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	35	26
Totalt redovisad skatt	**35**	**26**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		194		149
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-40	20,6	-31
Ej avdragsgilla kostnader		0		-10
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skillnad bokfört mot skattemässigt underlag		48		48
Ej avdragsgilla räntekostnader		-8		-7
Underskottsavdrag	-1		0	
Redovisad effektiv skatt	**0**		**0**	

TILLGÅNGAR

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Pågående IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärden	2	9
Omklassificiering	-2	-8
Årets investeringar	0	1
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**2**
Avslutade IT-projekt		
Ingående anskaffningsvärde	5	1
Årets investeringar	0	5
Årets nedskrivningar	-3	0
Ackumulerade avskrivningar	-1	-1
Redovisat värde vid årets slut	**1**	**5**

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK INKL BYGGNADSINVENTARIER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	11 273	10 396
Inköp	95	1
Försäljningar/utrangeringar	-25	-27
Omklassificering	0	-1
Färdigställt under året	496	902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 839**	**11 273**
Ingående avskrivningar	-3 451	-3 268
Försäljningar/utrangeringar	20	23
Omklassificering	0	-1
Årets avskrivningar	-223	-205
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 655**	**-3 451**

	2024	2023
Ingående uppskrivningar	13	15
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**11**	**13**
Ingående nedskrivningar	-50	0
Årets nedskrivningar	0	-50
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-50**	**-50**
Utgående redovisat värde	**8 147**	**7 786**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	8 147	7 786
Verkligt värde	20 056	19 445
Bokfört värde byggnader	7 385	7 119
Bokfört värde mark	**762**	**667**

NOT 19 RÖRELSEFASTIGHET

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	15	17
Omklassificering	0	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15**	**15**
Ingående avskrivningar	-1	-1
Omklassificering	0	+2
Årets avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2**	**-1**
Utgående redovisat värde	**13**	**14**

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 82 of 86.

TeamEngine E-Signing

NOT 20 MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	236	161
Färdigställt under året	4	75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**240**	**236**
Ingående avskrivningar	-38	-28
Årets avskrivningar	-12	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-50**	**-38**
Utgående redovisat värde	**191**	**198**

NOT 21 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående balans	457	778
Under året nedlagda kostnader	592	700
Färdigställt under året	-513	-1 021
	536	**457**

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	164	129
Inköp	7	10
Färdigställt under året	12	28
Försäljningar/utrangeringar	-4	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**179**	**164**
Ingående avskrivningar	-63	-51
Försäljningar/utrangeringar	4	2
Årets avskrivningar	-14	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-73**	**-63**
Utgående redovisat värde	**106**	**101**

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
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 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	14	15
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14**	**14**
Utgående redovisat värde	**14**	**14**

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Namn	Bokfört värde	Marknads-värde
Räntetak	17	61
	17	**61**

NOT 26 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN

Fordran på Lunds kommun avser likvida medel på koncernkonto, saldo per bokslutsdatum uppgår till 193 mkr (217 mkr).

NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Upplupna intäkter	1	17
Förutbetalda kostnader	18	15
	19	**32**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 83 of 86.

TeamEngine E-Signing

EGET KAPITAL

NOT 28 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 29 DISPOSITION AV VINST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)
2024-12-31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 002 271 441
årets vinst	158 942 880
	2 161 214 321
Disponeras så att:	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	2 850 908
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 133 363 413
	2 161 214 321

NOT 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I början av januari 2025 gick en byggentreprenör i konkurs. Bolaget hade två nyproduktionsprojekt som blev berörda av konkursen. Inga ekonomiska konsekvenser under 2024. I dagsläget är det svårt att bedöma vilka ekonomiska konsekvenser konkursen innebär för bolaget men det kommer bland annat påverka att projekten inte blir färdigställda enligt tidplan.

NOT 31 UPPSKRIVNINGSFOND

	2024	2023
Belopp vid årets ingång	11	13
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1	-2
Omföring av uppskjuten skatt	0	0
Belopp vid årets utgång	**10**	**11**

SKATT

NOT 32 AVSÄTTNINGAR

	2024	2023
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	224	180
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	3	3
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-3	-0
Uppskjuten skatt avseende avdragsgillt räntenetto	-13	-7
	211	**176**

SKULDER

NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av förfallotider kapitalbindning avseende fastighetslån	Mkr
Skulder som förfaller inom 1 år	1 450
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	4 600
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	200
	6 250

NOT 34 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning	Räntasats, %	Lånebelopp 2024	Andel av lån, %
< 3 månader	3,52 %	2 757	46 %
< 1 år	0,90 %	100	2 %
< 2 år	0,77 %	350	6 %
< 3 år	2,63 %	100	2 %
< 4 år	1,77 %	750	12 %
< 5 år	1,60 %	450	7 %
> 5 år	2,13 %	1 550	26 %
	2,59 %	**6 057**	**100 %**
Koncernkontolikviditet		193	
		6 250	

Tabell över räntebindning avser bilaterala lån, obligationslån, certifikatslån, koncernkontolikviditet och räntederivat. Samtliga bilaterala lån är säkerställda med kommunal borgen, 2 400 mkr. Certifikatslånen om 500 mkr och obligationslånen om 3 350 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: 43B21D2B-119D-4D9C-816C-BA3A7C56F915. Page 84 of 86.

NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024	2023
Avräkning kollektivhus	1	0
Personalrelaterade skulder	6	6
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	7	**6**

NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	36	44
Semesterlöneskuld	18	16
Förskottsbetalda hyror	92	80
Övriga upplupna kostnader	37	58
Förutbetalda intäkter	56	41
	239	**239**

KASSAFLÖDE

NOT 37 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2024	2023
Erhållen ränta	9	10
Erlagd ränta	-177	-134
	-168	**-124**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lund den 26 februari 2025

Tony Johansson
Ordförande

Börje Hed

Claes Fleming

Joakim Andersson

Camilla Lundberg

Anneli Larsson

Lars Leonardsson

Fredrik Millertson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2025
Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 5 mars 2025

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor

Börje Hed
Börje Hed
Date: 2025-02-26 11:37 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: borje.hed@lund.se

Joakim Andersson
Joakim Andersson
Date: 2025-02-26 11:58 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: joakim.andersson@lund.se

Fredrik Millertson
Fredrik Millertson
Date: 2025-02-26 11:59 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: fredrik.millertson@lkf.se

Camilla Lundberg
Camilla Lundberg
Date: 2025-02-26 11:59 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: camilla.lundberg49@gmail.com

Anneli Larsson
Anneli Larsson
Date: 2025-02-26 11:59 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: anneli.larsson@lund.se

Clas Fleming
Clas Fleming
Date: 2025-02-26 12:00 CET
Signed with Swedish BankID
Role: LedamotClas Fleming
Signed via account: clas.fleming@gmail.com

Tony Johansson
Tony Johansson
Date: 2025-02-26 23:20 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: tony.j.johansson@skane.se

Lars Leonardsson
Lars Leonardsson
Date: 2025-02-28 09:46 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lars.leonardsson@lund.se

Lennart Nilsson
Lennart Nilsson
Date: 2025-03-05 10:32 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Lekmannarevisor
Signed via account: nileni@outlook.com

Thomas Hallberg
Thomas Hallberg
Date: 2025-03-05 11:22 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Revisor
Signed via account: thomas.hallberg@se.ey.com

2025061020461

EY
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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 65-85.

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 2024 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 1–64. 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: T1EFE-7HE8K-SYBPZ-SGVBK-1NHOC-O1JOE

EY
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 2024 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

Penneo dokumentnyckel: T1EFE-7HE8K-SYBPZ-SGVBK-1NHOC-O1JOE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HALLBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 4e04235f964e77[...]c7eb616ad7666
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-05 11:33:55 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: T1EFE-7HE8K-SYBPZ-SGV8K-1NHOC-01JDE

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknander. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

EY
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 2024, på sidorna 8-59 i dokumentet Års- och Hållbarhetsredovisning 2024, 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: LO2DN-4APLG-H1YGY-A3UPS-30785-ASPHD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HALLBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 4e04235f964e77[...]c7eb616ad7666
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-05 11:36:13 UTC

BankID

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: LO2DN-4APLG-H1YGY-A3UPS-30785-ASPHD

202506102046 3

LUND

Lekmannarevisor i
Lunds Kommuns Fastighets AB

Till fullmäktige i Lunds kommun
Till årsstämman i Lunds Kommuns
Fastighets AB
Org nr 556050-4341

Granskningsrapport för år 2024

Jag, av fullmäktige i Lunds kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Lunds Kommuns Fastighets AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har lekmannarevisionen genomfört en grundläggande granskning av bolagets följsamhet till ägardirektiv. Därtill har en fördjupad granskning genomförts. Granskningen syftade till att bedöma huruvida styrelsen bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Den sammanfattande bedömningen är att styrelsen har en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Utifrån genomförd granskning rekommenderas Lunds Kommuns Fastighets AB:s styrelse att:

- Dokumentera de komponentmässiga prioriteringsprinciperna.
- Identifiera möjliga nyckeltal för uppföljning av underhållsskulden.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig och att bolaget följt givna ägardirektiv.

Lunds kommun 2025-03-05

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor

Bilagor
Granskningsredogörelse 2024

Penneo dokumentnyckel: YEH2T-XKNFE-42JEK-XNZDH-4K348-EFLOM

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NILS LENNART NILSSON
Godkänd revisor
Serienummer: bf131c721108d7[...]6799ff4442f13
IP: 45.131.xxx.xxx
2025-03-05 13:28:20 UTC

BankID

Detta dokument är undertecknat digitalt via Penneo.com. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.