

Årsredovisning 2020



För ett
**hållbart
cityliv**



LUNDBERGS
FASTIGHETER



Lundbergs Fastigheter

Lundbergs Fastigheter vill bidra till att människor får möjlighet att leva ett bättre liv. Därför utvecklar vi attraktiva, hållbara stadsmiljöer där man gärna bor, jobbar och berikar sin lediga tid. Vårt företag grundades 1944 och har idag drygt 170 medarbetare i tio städer, från Göteborg i Väst till Stockholm i Öst. Vi äger och förvaltar våra fastigheter själva, och erbjuder citylägen inom tre affärsområden: Bostäder, Kontor samt Handel och Mötesplatser.

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB L E Lundberg, organisationsnummer 556049-0483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020 för moderbolaget och koncernen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 14-79. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL ingår i årsredovisningen (sidorna 14-25). Koncernens resultat- och balansräkning jämte moderbolagets resultat- och balansräkning fastställs av årsstämman.



Innehåll

Lundbergs Fastigheter	4
VD har ordet	6
Verksamheten	8
Året i siffror	12
Hållbarhetsrapport	14

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	27
Definitioner	31

Koncernen

Resultaträkning	32
Rapport över totalresultat	32
Balansräkning	33
Rapport över förändring i eget kapital	34
Kassaflödesanalys	35
Noter	36

Moderbolaget

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat	63
Balansräkning	64
Rapport över förändring i eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67
Noter	68
Förslag till vinstdisposition	79
Revisionsberättelse	80

Övrig information

Styrelse	84
Ledning	86

Länge leve långsiktigheten

Lars Erik Lundberg grundade företaget i Norrköping 1944, endast 24 år ung. Som nytänkande byggnadsingenjör insåg han tidigt att det borde finnas värde i att äga och förvalta fastigheterna själv, istället för att sälja dem när de var färdigbyggda. Resten är svensk fastighetshistoria. Idag är Lundbergs Fastigheter ett stolt, helägt dotterbolag till investeringsbolaget Lundbergs – ett börsnoterat ”familjeföretag” med över 46 000 aktieägare i Sverige och i utlandet.

Nu är det drygt 75 års sedan bolaget startades och Lars Eriks idéer om långsiktigt ansvars- tagande är minst lika levande i företaget idag, och en självklar ledstjärna i vårt arbete för ett hållbart cityliv.



Långsiktigt värdeskapande - vårt DNA

Tanken om långsiktigheten genomsyrar hela verksamheten, och har gjort så sedan starten. Betydelsen har emellertid utvecklats över tid, i takt med övriga samhället. Numera beskrivs ”långsiktigt värdeskapande” som varumärkets kärna och DNA.

Vad är det bästa för staden? För individen? För tryggheten, klimatet och ekonomin? Och hur ska miljöer utformas och fyllas för att bli levande, dynamiska och attraktiva mötesplatser där människor verkligen vill vara? Om tio år? Hundra?

Ingen kan göra allting själv. Men allt är möjligt om vi som älskar städer tänker och agerar tillsammans. Genom engagemang, nyfikenhet, öppenhet och ansvars- tagande vill vi på Lundbergs Fastigheter gå i täten för utvecklingen av attraktiva och hållbara stadsmiljöer.

Och vi går längre än de allra flesta, i och med att vi också förvaltar de fastigheter vi bygger och utvecklar. Det skapar ett engagemang som bara fördjupas med tiden.

Ett engagemang byggt på LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE.

För oss är långsiktighet nyckeln till en hållbar framtid. Liksom en trygg och ut- vecklande vardag här och nu. Att finnas nära våra kunder i bostäder, kontor och handelsplatser kommer alltid att vara vår första prioritet. Det är deras upplevelse som räknas. Deras möjlighet att leva bättre liv och uppfylla sina mål och drömmar. Nu och många år framåt.



Vision - vår dröm

Vi vill vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – där människor, företag och organisationer utvecklas i samverkan.

- > Vi inspireras och drivs av ambitionen att ständigt utveckla och nå framgång i vårt hållbarhetsarbete – för människor, miljö och ekonomi
- > Vi fokuserar på de miljöer i städerna som vi kan påverka allra mest – där våra kunder och fastigheter finns
- > Vi är övertygade om att närheten och mångfalden i en blandstadsmiljö är nyckeln till attraktivitet och hållbarhet
- > Vi eftersträvar närhet till och mellan människor
- > Vi skapar framtidens hållbara mötesplatser

-> Vår affärsidé

Lundbergs Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter.

Mission - vår drivkraft

Vi vill ge människor möjlighet att leva bättre liv.

- > Vi sätter alltid kundupplevelsen i första rummet
- > Vi söker ständigt nya möjligheter att för enkla och förbättra för människor – både i det lilla och i det stora
- > Vi drivs av omtanke om människorna som bor, jobbar och tillbringar sin lediga tid i våra områden och fastigheter

VD har ordet

Ett annorlunda år präglat av en pandemi

Mot slutet av första kvartalet tilltog spridningen av det nya coronaviruset som sedan utvecklades till en pandemi. Detta medförde att länder tvingades till kraftfulla åtgärder för att minska smittspridningen – så även Sverige. Det har fått stor inverkan på vårt samhälle; hur vi arbetar, konsumerar, reser och umgås. Även Lundbergs Fastigheters verksamhet har påverkats, både vår organisation och våra medarbetare såväl som våra affärsområden bostad, kontor samt handel och mötesplatser. Under året har vi följt myndigheters restriktioner, rekommendationer och allmänna råd som även utvecklas till riktlinjer samt en ny pandemilag.

Många butiker och restauranger har prövats hårt på grund av den rådande pandemin och flertalet verksamheter kämpar för att överleva. Våra medarbetares, hyresgästers, kunders och besökares hälsa och trygghet är vår högsta prioritet. Vi arbetar med en rad olika åtgärder som kan bidra till att minska smittspridningen och säkerställa att människor kan fortsätta besöka gallerior och butiker på ett smittsäkert sätt. Vi kan samtidigt konstatera att e-handeln är en tydlig vinnare i tider av social distansering och som under året satt ordentlig fart på den redan pågående strukturomvandlingen inom handeln. Coronapandemin har synliggjort och påskyndat digitaliseringen av både näringsliv och samhället i stort, vilket ändrat människors beteenden. Detta får onekligen en betydelse för kontorsmarknaden. Pandemin har drivit på utvecklingen och debatten kring framtidens kontor. Arbete hemifrån, mobilt eller på distans har snabbt blivit en realitet, samtidigt som betydelsen av den fysiska arbetsplatsen lyfts allt mer. Gemenskap, spontan kreativitet och dynamiken som uppstår av att jobba nära varandra, liksom den psykosociala hälsan och arbetsmiljön är exempel på saker där det fysiska kontoret spelar en viktig roll. De långsiktiga effekterna av den utveckling vi nu är mitt uppe i är i dag svåra att förutse, men allt större krav väntas ställas på flexibiliteten – både gällande lokalernas utformning och storlek som flexibla avtalsvillkor.

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- samt tillväxtregionerna och främst för bostäder, samhällsfastigheter och högkvalitativa kommersiella objekt. Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 25,3 mdkr. Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgick under 2020 till 721 mnkr eller 3 %. Värdeökningen förklaras främst av yieldförändringar i Stockholm, Norrköping och Karlstad samt projektvinster för de under året färdigställda projekten Elitseglaren i Linköping och Nätet i Eskilstuna. Förändringar i avkastningskrav har även skett i handelsfastigheterna vilket medfört en negativ orealiserad värdeförändring. Resterande del av den orealiserade värdeförändringen är hänförlig till förbättringar av driftnettot, där framförallt omförhandlingar av kontorsavtal i Stockholm haft positiv påverkan.

Under året har stora investeringar skett i Linköping där bostadskvarteret Elitseglaren innehållande 374 hyreslägenheter färdigställdes i slutet av 2020 till en investering om cirka 774 mnkr. Centralt i Linköping bygger vi nu kontorsprojektet LINK Business Center innehållande cirka 13 000 kvm uthyrbar lokalyta. I anslutning till detta byggs även ett bostadsprojekt på 40 bostäder med hyresrätt kallat Stångebro Strand. Byggarbetena påbörjades våren 2019 och inflyttning startar i slutet av 2021. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 730 mnkr.

Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 902 mnkr (820), en ökning med ca 10%, vilket är något som samtliga medarbetare kan vara mycket stolta över. Det får anses vara en stor bedrift att öka resultatet under ett år då effekterna av coronapandemin i hög grad påverkat såväl vår egen som våra kunders verksamheter.

Vår värld och vår planet är under hård press. I slutet av 2020 tog vi det ambitiösa och modiga beslutet att Lundbergs Fastigheter ska ha en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till år 2030. Det ställer nya krav på oss. Det kräver att vi ifrågasätter och tänker nytt. Men framförallt är det en förutsättning för fortsatt framgång och konkurrenskraft.

Även 2021 kommer bli ett år präglad av coronapandemin. Tillsammans med våra hyresgäster gäller det att överbygga effekterna så bra som möjligt. Dialog och nära samarbete är en förutsättning för att lyckas. Det finns en tid efter pandemin. För att möta framtiden och ta vara på möjligheterna är det viktigt att våga och orka blicka framåt. Vi ska på ett systematiskt sätt arbeta vidare med framtidsfrågor för att stärka vår position på marknaden.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka alla dedikerade och engagerade medarbetare som under det gångna året gjort en alldeles extraordinär arbetsinsats. Det är tillsammans med er och våra fantastiska kunder som vi tar bolaget in i framtiden.

Norrköping, februari 2021



Louise Lindh
Verkställande direktör



Verksamheten

Verksamheten är indelad i de tre regionerna Stockholm, Öst och Väst där vi erbjuder attraktiva citylägen för bostäder, kontor samt handel och mötesplatser.

Region Stockholm omfattar Stockholm/Solna där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av kommersiella lokaler, samt förvaltningarna i Södertälje och Eskilstuna som till största delen utgörs av bostäder. Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga regionen till stor del består av bostäder. Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping där beståndet består av både bostäder och kontor samt den största delen av bolagets fastigheter inom handel.

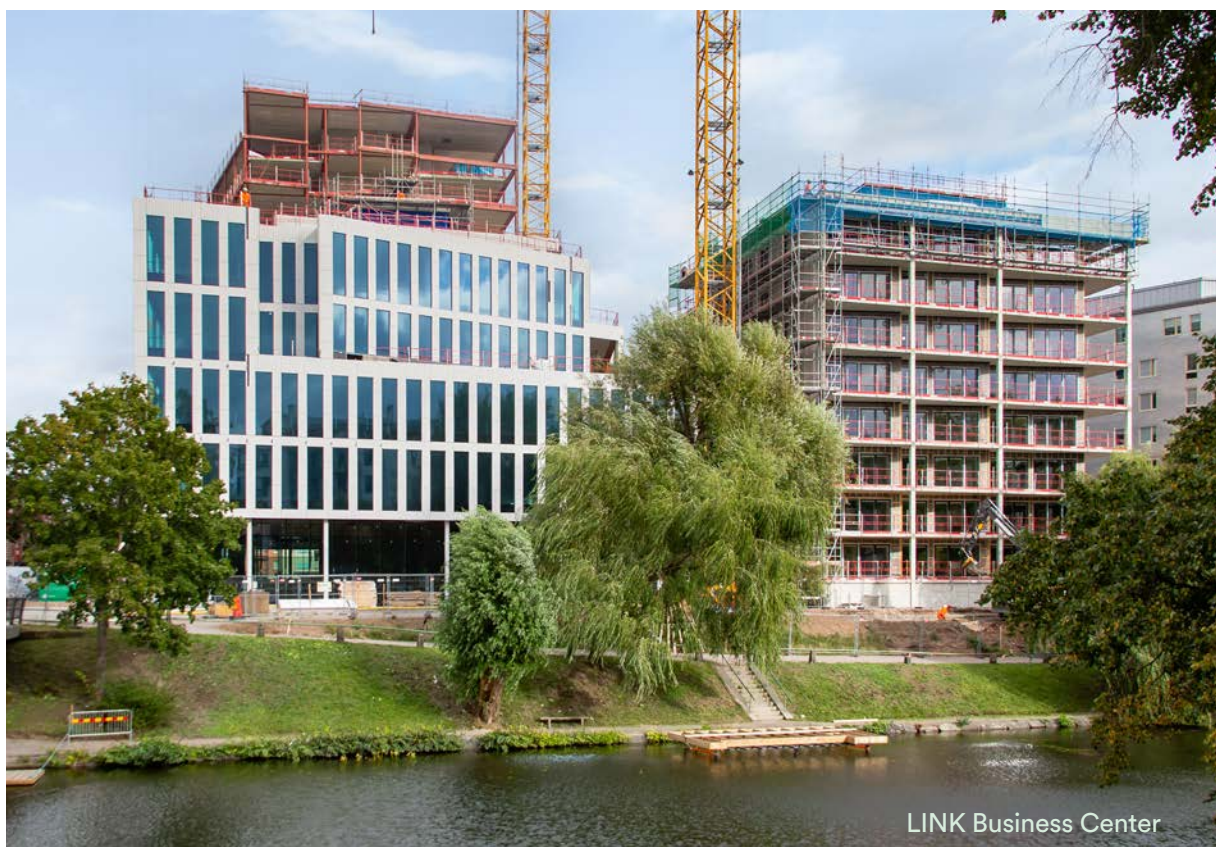


Bostad

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder bostäder som möjliggör ett enkelt och tryggt liv. Totalt förvaltar vi drygt 7 700 hyreslägenheter i attraktiva lägen med hög kvalitet. Vi lägger stort fokus på att vara lyhörda och ha en god dialog med våra hyresgäster. År efter år får Lundbergs Fastigheter fina resultat i kundundersökningen AktivBo och bolaget är en mycket omtyckt hyresvärd.

En god förvaltning innebär en stor omsorg och kontroll av fastigheternas skick. För att säkerställa långsiktigt hållbara fastigheter genomförs löpande renoveringar samt om- och tillbyggnader, så kallade ROT-projekt. Lundbergs Fastigheter har de senaste åren investerat stort i nyproduktion. Mellan 2014-2020 har vi byggt drygt 1 200 nya hyreslägenheter. Under 2021 kommer ytterligare 40 hyreslägenheter i Stångebro strand i Linköping att färdigställas. Uthyrningsgraden för bostäder är mycket god.





