

# Årsredovisning 2019

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG



**LUNDBERGS**  
FASTIGHETER



Styrelsen och verkställande direktören för

## Fastighets AB L E Lundberg

Org nr 556049-0483

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Definitioner	3
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Moderbolaget	
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Rapport över eget kapital	27
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Hållbarhetsrapport	35
Förslag till vinstdisposition	39

6

2

## Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg, nedan kallat Lundbergs Fastigheter, grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges största privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 24 mdkr.

Fastighetsbeståndet har till stor del byggts i egen regi och utgörs av bostäder samt lokaler för kontor och handel. Bostäder utgör cirka 40 procent av hyresvärdet. Bolaget har även cirka 50 exploateringsobjekt.

Verksamheten har expanderat under senare år, dels genom en aktiv förvaltning, men också genom förvärv och nybyggnadsprojekt.

### Koncernen och moderbolaget

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

Bolagets operativa verksamhet är indelad i tre regioner: Stockholm, Väst och Öst. Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av respektive regionchef. Löpande förvaltning, uthyrning och fastighetsskötsel sker på våra marknader genom en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Med en hög servicegrad och ett personligt bemötande skapas långsiktiga relationer vilket ökar förståelsen för hyresgästens behov och önskemål. Kunderna ska känna sig trygga och nöjda i sina bostäder och lokaler.

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, HR-chef och chef fastighetsutveckling, totalt åtta personer.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 477 mdkr (1 383) och rörelseresultatet till 2 168 mdkr (1 569). Ökningen av resultatet beror främst på högre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna vilka uppgick till 1 348 mdkr (799).

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 339 mdkr (1 253). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 3,6 procent (3,2). De kommersiella lokalernas vakansgrad inklusive garage och parkering var 3,6 procent (4,4), medan bostädernas vakansgrad var 3,7 procent (1,3).

Driftkostnaderna inklusive de direkta försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 348 mdkr (334).

Kostnadsfört underhåll och hyresgästpassningar uppgick till 166 mdkr (156), varav kostnader för underhåll 111 mdkr (105) och kostnader för hyresgästpassningar 55 mdkr (51).

Fastighetsskatten uppgick till 82 mdkr (63).

Exploateringsfastigheter har under året sålts för 41 mdkr (47), varav 18 mdkr avser småhusomter, 21 mdkr mark för flerbostadshus och 2 mdkr avser mark för allmänt ändamål. Försäljningarna gav totalt en vinst på 30 mdkr (41).

Koncernens räntenetto, inklusive räntor på fastighetslån, uppgick till -66 mdkr (-67).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 399 mdkr (1 331). Årets resultat var 210,2 mdkr (224). Likviditeten i moderbolaget är god.

#### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter i koncernen har skett med 448 mdkr (408), i nya fastighetsprojekt med 722 mdkr (613) och i inventarier med 2 mdkr (2). Under året har inga förvaltningsfastigheter förvärvats (0) eller sålts (68).

#### Region Stockholm

Region Stockholm omfattar fyra marknader. I Stockholm och Solna består fastighetsbeståndet huvudsakligen av kontorslokaler medan förvaltningen i Eskilstuna och Södertälje till största delen utgörs av bostäder.

Nettoomsättningen för Region Stockholm uppgick till 460 mdkr (476) varav hyresintäkter 427 mdkr (408) och rörelseresultatet före värdeförändringar var 272 mdkr (292). Investeringarna, inklusive ROT, uppgick totalt till 267 mdkr.

I Eskilstuna pågår ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nätet omfattande äldreboende och förskola. Investeringen är beräknad till 210 mdkr, varav 167 mdkr hittills är nedlagt.

I Eskilstuna har ett större ROT-projekt i fastigheten Hökaren, omfattande 96 bostadshyresrätter, avslutats under året. Investeringen uppgick till 60 mdkr.

I Södertälje har två ROT-projekt påbörjats i fastigheterna Kupolen och Lobelian/Petunian, omfattande 448 respektive 337 bostadshyresrätter. Investeringarna är beräknade till 460 mdkr respektive 365 mdkr.

#### Region Väst

Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga marknader till största delen består av bostäder.

Nettoomsättningen för Region Väst uppgick till 328 mdkr (309), varav hyresintäkter 326 mdkr (308) och rörelseresultatet före värdeförändringar var 188 mdkr (171). Investeringarna uppgick till totalt 132 mdkr.

I Örebro har ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Fallskärmen, omfattande 67 bostadshyresrätter, färdigställts. Investeringen uppgick till 133 mdkr.

#### Region Öst

Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping. Fastighetsbeståndet i regionen består av både bostäder och kommersiella lokaler med ett stort inslag av detaljhandel.

Nettoomsättningen för Region Öst uppgick till 689 mdkr (598), varav hyresintäkter 647 mdkr (591) och rörelseresultatet före värdeförändringar var 404 mdkr (355). Investeringarna uppgick till totalt 771 mdkr.

I Norrköping har nybyggnadsprojektet Kvarnbacken, omfattande 392 bostadshyresrätter med tillhörande garage, färdigställts. Området består av 3 kvarter och 11 byggnader. Investeringen uppgick till 839 mdkr.

I Norrköping pågår även ett om- och påbyggnadsprojekt i fastigheten Torget, omfattande 42 bostadshyresrätter. Investeringen är beräknad till 193 mdkr varav 161 mdkr är nedlagt hittills.

I Linköping pågår ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Elitsegelaren omfattande 374 bostadshyresrätter med tillhörande garage. De första hyresgästerna flyttade in under hösten 2019 och inflyttning sker fortlöpande under projektets färdigställande fram till slutet av 2020. Investeringen är beräknad till 780 mdkr, varav 640 mdkr är nedlagt hittills.

Centralt i Linköping har byggnationen av regionens nya mötesplats – LINK Business Center påbörjats inom fastigheten Konsuln. Projektet omfattar ca 13 300 m<sup>2</sup> uthyrbar lokalyta och 40 bostadshyresrätter. Byggnationen startade våren 2019 och färdigställandet beräknas till mitten av 2022. Investeringen beräknas uppgå till ca 715 mdkr, varav 201 mdkr är nedlagt hittills. Uthyrningsgraden i projektet uppgick vid årsskiftet till 49 %.

#### Verkligt värde förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastighetsbeståndet har per den 31 december 2019 skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Värderingarna baseras såväl på ortsprismaterial som på nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats för 29 fastigheter, motsvarande värdemässigt 34 procent av beståndet. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8,3 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 8,1 mdkr.

Det verkliga värdet bedöms uppgå till 23 945 mdkr (21 427). Värderingsmetod och antaganden beskrivs i not 14.

#### Finansiering

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 4 730 mdkr (4 353). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 4 månader och den genomsnittliga rantesatsen 1,6 procent (1,8), för övrig information se not 28.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 15 169 mdkr



(13 508) och soliditeten var 63 procent (63). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på fastighetsmarknaden, till exempel till följd av konjunkturens svängningar, 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, 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.

Fastighetsbeståndet består av centralt belägna bostads- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är huvudsakligen koncentrerade till större städer med positiv utveckling. Den uthyrbare 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 not 28.

### 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 är sedan många år kvalitets-, miljö- och energicertifierat. Certifieringarna och det verksamhetsledningssystem som är upprättat efter gällande standarder 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. Genom hög servicegrad och personligt bemötande skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna. Kundnytta, effektivitet och lönsamhet ska präglade allt arbete i företaget. Arbetet ska vara systematiskt utan onödig byråkrati och säkerställa att ingångna avtal följs. Genom goda boende- och arbetsmiljöer minskar omflyttningen av hyresgäster och därmed material- och kemikalieåtgången.

Genom ständiga förbättringar ska företagets miljöbelastning minska. Den största påverkan på miljön har 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 energi- effektivisering är en viktig del i att skapa en hållbar framtid. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggt teknik och genom att installera modernare teknik fortsätter arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i fastigheterna och minska energiförbrukningen.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt 9 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och Miljöprövningsförordningen (2013:251) bedrevs under 2019.

### Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 35 - 38.