Kontor

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder kontor som hjälper företag och medarbetare att nå sina mål. Vi hyr ut och förvaltar cirka 220 000 kvm kontor. Med hög servicegrad och personligt bemötande skapas långsiktiga relationer, vilket ökar förståelsen för våra hyresgästers behov och önskemål. Genom god kunskap om hyresgästernas verksamhet kan vi erbjuda lösningar som är optimerade för kundens behov och som ger hyresgästen trygghet, trivsel och god arbetsmiljö – på både kort och lång sikt. Lundbergs Fastigheter deltar i kundundersökningen Fastighetsbarometern och 2020 placerade vi oss på en fin tredjeplats i kategorin storbolag.

Under 2019 togs det första spadtaget för LINK Business Center i Linköping och under 2020 har den nya kontorsbyggnaden vuxit fram utmed Stångån i de centrala delarna av staden. Totalt erbjuds cirka 13 000 kvm uthyrbar yta och redan ett år innan färdigställande är byggnaden så gott som fullt uthyrd.

Handel och mötesplatser

Lundbergs Fastigheter utvecklar och erbjuder handel och mötesplatser som berikar människors liv och gör staden levande. Uthyrningsbar yta för handel och mötesplatser uppgår till cirka 100 000 kvm. Vi har butikslokaler på samtliga marknadsområden, med tyngdpunkt i Norrköping, Linköping och Jönköping.

Vi har ett stort fokus på affärsutveckling och nya affärsmodeller för att kunna erbjuda en kundresa som attraherar även framtidens slutkonsumenter. Ett arbete som bedrivs i samarbete med hyresgäster, samarbetspartners och andra aktörer. Vi tar en aktiv position och ansvar för att vara med och utveckla morgondagens attraktiva och hållbara stadskärnor med handel och mötesplatser där människor trivs och vill spendera tid.

Medarbetare

Antalet medarbetare inom Lundbergs Fastigheter uppgick vid utgången av 2020 till 172 personer. Som arbetsgivare eftersträvar vi en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas.



Det goda medarbetarskapet

Medarbetarskapet handlar om ömsesidig respekt och att våra medarbetare tar en aktiv och ansvarstagande roll. Vi har en delegerande kultur där varje individ har mandat att fatta dagliga beslut samt ett stort ansvar för sitt eget resultat.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Det är de som gör skillnad och det är deras insatser och engagemang som gör oss till en av branschens mest konkurrenskraftiga och utvecklingsorienterade företag.

Företagskulturen byggs utifrån våra fyra värdeord: **Engagerad, öppen, nyfiken och ansvarstagande** tillsammans med våra interna ledstjärnor:

Engagemang

- > Vi skapar god stämning och agerar alltid helhjärtat, med lust och energi
- > Vi gör vårt bästa i alla lägen och söker alltid de bästa lösningarna
- > Vi värnar om personligt bemötande, öppenhet och samarbete i alla situationer och sammanhang

Affärsmässighet

- > Vi agerar professionellt, effektivt och ansvarsfullt och står för våra löften
- > Vi är ärliga och öppna i våra relationer och vårt sätt att göra affärer
- > Vi skapar förtroende och bästa möjliga kundupplevelse genom att eftersträva kvalitet och långsiktighet i allt vi gör

Innovation

- > Vi är nyfikna, öppna för idéer och ser möjligheter där andra ser problem
- > Vi välkomnar nya utmaningar och agerar proaktivt för att hitta de bästa lösningarna
- > Vi bygger en utvecklande och tillåtande kultur där vi ständigt förbättrar, tänker nytt och provar nya vägar

Respekt

- > Vi tror på allas lika värde och vikten av att behandla alla lika, utan undantag
- > Vi bemöter människor lyhört, hjälpsamt och hänsynsfullt. Vi delar generöst med oss av våra kunskaper och visar mod genom att våga be om hjälp och råd
- > Vi är transparenta och bidrar till långsiktigt hållbar utveckling i allt vi gör
 - för människor, miljö och ekonomi

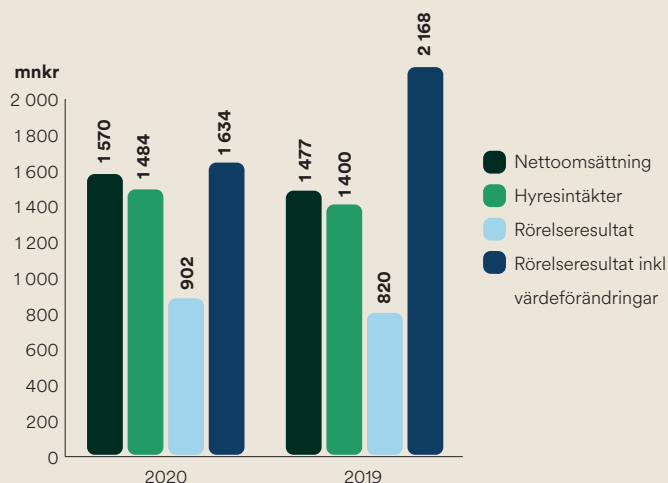


10
städer

131
fastigheter

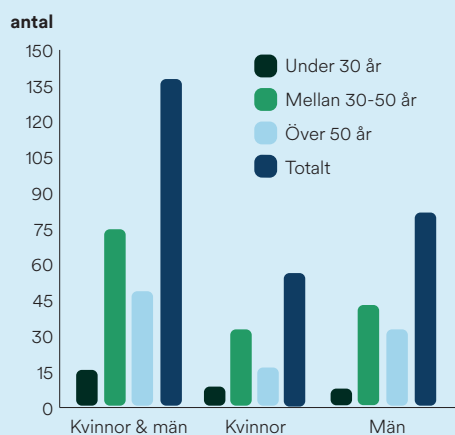
1
miljon kvm
uthyrningsbar
yta

Resultat 2020 och 2019



"Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 902 mnkr (820), en ökning med ca 10%, vilket är något som hela bolaget ska vara mycket stolta över. Det får anses vara en stor bedrift."

Fast anställda 201231



Fastighetsförteckning med adresser och bilder på våra fastigheter finns på:

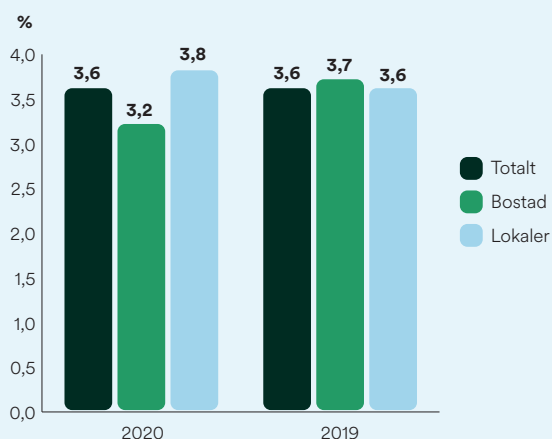
lundbergsfastigheter.se →

Lundbergs Fastigheter
har byggt drygt

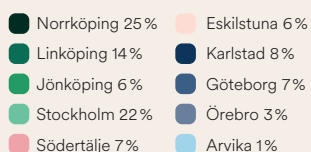
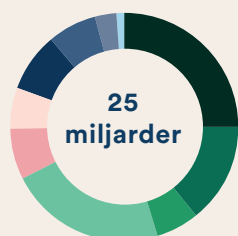
1200

hyreslägenheter
2014-2020.

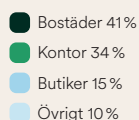
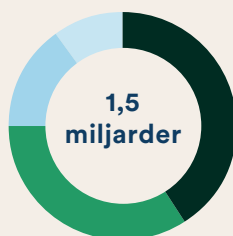
Vakansgrad 2020 och 2019



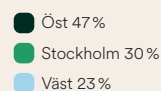
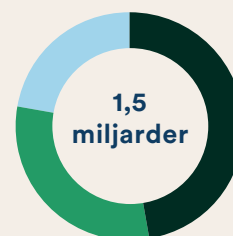
Verkligt värde per marknadsområde



Fördelning årshyror per kategori



Fördelning årshyror per region





Hållbart företagande

Med det övergripande syftet att ge människor möjlighet till bättre liv, är Lundbergs Fastigheters vision att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer där människor, företag och organisationer utvecklas i samverkan.



Hållbar utveckling innebär att dagens behov tillgodoses utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Lundbergs Fastigheters arbete utgår från sju av FN:s globala mål och har tre perspektiv – människa, miljö och ekonomi. Alla tre är lika viktiga, och det behövs en stabil lönsamhet för att lyckas långsiktigt. Bolaget sätter extra fokus på barnen och klimatet. Helt naturligt, eftersom barnen är vår framtid och klimatet en förutsättning för en levande planet.

Genom att följa FN Global Compact förbinder sig Lundbergs Fastigheter till att förverkliga och integrera principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption i vår verksamhet. Bolagets interna uppförandekod, liksom uppförandekod för leverantörer, utgår från dessa principer.



Lundbergs Fastigheter tar hänsyn till både lokala och globala aspekter i sitt hållbarhetsarbete. Bolaget vill och ska alltid förhålla sig till sin omvärld. För att växa och vara konkurrenskraftiga behöver verksamheten kontinuerligt utvecklas och anpassas till nya förutsättningar och förhållanden. Det är genom att förstå omvärlden som nya möjligheter till utveckling skapas. Verksamheten ska vara lyhörd och följsam, och samtidigt ifrågasättande. Lundbergs Fastigheter vill vara en aktiv, ansvarsfull och utvecklingsinriktad aktör i alla städer där man bedriver verksamhet. Samverkan och samarbete är en förutsättning för att skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer.

Ett väl fungerande hållbarhetsarbete bidrar till bättre förvaltning, god kontroll och utveckling av fastigheterna. Det är också en förutsättning för att kunna erbjuda en väldigt bra kundupplevelse, rekrytera engagerade medarbetare och nå ökad lönsamhet. Lundbergs Fastigheters hållbarhetsarbete sker såväl integrerat i den dagliga verksamheten som i specifika hållbarhetsprojekt. Att integrera alla tre perspektiv - människa, miljö och ekonomi, i den dagliga verksamheten är en förutsättning för att skapa en hållbar helhet och ett framgångsrikt företag. Hög etik och moral ska genomsyra verksamheten, som når framgång endast genom att ha en nära relation till kunder, medarbetare, leverantörer och samhälle.

Nöjda kunder är avgörande för bolagets konkurrenskraft, position och starka varumärke. Lundbergs Fastigheter sätter alltid kunden först och har förhållningssättet att allt arbete ska bidra till en ännu bättre kundupplevelse. Genom att alltid ha kunden i fokus säkerställer bolaget en ständig utveckling, som i sin tur säkerställer ett relevant erbjudande och bästa möjliga kundupplevelse.

Bolagets främsta resurs för att lyckas är medarbetarna. Lundbergs Fastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med en dynamisk organisation som attraherar utvecklingsorienterade medarbetare. Denna målsättning nås genom visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Med kunskap om alla delar av marknadens beteenden, behov och utveckling skapas

en stark grund för bolagets affärer och stärkt konkurrenskraft. Bolagsövergripande strategier kopplas till väl förankrade affärsplaner, som i sin tur utgör en av grunderna till medarbetarnas målstyrning.

Genom att vara en trygg och utvecklingsorienterad beställare siktar Lundbergs Fastigheter på att vara den mest attraktiva aktören för leverantörer att samverka med. Ett nära samarbete med de bästa leverantörerna ökar möjligheterna att skapa framgång på marknaden.

**20
30**

Klimatneutral värdekedja

Lundbergs Fastigheter

Under 2020 togs ett avgörande beslut om att Lundbergs Fastigheters verksamhet ska vara klimatneutral till 2030. Målet omfattar hela värdekedjan från hyresgäster till partners, leverantörer och givetvis medarbetare.



Bolaget fokuserar på det man kan bäst. Att utveckla attraktiva, hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, jobba och umgås på sin lediga tid. Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete lokalt bidrar företaget till positiva globala effekter som lägre klimatutsläpp och sundare användning av jordens resurser.

Lundbergs Fastigheter spelar en viktig roll i många människors vardag. Omkring 100 000 människor kommer på något sätt i kontakt med företaget varje dag. En inspirerande siffra fylld av möjligheter att påverka både människors liv och samhället i stort till det bättre. Det är även ett stort ansvar.

Lundbergs Fastigheter arbetar sedan länge med konkreta handlingsplaner för såväl klimatet som citymiljöer. Solceller på hustak, återanvändning av byggmaterial och miljöcertifierade fastigheter är några exempel på hur bolaget redan ställer om för en grön framtid. Samhällets energiproduktion har stor klimatpåverkan och därför fokuserar bolaget framgångsrikt på att energieffektivisera sina fastigheter. Lundbergs Fastigheter ligger i framkant i fastighetsbranschen och har minskat utsläppen av CO₂ med hela 45 procent mellan 2012 och 2020.

Ekonomi

Långsiktig lönsamhet är en grundläggande förutsättning för att bolaget ska kunna genomföra strategier och uppnå sina mål över tid. En balanserad ekonomisk tillväxt och lönsamhet med hänsyn till miljö och människor är också en förutsättning för hållbar utveckling samt ansvarsfullt företagande. Lundbergs Fastigheter står för sunda värderingar och med ekonomisk stabilitet kan bolaget ta ansvar för sin del i samhällsutvecklingen. Bolaget vill uppnå en god avkastning och värdetillväxt med låg risk. Detta görs genom låg skuldsättning och god likvid beredskap. Med en stabil finansiell ställning utgör bolaget en pålitlig affärspartner för såväl kunder som leverantörer, samtidigt som bolaget är en attraktiv arbetsgivare.



För bolagets kunder är det dessutom en trygghet att ha en fastighetsägare som är pålitlig och som håller ingångna avtal samt har förmågan att investera i sina fastigheter.

Lundbergs Fastigheter drivs av att vara en omtyckt hyresvärd och ha kunder som tycker om det varumärket står för. En stark tradition och nyfikenhet på morgondagen säkerställer konkurrenskraft och lönsamhet. Kundernas feedback är av största vikt och bolaget mäter årligen kundnöjdheten inom affärsområdena bostad och kontor. Lundbergs Fastigheter har bland de nöjdaste hyresgästerna i landet och har under många års tid fått toppbetyg i olika kundundersökningar. Under 2020 nådde Lundbergs Fastigheter pallplats i både undersökningen AktivBo (bostadskunder) och Fastighetsbarometern (kontorskunder), något som bolaget är ensamt om på marknaden.

Miljö

Lundbergs Fastigheter värnar om miljön, såväl i det verksamhetsnära som i ett systemperspektiv. Det handlar om att ta hand om de tillgångar som finns, att sköta om fastigheterna och dess närområden och på så sätt skapa en hållbar stadsutveckling. Bolaget vill vara en del av framtidens hållbara lösningar och vara med och utveckla nya produkter och tjänster. Lundbergs Fastigheter är övertygade om att ett företags konkurrenskraft och lönsamhet är direkt kopplat till dess nivå av hållbarhet.

Klimatkrisen är vår tids viktigaste storskaliga fråga och Lundbergs Fastigheter, liksom andra delar av samhället, behöver snabbt anpassa sin verksamhet för att minimera dess inverkan på klimatet. Bolaget har sedan tidigare antagit ”Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft”. Lundbergs Fastigheters ansvar som storskalig beställare och bolagets stora påverkan på omgivningen har dock resulterat i att bolagets ambitionsnivå har höjts ytterligare. Under 2020 har bolaget mätt alla utsläpp kopplade till Scope 1, 2 och 3, dvs utsläppen i hela värdekedjan. Detta arbete har genomförts tillsammans med studenter från Linköpings Universitet och resulterat i en färdplan mot den nyantagna målsättningen om klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan år 2030.

Färdplanen mot en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan 2030 innehåller en mängd olika projekt och omställningar. På lång sikt finns stora strukturella utmaningar i branschen för att säkerställa exempelvis möjligheter till återbruk på ett effektivt sätt. Frågor som bolaget inte kan lösa på egen hand, men där Lundbergs Fastigheter kan vara en pådrivande part för att förändra. På kort sikt finns mindre projekt där Lundbergs Fastigheter till exempel byter ut ett sämre byggmaterial mot ett bättre, effektiviserar materialprocesser och förbättrar möjligheterna för återvinning. Lundbergs Fastigheter bryter ner den övergripande målsättningen om klimatneutral värdekedja till 2030 i tre tydliga inriktningar:

- > Minskade utsläpp i byggnationer
- > Minskad energiförbrukning
- > Att positivt påverka bolagets kunders egna hållbarhetsarbete

Genom att systematisera återanvändning av bland annat byggmaterial finns möjligheter att successivt anpassa verksamheten till den cirkulära ekonomin. Lundbergs Fastigheter mäter allt byggavfall och säkerställer en så god återvinningsgrad som möjligt i varje projekt.

Lundbergs Fastigheter har under året fortsatt arbetet med s.k. LCA-kalkyler (Livscykelanalys) i nybyggnadsprojekt, bland annat i samband med kontorsprojektet LINK Business Center i Linköping, och därigenom skapat förbättrade hållbarhetsresultat. Dessa kalkyler är ett bra instrument för att påvisa den klimatpåverkan som nybyggnadsprojekt har och vilka åtgärder som kan göras för att minska den.

Miljö och energi

Lundbergs Fastigheters miljöbelastning är i huvudsak kopplad till bolagets fastigheter. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöbelastning. I tät dialog med energileverantörer vill Lundbergs Fastigheter öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna. Bolaget köper endast vindkraftsproducerad el.

Omvärldsbevakning och vidareutbildningar säkerställer ökad förståelse för frågorna. Lundbergs Fastigheter arbetar efter tydliga mål och med höga krav på genomförande. En central del i att skapa en hållbar framtid handlar om långsiktiga satsningar inom energieffektivisering. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggteknik och genom att installera modernare teknik i fastigheterna fortsätter bolaget arbeta aktivt med att förbättra kvaliteten i sina fastigheter och minska energianvändningen. Lundbergs Fastigheters ambition är att nyproducerade fastigheter miljöcertifieras. Under 2021 inleddes certifiering av två fastigheter i befintligt bestånd.



Resurser och avfall

Andra stora miljöbelastningar, förutom värme, kopplat till bolagets fastigheter är de resurser som krävs för att bygga och renovera, samt de avfall som både den egna verksamhetens och bolagets kunders verksamheter genererar. Kundernas behov förändras över tid och Lundbergs Fastigheter behöver löpande anpassa och utveckla verksamheten och sitt kunderbjudande. Ett tydligt sätt att minska miljöbelastningen är att skapa kontor och bostäder som passar så många som möjligt. Då behöver bolaget inte bygga om eller renovera vare sig lokaler eller bostäder i samma utsträckning i samband med att det flyttar in en ny hyresgäst. Ett sätt att systematisera och minska hyresgäst-anpassningar över tid är att arbeta med olika kontorskoncept. Med koncepten som utgångspunkt kan Lundbergs Fastigheter erbjuda en högkvalitativ kontorsprodukt som kan anpassas utifrån specifika behov, men som har en väldigt god grundfunktion. Bolaget utvecklar och uppdaterar koncepten löpande utifrån ny kunskap avseende materialens miljöprestanda och utsläpp.

Lundbergs Fastigheter strävar hela tiden efter att återanvända och återvinna material i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnationer. Det bidrar till en bättre miljö och är dessutom lönsamt.

I Östergötland är bolaget drivande medlemmar i regionens nätverk för att främja system för återbruk och återvinning. Lundbergs Fastigheter har tydliga och högt ställda krav på leverantörer avseende miljöregler. Med leverantör avses entreprenörer, underentreprenörer, materialleverantörer och konsulter. De varor som levereras ska vara godkända eller rekommenderade i något av systemen för miljöbedömning (Svanen, Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus). Vid val av elförbrukande utrustning ska hänsyn tas till livscykelkostnaden. Tillämpningen av miljöreglerna följs upp vid årliga internrevisioner.

Långsiktighet och kvalitet

I alla tider har kvalitet och omsorg för detaljer varit en hörnsten för Lundbergs Fastigheter. Det handlar såväl om vilka material man bygger med som hur man uppträder mot kunder och leverantörer. Det är i detaljerna som Lundbergs Fastigheters stora engagemang visar sig och som gör att bolagets kunder vill stanna kvar över tid. Att hissknappen är putsad, trottoaren sopad och att hyresgästerna får en snabb återkoppling gör skillnad. Lundbergs Fastigheter har en stark tro på att detta skapar långvariga kundrelationer. Genom att ha kunder som stannar länge minskar behovet av ombyggnation vilket bidrar till en mer hållbar verksamhet.

Kemiska produkter

Den biologiska mångfalden är hotad och Lundbergs Fastigheter arbetar för att bedriva verksamheten med så lite kemikalier som möjligt. Kemikalier märkta med farosymbolen "miljöfarlig" får inte användas. I de fall en för ändamålet bäst lämpad produkt inte går att hitta utan symbolen ska den minst miljöfarliga produkten väljas och avvikelser noteras i vårt digitala system för kemiska produkter. Efterlevnaden av rutinen följs upp på årliga internrevisioner.

Ny teknik

För att utvärdera teknik avseende energilagring har en av bolagets fastigheter försetts med energilagring i form av den svenska uppfinningen EnergyHub. Lundbergs Fastigheter är ett av de första fastighetsbolagen som satsar på den här tekniken och är således med och påverkar utvecklingen av produkten.

Efterfrågan på laddstolpar för el- och hybridbilar är fortsatt stor från både bostads- och kontorshyresgäster. Totalt har Lundbergs Fastigheter cirka 200 laddplatser i fastighetsbeståndet och fler projekteras löpande.

I Göteborg finns ett samarbete med cleantech-bolaget Mimby. Mimby har utvecklat "Mimbox" - en produkt som kan anslutas till kommersiella tvättmaskiner och vars teknik återvinner upp till 70 procent av vattnet, sparar energi och filtrerar bort mikroplaster.

I Örebro har Lundbergs Fastigheter tillsammans med Eon ett pilotprojekt där central styrning av fjärrvärme sker genom mätning av temperaturer i fastigheterna. Dessutom testas nu att agera på balansmarknaden för elnätet tillsammans med SVK (Svenska kraftnät). Syftet med denna pilot är att upptäcka vilka hinder som kan tänkas förekomma när kraftnätet kompletteras med lokala batterilager.

Människa

Stadsmiljöer och människor

Att bygga, förvalta och utveckla stadsmiljöer är något Lundbergs Fastigheter gjort i mer än 75 år. Historiskt var stadsbilden och stadsmiljön starkt kopplad till byggnaderna. På senare år har pendeln slagit åt andra hållet och allt mer av dagens stadsutveckling handlar om det liv som människorna som rör sig i staden skapar. Lundbergs Fastigheter är övertygade om att det är blandningen av kontor, bostäder, handel och mötesplatser som skapar en attraktiv stadsmiljö där bolaget har en unik möjlighet att förändra människors liv till det bättre.



Lundbergs Fastigheter är aktiva i flera stadsutvecklingsprojekt som har tryggheten i fokus, till exempel i Norrköping, Linköping, Jönköping och Karlstad. Den egna verksamheten arbetar ständigt för att hålla miljöerna kring fastigheterna snygga, trygga och säkra, samtidigt som man driver utvecklingen av ett city där människor vill umgås. Ett hållbart cityliv för dygnets alla timmar.

Relationen med kunder, medarbetare, leverantörer och andra intressenter är en central del i arbetet inom det som kallas social hållbarhet. Även engagemang för ett hållbart samhälle i stort och smått är viktigt. Som ett led i strävan att nå visionen – att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – är Lundbergs Fastigheter med och bidrar till samhället genom engagemang och delaktighet i de städer man är verksam. Medverkan i branschorganisationer och nätverk ökar kunskapen och

möjligheterna att positivt påverka utvecklingen i våra städer. Lundbergs Fastigheter är en engagerad part på de marknadsområden där bolaget är verksamt och samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners. Bolaget värnar alla intressenters integritet och förvaltar information på ett ansvarsfullt sätt.

För att utvecklas tillsammans är det viktigt att intressenter delar Lundbergs Fastigheters värderingar. Därför har bolaget en uppförandekod för leverantörer.

Engagemang och samverkan

Ett exempel på Lundbergs Fastigheters intresse för innovation och hållbar framtid är bolagets engagemang i KTH:s projekt Bostad 2.0. Tillsammans med 20 aktörer från bygg- och fastighetsbranschen i Sverige finansierar och deltar Lundbergs Fastigheter i projektet, som löper över fyra år och startade i september 2017. Syftet är att titta på framtidens bostadsmarknad, främst inom följande områden för forskning och utveckling:

- Värdeskapande stadsbyggande
- Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet
- Utveckling av hyresrätten som tjänst
- Jämförelse mellan upplåtelseformer
- Alternativa redovisningsregler
- Analys av lokala bostadsmarknader
- Incitamentsstrukturer på olika lokala byggmarknader
- Företags- och samhällsekonomiska kalkyler

Lundbergs Fastigheter är även delaktiga i flera olika projekt i Östergötland, bland annat kring regionens avfallshantering och hur man kan minska mängden byggmaterial vid nyproduktion. För att fånga upp studenters syn på hållbarhetsarbetet har bolaget sedan två år, tillsammans med "Sustainergies vid Linköpings universitet", anordnat en årlig studentdag med workshops kring ämnet "den hållbara stadskärnan".

Sedan många år är Lundbergs Fastigheter en av huvudsponsorerna till IFK Norrköping. Föreningens verksamhet är en källa till stor glädje för staden och blir en samlingspunkt för många av invånarna. Att både barn och vuxna, nya och gamla invånare kan mötas i ett intresse för idrotten är något Lundbergs Fastigheter sätter stort värde på. Det bidrar starkt till en levande stad och en utveckling som ligger helt i linje med bolagets värderingar. 2020 har Lundbergs Fastigheter tillsammans med IFK Norrköping, Holmen, Stadsmissionen och Svenska Kyrkan startat initiativet Stjärnblå jul. Syftet är att tillsammans förgylla julen för barn och familjer i Norrköping som lever i ekonomisk utsatthet. Detta görs genom att Stadsmissionen och Svenska Kyrkan i Norrköping ger ekonomiskt utsatta familjer vit-blå julklappar som IFK Norrköping, klubbens samarbetspartners och supportrar varit med och bidragit till.

Sedan 2019 är Lundbergs Fastigheter en del av folkrörelsen Generation Pep. Det är en icke vinstdrivande organisation som arbetar för att alla barn och ungdomar i Sverige ska ha möjlighet och viljan att leva ett aktivt och hälsosamt liv. Lundbergs Fastigheter bidrar genom att sprida Generation Peps budskap och genomföra aktiviteter för att uppmuntra och inspirera till rörelseglädje. Ett bidrag i det arbetet är "Lilla Lundbergsloppet" som arrangeras i Norrköping



tillsammans med Tjalve IF. Med gratis deltagande för alla barn upp till 12 år vill bolaget öppna dörren till en rolig upplevelse som väcker lusten till rörelse och aktivitet. I Lilla Lundbergsloppet är alla vinnare! Det allra första Lilla Lundbergsloppet anordnades i Norrköping City den 21 augusti 2019 och blev en stor succé med mycket rörelseglädje bland de cirka 400 deltagarna. På grund av coronapandemin kunde Lilla Lundbergsloppet inte genomföras 2020, men ambitionen är att genomföra Lilla Lundbergsloppet varje år och att expandera konceptet till flera städer.

I Norrköpings centrala handelskvarter har Lundbergs Fastigheter i december 2020 bidragit till genomförandet av Stadsmissionens "Wall of Kindness". Syftet är att skänka värme och medmänsklighet till människor som lever i utsatta livssituationer i Norrköping. Från början är Wall of Kindness ett internationellt initiativ inom välgörenhet som började i Iran och snabbt spred sig världen över. På väggen kan man hänga upp sin jacka för att skänka den till någon som behöver den mer. De som behöver en jacka kan sen plocka ner den därifrån när de går förbi.

Medarbetare

Medarbetarna är Lundbergs Fastigheters viktigaste resurs. Företagskulturen byggs utifrån värdeorden engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Som arbetsgivare tar bolaget ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Lundbergs Fastigheter vill erbjuda sina medarbetare en inspirerande och flexibel arbetsmiljö som underlättar och effektiviserar arbetet i en snabbt föränderlig värld.



Under 2020 genomfördes en hälso- arbetsmiljö- och livsstilsundersökning (HALU). Undersökningen ger medarbetaren insyn i sin egen hälsostatus samt råd om, och motivation till, livsstilsförändringar. HALU ger även organisationen en ökad förståelse för sambanden mellan hälsa, arbetsmiljö och livsstil samt är ett bra underlag till beslut om fortsatta investeringar i hälsa och arbetsmiljö. Utfallet visade att medarbetarna i organisationen mår bra och trivs på arbetet. De utmaningar som finns hanteras i avdelningsvisa handlingsplaner och aktiviteter.