### Framtidsutsikter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i stora städer vilket gör att efterfrågan på bolagets bostäder, kontor och butiker bedöms vara stabil. Bolaget fortsätter aktivt utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som investeringar i nya projekt genomförs.

Uthyrningsgraden vid ingången av året är god. Under 2020 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 2 000 kr per aktie eller totalt 500 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 39.

### Nyckeltal (definitioner)

#### Likvida medel

Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

#### Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter, 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

Hyresintäkter (hyresintäkter 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 samt Rapport över totalresultat, koncernen

Resultaträkning, mnkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	1 477,0	1 382,7
Driftkostnader	4,5	-347,9	-334,3
Underhåll och hyresgästanpassningar		-166,0	-156,1
Avskrivningar	7	-5,5	-5,1
Fastighetsskatt		-81,7	-63,3
Exploateringsfastigheter		-11,3	-6,2
<b>Bruttoresultat</b>		<b>864,7</b>	<b>817,8</b>
Centrala administrationskostnader	5-7	-44,3	-47,1
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>820,4</b>	<b>770,7</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 348,0	798,2
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>2 168,4</b>	<b>1 568,9</b>
Finansiella intäkter		0,2	0,2
Finansiella kostnader		-65,9	-66,8
<b>Finansnetto</b>	10	<b>-65,7</b>	<b>-66,6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 102,6</b>	<b>1 502,2</b>
Skatt	11	-430,4	-94,8
<b>Årets resultat</b>		<b>1 672,3</b>	<b>1 407,5</b>
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 672,3	1 407,5
		<b>1 672,3</b>	<b>1 407,5</b>

Rapport över totalresultat, mnkr	Not	2019	2018
<b>Årets resultat</b>		<b>1 672,3</b>	<b>1 407,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	11	-21,2	-4,6
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	9,9	0,8
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	16	-0,6	
<b>Årets övrigt totalresultat efter skatt</b>		<b>-11,9</b>	<b>-3,8</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>1 660,4</b>	<b>1 403,7</b>
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 660,4	1 403,7
		<b>1 660,4</b>	<b>1 403,7</b>

h

↑

## Balansräkning, koncernen

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	12	3,2	5,3
Materiella anläggningstillgångar	13	17,6	21,5
Förvaltningsfastigheter	14	23 944,6	21 426,7
Nyttjanderättstillgångar	15	21,1	
Andelar i intresseföretag	16	7,1	
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 993,7</b>	<b>21 453,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Omsättningsfastigheter	18	121,8	116,0
Kundfordringar	19	27,6	22,9
Övriga rörelsefordringar	19	13,0	14,0
Likvida medel	17	0,1	0,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>162,4</b>	<b>152,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 156,1</b>	<b>21 606,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		15 068,7	13 408,4
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 168,7</b>	<b>13 508,4</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga finansiella skulder	17,28		900,0
Långfristiga leasingkulder	28	16,5	
Övriga långfristiga skulder		6,8	1,6
Avsättningar för pensioner	22	138,7	113,2
Övriga avsättningar	11,23	15,6	15,9
Uppskjutna skatteskulder	11	3 714,0	3 343,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 891,6</b>	<b>4 374,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga finansiella skulder	17,28	4 570,3	3 339,5
Kortfristiga leasingkulder	28	4,7	
Leverantörsskulder	24	125,7	104,3
Aktuell skatteskuld	11	39,2	8,6
Övriga rörelseskulder	24	355,8	271,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 095,7</b>	<b>3 723,9</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 987,4</b>	<b>8 098,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 156,1</b>	<b>21 606,3</b>

*h*

*h*



## Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, koncernen

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>100,0</b>	<b>12 004,6</b>	<b>12 104,6</b>
Årets resultat		1 407,5	1 407,5
Övrigt totalresultat		-3,8	-3,8
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>100,0</b>	<b>13 408,3</b>	<b>13 508,3</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>100,0</b>	<b>13 408,3</b>	<b>13 508,3</b>
Årets resultat		1 672,3	1 672,3
Övrigt totalresultat		-11,9	-11,9
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>100,0</b>	<b>15 068,7</b>	<b>15 168,7</b>

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 20	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		2 102,6	1 502,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet <sup>1)</sup>		-1 338,5	-790,5
Betalda skatter		-27,5	-54,9
		736,6	656,8
Förändring av omsättningsfastigheter		-5,9	-7,3
Förändring av rörelsefordringar		-3,6	15,1
Förändring av rörelseskulder		125,8	25,5
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>852,9</b>	<b>690,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-4,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,4	-4,2
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 169,9	-1 010,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter			68,0
Förvärv av finansiella tillgångar		-28,2	
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 201,6</b>	<b>-950,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-350,0	
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		673,9	258,2
Övriga skulder		25,1	2,2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>348,9</b>	<b>260,4</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Likvida medel vid årets början		0,0	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

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

## Not 1 - Redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samliga 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 rapporteringsrekommendation 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ARL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

### 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. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

### 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 27.

### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller förändrade IFRS

#### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal som ersätter IAS 17 Leasingavtal och de relaterade tolkningarna IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal, där koncernen är leasetagare, med vissa undantag redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgångar och räntekostnader för skulden istället för som tidigare då det redovisades som leasingkostnad. Avtal som berörs av de nya reglerna är främst tomträtsavgifter, kontorshyror, leasingbilar och avtal i fastighetsentreprenader. Koncernen har använt den förenklade framåtriktade metoden som innebär att tillgången och skulden har satts till samma värde i samband med övergången. Därmed har inga effekter redovisats i eget kapital vid införandet. Vid övergången till IFRS 16 har lätttnadsregler

tillämpats avseende att en enda diskonteringsränta tillämpas på en portfölj av leasingavtal med liknande egenskaper.

Tillgångar och skulder har per den 1 januari 2019 redovisats till ett belopp om 16,5 mnkr. Per den 31 december 2019 uppgick tillgångarna till 21,1 mnkr och skulderna till 21,2 mnkr, varav 4,7 mnkr redovisats som kortfristiga. Under 2019 minskade rörelsens kostnader med 1,9 mnkr, avskrivningarna ökade med 1,6 mnkr samt räntekostnaden ökade med 0,3 mnkr. Kassaflödeseffekten för leasing har tidigare ingått i posten resultat före skatt, men presenteras från och med 2019 som en förändring av kortfristiga finansiella skulder. Totalt kassaflöde för leasing uppgick för 2019 till -0,1 mnkr.

#### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

För leasingavtal där koncernen är leasegivare har övergången till IFRS 16 inte haft några effekter.

### 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 företagsledningsperspektiv. 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 erhalla 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 förvärfvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ 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.

#### **Intrasseföretag**

Intrasseföretag 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 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intrasseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

#### **Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering**

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

#### **Intäkter**

##### **Nettoomsättning**

Koncernens samliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare och redovisas från och med 2019 enligt IFRS 16.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Förskotts- hyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

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

##### **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 effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställs.

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

##### **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.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell 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 realiserats, 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 kontraktsenliga 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.

**Beräkning av verkligt värde.** Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå ett enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas har verkligt värde beräknats genom diskonterade kassaflöden. När beräkningar av diskonterade kassaflöden gjorts har samtliga variabler till exempel diskonteringsräntor för beräkningar hämtats från marknadsnoteringar, där så varit möjligt. Vid beräkningar av diskonterade kassaflöden används medelkurs för diskonteringsräntor. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå två.



**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 avtalsstillgångar 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 anläggningstillgångar

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.

#### 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 förvaltnings-tillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas 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 innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdetegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen i enlighet med verkligt

värdeметоден. 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 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.

#### 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.

#### Leasing

##### Principer tillämpade från och med den 1 januari 2019.

##### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Vid ett avtals ingång bedöms om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. 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 uppläsningsränta, 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 leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

##### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

De redovisningsprinciper som tillämpas från och med 2019 som leasegivare skiljer sig inte från tidigare tillämpning.