Lundbergs Fastigheter arbetar aktivt med individuell målstyrning. Chef och medarbetare kommer överens om vad som ska uppnås under året samt hur medarbetaren ska nå sina mål. Vad som ska uppnås kopplas till bolagets strategier och policyn för det goda medarbetarskapet. Målstyrningsdelen används som underlag för uppföljning och kontinuerlig dialog under året.

Lundbergs Fastigheter har genomfört medarbetarundersökningar under många år, och sedan 2017 görs detta i samarbete med Great Place to Work. Deras metod bygger på över 30 års studier om medarbetarupplevelser på arbetsplatser och är idag den mest använda medarbetarundersökningen i världen. Bolaget utför två typer av studier, medarbetarperspektiv och ledarperspektiv. Fokus ligger på hur engagerade medarbetarna är, vilket är grunden till hur bra organisationen kan utvecklas och lyckas. Undersökningen ger även indikationer på möjliga utvecklingsområden som måste adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och visselblåsarfunktion (se nedan) för att identifiera risker.

Medarbetarundersökningen görs vartannat år, senast i april 2019. Resultatet visar att hela 85 procent av bolagets medarbetare anser att Lundbergs Fastigheter "allt sammantaget" är en

mycket bra arbetsplats. Verksamheten arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där man tillsammans diskuterar och utmanar i frågor om hur man tillsammans kan bli än mer effektiva, mer engagerade och ha ännu roligare på arbetet.

Under 2020 genomfördes en extra undersökning tillsammans med Great Place to Work. Studien handlade om hur medarbetare upplever sin arbetssituation och hur verksamheten fungerar under pandemin. Svarsprocenten var 86 procent och av 15 frågor var 13 svar positiva.

Risker och affärsetik

Lundbergs Fastigheter har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten samt i inköpsprocessen inom driftorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men kan även finnas inom arbetsvillkor och korruption. Bolaget har inte identifierat några risker kopplade till mänskliga rättigheter i verksamheten, dock kan det föreligga sådana risker i leverantörsledet. Genom den interna uppförandekoden, uppförandekoden för leverantörer och rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Lundbergs Fastigheter har policys och rutiner som ställer höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led, men bolaget har i dagsläget inte ansett det motiverat med specifika mål inom området.

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Lundbergs Fastigheters policys gällande t.ex. arbetsvillkor och antikorruption finns en visselblåsarfunktion inrättad. På detta sätt kan medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Under 2020 har inga anmälningar gjorts.

Genom egen personal på plats i byggprojekten, och frekventa besök på arbetsplatserna från bolagets ledning, är bolaget väl informerade om möjligheter och risker inom respektive projekt. Under året har fyra tillbud och ett mindre olycksfall inrapporterats i bolaget. Dessa har inte resulterat i några allvarliga personskador. I tillämpliga fall har anmälan skett till arbetsmiljöverket. Genomgång med entreprenörer har vid behov utförts och gemensam åtgärdsplan har upprättats.

Som stöd för såväl chefer som medarbetare och för att säkerställa att FN:s principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption efterlevs finns, förutom den interna uppförandekoden, ett antal styrdokument, bland andra:

- > Alkohol- och drogpolicy
- > Diskrimineringspolicy
- > Etiska riktlinjer
- > IT-policy
- > Jämställdhetsplan

Dessa riktlinjer är del av introduktionen vid nyanställningar och finns alltid tillgängliga på Lundbergs Fastigheters intranät. Utbildning avseende policys sker löpande för hela bolaget genom lokala utbildningsinsatser.

Lundbergs Fastigheter har en central skyddskommitté och vid varje arbetsställe finns ett skyddsombud. Skyddsronder genomförs och protokollförs, eventuella brister åtgärdas av ansvarig chef. Tillvägagångssättet är transparent och redovisas på intranätet.

-> Innehåll

Förvaltningsberättelse	27
Definitioner	31
Koncernen	
Resultaträkning	32
Rapport över totalresultat	32
Balansräkning	33
Rapport över förändring i eget kapital	34
Kassaflödesanalys	35
Noter	36
Moderbolaget	
Resultaträkning samt Rapport över totalresultat	63
Balansräkning	64
Rapport över förändring i eget kapital.....	66
Kassaflödesanalys	67
Noter	68
Förslag till vinstdisposition	79
Revisionsberättelse.....	80

Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg, nedan kallat Lundbergs Fastigheter, grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges stora privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 25 mdkr.

Fastighetsbeståndet, som till stor del byggts i egen regi, utgörs av cirka en miljon kvm uthyrningsbar yta fördelade på 131 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan består till cirka 50 procent av bostäder, resterande yta är kommersiella lokaler som mestadels avser kontor och handel, men även gym, biograf, lager, industri och samhällsfastigheter såsom äldreboenden och skolor. Bolaget har även cirka 50 exploateringsobjekt.

Koncernen och moderbolaget

Lundbergs Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter.

Den operativa verksamheten är indelad i de tre regionerna Stockholm, Öst och Väst (segment) där bolaget erbjuder attraktiva citylägen för bostäder, kontor samt handel och mötesplatser. Region Stockholm omfattar Stockholm/Solna där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av kommersiella lokaler, samt förvaltningarna i Södertälje och Eskilstuna som till största delen utgörs av bostäder. Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga regionen till stor del består av bostäder. Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping där beståndet består av både bostäder och kontor samt den största delen av bolagets fastigheter inom handel. För information om utfall och investeringar för de tre regionerna hänvisas till koncernens not 9.

Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av respektive regionchef. Förvaltning, uthyrning och fastighetsskötsel sker lokalt på respektive marknadsområde genom en tydligt decentraliserad organisation. På huvudkontoret i Norrköping finns samtliga centrala resurser till stöd för den operativa verksamheten. I ledningsgruppen ingår VD, vVD tillika chef hyres- och fastighetsadministration, regionchef Stockholm tillika hållbarhetschef, regionchef Öst tillika chef affärsutveckling, regionchef Väst, ekonomichef, chef fastighetsutveckling samt marknads- och kommunikationschef.

Under senare år har verksamheten utvecklats starkt genom en aktiv förvaltning, förvärv och nybyggnadsprojekt. Under 2020 har bolaget ställts inför nya utmaningar med anledning av coronapandemin, framförallt har handeln påverkats starkt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgick till 1 570 mnkr (1 477). Hyresintäkterna ökade med 84 mnkr till 1 484 mnkr (1 400). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 2,1 procent, vilket främst beror på ökade hyror för kommersiella lokaler. Den totala hyresvakansgraden uppgick till 3,6 procent (3,6), varav bostäder 3,2 procent (3,7) och lokaler med mera 3,8 procent (3,6).

Driftkostnaderna, exklusive fastighetsskatt, uppgick till 222 mnkr (221). Den totala normalårskorrigerade energiförbrukningen minskade liksom kostnaden för jämförbara fastigheter jämfört med föregående år. Fastighetsskatten uppgick till 79 mnkr (82). Kostnader för underhåll var 177 mnkr (166). Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 902 mnkr (820). Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar var 1 634 mnkr (2 168).

Moderbolagets omsättning och resultat

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 480 mnkr (1 399). Årets resultat var 243 mnkr (210). Likviditeten i moderbolaget är god.

Investeringar

Lundbergs Fastigheter bidrar aktivt till stadsutvecklingen på respektive marknadsområde. Bolaget har ett stort fokus på att utveckla både nya och befintliga fastigheter med hög kvalitet som tillför värde och erbjuder det kunderna efterfrågar.

Under 2020 har Lundbergs Fastigheter investerat 327 mnkr (448) i förvaltningsfastigheter och 404 mnkr (722) i nya fastighetsprojekt. Nybyggnadsprojekt är en viktig del för värdetillväxten i bolaget. Fastigheter byggs i attraktiva lägen med god avkastning och där utvecklingsmöjligheterna bedöms gynnsamma.

Projekt

I Linköping färdigställdes under året 374 hyreslägenheter inom kvarteret Elitseglaren i Södra Ekkällan. Läget är stadsnära med både naturupplevelser och cityliv på bekvämt gångavstånd. Här erbjuds allt från spektakulära utsikter till hyresradhus med entré från innergården. NCC var totalentreprenör och investeringen uppgick till cirka 774 mnkr. De första hyresgästerna flyttade in hösten 2019 och projektet färdigställdes i slutet av 2020.

Centralt i Linköping, med Stångån som närmsta granne, byggs LINK Business Center – det regionala näringslivets nya mötesplats. Projektet omfattar cirka 13 000 kvm uthyrbar lokalyta och invigs i slutet av 2021. Bredvid kontorsbyggnaden uppförs även 40 bostäder med hyresrätt som kallas Stångebro strand. Kontorslokalerna och bostäderna uppförs i separata byggnader, med gemensamt underjordiskt garage. Projektet är en totalentreprenad upphandlat av Peab. Byggarbetena påbörjades våren 2019 och inflyttning startar i slutet av 2021. Investeringen beräknas uppgå till cirka 730 mnkr.

Under första kvartalet 2020 färdigställdes byggnationen av en samhällsfastighet inom kvarteret Nätet i Norra Munktellstaden i Eskilstuna, med Eskilstuna kommun som hyresgäst. Fastigheten innehåller äldreboende, storkök och förskola. Projektet var en generalentreprenad i samarbete med Byggpartner i Dalarna och investeringen uppgick till cirka 210 mnkr.

Inom fastigheten Torget 6 i Norrköping färdigställdes den andra etappen om 27 lägenheter i februari 2020. Den första etappen med 15 lägenheter blev klar i november 2019. Åhlin & Ekeröth var totalentreprenör och investeringen uppgick till cirka 200 mnkr. Projektet bestod av en påbyggnad med bostäder samt konvertering av kontor till bostäder.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde per den 31 december 2020 har beräknats till 25 321 mnkr (23 945) inklusive tillgångar som innehas för försäljning. Den realiserade värdeförändringen, exklusive genomförda investeringar och förvärv, uppgick under året till 721 mnkr motsvarande 3,0 procent. Genomsnittligt värde per kvm uthyrningsbar area är 28 544 kr (28 175) och den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 4,0 procent (4,0) mätt som Driftnetto II (Utfall 2020)/Verkligt värde.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en summering av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav vid aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskraven varierar mellan olika marknads- och delområden. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard och större investeringsbehov. För mer information se koncernens not 14.

I mars 2020 avyttrades fastigheterna Laxen 10 och Björnen 10 i Huskvarna till ett överenskommet fastighetsvärde om 89,0 mnkr. I april förvärvades fastigheten Hemvärnet 3 (Forstéenska gården) i Norrköping av Norrköpings kommun för ett värde om 2,5 mnkr.

Exploateringsfastigheter

Bolagets exploateringsfastigheter är belägna i Mellansverige. Under året har planarbeten för 500-600 bostäder i Storskogen utanför Enköping och ett 100-tal bostäder i Lillån, Örebro, fortskridit. Exploateringsarbeten vid Nätet, Eskilstuna, och Björkalund, Norrköping, har utförts.

Byggbar exploateringsmark för flerbostadshus och småhus har sålts för totalt 60 mnkr med ett resultat på 32 mnkr.

Finansiering

Per den 31 december 2020 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 5 302 mnkr (4 730). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 3 månader och den genomsnittliga räntesatsen 1,1 procent (1,6), för övrig information se koncernens not 29.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 15 876 mnkr (15 169) och soliditeten var 62 procent (63). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på fastighetsmarknaden, till exempel till följd av konjunktursvängningar, påverkar fastigheternas verkliga värde vilket är både en risk och en möjlighet.

Lundbergs Fastigheters möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna från de kommersiella lokalerna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år. För bostäder gäller tillsvidareavtal med rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet med tre månaders varsel.

Rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Lönsamheten i den löpande verksamheten och nya projekt påverkas av konjunkturen och ränteläget, men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs lång framförhållning och ett aktivt arbete med att utveckla de befintliga fastigheterna.

Lundbergs Fastigheters bestånd består av centralt belägna bostads- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är huvudsakligen koncentrerade till större städer med positiv utveckling. Den uthyrningsbara ytan i fastighetsbeståndet består till 50 procent av bostäder och 50 procent lokaler. Den jämna fördelningen mellan bostäder och lokaler skapar en stabilitet i verksamheten.

Bolaget arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna samt med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet.

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Verksamheten finansieras med egna medel och upplåning från kreditinstitut samt moderbolag. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av finansiella risker och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i koncernens not 29.

Coronapandemin har påverkat både butiker och restauranger kraftigt samt drivit på den redan pågående strukturenvandlingen inom handeln. Lundbergs Fastigheter har hanterat situationen i nära samarbete med hyresgästerna och tagit ett stort ansvar för att skapa förutsättningar att fortsatt hålla butiker och restauranger öppna.

Bolaget har stöttat hyresgäster genom att bidra med hyresrabatter inom ramen för det statliga hyresstödspaketet med cirka 6 mnkr (netto) under våren 2020. Coronapandemin har haft negativ påverkan på främst handeln under 2020 och det är troligt att även 2021 kommer att påverkas av samma skäl. Efterfrågan på både nyproducerade och befintliga kontorslokaler har även mattats av något. Det är dock för tidigt att dra slutsatser om coronapandemins påverkan på lång sikt.

Hållbarhetsupplysningar

Lundbergs Fastigheter har kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. En medarbetarundersökning genomförs som visar på hög tillit till ledarskapet, stolthet över arbetet samt hög trivsel med kollegorna. Sjukfrånvaron är låg och personalomsättningen normal. Tydliga riktlinjer finns för att säkerställa att ingen kränkande särbehandling, diskriminering eller osakliga löneskillnader uppstår.

Lundbergs Fastigheter bedriver verksamheten med fokus på hög kvalitet i alla delar av bolaget. Ett verksamhetsledningssystem är implementerat sedan många år vilket borgar för att bolagets affärsidé, strategi och inriktning följs i den dagliga verksamheten.

Bolaget erbjuder välskötta och välbelägna bostäder och lokaler i fastigheter där trygghet och säkerhet står i fokus. Hög servicegrad och personligt bemötande skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna. Kundnytta, effektivitet och lönsamhet ska prägla allt arbete i företaget. Arbetet ska vara systematiskt utan onödig byråkrati och säkerställa att ingångna avtal följs. Goda boende- och arbetsmiljöer minskar omflyttningen av hyresgäster och därmed material- och kemikalieåtgången.