##### Principer tillämpade till och med den 31 december 2018

Leasing klassificerades i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasad anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt stod för samma risker och förmåner som vid direkt ägande klassificerades som finansiell leasing. Leasing av tillgångar där uthyraren i allt väsentligt kvarstod som ägare till tillgången klassificerades som operationell leasing. Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisades i årets resultat linjärt

ba

T



över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsfördes i de perioder de uppkom. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare var klassificerade som operationella leasingavtal.

De redovisningsprinciper som har tillämpats under jämförelseperioden på avtal där Koncernen är leasegivare skiljer sig inte från IFRS 16.

#### 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.

#### 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 2019 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. Omvärderings-effekterna 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 förenklings-skäl 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 förpliktad, 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.

#### Eventualförpliktelser

Uppllysning 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.

la

↑

## Not 2 - Företagsinformation

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

## Not 3 - Nettoomsättning, mnkr

	2019	2018
Fastighetsrörelse		
Hysesintäkter	1 338,9	1 252,6
Serviceintäkter <sup>1)</sup>	60,7	54,8
Försäljning omsättningsfastigheter	41,4	47,5
Övriga intäkter	36,0	27,7
	<b>1 477,0</b>	<b>1 382,7</b>

<sup>1)</sup> I serviceintäkter ingår debitering av el, värme, vatten, kyla, marknadsföring mm.

## Not 4 - Driftkostnader, mnkr

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

	2019	2018
El, värme och vatten	117,6	120,0
Fastighetsskötsel	59,1	57,0
Administrationsomkostnader	86,5	83,6
Övriga driftkostnader	84,7	73,7
	<b>347,9</b>	<b>334,3</b>

## Not 5 - Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2019	Varav män (%)	2018	Varav män (%)
Moderbolaget	150	65	145	66
Dotterföretag	5	91	5	92
<b>Koncernen totalt</b>	<b>155</b>	<b>67</b>	<b>150</b>	<b>66</b>

## Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Tre kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen vid årets slut består av åtta personer varav tre är kvinnor.

## Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

2019	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	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
	<b>10,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>2,7</b>	<b>14,1</b>



**Not 5 - fortsättning**

2018	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,3				0,3
VD och vVD i moderbolaget	4,2	0,6	0,2	1,2	6,2
Andra ledande befattningshavare 6 personer	6,0	1,1	0,4	1,4	8,8
	<b>10,5</b>	<b>1,7</b>	<b>0,6</b>	<b>2,5</b>	<b>15,3</b>

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**

2019	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare 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
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>84,0</b>	<b>12,1</b>	<b>42,8</b>	<b>13,0</b>

2018	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	79,8	12,6	39,0	10,6
Dotterföretag	3,7	0,3	2,1	0,9
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>83,5</b>	<b>12,9</b>	<b>41,1</b>	<b>11,4</b>

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 2019. Ersättningen är maximerad till 2 månadslöner för ledande befattningshavare. För övrig personal utgår maximalt en alternativt en halv månadslön. För 2019 har 6,3 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd VD/vVD:ar uppgick till 7,1 mnkr (7,0) i moderbolaget och koncernen. Förpliktsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

**Not 6 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr**

	2019	2018
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,3	1,1
Andra uppdrag		0,1
	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>

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.

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

**Not 7 - Avskrivningar, mnkr**

	2019	2018
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Övriga inventarier m m	7,8	6,0
	<b>7,8</b>	<b>6,0</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	5,5	5,1
- Försäljnings- och administrationskostnader	2,3	0,9
	<b>7,8</b>	<b>6,0</b>

**Not 8 - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mnkr**

	2019	2018
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter		-0,6
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 348,0	798,8
	<b>1 348,0</b>	<b>798,2</b>

**Not 9 - 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.

Resultaträkning	Region Öst		Region Stockholm		Region Väst		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	688,6	597,5	460,0	476,3	328,4	308,9	1 477,0	1 382,7
varav försäljning exploateringsfastigheter	39,1	6,5	0,1	40,6	2,3	0,5	41,4	47,5
Driftkostnader	-150,7	-143,1	-121,5	-116,1	-75,7	-75,0	-347,9	-334,3
Underhåll och hyresgästanpassningar	-81,6	-65,7	-38,7	-42,5	-45,7	-48,0	-166,0	-156,1
Avskrivningar	-2,4	-1,7	-1,4	-1,6	-1,6	-1,8	-5,5	-5,1
Fastighetsskatt	-40,0	-29,7	-25,9	-20,7	-15,8	-12,9	-81,7	-63,3
Exploateringsfastigheter	-9,5	-2,6	0,0	-3,6	-1,8	0,0	-11,3	-6,2
	404,4	354,7	272,4	291,8	187,8	171,3	864,7	817,8
Centrala administrationskostnader							-44,3	-47,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	483,3	218,0	630,7	470,3	234,0	109,9	1 348,0	798,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>887,7</b>	<b>572,7</b>	<b>903,1</b>	<b>762,2</b>	<b>421,8</b>	<b>281,1</b>	<b>2 168,4</b>	<b>1 568,9</b>
Finansnetto							-65,7	-66,6
Skatt							-430,4	-94,8
<b>Årets resultat</b>							<b>1 672,3</b>	<b>1 407,5</b>
<b>Balansräkning</b>								
Fastigheter	10 951,1	9 697,3	8 069,2	7 171,0	4 924,3	4 558,4	23 944,6	21 426,7
Ofördelade tillgångar							211,5	179,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 951,1</b>	<b>9 697,3</b>	<b>8 069,2</b>	<b>7 171,0</b>	<b>4 924,3</b>	<b>4 558,4</b>	<b>24 156,1</b>	<b>21 606,3</b>
Eget kapital							15 168,7	13 508,4
Ofördelade skulder							8 987,4	8 098,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>							<b>24 156,1</b>	<b>21 606,3</b>
Investeringar	770,5	726,7	267,5	196,4	131,9	98,0	1 169,9	1 021,1



**Not 10 - Finansnetto, mnkr**

	2019	2018
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag		0,0
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,2
	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-47,2	-43,0
Räntekostnader, fastighetslån	-11,6	-17,0
Övriga finansiella kostnader	-7,1	-6,7
	<b>-65,9</b>	<b>-66,8</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-65,7</b>	<b>-66,6</b>

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.  
Av finansiella kostnader avser 65,9 mnkr (66,8) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

**Not 11 - Skatt, mnkr**

**Skatt redovisad i årets resultat**

	2019	2018
<b>Aktuell skatt</b>		
Årets skattekostnad	-49,8	-41,9
Skatt hänförlig till tidigare år		
<b>Uppskjuten skatt <sup>1)</sup></b>		
Temporära skillnader	-380,5	-52,9
	<b>-430,4</b>	<b>-94,8</b>

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

<b>Avstämning effektiv skatt</b>	2019		2018	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 102,6</b>		<b>1 502,2</b>
Svensk inkomstskatt	21,4%	-450,0	22,0%	-330,5
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0%	7,7	-1%	15,0
Övrigt	0%	-2,3	0%	1,1
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	-1%	14,2	-15%	219,6
	20%	<b>-430,4</b>	6%	<b>-94,8</b>

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.

**Skatt redovisad i årets totalresultat**

	2019			2018		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets aktuariella omvärdering	-21,2	3,6	-17,6	-4,6	0,8	-3,8
Justering tidigare års aktuariella omvärderingar		6,3				
Summa aktuariell omvärdering		9,9				

**Skatt redovisad i balansräkningen**

<b>Skulder</b>	2019	2018
<b>Avsättningar för skatter</b>		
Uppskjuten skatteskuld	3 714,0	3 343,4
Övriga avsättningar	15,6	15,9
Aktuell skatteskuld	39,2	8,6
	<b>3 768,8</b>	<b>3 367,8</b>

**Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

	2019			2018		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-3 621,9	-3 621,9		-3 238,5	-3 238,5
Avsättning för pensioner	15,1		15,1	5,6		5,6
Obeskattade reserver		-107,2	-107,2		-110,5	-110,5
	<b>15,1</b>	<b>-3 729,1</b>	<b>-3 714,0</b>	<b>5,6</b>	<b>-3 349,0</b>	<b>-3 343,4</b>

**Not 11 - fortsättning**

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader**

	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
<b>2019</b>				
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
	<b>-3 343,4</b>	<b>-380,5</b>	<b>9,9</b>	<b>-3 714,0</b>
<b>2018</b>				
Förvaltningsfastigheter	-3 187,8	-50,8		-3 238,5
Avsättningar för pensioner	5,2	-0,4	0,8	5,6
Obeskattade reserver	-108,8	-1,7		-110,5
	<b>-3 291,4</b>	<b>-52,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-3 343,4</b>

**Not 12 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr**

Programvaror	2019	2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	6,3	2,0
Investeringar		4,3
	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående balans	-1,1	-0,1
Årets avskrivningar	-2,1	-0,9
	<b>-3,2</b>	<b>-1,1</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>3,2</b>	<b>5,3</b>

**Not 13 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr**

2019	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans	37,3	8,2	45,5
Investeringar	2,1	1,3	3,4
Avyttringar och utrangeringar	-3,8	-2,4	-6,2
	<b>35,7</b>	<b>7,1</b>	<b>42,8</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>			
Ingående balans	-24,0		-24,0
Årets avskrivningar	-4,1		-4,1
Avyttringar och utrangeringar	2,9		2,9
	<b>-25,2</b>		<b>-25,2</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>10,5</b>	<b>7,1</b>	<b>17,6</b>
<b>2018</b>			
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans	45,3	17,0	62,3
Investeringar	1,9	2,2	4,1
Omklassificeringar		-11,0	-11,0
Avyttringar och utrangeringar	-9,9		-9,9
	<b>37,3</b>	<b>8,2</b>	<b>45,5</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>			
Ingående balans	-26,8		-26,8
Årets avskrivningar	-5,0		-5,0
Avyttringar och utrangeringar	7,8		7,8
	<b>-24,0</b>		<b>-24,0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>13,3</b>	<b>8,2</b>	<b>21,5</b>

lu

T



#### Not 14 - Förvaltningsfastigheter, mnkr

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det verkliga värdet är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning genom en transaktion på huvudmarknaden (eller den mest fördelaktiga marknaden) under aktuella marknadsförhållanden ("exit price"), oavsett om priset är direkt observerbart eller beräknat med hjälp av en annan värderingsteknik.

	2019			2018		
	Bostad	Kommersiellt <sup>1)</sup>	Totalt	Bostad	Kommersiellt <sup>1)</sup>	Totalt
Ingående verkligt värde	9 400,0	12 026,7	21 426,7	8 492,1	11 183,0	19 675,1
Investeringar	668,8	501,1	1 169,9	716,0	304,8	1 020,8
Avyttringar				-68,0		-68,0
Orealiserad värdeförändring	648,5	699,5	1 348,0	259,9	538,9	798,8
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>10 717,3</b>	<b>13 227,3</b>	<b>23 944,6</b>	<b>9 400,0</b>	<b>12 026,7</b>	<b>21 426,7</b>

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

#### 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 17,7 mnkr (12,8).

#### 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 4,7 och 8,2 procent för bostäder och mellan 5,7 och 9,9 procent för kommersiella fastigheter. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på två 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)
Driftsnetto (kr/m <sup>2</sup> )	500 - 1 600 (800)	400 - 6 800 (1 600)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,65 - 6,10 (3,80)	3,65 - 7,75 (4,86)
Vakans (%)	1,0 - 6,1 (1,7)	1,0 - 9,7 (3,4)

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 bestånd av förvaltningsfastigheter värderas till 23,9 mdkr (21,4). För att kvalitetssäkra värderingen har oberoende värderingar för 29 fastigheter, motsvarande värdemässigt 34 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8,3 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 8,1 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  $\pm 5$  procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 23,9 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om  $\pm 5$  procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med  $\pm 1,2$  mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr	
		Bostad	Kommersiellt
Driftsnetto (kr/m <sup>2</sup> )	50	712	419
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	759	717
Hyresvakans (%-enhet)	+0,25	-665	-647
	-1,0	163	171

**Not 14 - fortsättning**

**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 1 397,4 mnkr (1 305,0). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	2019	2018
Drift och administration	220,6	214,0
Underhåll	166,1	156,2
Personalkostnader	125,1	129,5
Fastighetskostnader	80,0	61,4
Tomträttsavgälder		0,3
Avskrivningar	7,8	6,0
	<b>599,6</b>	<b>567,4</b>

**Löptidsanalys hyresintäkter**

Löptidsanalys för hyresavtal framgår av tabellen nedan.

**2019 enligt IFRS 16**

Arshyra	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
<b>Totalt</b>	<b>776,2</b>	<b>195,2</b>	<b>151,3</b>	<b>145,3</b>	<b>128,4</b>	<b>104,4</b>	<b>1 500,8</b>
Andel, procent	52	13	10	10	9	7	100

**2018 enligt IAS 17**

Arshyra	2019	2020	2021	2022	2023	2024-	Totalt
Bostäder	534,5						534,5
Kontor	70,0	73,9	135,3	60,2	84,3	83,3	507,0
Butiker	22,9	51,6	59,6	43,3	15,1	33,5	226,0
Övrigt	80,0	7,4	3,5	8,3	6,9	9,1	115,2
<b>Totalt</b>	<b>707,4</b>	<b>132,9</b>	<b>198,4</b>	<b>111,8</b>	<b>106,3</b>	<b>125,9</b>	<b>1 382,7</b>
Andel, procent	616	116	173	97	93	110	1 205

*W*

*↑*



**Not 15 - Nyttjanderättstillgångar (leasing)**

**Leasetagare**

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

<u>Årets redovisade belopp</u>	<u>Resultat räkningen</u>	<u>Balans- räkningen</u>	<u>Totalt</u>
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

Effekten av övergången till IFRS 16 på koncernens leasingavtal beskrivs i Not 1 Redovisningsprinciper. Den övergångs-  
metod som valts att tillämpa vid övergången till IFRS 16 innebär att den jämförande informationen inte räknats om.

*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 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.

**Not 16 - Andelar i Intresseföretag, mnkr**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Redovisat värde</u>	7,1	
<b>Koncernens andel av:</b>		
Förändring i koncernens sammansättning	7,7	
Övrigt totalresultat	-0,6	
<u>Summa totalresultat</u>	7,1	

*h*

*h*

### Not 17 - Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde <sup>1)</sup>		Verkligt värde	
	2019	2018	2019	2018
<u>Likvida medel</u>				
Banktillgodohavanden	0,1	0,0	0,1	0,0
	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<u>Långfristiga finansiella skulder</u>				
Banklån		900,0		915,0
		<b>900,0</b>		<b>915,0</b>
<u>Kortfristiga finansiella skulder</u>				
Kort del av långa lån	900,0	350,0	906,5	362,4
Upplupen ränta	1,7	1,6	1,7	1,6
Skuld koncernföretag	3 624,8	2 951,8	3 624,8	2 951,8
Övriga kortfristiga skulder	43,8	36,0	43,8	36,0
	<b>4 570,3</b>	<b>3 339,5</b>	<b>4 576,8</b>	<b>3 351,8</b>

<sup>1)</sup> Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2019	2018
<u>Tillgångar</u>		
Aktier i onoterade bolag	7,1	0,0
Kundfordringar	27,6	22,9
<u>Skulder</u>		
Leverantörsskulder	125,7	104,3

#### Finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen

Enligt IFRS 7 ska upplysning lämnas avseende hur det verkliga värdet fastställts för de instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen, vilket omfattar finansiella placeringar (aktier).

Indata för värdering av finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen har gjorts baserat på observerbara marknadspriser vilket innebär att de är hänförliga till nivå ett enligt IFRS 13.

#### 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.

### Not 18 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2019	2018
Vid årets början	116,0	108,6
Årets anskaffningar	17,2	13,6
Avyttringar och utrangeringar	-11,3	-6,2
<b>Utgående balans</b>	<b>121,8</b>	<b>116,0</b>

Akkumulerade nedskrivningar ingår med 0,9 mnkr (1,0)

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 422,0 mnkr (381,9).