Under 2020 har en ny ambitiös målsättning om att nå en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till 2030 antagits. Den största påverkan på miljön har byggnationer och energianvändningen vid driften av fastigheterna. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och bolaget arbetar proaktivt för att minska miljöbelastningen. I tät dialog med energileverantörerna ska andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna öka. Arbetet sker med tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energieffektivisering är en viktig del i att skapa en hållbar framtid. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggt teknik och installation av modernare teknik fortsätter arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i fastigheterna samt minska energiförbrukningen.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt 9 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och Miljöprövningsförordningen (2013:251) bedrevs under 2020.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport ingår i årsredovisningen och har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 14-25.

Framtidsutsikter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i stora städer vilket gör att efterfrågan på bolagets bostäder, kontor och butiker är stabil. Det finns dock skäl att vara uppmärksam på i vilken mån Coronapandemin, och dess påverkan på människors beteenden, kan ha för betydelse för efterfrågan av kontor och handelslokaler. Bolaget fortsätter aktivt utveckla befintligt fastighetsbestånd samtidigt som investeringar i nya projekt genomförs.

Uthyrningsgraden vid ingången av 2021 är god. Under året kommer nettointäkten påverkas positivt genom de färdigställda nybyggnadsprojekten. Driftkostnaderna bedöms öka något för jämförbara fastigheter.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning om 800 kr per aktie eller totalt 200 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 79.

-> Nyckeltal (definitioner)

Likvida medel

Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter, försäljningsintäkter från omsättningsfastigheter och övriga intäkter.

Räntebärande tillgångar

Räntebärande fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder och räntebärande avsättningar reducerat med räntebärande tillgångar.

Rörelsens intäkter m.m.

Hysesintäkter (hysesintäkter m.m.), resultat från övrig verksamhet.

Skatter

Aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerad med summan av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen.

Vakansgrad

Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning

Koncernen

mnkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	3	1 569,9	1 477,0
Driftkostnader	4,5	-333,8	-347,9
Underhåll och hyresgästanpassningar		-177,2	-166,0
Avskrivningar	7	-6,1	-5,5
Fastighetsskatt		-79,1	-81,7
Exploateringsfastigheter		-26,8	-11,3
Bruttoresultat		946,9	864,7
Centrala administrationskostnader	5-7	-44,4	-44,3
Rörelseresultat före värdeförändringar		902,4	820,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	731,7	1 348,0
Rörelseresultat	9	1 634,2	2 168,4
Finansiella intäkter		0,2	0,2
Finansiella kostnader		-52,4	-65,9
Andel i intresseföretags resultat	16	-0,0	
Finansnetto	10	-52,2	-65,7
Resultat efter finansiella poster		1 582,0	2 102,6
Skatt	11	-297,8	-430,4
Årets resultat		1 284,2	1 672,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 284,2	1 672,3
		1 284,2	1 672,3

Rapport över totalresultat

Koncernen

mnkr	Not	2020	2019
Årets resultat		1 284,2	1 672,3
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	11	-6,5	-21,2
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	1,3	9,9
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	16		-0,6
Årets övrigt totalresultat efter skatt		-5,2	-11,9
Summa totalresultat		1 279,0	1 660,4
Hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		1 279,0	1 660,4
		1 279,0	1 660,4

Balansräkning

Koncernen

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	4,8	3,2
Materiella anläggningstillgångar	13	21,3	17,6
Förvaltningsfastigheter	14	25 135,8	23 944,6
Nyttjanderättstillgångar	15	17,7	21,1
Andelar i intresseföretag	16	7,1	7,1
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		25 186,7	23 993,7
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	18	114,5	121,8
Kundfordringar	19	17,2	27,6
Övriga rörelsefordringar	19	19,7	13,0
Likvida medel	17		0,1
Tillgångar som innehas för försäljning	21	185,0	
Summa omsättningstillgångar		336,4	162,4
SUMMA TILLGÅNGAR		25 523,1	24 156,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		15 776,3	15 068,7
Summa eget kapital		15 876,3	15 168,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga leasingskulder	29	12,6	16,5
Övriga långfristiga skulder		6,4	6,8
Avsättningar för pensioner	23	149,7	138,7
Övriga avsättningar	11,24	15,6	15,6
Uppskjutna skatteskulder	11	3 943,0	3 714,0
Summa långfristiga skulder		4 127,2	3 891,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	17,29	5 135,0	4 570,3
Kortfristiga leasingskulder	29	5,3	4,7
Leverantörsskulder	25	88,0	125,7
Aktuell skatteskuld	11	45,7	39,2
Övriga rörelseskulder	25	245,7	355,8
Summa kortfristiga skulder		5 519,7	5 095,7
Summa skulder		9 646,9	8 987,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 523,1	24 156,1

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	100,0	13 408,3	13 508,3
Årets resultat		1 672,3	1 672,3
Övrigt totalresultat		-11,9	-11,9
Utgående eget kapital 2019-12-31	100,0	15 068,7	15 168,7
 Ingående eget kapital 2020-01-01	 100,0	 15 068,7	 15 168,7
Årets resultat		1 284,2	1 284,2
Övrigt totalresultat		-5,2	-5,2
<i>Årets totalresultat</i>		<i>1 279,0</i>	<i>1 279,0</i>
 Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning		-500,0	-500,0
Lämnat koncernbidrag		-91,0	-91,0
Skatt på lämnat koncernbidrag		19,5	19,5
Utgående eget kapital 2020-12-31	100,0	15 776,3	15 876,3

Kassaflödesanalys

Koncernen

mnkr	Not 20	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 582,0	2 102,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-718,5	-1 338,5
Betalda skatter		-44,2	-27,5
		819,2	736,6
Förändring av omsättningsfastigheter		7,3	-5,9
Förändring av rörelsefordringar		3,7	-3,6
Förändring av rörelseskulder		-147,9	125,8
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		682,3	852,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3,6	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10,8	-3,4
Investering i förvaltningsfastigheter		-733,5	-1 169,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter		89,0	
Förvärv av finansiella tillgångar		-1,7	-28,2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-660,5	-1 201,6
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-900,0	-350,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		1 378,0	673,9
Övriga skulder		0,0	25,1
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-500,0	
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-21,9	348,9
ÅRETS KASSAFLÖDE		-0,1	0,1
Likvida medel vid årets början		0,1	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,1

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar och värdeförändringar vid omvärdering enligt IAS 40.

Noter

1

Redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag samt intresseföretag.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets not 1 - Redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förorsakas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas, med vissa undantag, från och med klassificeringen som sådana tillgångar, till det lägsta av det vid omklassificeringstidpunkten redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning redovisas fortsatt till verkligt värde på samma sätt som övriga förvaltningsfastigheter.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 28.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller förändrade IFRS

Nya och ändrade IFRS har inte föranlett någon förändring i redovisningsprinciperna.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högsta verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsspektiv. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Det resultatmått mot vilket uppföljning sker är rörelseresultat. I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se not 9 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Lundbergs Fastigheter. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagets indirekt förvärvade tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys.

Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar utgör goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Kvarvarande innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat när avyttringar leder till att bestämmande inflytande upphör.

Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Nettoomsättning

Hyses- och serviceintäkter

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasing-avtal med koncernen som leasegivare och redovisas enligt IFRS 16.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasing-avtalet. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

En mindre del av intäkterna har bedömts vara serviceintäkt och omfattas av IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. En noggrann analys av om man bedöms vara huvudman eller agent i förhållandet till dessa intäkter har genomförts och slutsatsen är att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Särredovisning av serviceintäkterna enligt IFRS 15 framgår av not 3.

Statliga stöd

Statliga bidrag avseende ersättning för nedsatta hyror redovisas inom nettoomsättning. Dessa periodiseras systematiskt i resultaträkningen på samma sätt och över samma perioder som den hyresrabatt bidragen är avsedda att kompensera för.

Försäljning omsättningsfastigheter och övriga intäkter

Som nettoomsättning redovisas även intäkter från parkerings- och projektledningsverksamhet samt försäljning av omsättningsfastigheter.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter, räntekostnader och i förekommande fall utdelningar.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektiv-räntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas normalt i årets resultat i den period till vilken de hänförs.

Övriga finansiella kostnader avser räntedel i årets pensionskostnad, kreditavtalsprovision och övriga bankavgifter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktioner redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande

skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Den aktuella skatten baserar sig på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar, exklusive aktier, och finansiella skulder har klassificerats som kortfristiga om beloppen förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Aktier har klassificerats som långfristiga om de är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten.

Resultatet från avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktsevenliga kassaflödena ser ut. Se not 17 för klassificeringar av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar

Värderas initialt till verkligt värde med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall utgivna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Värderas initialt till mottagna medel med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt skulderna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall mottagna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För finansiella tillgångar där det finns indikation om att hela det redovisade värdet eventuellt inte kommer kunna återvinnas görs en individuell bedömning av respektive instrument. Normalt utgör uteblivna betalningar från motpart sådan indikation. Baserat på den individuella bedömningen redovisas eventuell nedskrivning. Detta inkluderar både kvantitativ och kvalitativ information och analys baserad på historiska erfarenheter, kreditbedömning och framåtblickande information.

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. Koncernen har inte några förväntningar på betydande återvinning av de bortskrivna beloppen. Finansiella tillgångar som skrivits bort kan emellertid fortfarande vara föremål för verkställighetsåtgärder för att uppfylla koncernens förfaranden för återvinning av förfallna belopp.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av IT-system.

IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Immateriella tillgångar skrivs av under 3 år.

Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent på inventarier. Bedömningen av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod sker löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5 och förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan provas värdet enligt respektive standard.

Materiella anläggningstillgångar.

Finns det indikation på att det bokförda värdet är för högt görs en analys där enskilda eller naturligt sammanhängande typer av tillgångars återvinningsvärde fastställs som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för försäljning av tillgången. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning utgörs av skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärde. En nedskrivning återförs om det har skett en positiv förändring av förutsättningarna som används för att bestämma återvinningsvärdet. En återföring görs som mest upp till det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om nedskrivningen inte skulle ha gjorts.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen i enlighet med verkligt värdemetoden. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde baseras på interna värderingar vilka kvalitetssäkras genom att ett urval av fastigheter externvärderas. Löpande undersöks om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto i resultaträkningen, men uppdelning på orealiserade och realiserade värdeförändringar återfinns i not 14.

Tillkommande utgifter - förvaltningsfastigheter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter (exploateringsfastigheter) har värderats enligt lägsta värdets princip per fastighet eller per värderingsenhet. Erforderlig nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivningar enligt denna princip redovisas i resultaträkningen.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balansräkningen som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att villkoren som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Statliga bidrag knutna till en anläggningstillgång reducerar anläggningens redovisade anskaffningsvärde.

Leasing

Vid ett avtals ingång bedöms om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och tillhörande skuld vid leasingavtalets ingång. Skulderna värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod och valuta. Nyttjanderättstillgångar värderas initialt till skuldens värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt under leasingperiodens löptid.

Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av mindre värde redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet "Hyres- och Serviceintäkter".

Låneutgifter

Låneutgifter hänförliga till inköp eller produktion av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa.

I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen aktuellt vid betydande investeringsprojekt.

Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag till moderbolaget redovisas tillsammans med skatteeffekten direkt i eget kapital under "Transaktioner med koncernens ägare".

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat under den period de anställda utfört de tjänster avgiften avser.

Förmånsbestämda pensionsplaner

I koncernen anställda tjänstemän i Sverige omfattas av ITP-planen. ITP-planen omfattar i huvudsak följande förmåner:

- Ålderspension
- ITPK (kompletterande ålderspension)
- Sjukpension
- Kollektiv familjepension

Åtaganden för familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat när de uppstår.

Åtaganden för ålderspension tryggas genom FPG/PRI-systemet. Pensionsskulden beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation alternativt bostadsobligation med en löptid som motsvarar respektive plans pensionsförpliktelse. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade "projected unit credit method". Om förmånen är fullt intjänad redovisas en kostnad i årets resultat.

Vid fastställande av förpliktelsen avseende förmånsbestämda planer kan det uppstå omvärderingseffekter vilka utgörs av aktuariella vinster och förluster. Omvärderingseffekterna redovisas i övrigt totalresultat. Räntekostnaden/intäkten netto på den förmånsbestämda förpliktelsen/tillgången redovisas i årets resultat under finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

Den särskilda löneskatten utgör en del av de aktuariella antagandena och redovisas därför som en del av nettoförpliktelsen/-tillgången. Den del av särskild löneskatt som är beräknad utifrån tryggandelagen i juridisk

person redovisas av förenklingskäl som upplupen kostnad istället för som del av nettoförpliktelsen/-tillgången.

Avkastningsskatt redovisas löpande i resultatet för den period skatten avser och ingår därmed inte i skuldberäkningen.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om koncernen är bevisligen förpliktigad, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och utifrån villkor som är normala, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar redovisas på egen rad som omsättningstillgång i balansräkningen.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar samt förvaltningstillgångar hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning redovisas fortsatt till verkligt värde på samma sätt som övriga förvaltningsfastigheter.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Övrigt

De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

2

Företagsinformation

Fastighets AB L E Lundberg (Lundbergs Fastigheter) bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Norrköping, Sverige. Huvudkontorets adress är Olai Kyrkogata 40, 601 85 Norrköping. Bolaget är ett helägt dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ) orgnr. 556056-8817.

3

Nettoomsättning, mnkr

	2020	2019
Fastighetsrörelse		
Hysesintäkter	1 418,8	1 338,9
Serviceintäkter ¹	65,2	60,7
Försäljning omsättningsfastigheter	59,7	41,4
Övriga intäkter	26,3	36,0
	1 569,9	1 477,0

1) I serviceintäkter ingår debitering av el, värme, vatten, kyla, marknadsföring mm.

4

Driftkostnader, mnkr

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och administrationsomkostnader.

	2020	2019
El, värme och vatten	112,9	117,6
Fastighetsskötsel	59,4	59,1
Administrationsomkostnader	83,8	86,5
Övriga driftkostnader	77,7	84,7
	333,8	347,9

5

Anställda och personalkostnader

	2020	Varav män (%)	2019	Varav män (%)
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	159	65	150	65
Dotterföretag	1	87	5	91
Koncernen totalt	160	65	155	67

forts. not 5

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Tre kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen vid årets slut består av nio personer varav fyra är kvinnor.