**Not 19 - Rörelsefordringar, mnkr**

	2019	2018
Hyres- och kundfordringar	27,6	22,9
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	4,9	9,0
Upplupna hyresintäkter	1,7	2,0
Övriga fordringar	6,4	3,0
	13,0	14,0
<b>Utgående balans</b>	<b>40,5</b>	<b>36,9</b>

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

**Not 20 - Kassaflödesanalys, mnkr**

Räntor	2019	2018
Erhållna	0,2	0,2
Erlagda	-65,8	-67,8
	-65,7	-67,6

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	2019	Kassaflöde	Omvärderings- effekt	2018
Fastighetslån	900,0	-350,0		1 250,0
Pensionseskuld	138,7	-3,3	28,7	113,2
Övrigt	3 692,3	702,5		2 989,8
	4 731,0	349,2	28,7	4 353,1

**Not 21 - Eget kapital**

**Aktiekapital**

2019-12-31	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 årsstämman att besluta om en utdelning på 2 000 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 500 mnkr. Föregående år lämnades ingen utdelning.

*Rösträtt*

Varje aktie innehar en rösträtt.

## Not 22 - Avsättningar för pensioner

### Förmånsbestämda pensionsplaner

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

mnr	2019	2018
Förpliktelse per den 1 januari	113,2	106,3
Förmåner intjänade under perioden	4,1	3,6
Ränta	2,6	2,5
Aktuariell vinst/förlust	17,6	3,7
Utbetalda pensioner	-3,3	-3,9
Särskild löneskatt	4,4	1,1
<b>Förpliktelse den 31 december</b>	<b>138,7</b>	<b>113,2</b>
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	<i>65,2</i>	<i>62,4</i>

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 4,1 mnr (3,6) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,6 mnr (2,5) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till 17,6 mnr (3,7) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella förlusten om 17,6 mnr består av förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 3,4 mnr, förlust avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 16,3 mnr, och vinst beroende av förändringar i de demografiska antagandena, 2,2 mnr. Akkumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 54 mnr (37). Durationen på förpliktelsen uppgår till 20 år (19).

Väsentliga aktuariella antaganden	2019	2018
Diskonteringsränta, %	1,50	2,50
Framtida löneökningar, %	2,70	3,00
Framtida inflation, %	1,70	2,00

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

	2019	2018
<b>Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar</b>		
Män	22	22
Kvinnor	24	24
<b>Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år</b>		
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).

mnr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-11,4	13,2
Framtida löneökning (0,5% förändring)	3,7	-3,4
Framtida inflation (0,5% förändring)	9,9	-8,9
Framtida livslängd (1 år förändring)	5,3	-5,3

Under 2020 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,1 mnr (3,4).

### Planer som omfattar flera arbetsgivare

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

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



### Not 23 - Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 15,6 mnkr (15,9).

### Not 24 - Rörelseskulder, mnkr

	2019	2018
Leverantörsskulder	125,7	104,3
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	160,7	130,0
Övrigt	53,2	81,1
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	133,4	51,7
Övrigt	8,6	8,7
	<b>355,8</b>	<b>271,5</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>481,5</b>	<b>375,8</b>

### Not 25 - Närstående, mnkr

#### Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 17.

Nyckelpersoner i ledande ställning	2019	2018
Försäljning till	11,4	10,5

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 upprättat förvaltningsavtal.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

### Not 26 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2019	2018
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	895,7	1 247,3
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Borgensförbindelse, övriga	74,3	74,3
Övriga eventalförpliktelser	1,3	1,2
	<b>75,6</b>	<b>75,6</b>

## Not 27 - 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 redovisade pensionsskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets redovisade pensionskostnad. Se även not 22.

## Not 28 - Finansiella risker och riskhantering

Finansverksamheten och hanteringen av finansiella risker för koncernen handläggs enligt fastställd finanspolicy av koncernstab administration, 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 2019 till 4 730,2 mnkr (4 352,7), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 4 731,0 mnkr (4 353,1) och räntebärande tillgångar 0,8 mnkr (0,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 4 månader (8). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

### Finansiella skulder<sup>1)</sup>, 31 december 2019

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2020	4 592,3	100
Totalt	4 592,3	100

1) Exklusive pensionsavsättningar om 138,7 mnkr.

Löptidsanalys avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2 020	2 021	2 022	2 023	2024-
<b>Finansiella skulder</b>					
Övriga finansiella skulder	4 592,9				

### Leasingskulder som ingår i balansräkningen

mnkr	2 020	2 021	2 022	2 023	2024-	2019-12-31
Kortfristiga leasingskulder	4,7					4,7
Långfristiga leasingskulder		5,0	5,0	5,0	1,6	16,5

### Finansiella tillgångar

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

För att minska risken, att inte kunna anskaffa kapital när så är erforderligt, har avtal om bindande långfristiga kreditlöften träffats. Fastighets AB L E Lundberg hade per den 31 december 2019, utöver upptagna krediter om cirka 0,9 mdkr kronor, avtalade långfristiga lånelöften på sammanlagt 1,8 mdkr kronor hos banker.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 4 månader per den 31 december 2019. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2019 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2020 års resultat negativt med cirka 23 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2019 framgår av tabellen på nästa sida.



## Not 28 - fortsättning

### Räntebindningsstruktur, 31 december 2019

Räntan bunden till år	Skulder <sup>1)</sup> mnkr	Andel, %	Genom- snittlig effektiv ränta, %
2020	4 592,3	100	1,5
Totalt	4 592,3	100	1,5

1) Exklusive pensionsavsättningar om 138,7 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 13,0 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 27,6 mnkr (22,9), varav 8,4 mnkr (6,3) med förfall över 60 dagar. Kreditkvaliteten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivningsbara bedöms vara god.

## Not 29 - Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	Nol	2019	2018
Nettoomsättning	2	1 398,8	1 331,3
Driftkostnader		-306,2	-302,9
Underhåll och hyresgästanpassningar		-484,3	-468,1
Avskrivningar	4	-126,6	-126,2
Fastighetsskatt		-80,2	-61,9
Exploateringsfastigheter	14	-2,8	-3,3
<b>Bruttoresultat</b>		<b>398,7</b>	<b>368,8</b>
Centrala administrationskostnader	4	-43,8	-46,8
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter			-3,9
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter		7,5	7,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>362,4</b>	<b>325,7</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	5	64,9	30,0
Resultat från andelar i intresseföretag	6		7,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19,5	11,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-84,0	-78,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>362,8</b>	<b>296,0</b>
Bokslutsdispositioner	9	-121,6	-33,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>241,2</b>	<b>262,2</b>
Skatt	10	-31,0	-37,8
<b>Årets resultat <sup>1)</sup></b>		<b>210,2</b>	<b>224,4</b>

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.



## Balansräkning, moderbolaget

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvaror	11	3,2	5,3
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>3,2</b>	<b>5,3</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	6 404,5	5 233,3
Fastighetsinventarier		126,0	104,4
Övriga inventarier		10,5	13,3
Pågående nyanläggningar		491,2	166,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 032,3</b>	<b>5 517,4</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	52,5	52,6
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52,5</b>	<b>52,6</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 087,9</b>	<b>5 575,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	14	84,4	76,3
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		11,9	9,7
Fordringar hos koncernföretag		854,9	1 181,1
Övriga fordringar		4,8	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,7	6,9
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>879,2</b>	<b>1 198,1</b>
Kassa och bank	15		
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>963,7</b>	<b>1 274,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 051,6</b>	<b>6 849,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	100,0	100,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 125,6	901,3
Årets resultat		210,2	224,4
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 435,8</b>	<b>1 225,6</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17, 18	<b>455,7</b>	<b>500,2</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	19	65,2	62,4
Avsättning för uppskjuten skatt	20	175,4	172,1
Övriga avsättningar	20	15,6	15,9
<b>Summa avsättningar</b>		<b>256,3</b>	<b>250,4</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21		900,0
Övriga skulder	22	6,8	1,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6,8</b>	<b>901,6</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	900,0	350,0
Skulder till koncernföretag		4 668,2	3 341,2
Övriga rörelseskulder	23	328,8	280,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 897,0</b>	<b>3 971,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 051,6</b>	<b>6 849,7</b>

## Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, moderbolaget

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	100,0	702,3	199,0	1 001,2
Vinstdisposition		199,0	-199,0	
Årets resultat <sup>1)</sup>			224,4	224,4
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	100,0	901,2	224,4	1 225,6
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	100,0	901,2	224,4	1 225,6
Vinstdisposition		224,4	-224,4	
Årets resultat <sup>1)</sup>			210,2	210,2
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	100,0	1 125,6	210,2	1 435,8

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 15	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		362,8	296,0
Justering för ej kassapåverkande poster <sup>1)</sup>		121,2	124,6
Betald inkomstskatt		-27,5	-54,9
		456,5	365,6
Förändring av omsättningsfastigheter		-8,0	-2,0
Förändring av rörelsefordringar		-96,5	16,3
Förändring av rörelseskulder		5,0	104,3
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>357,0</b>	<b>484,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-4,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,1	-1,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 631,9	-200,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter			1,0
Avyttring av finansiella tillgångar			0,7
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 634,1</b>	<b>-205,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-350,0	
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		1 619,4	-280,4
Övriga skulder		7,7	1,2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>1 277,0</b>	<b>-279,2</b>
<b>ARETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Likvida medel vid årets början			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			

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



## Not 1 - Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De skillnader som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ARL 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 2019 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

De nya principerna för leasing, i enlighet med IFRS 16, som börjat tillämpas av koncernen tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar en undantagsmöjlighet i RFR 2, med effekt att moderbolaget redovisar existerande leasingavtal på samma sätt som under tidigare år, både som leasetagare och leasegivare.

### 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.

### 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.

### Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga 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 sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

### Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

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.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt RFR 2 IAS 18 p 3 och RFR 2 IAS 27 p 2. Redovisning sker enligt alternativregeln vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

### 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.

## Not 2 - Nettoomsättning, mnkr

	2019	2018
Hysesintäkter	1 319,3	1 240,9
Serviceavgifter	60,0	54,5
Försäljningar exploateringsfastigheter	19,5	35,9
	<b>1 398,8</b>	<b>1 331,3</b>

### Not 3 - Anställda och personalkostnader samt ersättning till revisorer, mnkr

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

### Not 4 - Avskrivningar, mnkr

	2019	2018
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Förvaltningsfastigheter	-65,4	-60,0
Programvaror	-2,1	-0,9
Övriga inventarier	-4,1	-5,0
Fastighetsinventarier	-57,3	-61,2
	<b>-128,9</b>	<b>-127,1</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-126,6	-126,2
- Försäljnings- och administrationskostnader	-2,3	-0,9
	<b>-128,9</b>	<b>-127,1</b>

### Not 5 - Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2019	2018
Utdelning	65,0	30,0
Nedskrivning av andelar	-0,1	0,0
	<b>64,9</b>	<b>30,0</b>

### Not 6 - Resultat från andelar i intresseföretag, mnkr

	2019	2018
Resultat vid avyttring av aktier och andelar		7,7
		<b>7,7</b>

### Not 7 - Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	19,3	11,2
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,2
	<b>19,5</b>	<b>11,4</b>

### Not 8 - Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2019	2018
Räntekostnader, koncernföretag	-48,4	-43,4
Räntekostnader, övriga	-2,6	-3,6
Räntekostnader, fastighetslån	-29,3	-29,8
Övriga liknande resultatposter	-3,7	-1,9
	<b>-84,0</b>	<b>-78,8</b>

### Not 9 - Bokslutsdispositioner, mnkr

	2019	2018
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	9,1	1,7
- Övriga inventarier	-1,3	-0,2
Koncernbidrag, erhållna	15,3	4,4
Koncernbidrag, lämnade	-181,5	-32,3
Förändring av periodiseringsfond	36,8	-7,4
	<b>-121,6</b>	<b>-33,8</b>



**Not 10 - Skatter, mnkr**

	2019	2018
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-27,6	-41,9
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-3,4	4,1
	<b>-31,0</b>	<b>-37,8</b>

Avstämning av effektiv skatt	2019	2018		
Resultat före skatt	241,2	262,2		
Svensk inkomstskatt	21,4%	-51,6	22,0%	-57,7
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-0,4	1%	-1,8
Ej skattepliktiga intäkter <sup>1)</sup>	-6%	14,0	-3%	8,3
Övrigt	-3%	7,6	0%	0,8
Effekt av ändrad skattesats	0%	-0,5	-5%	12,5
	<b>13%</b>	<b>-31,0</b>	<b>14%</b>	<b>-37,8</b>

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

**Not 11 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr**

Programvaror	2019	2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	6,3	2,0
Nyanskaffningar		4,3
	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-1,1	-0,1
Årets avskrivningar	-2,1	-0,9
	<b>-3,2</b>	<b>-1,1</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>3,2</b>	<b>5,3</b>

**Not 12 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr**

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

2018	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>					
Ingående balans	5 778,1	759,6	45,3	42,4	6 625,4
Investeringar	65,5	0,1	1,9	135,0	202,6
Omklassificeringar		11,0		-11,0	
Avyttringar och utrangeringar	-4,8		-9,9		-14,8
	<b>5 838,8</b>	<b>770,7</b>	<b>37,3</b>	<b>166,4</b>	<b>6 813,2</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>					
Ingående balans	-554,0	-605,1	-26,8		-1 185,9
Årets avskrivningar	-60,0	-61,2	-5,0		-126,2
Årets nedskrivningar/reverseringar	7,6				7,6
Avyttringar och utrangeringar	0,9		7,8		8,7
	<b>-605,5</b>	<b>-666,3</b>	<b>-24,0</b>		<b>-1 295,8</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>5 233,3</b>	<b>104,4</b>	<b>13,3</b>	<b>166,4</b>	<b>5 517,4</b>

**Upplysningar om skattemässiga avskrivningar i moderbolaget**

Akkumulerade skattemässiga avskrivningar på byggnader uppgår till 1 337 mnkr (1 252)

1) Under året har koncerninterna överlåtelse av byggnader, avseende fastigheterna Elltseglaren och Kvarnbacken, skett till ett värde om 948 mnkr från det helägda dotterbolaget Byggnads AB L E Lundberg.

**Not 13 - Andelar i koncernföretag, mnkr**

	2019	2018
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	52,8	52,8
	<b>52,8</b>	<b>52,8</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-0,2	-0,1
Årets nedskrivningar	-0,1	0,0
	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>52,5</b>	<b>52,6</b>

**Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)**

	Antal andelar		Andel i %		Bokfört värde	
	2019		2019	2018	2019	2018
<b>Andelar i dotterföretag</b>						
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	0,9
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000		100	100	1,2	1,2
<b>Bokfört värde</b>					<b>52,5</b>	<b>52,6</b>

**Indirekt ägda dotterföretag**

Ägda av L E Lundberg Nordic AB  
5 aktiebolag

1 400 100 100

Ägda av Spiralen AB  
Holmenbyggarna Dalkarlen KB

100 100

**Indirekt ägda intresseföretag**

Ägda av L E Lundberg Nordic AB

1 aktiebolag

50 50 50

6

T



**Not 14 - Omsättningsfastigheter, mnkr**

Exploateringsfastigheter	2019	2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	77,3	75,3
Årets anskaffningar	10,9	5,3
Avyttringar och utrangeringar	-2,9	-3,3
	<b>85,3</b>	<b>77,3</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar/reverseringar</b>		
Vid årets början	-1,0	-1,0
Årets nedskrivningar/reverseringar	0,1	
	<b>-0,9</b>	<b>-1,0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>84,4</b>	<b>76,3</b>

Taxeringsvärdet för moderbolagets exploateringsfastigheter uppgick till 290,1 mnkr (299,2) varav markvärdet utgjorde 278,8 mnkr (287,3). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 340,1 mnkr (312,1).