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr					
2020	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,6				0,6
VD och vVD i moderbolaget	3,4	0,4	0,0	1,1	5,0
Andra ledande befattningshavare 7 personer	7,5	0,9	0,2	2,1	10,6
	11,5	1,3	0,2	3,1	16,1
2019	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,5				0,5
VD och vVD i moderbolaget	3,5	0,4	0,0	1,1	5,1
Andra ledande befattningshavare 6 personer	5,9	0,8	0,2	1,6	8,5
	10,0	1,2	0,3	2,7	14,1

Uppsägningstid avseende VD och ledande befattningshavare uppgår till sex månader. Detta gäller både vid uppsägning från företagets sida som vid egen uppsägning. I övrigt gäller sedvanliga villkor på arbetsmarknaden.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr

2020	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	86,1	12,0	39,9	10,9
Dotterföretag	0,9	0,0	0,3	0,3
Totalt i koncernen	87,1	12,0	40,2	11,1
2019	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattningshavare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	80,6	11,4	41,0	12,2
Dotterföretag	3,4	0,6	1,9	0,8
Totalt i koncernen	84,0	12,1	42,8	13,0

Samtliga anställda finns i Sverige. Koncernen har ett tillikaanställningssystem vilket innebär att lönekostnader och lönebikostnader fördelas mellan berörda koncernföretag i relation till nedlagd tid och utförda arbetsprestationer. För all personal finns ett bonusprogram för 2020. Ersättningen är maximerad till 2 månadslöner för ledande befattningshavare. För övrig personal utgår maximalt en alternativt en halv månadslön. För 2020 har 6,2 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd VD/vVD:ar uppgick till 7,3 mnkr (7,1) i moderbolaget och koncernen. Förpliktelsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

6

Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2020	2019
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,3	1,3
Andra uppdrag		
	1,3	1,3

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Med andra uppdrag avses rådgivning avseende redovisningsfrågor, rådgivning vid avyttring och förvärv av verksamheter samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

Arvoden för granskning av dotterbolag ingår i arvodet för moderbolaget och faktureras moderbolaget.

7

Avskrivningar, mnkr

	2020	2019
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier m m	8,1	7,8
	8,1	7,8
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	6,1	5,5
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,9	2,3
	8,1	7,8

8

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mnkr

	2020	2019
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	10,8	
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	720,9	1 348,0
	731,7	1 348,0

Rapportering per segment, mnkr

Verksamheten i Lundbergs Fastigheter bedrivs i tre regioner, Öst, Stockholm och Väst. Dessa regioner redovisas ned till rörelseresultat. Övriga resultatposter redovisas på totalnivå. Segmenten rapporteras i överensstämmelse med den rapportering som lämnas till ledningen i Lundbergs Fastigheter.

	Region Öst		Region Sthlm		Region Väst		Totalt	
Resultaträkning	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	704,6	688,6	521,6	460,0	343,7	328,4	1 569,9	1 477,0
varav försäljning								
exploateringsfastigheter	19,0	39,1	40,7	0,1	0,0	2,3	59,7	41,4
Driftkostnader	-153,9	-150,7	-103,8	-121,5	-76,1	-75,7	-333,8	-347,9
Underhåll och hyres- gästanpassningar	-88,5	-81,6	-40,4	-38,7	-48,3	-45,7	-177,2	-166,0
Avskrivningar	-2,5	-2,4	-1,8	-1,4	-1,9	-1,6	-6,1	-5,5
Fastighetsskatt	-36,4	-40,0	-25,8	-25,9	-16,8	-15,8	-79,1	-81,7
Exploateringsfastigheter	-5,3	-9,5	-21,8	0,0	0,3	-1,8	-26,8	-11,3
	418,0	404,4	328,0	272,4	200,9	187,8	946,9	864,7
Centrala administra- tionskostnader							-44,4	-44,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	177,9	483,3	396,7	630,7	157,2	234,0	731,7	1 348,0
Rörelseresultat	595,8	887,7	724,7	903,1	358,1	421,8	1 634,2	2 168,4
Finansnetto							-52,2	-65,7
Skatt							-297,7	-430,4
Årets resultat							1 284,2	1 672,3
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	11 509,1	10 951,1	8 711,4	8 069,2	4 915,3	4 924,3	25 135,8	23 944,6
Tillgångar som innehas för försäljning					185,0		185,0	
Ofördelade tillgångar							202,3	211,5
Summa tillgångar	11 509,1	10 951,1	8 711,4	8 069,2	5 100,3	4 924,3	25 523,1	24 156,1
Eget kapital							15 876,3	15 168,7
Ofördelade skulder							9 646,9	8 987,4
Summa eget kapital och skulder							25 523,1	24 156,1
Investeringar	466,4	770,5	245,5	267,5	18,8	131,9	730,8	1 169,9

Finansnetto, mnkr

	2020	2019
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	0,1	
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,2
	0,2	0,2
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-43,6	-47,2
Räntekostnader, fastighetslån	-2,3	-11,6
Resultat från intresseföretag	-0,0	
Övriga finansiella kostnader	-6,5	-7,1
	-52,4	-65,9
Finansnetto	-52,2	-65,7

Samtliga ränteintäkter och finansiella kostnader avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-71,3	-49,8
Skatt hänförlig till tidigare år	3,9	
Uppskjuten skatt ¹⁾		
Temporära skillnader	-230,3	-380,5
	-297,8	-430,4

1) Avser främst skatt beräknad på skillnaden mellan anskaffnings- och verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Avstämning effektiv skatt		2020		2019
Resultat före skatt		1 582,0		2 102,6
Svensk inkomstskatt	21,4%	-338,5	21,4%	-450,0
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-2%	25,3	0%	7,7
Övrigt	0%	7,5	0%	-2,3
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	-1%	8,0	-1%	14,2
	19%	-297,8	20%	-430,4

I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om en sänkning av bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och 2020 och till 20,6 procent år 2021. Ändrad skattesats ovan är effekten av omräkning till 20,6 procent.

forts. not 11

Skatt redovisad i årets totalresultat	2020			2019		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets aktuariella omvärdering	-6,5	1,3	-5,2	-21,2	3,6	-17,6
Justering tidigare års aktuariella omvärderingar					6,3	
Summa aktuariell omvärdering		1,3			9,9	

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld	3 943,0	3 714,0
Aktuell skatteskuld	45,7	39,2
	3 988,7	3 753,2

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2020			2019		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-3 857,1	-3 857,1		-3 621,9	-3 621,9
Avsättning för pensioner	17,1		17,1	15,1		15,1
Obeskattade reserver		-103,0	-103,0		-107,2	-107,2
	17,1	-3 960,1	-3 943,0	15,1	-3 729,1	-3 714,0

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2020	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-3 621,9	-235,2		-3 857,1
Avsättningar för pensioner	15,1	0,6	1,3	17,1
Obeskattade reserver	-107,2	4,2		-103,0
	-3 714,0	-230,3	1,3	-3 943,0
2019	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-3 238,5	-383,4		-3 621,9
Avsättningar för pensioner	5,6	-0,4	9,9	15,1
Obeskattade reserver	-110,5	3,3		-107,2
	-3 343,4	-380,5	9,9	-3 714,0

Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	6,3	6,3
Investeringar	3,6	
	9,9	6,3
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-3,2	-1,1
Årets avskrivningar	-2,0	-2,1
	-5,1	-3,2
Utgående balans	4,8	3,2

Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2020	Övriga inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	35,7	7,1	42,8
Investeringar	2,9	7,9	10,8
Avyttringar och utrangeringar	-3,9	-2,4	-6,4
	34,6	12,5	47,2
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-25,2		-25,2
Årets avskrivningar	-3,9		-3,9
Avyttringar och utrangeringar	3,3		3,3
	-25,8		-25,8
Utgående balans	8,8	12,5	21,3
2019	Övriga inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	37,3	8,2	45,5
Investeringar	2,1	1,3	3,4
Avyttringar och utrangeringar	-3,8	-2,4	-6,2
	35,7	7,1	42,8
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-24,0		-24,0
Årets avskrivningar	-4,1		-4,1
Avyttringar och utrangeringar	2,9		2,9
	-25,2		-25,2
Utgående balans	10,5	7,1	17,6

Förvaltningsfastigheter, mnkr

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	2020			2019		
	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt
Ingående verkligt värde	10 717,3	13 227,3	23 944,6	9 400,0	12 026,7	21 426,7
Investeringar	388,4	344,9	733,3	668,8	501,1	1 169,9
Avyttringar	-78,0		-78,0			
Omklassificeringar	176,0	-176,0				
Omklassificering till						
Tillgångar för försäljning		-185,0	-185,0			
Orealiserad värdeförändring	249,2	471,7	720,9	648,5	699,5	1 348,0
Utgående verkligt värde	11 452,9	13 682,9	25 135,8	10 717,3	13 227,3	23 944,6

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

Omklassificering ovan, 176 mnkr, avser en fastighet som under 2020 klassats om till övervägande bostadsändamål.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter, klassificerade som förvaltningsfastigheter, ägs av koncernen och omfattar mark, byggnader, byggnadsinventarier, ombyggnader av befintliga fastigheter samt nybyggnation. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts internt. I investeringsbeloppet ingår under året aktiverade låneutgifter med ett belopp om 5,6 mnkr (17,7).

Värderingsmetod

Värderingen av verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en beräkning av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar.

Nuvärdesberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under kommande tioårsperiod och därefter på en beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsräntan varierar mellan 4,5 och 8,2 procent för bostäder och mellan 5,7 och 9,7 procent för kommersiella fastigheter. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på 1,5 procent år ett och därefter 2 procent normaliserade hyresintäkter och underhållskostnader samt normaliserad vakansgrad. Denna beräkning vägs sedan samman med olika ortsprisfaktorer i en slutlig värdering. Nedan framgår de indata som använts vid värderingen.

	Bostad Intervall (vägt snitt)	Kommersiellt Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	500 - 1 600 (800)	400 - 7 100 (1 600)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,49 - 6,10 (4,03)	3,67 - 7,76 (4,77)
Vakans (%)	1,0 - 5,1 (1,6)	0,0 - 9,7 (3,6)

forts. not 14

Alla hyror har bedömts vara marknadsmässiga. Tillväxtantagandet bedöms enskilt per fastighet. Diskonteringsräntan är beräknad som avkastningskravet med tillägg för tillväxtantagande under prognosperioden. Tillväxtantagandet har i sin tur en koppling till antagen inflation under samma period men bedöms individuellt för varje fastighet med hänsyn till kontraktsförhållanden, vakansrisk, tekniskt skick med mera.

Bedömningen av direktavkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Informationen stäms av med oberoende värderings- och rådgivningsföretag.

Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderas till 25,3 mdkr (inklusive Tillgångar till försäljning) (23,9). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 38 fastigheter, motsvarande värdemässigt 46 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 11,9 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 11,7 mdkr. De externa värderingarna stämmer därmed väl överens med de interna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde på en fastighet kan med säkerhet endast fastställas vid en försäljning. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av en fastighets värde. Värdeintervallet brukar uppgå till ± 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Lundbergs Fastigheters fastighetsbestånd värderas till 25,3 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med $\pm 1,3$ mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr	
		Bostad	Kommersiellt
Driftnetto (kr/kvm)	50	702	428
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	756	768
	+0,25	-668	-691
Hyresvakans (%-enhet)	1,0	169	180

Påverkan på årets resultat

Samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, med undantag av de med pågående nyproduktion och de som består av obebyggda tomter. Årets hyresintäkter (brutto minus vakanser) uppgår till 1 481,9 mnkr (1 397,4). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	2020	2019
Drift och administration	221,8	220,6
Underhåll	177,4	166,1
Personalkostnader	121,8	125,1
Fastighetsskatt	77,6	80,0
Avskrivningar	8,1	7,8
	606,7	599,6

forts. not 14

Löptidsanalys hyresintäkter

Löptidsanalys för hyresavtal framgår av tabellen nedan.

2020

Årshyra	2021	2022	2023	2024	2025	2026-	Totalt
Bostäder	641,4						641,4
Kontor	114,5	79,6	122,7	129,0	67,6	27,9	541,3
Butiker	63,2	51,5	46,5	45,3	10,2	16,4	233,1
Övrigt	82,8	20,6	18,4	9,8	1,7	25,9	159,2
Totalt	901,9	151,7	187,6	184,1	79,5	70,2	1 575,0
Andel, procent	57	10	12	12	5	4	100

2019

Årshyra	2020	2021	2022	2023	2024	2025-	Totalt
Bostäder	600,9						600,9
Kontor	63,7	123,7	88,3	105,6	103,7	64,3	549,3
Butiker	40,9	63,8	54,1	30,1	20,8	26,1	235,7
Övrigt	70,7	7,7	8,9	9,6	3,8	14,1	114,8
Totalt	776,2	195,2	151,3	145,3	128,4	104,4	1 500,8
Andel, procent	52	13	10	10	9	7	100

15

Nyttjanderättstillgångar (leasing)

Leasetagare

2020	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Avtal per 2020-01-01	1,6	3,5	4,5	18,3	28,0
Ingångna avtal under 2020		1,7			1,7
	1,6	5,2	4,5	18,3	29,6
Avskrivningar					
Ingående balans		- 1,1	- 0,5	- 5,2	- 6,8
Årets avskrivningar		- 1,6	- 0,5	- 2,9	- 5,1
		-2,7	-1,1	-8,1	-11,9
Utgående balans	1,6	2,5	3,4	10,2	17,7

forts. not 15

	Resultat- räkningen	Balans- räkningen	Totalt
Årets redovisade belopp			
Driftkostnader	2,4		2,4
Underhåll och hyresgästanpassningar	0,1		0,1
Avskrivningar	-2,2		- 2,2
Finansiella kostnader	0,0		0,0
	0,3	0,0	0,3

2019	Tomträtter	Bilar	Lokaler	Bodar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Avtal per 2019-01-01	1,6	1,5	4,0	9,4	16,5
Ingångna avtal under 2020		2,0	0,5	9,0	11,4
	1,6	3,5	4,5	18,3	28,0
Avskrivningar					
Ingående balans					
Årets avskrivningar		- 1,1	- 0,5	- 5,2	- 6,8
Avslutade avtal					0,0
		- 1,1	- 0,5	- 5,2	- 6,8
Utgående balans	1,6	2,5	4,0	13,1	21,1

	Resultat- räkningen	Balans- räkningen	Totalt
Årets redovisade belopp			
Driftkostnader	1,8		1,8
Underhåll och hyresgästanpassningar	0,1		0,1
Avskrivningar	-1,6	-5,2	-6,8
Finansiella kostnader	-0,3		-0,3
Förvaltningsfastigheter		5,2	5,2
	-0,1	0,0	-0,1

Tomträtter - Koncernen leasar extern mark för delar av sin verksamhet. Avtalet har en löptid fram till 2037-12-31 med option om förlängning med först 20 år och därefter 10 års förlängningar.