**Not 15 - Kassaflödesanalys, mnkr**

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

Räntor och erhållen utdelning	2019	2018
Erhållna räntor	19,5	11,4
Erlagda räntor	-84,0	-79,7
Erhållen utdelning	64,9	30,0
	<b>0,4</b>	<b>-38,3</b>

Kassa och bank	2019	2018
Banktillgodohavande		

Räntebärande skulder	2019	Kassaflöde	Valuta och omvärderings-effekt	2018
Fastighetslån	900,0	-350,0		1 250,0
Pensionsskuld	65,2	-3,3	6,1	62,4
Övrigt	3 736,5	748,3		2 988,2
	<b>4 701,7</b>	<b>395,0</b>	<b>6,1</b>	<b>4 300,6</b>

**Not 16 - Eget kapital**

**BÜNDNA RESERVER**

Värdeöverföring får inte genomföras om det efter värdeförändringen inte finns full täckning för bolagets bundna 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 ARL.

**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 1 335,8 mnkr (1 335 836 767 kronor) utdelas 500,0 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 21.

**Not 17 - Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr**

	2019	2018
Övriga inventarier	3,3	2,0
Fastighetsinventarier	30,6	39,7
	<b>33,9</b>	<b>41,7</b>

Av beskattade reserver utgör 7,0 mnkr (8,6) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

**Not 18 - Periodiseringsfonder, mnkr**

	2019	2018
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2013		80,4
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2014	76,3	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	43,6	
	<b>421,7</b>	<b>458,5</b>

Av beskattade reserver utgör 92,5 mnkr (100,9) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

**Not 19 - Avsättningar för pensioner, mnkr**

Moderbolagets tjänstemän i Sverige omfattas av den s k ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. I moderbolagets balansräkning är den av PRI framräknade skulden upptagen, 65,2 mnkr (62,4). 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 12,2 mnkr (10,6). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,6 mnkr (2,5). Under 2020 förväntas 3,1 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 2,0 mnkr (1,3) och ingår i rörelseresultatet.

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

**Not 20 - Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr**

	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld - Byggnader och mark	175,4	172,1
Stämpelskatt	15,6	15,9
	<b>191,1</b>	<b>187,9</b>





**Not 21 - Skulder till kreditinstitut, mnkr**

	2019	2018
Lån förvaltningsfastigheter	900,0	1 250,0
	<b>900,0</b>	<b>1 250,0</b>
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	900,0	350,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		900,0
	<b>900,0</b>	<b>1 250,0</b>

Lån förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp.

**Not 22 - Övriga skulder, mnkr**

	2019	2018
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6,8	1,6
	<b>6,8</b>	<b>1,6</b>

**Not 23 - Övriga rörelseskulder, mnkr**

	2019	2018
Leverantörsskulder	56,2	55,7
Skatteskulder	15,2	7,9
Övriga skulder	53,7	14,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	24,5	29,1
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	22,5	26,0
Hysesintäkter	146,4	133,5
Räntekostnader fastighetslån	1,7	1,6
Övrigt	8,7	12,0
	<b>328,8</b>	<b>280,6</b>

**Not 24 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr**

<b>Ställda säkerheter</b>	2019	2018
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	895,7	1 247,3
<b>Eventalförpliktelser</b>	2019	2018
Borgensförbindelse, övriga	74,3	74,3
Övriga eventalförpliktelser	1,3	1,2
	<b>75,6</b>	<b>75,6</b>



*Handwritten mark or signature.*

## Hållbarhetsrapport

### Hållbarhetsrapport enligt ÄRL kapitel 6

#### Länge Leve Långsiktigheten

Året var 1944 när Lars Erik Lundberg, en ung och driftig byggnadsingenjör från Norrköping, bestämde sig för att starta eget. På den tiden pratades det inte om laddstolpar och solceller. Gröna hyresavtal, energieffektivisering och trygghetsarbete var också okända begrepp. För att inte tala om "hållbarhet". Men det hindrade inte Lars Erik från att tänka längre än de flesta andra i byggbranschen. Han menade att ansvarstagande var viktigt, och insåg tidigt att det fanns en logik i att äga fastigheterna själv, istället för att sälja dem när de var färdigbyggda.

Genom att ha kontroll över hela kedjan, från planering och byggnation till förvaltning och underhåll, kunde han se till att bostäderna och servicen alltid höll hög standard. Som resultat fick han uppleva glädjen i att människor trivdes med både lägenheterna och sina fastighetsskötare. Och de bodde kvar länge!

I år skriver vi 2019 och det är exakt 75 år sedan Lars Erik fick sin idé. Hans nytänkande och långsiktighet inspirerar oss än idag

#### Långsiktigt värdeskapande

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 släder tänker och agerar tillsammans. Genom engagemang, nyfikenhet, öppenhet och ansvarstagande vill vi på Lundbergs Fastigheter gå i tåten 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 **LANGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE**.

För oss är långsiktighet nyckeln till en hållbar framtid. Liksom en trygg och utvecklande 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.

#### Hållbart företagande

Att långsiktigt skapa värde för människor, miljö och ekonomi är centralt för oss på Lundbergs Fastigheter. Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål och vi 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 vi oss att förverkliga och integrera principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupcion i vår verksamhet. Vår interna uppförandekod, liksom vår uppförandekod för leverantörer, utgår från dessa principer. Vi arbetar med de av FN:s Globala mål för hållbar utveckling som ligger närmast vår verksamhet, vilka är:

- Mål nr 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål nr 5: Jämställdhet
- Mål nr 7: Hållbar energi för alla
- Mål nr 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål nr 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål nr 12: Hållbar konsumtion och produktion
- Mål nr 16: Fredliga och inkluderande samhällen

Arbetet ska ske integrerat i vår dagliga verksamhet, men kan i vissa fall även vara specifika hållbarhetsprojekt.

Långsiktighet och hållbarhet är varandras förutsättningar och vårt hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i en etablerad definition: *en hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.* För Lundbergs Fastigheters del innefattar detta att skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, miljömässiga och mänskliga perspektiv. Att integrera alla tre delarna i den dagliga verksamheten är en förutsättning för att skapa en helhet och ett framgångsrikt företag. Hög etik och moral ska genomsyra allt vårt arbete, som når framgång endast om vi har en nära relation till våra kunder, medarbetare, leverantörer, aktieägare och samhällen.

För att säkerställa våra processer är vi kvalitets-, miljö- och energicertifierade enligt ISO 9001:2015, 14001:2015 och 50001:2011.

Lundbergs Fastigheter spelar en viktig roll i många människors vardag. Närmare 100 000 människor kommer på något sätt i kontakt med oss varje dag. De bor i våra lägenheter, arbetar på våra kontor och besöker våra handelskvarter. Det är ett stort ansvar men också en fantastisk möjlighet för oss att påverka människors liv till det bättre. 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 kan utvecklas i samverkan.



Bolagets huvudsakliga intressenter delas in i marknad, organisation och leverantörer, där marknaden, våra kunder, är den primära intressentgruppen. Med kunskap om alla delar av marknadens beteenden, behov och utveckling skapas en stark grund för bolagets affärer och stärkt konkurrenskraft. Organisationen är vår viktigaste resurs och Lundbergs Fastigheter ska vara en dynamisk organisation dit utvecklingsorienterade människor söker sig. Denna målsättning nås genom visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Genom att vara en trygg men utvecklingsorienterad beställare siktar Lundbergs Fastigheter på att vara den mest attraktiva aktören för leverantörer att samverka med. Ett nära partnerskap med de bästa leverantörerna ökar möjligheterna att skapa framgång på marknaden. Våra bolagsövergripande strategier kopplas till väl förankrade affärsplaner, som i sin tur utgör en av grunderna till medarbetarnas målstyrning.

Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till bättre förvaltning, god kontroll och utveckling av fastigheterna. Det är också en förutsättning för att kunna erbjuda en riktigt bra kundupplevelse, rekrytera engagerade medarbetare och nå ökad lönsamhet.

## Ekonomi

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

Vi är beroende av att våra kunder tycker om oss som hyresvärd och det vi står för. Vår starka tradition och nyfikenhet på morgondagen säkerställer vår konkurrenskraft och lönsamhet.