Bilar - Koncernen hyr personbilar. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår vanligen till 3 år. Förlängningsoptioner förekommer inte i väsentlig omfattning.

Lokaler - Koncernen hyr lokal för kontorsverksamhet. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår till 10 år. Förlängningsoption om 10 år gäller.

Bodar - Koncernen hyr bodar för evakueringsboende i samband med ROT-projekt. Leasingperioden för denna typ av tillgångar uppgår vanligen till 48-60 månader. Förlängningsoptioner förekommer med en månad i taget.

Leasegivare - Löptidsanalys för leasingavgifter där koncernen är leasegivare framgår av not 14.

Andelar i intresseföretag, mnkr

	2020	2019
Redovisat värde	7,1	7,1
Koncernens andel av:		
Förändring i koncernens sammansättning		7,7
Resultat från kvarvarande verksamheter	-0,0	
Övrigt totalresultat		-0,6
Summa totalresultat	-0,0	7,1

Andel i intresseföretag avser innehav i Disponere I AB, som uppgår till 50 %. Disponere I äger i sin tur Haga garage ekonomisk förening till 98,2 %.

Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde ¹⁾		Verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019
Likvida medel				
Banktillgodohavanden		0,1		0,1
		0,1		0,0
Kortfristiga finansiella skulder				
Kort del av långa lån		900,0		906,5
Upplupen ränta		1,7		1,7
Skuld koncernföretag	5 088,6	3 624,8	5 088,6	3 624,8
Övriga kortfristiga skulder	46,4	43,8	46,4	43,8
	5 135,0	4 570,3	5 135,0	4 576,8

1) Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2020	2019
Tillgångar		
Aktier i onoterade bolag	7,1	7,1
Kundfordringar	17,2	27,6
Skulder		
Leverantörsskulder	88,0	125,7

forts. not 17

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen men för vilka upplysningar lämnas om verkligt värde

När upplysningar om verkligt värde lämnas i tabellen ovan för finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen har verkligt värde bestämts på följande sätt:

Lån från banker med fast ränta har värderats med den ränta med vilken en refinansiering skulle kunna göras på balansdagen. Denna värderingen tillhör nivå tre eftersom dessa räntor inte kan observeras på marknaden. Lån med rörlig ränta antas ha ett marknadsvärde som överensstämmer med bokfört värde förutsatt att någon mätbar förändring inte skett i en aktuell spread för en liknande transaktion.

Övriga finansiella instrument i balansräkningen har kort tid kvar till förfall. För dessa har som verkligt värde angetts det redovisade värdet vilket bedöms återspegla det verkliga värdet på grund av att diskonteringseffekten är försumbar.

18

Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2020	2019
Vid årets början	121,8	116,0
Årets anskaffningar	19,5	17,2
Reverseringar av nedskrivningar	0,4	
Avyttringar och utrangeringar	-27,2	-11,3
Utgående balans	114,5	121,8

Akkumulerade nedskrivningar ingår med 0,5 mnkr (0,9).

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 415,6 mnkr (422,0).

19

Rörelsefordringar, mnkr

	2020	2019
Hyres- och kundfordringar	17,2	27,6
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	6,5	4,9
Upplupna hyresintäkter	0,8	1,7
Fordringar hos intresseföretag	0,8	
Övriga fordringar	11,5	6,4
	19,7	13,0
Utgående balans	36,9	40,5

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och med det belopp som förväntas bli inbetalt utifrån en individuell bedömning av respektive kund.

Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2020	2019
Erhållna	0,2	0,2
Erlagda	-50,7	-65,8
	-50,6	-65,7

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	2020	Kassaflöde	Omvärderingseffekt	2019
Fastighetslån		-900,0		900,0
Pensionsskuld	149,7	-3,0	14,0	138,7
Övrigt ¹⁾	5 152,9	1 460,6		3 692,3
	5 302,6	557,6	14,0	4 731,0

1) Utgörs främst av skulder till moderbolag.

Tillgångar som innehas för försäljning

	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	185,0	
	185,0	

Under 2020 har tre förvaltningsfastigheter klassats om till Tillgångar som innehas för försäljning. Avtal om försäljning tecknades under 2020 och fastighetsaffären planeras att slutföras i mars 2021.

Eget kapital

Aktiekapital

2020-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0

Eget kapital - Koncernens eget kapital består av aktiekapital och balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för, i förekommande fall, under året lämnad vinstutdelning.

Utdelning - Styrelsen föreslår årstämman att besluta om en utdelning på 800 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 200 mnkr. Föregående år lämnades 500 mnkr i utdelning.

Rösträtt - Varje aktie innehar en rösträtt.

Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens tjänstemän omfattas av den sk ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. Nedan specificeras förändringen av den förmånsbestämda förpliktelsen.

mnkr	2020	2019
Förpliktelse per den 1 januari	138,7	113,2
Förmåner intjänade under perioden	5,0	4,1
Ränta	1,9	2,6
Aktuariell vinst/förlust	5,2	17,6
Utbetalda pensioner	-3,0	-3,3
Särskild löneskatt	1,8	4,4
Förpliktelse den 31 december	149,7	138,7
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	66,7	65,2

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 5,0 mnkr (4,1) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 1,9 mnkr (2,6) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till 5,2 mnkr (17,6) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella förlusten om 5,2 mnkr består av vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 0,2 mnkr och förlust avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 5,5 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 60 mnkr (54). Durationen på förpliktelsen uppgår till 20 år (20).

Väsentliga aktuariella antaganden	2020	2019
Diskonteringsränta, %	1,10	1,50
Framtida löneökningar, %	2,50	2,70
Framtida inflation, %	1,50	1,70

Livslängdsantaganden baseras på DUS14 (PRI). Den aktuella livslängden som förpliktelsen är beräknad på framgår av nedanstående tabell.

	2020	2019
Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar		
Män	22	22
Kvinnor	24	24
Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år		
Män	24	24
Kvinnor	26	26

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell presenteras möjliga förändringar av aktuariella antaganden per bokslutstidpunkten, övriga antaganden oförändrade, och hur dessa skulle påverka den förmånsbestämda förpliktelsen (- minskar skulden, + ökar skulden).

forts. not 23

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-12,5	14,4
Framtida löneökning (0,5% förändring)	4,3	-3,8
Framtida inflation (0,5% förändring)	11,3	-10,1
Framtida livslängd (1 år förändring)	5,9	-5,8

Under 2021 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,1 mnkr (3,1)

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 2,4 mnkr (2,8) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,3 mnkr respektive 0,9 mnkr (0,5; 0,9) och ingår i rörelseresultatet

24

Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 15,6 mnkr (15,6).

25

Rörelseskulder, mnkr

	2020	2019
Leverantörsskulder	88,0	125,7
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	154,8	160,7
Övrigt	68,7	53,2
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	14,1	133,4
Övrigt	8,0	8,6
	245,7	355,8
Utgående balans	333,6	481,5

26

Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 17.

forts. not 26

Nyckelpersoner i ledande ställning	2020	2019
Försäljning till	10,7	11,4

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Nyckelpersoner i ledande ställning

Fredrik Lundberg med maka innehar direkt och indirekt via det helägda bolaget Förvaltnings AB Lunden (inklusive dotterbolag) 70,95 procent (70,95) av rösterna och 42,33 procent (42,33) av kapitalet i L E Lundbergföretagen AB (publ) som i sin tur är moderföretag till Fastighets AB L E Lundberg.

Fastighets AB L E Lundberg förvaltar Förvaltnings AB Lunden-koncernens fastigheter enligt upp-
rättat förvaltningsavtal.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

27

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2020	2019
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar		895,7
Eventalförpliktelser	2020	2019
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	74,3
Övriga eventalförpliktelser	1,3	1,3
	9,3	75,6

28

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen. De bedömningar och uppskattningar som enligt företagsledningen är väsentliga för redovisade belopp i årsredovisningen och där det finns en betydande risk att framtida händelser och ny information kan förändra dessa bedömningar och uppskattningar inkluderar främst:

Förvaltningsfastigheter

Vid bokslutet värderas fastigheterna till verkligt värde. I denna värdering görs uppskattningar om framtida hyresnivåer, vakansgrader och fastighetskostnader. I beräkningsmodellen görs också en bedömning av varje enskild fastighets direktavkastningskrav. Värdet på en fastighet kan dock med säkerhet endast fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. I not 14 redogörs mer ingående för värderingsprocessen.

Pensioner

Värdet av pensionsförpliktelser beräknas utifrån antaganden om diskonteringsränta, inflation, framtida löneökningar och demografiska faktorer. Antagandena uppdateras normalt årsvis vilket påverkar den

forts. not 28

redovisade pensionsskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets redovisade pensionskostnad. Se även not 23.

29

Finansiella risker och riskhantering

Finansverksamheten och hanteringen av finansiella risker för koncernen handlägges enligt fastställd finanspolicy av koncernstabadministration, ekonomi och finans i moderbolaget L E Lundbergföretagen AB. Riskhanteringen bedrivs enligt denna finanspolicy och syftar till en låg risknivå. De risker som primärt hanteras är ränte- och refinansieringsrisk kopplat till finansieringen samt i mindre utsträckning även kreditrisk.

Finansieringsrisk

Den räntebärande nettoskulden uppgick den 31 december 2020 till 5 301,8 mnkr (4 730,2), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 5 302,6 mnkr (4 731,0) och räntebärande tillgångar 0,8 mnkr (0,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3 månader (4). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder¹⁾, 31 december 2020

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2021	5 135,0	100
Totalt	5 135,0	100

1) Exklusive pensionsavsättningar om 149,7 mnkr och leasingskulder om 17,9 mnkr.

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025-
Finansiella skulder					
Övriga finansiella skulder	5 135,0				

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2021	2022	2023	2024	2025-	2020-12-31
Kortfristiga leasingskulder	5,3					5,3
Långfristiga leasingskulder		3,7	3,7	3,7	1,6	12,6

Finansiella tillgångar

Övriga finansiella tillgångar	0,8
-------------------------------	-----

Lundbergs Fastigheters finansiering säkerställs främst via lån från moderbolaget L E Lundbergföretagen AB, där finansieringen säkerställs dels via långfristiga lånelöften hos banker dels via MTN- och certifikatsprogram. Outnyttjade lånelöften per den 31 december 2020 uppgick till 1,5 mdkr.

forts. not 29

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 3 månader per den 31 december 2020. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2020 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2021 års resultat negativt med cirka 26 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2020 framgår av tabellen nedan.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2020

	Skulder ¹⁾ mnkr	Andel %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2021	5 135,0	100	1,0
2022-			
Totalt	5 135,0	100	

1) Exklusive pensionsavsättningar om 149,7 mnkr och nyttjanderättsskulder om 17,9 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom ett medvetet urval av kunder med god betalningsförmåga. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna utgör sammanlagt 12,0 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 17,2 mnkr (27,6) efter avdrag för osäkra fordringar. Osäkra kundfordringar har reserverats med 7,8 mnkr (4,3). Bruttosumman av kund-/hyresfordringar uppgår till 25,0 mnkr (31,9), varav 17,7 mnkr (8,4) med förfall över 60 dagar. Kreditkvaliteten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivna bedöms vara god.



Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat

Moderbolaget

mnkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	1 480,1	1 398,8
Driftkostnader		-303,8	-306,2
Underhåll och hyresgästanpassningar		-458,7	-484,3
Avskrivningar	4	-130,0	-126,6
Fastighetsskatt		-78,8	-80,2
Exploateringsfastigheter	13	-5,4	-2,8
Bruttoresultat		503,5	398,7
Centrala administrationskostnader	4	-43,5	-43,8
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		-3,0	
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter			7,5
Rörelseresultat	3	456,9	362,4
Resultat från andelar i koncernföretag	5		64,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2,8	19,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-59,1	-84,0
Resultat efter finansiella poster		400,5	362,8
Bokslutsdispositioner	8	-90,3	-121,6
Resultat före skatt		310,2	241,2
Skatt	9	-66,8	-31,0
Årets resultat ¹⁾		243,4	210,2

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	10		
Programvaror		4,8	3,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		4,8	3,2
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11		
Förvaltningsfastigheter		6 958,9	6 404,5
Fastighetsinventarier		118,4	126,0
Övriga inventarier		8,8	10,5
Pågående nyanläggningar		385,9	491,2
Summa materiella anläggningstillgångar		7 472,0	7 032,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	52,5	52,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		52,5	52,5
Summa anläggningstillgångar		7 529,3	7 087,9
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	13	82,4	84,4
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		15,1	11,9
Fordringar hos koncernföretag		7,3	854,9
Övriga fordringar		4,1	4,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,8	7,7
Summa kortfristiga fordringar		35,4	879,2
Kassa och bank	14		
Summa omsättningstillgångar		117,8	963,7
SUMMA TILLGÅNGAR		7 647,1	8 051,6

forts. balansräkning

Moderbolaget

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		835,8	1 125,6
Årets resultat		243,4	210,2
Summa eget kapital		1 179,3	1 435,8
Obeskattade reserver	16, 17	450,9	455,7
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	18	66,7	65,2
Avsättning för uppskjuten skatt	19	191,5	175,4
Övriga avsättningar	19	15,6	15,6
Summa avsättningar		273,8	256,3
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	21	6,4	6,8
Summa långfristiga skulder		6,4	6,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20		900,0
Skulder till koncernföretag		5 337,8	4 668,2
Övriga rörelseskulder	22	398,9	328,8
Summa kortfristiga skulder		5 736,7	5 897,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 647,1	8 051,6

Rapport över förändring i eget kapital

Moderbolaget

mnkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2019-01-01	100,0	901,2	224,4	1 225,6
Vinstdisposition		224,4	-224,4	
Årets resultat ¹⁾			210,2	210,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	100,0	1 125,6	210,2	1 435,8
 Ingående eget kapital 2020-01-01	 100,0	 1 125,6	 210,2	 1 435,8
Vinstdisposition		210,2	-210,2	
Utdelning		-500,0		-500,0
Årets resultat ¹⁾			243,4	243,4
Utgående eget kapital 2020-12-31	100,0	835,8	243,4	1 179,3

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Moderbolaget

mnkr	Not 14	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		400,5	362,8
Justering för ej kassapåverkande poster ¹⁾		130,5	121,2
Betald inkomstskatt		-33,8	-27,5
		497,2	456,5
Förändring av omsättningsfastigheter		2,5	-8,0
Förändring av rörelsefordringar		-98,7	-96,5
Förändring av rörelseskulder		46,9	5,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		447,8	357,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3,6	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,9	-2,1
Investering i förvaltningsfastigheter		-566,5	-1 631,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-573,0	-1 634,1
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-900,0	-350,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		1 524,1	1 619,4
Övriga skulder		1,1	7,7
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-500,0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		125,2	1 277,0
Årets kassaflöde		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,0

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, anteciperade utdelningar samt resultat från fastighetsförsäljningar.

Noter

1

Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De skillnader som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2020 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagen, medan rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av resultat från finansiella poster, anläggningstillgångar, obeskattade reserver, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Intäkter

Lämnade förmåner (hyresrabatter) har redovisats i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär en temporär ändring motsvarande de av IASB beslutande lättnaderna i IFRS 16. Skillnaden mot koncernens principer är att detta gäller både leasetagare och leasegivare. Hyresrabatter har därmed i moderbolaget redovisats i den period som de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen, men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planerliga avskrivningar görs med 1-2 % på byggnader. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär kostnadsförs löpande och belastar resultatet. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Moderbolaget redovisar förmånsbestämda planer som en avgiftsbestämd plan, i det fall en pensionspremie betalas till ett försäkringsbolag eller liknande.

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt RFR 2 IAS 27 p 2. Redovisning sker enligt alternativregeln vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande om dotterföretaget inte fullgör betalning i enlighet med avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för bl a dotterföretag.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

forts. not 1

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning lämnas istället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

2

Nettoomsättning, mnkr

	2020	2019
Hysesintäkter	1 411,0	1 319,3
Serviceavgifter	64,4	60,0
Försäljningar exploateringsfastigheter	4,8	19,5
	1 480,1	1 398,8

3

Anställda och personalkostnader samt ersättning till revisorer, mnkr

Information avseende moderbolagets anställda och personalkostnader återfinns i koncernens not 5.

4

Avskrivningar, mnkr

	2020	2019
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	-78,7	-65,4
Programvaror	-2,0	-2,1
Övriga inventarier	-3,9	-4,1
Fastighetsinventarier	-47,3	-57,3
	-131,9	-128,9
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-130,0	-126,6
- Försäljnings- och administrationskostnader	-1,9	-2,3
	-131,9	-128,9

5

Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2020	2019
Utdelning		65,0
Nedskrivning av andelar		-0,1
		64,9

6

Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	2,6	19,3
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,2
	2,8	19,5

7

Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2020	2019
Räntekostnader, koncernföretag	-47,5	-48,4
Räntekostnader, övriga	-2,6	-2,6
Räntekostnader, fastighetslån	-8,0	-29,3
Övriga liknande resultatposter	-1,0	-3,7
	-59,1	-84,0

8

Bokslutsdispositioner, mnkr

	2020	2019
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	6,4	9,1
- Övriga inventarier	0,2	-1,3
Koncernbidrag, erhållna	5,1	15,3
Koncernbidrag, lämnade	-100,2	-181,5
Förändring av periodiseringsfond	-1,9	36,8
	-90,3	-121,6

Skatter, mnkr

	2020	2019
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-50,9	-27,6
- Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-16,1	-3,4
	-66,8	-31,0

Avstämning av effektiv skatt		2020		2019
Resultat före skatt		310,2		241,2
Svensk inkomstskatt	21,4%	-66,4	21,4%	-51,6
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-0,1	0%	-0,4
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	0%	0,1	-6%	14,0
Övrigt	0%	0,1	-3%	7,6
Effekt av ändrad skattesats	0%	-0,5	0%	-0,5
	22%	-66,8	13%	-31,0

1) Avser 2019 till största delen utdelningar från dotterföretag.

Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6,3	6,3
Nyanskaffningar	3,6	
	9,9	6,3
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3,2	-1,1
Årets avskrivningar	-2,0	-2,1
	-5,1	-3,2
Utgående balans	4,8	3,2

Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2020	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	7 067,3	849,6	35,7	491,2	8 443,8
Investeringar ¹⁾	529,5	39,7	2,9	3,5	575,7
Omklassificeringar	108,8			-108,8	
Avyttringar och utrangeringar	-6,3		-3,9		-10,2
	7 699,4	889,4	34,7	385,9	9 009,3
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-662,8	-723,6	-25,1		-1 411,6
Årets avskrivningar	-78,7	-47,3	-3,9		-129,9
Avyttringar och utrangeringar	1,0		3,3		4,3
	-740,5	-770,9	-25,8		-1 537,3
Utgående balans	6 958,9	118,4	8,8	385,9	7 472,0

1) Under 2020 har koncerninterna överlåtelser av pågående projekt, avseende LINK Business Center, skett till ett värde om 319 mnkr från det helägda dotterbolaget Byggnads AB L E Lundberg. I investeringsvärdet för 2020 ligger en reducering med 11 mnkr avseende statligt bidrag gällande Nätet 13 i Eskilstuna.

2019	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	5 838,8	770,7	37,3	166,4	6 813,2
Investeringar	1 229,1	54,9	2,1	348,9	1 635,0
Omklassificeringar		24		-24	
Avyttringar och utrangeringar	-0,6		-3,8		-4,3
	7 067,3	849,6	35,7	491,2	8 443,8
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-605,5	-666,3	-24,0		-1 295,8
Årets avskrivningar	-65,8	-57,3	-1,3		-124,4
Årets nedskrivningar/reverseringar	7,5				7,5
Avyttringar och utrangeringar	0,9		0,1		1,1
	-662,8	-723,6	-25,1		-1 411,6
Utgående balans	6 404,5	126,0	10,5	491,2	7 032,3

Upplysningar om skattemässiga avskrivningar i moderbolaget

Ackumulerade skattemässiga avskrivningar på byggnader uppgår till 1 589 mnkr (1 337).

Andelar i koncernföretag, mnkr

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	52,8
	52,8	52,8
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,3	-0,2
Årets nedskrivningar		-0,1
	-0,3	-0,3
Bokfört värde	52,5	52,5

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)	Antal andelar 2020	Andel i %		Bokfört värde	
		2020	2019	2020	2019
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000	100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750	100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251	100	100	0,1	0,1
Spiralen AB / 556127-3706 / Enköping	1 392	100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,5	0,5
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,8	0,8
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000	100	100	1,2	1,2
Bokfört värde				52,5	52,5
Indirekt ägda dotterföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB 3 aktiebolag	1 200	100	100		
Ägda av Spiralen AB					
Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100		
Indirekt ägda intresseföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB 1 aktiebolag	50	50	50		

Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85,3	77,3
Årets anskaffningar	3,3	10,9
Avyttringar och utrangeringar	-5,8	-2,9
	82,8	85,3
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-0,9	-1,0
Årets nedskrivningar/reverseringar	0,4	0,1
	-0,5	-0,9
Bokfört värde	82,4	84,4

Taxeringsvärdet för moderbolagets exploateringsfastigheter uppgick till 321,3 mnkr (290,1) varav markvärdet utgjorde 308,1 mnkr (278,8). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 323,8 mnkr (340,1).

Kassaflödesanalys, mnkr

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Räntor och erhållen utdelning	2020	2019
Erhållna räntor	2,8	19,5
Erlagda räntor	-60,8	-84,0
Erhållen utdelning	0,0	64,9
	-58,0	0,4
Kassa och bank	2020	2019
Banktillgodohavande		

Räntebärande skulder	2020	Kassaflöde	Valuta och omvärderingseffekt	2019
Fastighetslån	0,0	-900,0		900,0
Pensionsskuld	66,7	-3,0	4,5	65,2
Övrigt ¹⁾	5 376,3	1 639,8		3 736,5
	5 443,0	736,8	4,5	4 701,7

1) Utgörs främst av skuld till moderbolag.

Eget kapital

Bundna reserver

Värdeöverföring får inte genomföras om det efter värdeförändringen inte finns full täckning för bolagets bunda kapital. Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond. Reservfonden kan användas för förlusttäckning och fondemission. Beslut om avsättning eller användande fattas av bolagsstämman. Fram till 31 december 2005 var årlig avsättning till reservfonden till dess att reservfonden uppgick till 20% av aktiekapitalet lagkrav enligt ÅRL.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att från förfogade stående vinstmedel 1 079,3 mnkr (1 079 266 413 kronor) utdelas 200 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 22.

Akkumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2020	2019
Övriga inventarier	3,1	3,3
Fastighetsinventarier	24,2	30,6
	27,3	33,9

Av obeskattade reserver utgör 5,6 mnkr (7,0) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Periodiseringsfonder, mnkr

	2020	2019
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2014		76,3
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2015	80,1	80,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2016	77,5	77,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2017	80,7	80,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2018	63,5	63,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2019	43,4	43,6
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2020	78,5	
	423,7	421,7

Av obeskattade reserver utgör 92,5 mnkr (92,5) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Avsättningar för pensioner, mnkr

Moderbolagets tjänstemän i Sverige omfattas av den s k ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggs genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. I moderbolagets balansräkning är den av PRI framräknade skulden upptagen, 66,7 mnkr (65,2). Hela skulden är kreditförsäkrad via FPG/PRI.

Pensionsskulden består av tre delar, kapitalvärde, konsolideringsreserv och särskilda värdesäkringsmedel. Kapitalvärdet bestäms för varje individ. Det beräknas utifrån ålder, lön, tjänstetid, pensionsålder, kön och beräknad återstående medellivslängd. De nuvarande livslängdsantagandena innebär att den förväntade återstående livslängden för en 65-årig kvinna är 24,9 år och för en man 23,1 år. Vid diskontering av framtida utbetalningar utgår PRI Pensionsgaranti från en ränta om 3,84 procent. Konsolideringsreserven beräknas som en viss procent av kapitalvärdet, för närvarande 4 procent och ska täcka framtida inflation för pensionärer. Från och med den 1 januari 2007 sker ingen nyavsättning för särskilda värdesäkringsmedel.

Kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 10,8 mnkr (12,2). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,6 mnkr (2,6). Under 2021 förväntas 3,1 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggs genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 2,2 mnkr (2,0) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 0,3 mnkr respektive 0,9 mnkr (0,5; 0,9) och ingår i rörelseresultatet.

Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	191,5	175,4
Stämpelskatt	15,6	15,6
	207,1	191,1

Skulder till kreditinstitut, mnkr

	2020	2019
Lån förvaltningsfastigheter		900,0
		900,0
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen		900,0
		900,0

Lån förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp.

21

Övriga skulder, mnkr

	2020	2019
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6,4	6,8
	6,4	6,8

22

Övriga rörelseskulder, mnkr

	2020	2019
Leverantörsskulder	87,4	56,2
Skatteskulder	38,5	15,2
Övriga skulder	60,9	53,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	27,5	24,5
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	19,9	22,5
Hyresintäkter	153,5	146,4
Räntekostnader fastighetslån		1,7
Övrigt	11,3	8,7
	398,9	328,8

23

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2020	2019
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar		895,7
Eventalförpliktelser	2020	2019
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,0	74,3
Övriga eventalförpliktelser	1,3	1,3
	9,3	75,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående vinstmedlen, 1 079 mnkr (1 079 266 413 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 800 kronor per aktie	200 mnkr
I ny räkning överföres	879 mnkr
	1 079 mnkr

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 17 kapitlet 3 § stycke 2-3 och 18 kapitlet 4 §

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 200 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 19 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 879 mnkr.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 17 februari 2021. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 20 april 2021.

Norrköping den 17 februari 2021

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Lars Johansson
Styrelseledamot

Katarina Martinson
Styrelseledamot

Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Johanna Palmér
Styrelseledamot

Sten Peterson
Vice styrelseordförande

Peter Whass
Styrelseledamot

Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot

Nicklas Lundberg
Styrelseledamot

Louise Lindh
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2021
KPMG AB

Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB L E Lundberg, org. nr 556049-0483

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB L E Lundberg för år 2020 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-25. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14-79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14-25. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-13 samt sidorna 84-87. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, 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 på 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB L E Lundberg för år 2020 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-25 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den 24 februari 2021

KPMG AB

Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor



Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Född 1951
Civ ing. civ ekon, ekon dr h c, tekn
dr h c
Invald i styrelsen 1975



Lars Johansson
Styrelseledamot

Född 1966
Civ ekon
Invald i styrelsen 2007



Louise Lindh
VD, Styrelseledamot

Född 1979
Civ ekon
Invald i styrelsen 2011



Katarina Martinson
Styrelseledamot

Född 1981
Civ ekon
Invald i styrelsen 2011



Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Född 1957
Civ ekon
Invald i styrelsen 2017



Johanna Palmér
Styrelseledamot

Född 1979
Civ ekon
Invald i styrelsen 2019



Sten Peterson
Vice styrelseordförande
Född 1956
Civ ing
Invald i styrelsen 2010



Peter Whass
Styrelseledamot
Född 1954
Civ ing
Invald i styrelsen 2004



Phongthawat Croneryd
Styrelseledamot
Arbetsstagarrepresentant
Född 1978
Invald i styrelsen 2018



Nicklas Lundberg
Styrelseledamot
Arbetsstagarrepresentant
Född 1971
Invald i styrelsen 2018



Nils Svanberg
Styrelsesuppleant
Arbetsstagarrepresentant
Född 1968
Invald i styrelsen 2007



Tobias Sundqvist
Styrelsesuppleant
Arbetsstagarrepresentant
Född 1993
Invald i styrelsen 2018



Louise Lindh
VD
Född 1979 Anställd 2005



Johan Ladenberg
Vice VD Chef Hyres- och
fastighetsadministration
Född 1966 Anställd 2005



Camilla Ahlén
Ekonomichef
Född 1971 Anställd 2018



Christian Claesson
Regionchef Öst
Född 1980 Anställd 2015



Peter Lundgren
Regionchef Väst
Född 1970 Anställd 1994



Lisa Lundh
Marknads- och
kommunikationschef
Född 1976 Anställd 2018



Jonas Thyrsson
Chef Fastighetsutveckling
Född 1976 Anställd 2010



Johan Sandborgh
Regionchef Stockholm,
Hållbarhetschef
Född 1979 Anställd 2009

Foto:

Omslag (2 bilder) samt sid 8, 10, 11, 14, 16, 17, 21, 24: John Sandlund

Omslag (1 bild) samt sid 2, 3, 5: M&F Foto

Sid 7, 84, 85, 86, 87: Ulla-Carin Ekblom

Sid 23: Peter Holgersson

Sid 9: Husfoto



LUNDBERGS
FASTIGHETER