Våra kunders feedback är av största vikt för oss och vi mäter kundnöjdheten inom våra tre segment, bostad, kontor och handel. Inom bostad har vi under många år varit rankade i toppen av våra kunder (AktivBo), och likaså har NKI-resultatet (NKI = Nöjd Kund Index) för kontor varit väldigt bra under de två år som vi deltagit i Fastighetsbarometern. Inom handel mäter vi nöjdheten hos våra kunders kunder (slutkonsumenten) för allt utifrån resultatet utveckla våra handels- och mötesplatser ytterligare.

## Miljö

Vi värnar om miljön, såväl i vår närhet som i ett systemperspektiv. Det handlar om att ta hand om de tillgångar vi har, att vi sköter om fastigheterna och dess närområden och på så sätt skapar en hållbar stadsutveckling. Vi vill också vara en del i utvecklingen av framtida hållbara lösningar och ligga i framkant när det gäller nya produkter och tjänster. Genom att systematisera återanvändning av bland annat byggmaterial ser vi möjligheter att successivt anpassa vår verksamhet till den cirkulära ekonomin. Under 2019 har vi inlett mätning av våra byggavfall vid hyresgäst Anpassningar och under 2020 kommer vi att utveckla detta till att gälla alla våra byggprojekt. Vi har under året inlett arbetet med s.k. LCA-kalkyler (Livscykelanalys) i våra nybyggnadsprojekt och därigenom skapat förbättrade hållbarhetsresultat. Dessa kalkyler är ett bra instrument för att påvisa den klimatpåverkan våra nybyggnadsprojekt har och vilka åtgärder vi kan göra för att minska den.

### Miljö och energi

Lundbergs Fastigheters miljöbelastning är i huvudsak kopplad till våra fastigheter. Vi eftersträvar att bedriva verksamheten med minsta möjliga negativa miljöbelastning. I tät dialog med våra energileverantörer vill vi öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används i våra fastigheter. Vi köper endast vindkraftsproducerad el. Mellan 2012 och 2019 har våra CO<sub>2</sub> utsläpp inom fastighetsförvaltningen minskat med 45 %.

Omvärldsbevakning och vidareutbildningar ger oss ökad förståelse för frågorna. Vi 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 våra fastigheter fortsätter vi arbeta aktivt med att förbättra kvaliteten i våra fastigheter och minska energianvändningen. Vi avser att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter. I en nyproducerad fastighet i Örebro tvingades vi dock avstå miljöcertifiering då intilliggande bebyggelse påverkade negativt.

### Resurser och avfall

Den andra stora miljöbelastningen, förutom värme, kopplat till våra fastigheter är de resurser som krävs för att bygga och renovera, samt de avfall som både vår och våra kunders verksamheter genererar.

Våra kunders behov förändras över tid och vi behöver löpande anpassa och utveckla vår verksamhet. Ett tydligt sätt att minska vår miljöbelastning är att skapa kontor och bostäder som passar så många som möjligt. Då behöver vi inte i samma utsträckning bygga om eller renovera vare sig lokaler eller bostäder när det flyttar in en ny hyresgäst. Ett sätt för oss att systematisera och minska våra hyresgäst Anpassningar över tid har varit att skapa vår "kontorsstandard". Det är en högkvalitativ kontorsprodukt som kan anpassas utifrån specifika behov, men som har en väldigt god grundfunktion.

I övrigt strävar vi hela tiden efter att återanvända och återvinna material i så stor utsträckning som möjligt när vi bygger om. Det är bra både för miljön och lönsamheten.

Lundbergs Fastigheter har tydliga och tuffa miljöregler för leverantörer till fastigheterna. 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 Sunða 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 detaljer varit en hörnsten för Lundbergs Fastigheter. Det handlar såväl om vilka material vi bygger med som hur vi uppträder mot våra kunder. Det är i detaljerna som vårt engagemang visar sig och som gör att våra kunder vill stanna hos oss över tid. Om hissknappen är putsad, Trottoaren sopad och att våra hyresgäster får en snabb återkoppling gör



skillnad. Vi har en stark tro på att detta skapar långvariga kundrelationer. Och om våra kunder stannar länge så behöver vi inte heller bygga om i samma utsträckning och då blir vår verksamhet mer hållbar.

#### *Policy*

Den övergripande policy som ligger till grund för vår miljö- och energicertifiering enligt ISO 14001:2015 respektive 50001:2011, fastställer att "Lundbergs Fastigheters förvaltning skall verka för en långsiktigt hållbar utveckling av miljön och genom ständiga förbättringar minska vår miljöbelastning. Vi skall förvalta och bygga med resurshushållning, livscykelänkande och samtidigt verka för en god inomhusmiljö".

#### *Kemiska produkter*

Den biologiska mångfalden står under hårt tryck och vi behöver anpassa oss genom att bedriva verksamheten med så lite kemikalier som möjligt. Kemiska produkter används av fastighetsskötarna vid skötseln av fastigheterna. 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 system. Efterlevnaden av rutinen följs upp på årliga interrevisioner.

#### *Ny teknik*

För att utvärdera teknik avseende energilagring har en av våra 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 vi nu ca 100 laddplatser i vårt fastighetsbestånd och fler projekteras löpande. I Göteborg har vi ett samarbete med Mimby som utvecklat en teknik där man återvinner vatten från tvättmaskiner för att återanvändas i maskinen. I Örebro har vi tillsammans med Eon ett pilotprojekt där central styrning av fjärrvärme ska ske genom mätning av temperaturer ute i våra fastigheter.

#### **Människa**

##### *Stadsmiljöer och människor*

Att bygga, förvalta och utveckla stadsmiljöer är något vi gjort i 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 människorna som rör sig i staden. Vi är övertygade om att det är blandningen av kontor, bostäder, handels- och mötesplatser som skapar en attraktiv stadsmiljö där vi har en unik möjlighet att förändra människors liv till det bättre. Vi brukar säga att det är människorna som gör skillnaden. För de är våra kunder, leverantörer, besökare och inte minst våra medarbetare.

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 vår vision – att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – är vi med och bidrar till samhället genom engagemang och delaktighet i de städer vi finns. Medverkan i branschorganisationer och nätverk ökar vår kunskap och vår möjlighet att positivt påverka utvecklingen på våra marknadsområden. Vi är en engagerad part på de marknadsområden där bolaget är verksamt och vi samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners. Vi värnar om våra intressenters integritet och förvaltar information på ett ansvarsfullt sätt. För att utvecklas tillsammans är det viktigt att våra intressenter delar våra värderingar och vi har därför infört en uppförandekod för leverantörer.

Sedan många år är vi en av IFK Norrköpings stolta huvudsponsorer. 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 vi sätter stort värde på. Det bidrar starkt till en levande stad och en utveckling som ligger helt i linje med våra värderingar.

Under 2019 inledde vi vårt engagemang i 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. Ett bidrag i det arbetet är "Lilla Lundbergsloppet" som vi arrangerade i Norrköping tillsammans med Tjalve IF. Med gratis deltagande för alla barn upp till 12 år vill vi 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 ca 400 deltagarna. Vår ambition är att genomföra Lilla Lundbergsloppet på flera av våra marknadsområden.

##### *Medarbetare*

Medarbetarna är Lundbergs Fastigheters viktigaste tillgång. Vi bygger vår företagskultur utifrån våra värdeord engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Som arbetsgivare tar vi ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Vi vill erbjuda våra medarbetare en inspirerande och flexibel arbetsmiljö som underlättar och effektiviserar arbetet i en snabbt föränderlig värld.

##### *Målstyrning och medarbetarsamtal*

Vi arbetar aktivt med individuell målstyrning. Chef och medarbetare kommer överens om vad som ska uppnås under året samt hur medarbetaren ska nå upp till sina mål. Vad som ska uppnås kopplas till den taktiska affärsplanen och hur detta ska uppnås kopplas till våra övriga strategier och policyn för det goda medarbetarskapet. Målstyrningsdelen används som underlag för uppföljning och kontinuerlig dialog under året.



### Great Place to Work

Medarbetarundersökningar har genomförts under många år, men sedan 2017 använder vi oss av en ny samarbetspartner - 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. Vi utför två typer av studier, medarbetarperspektiv och ledarperspektiv. Fokus ligger på hur engagerade våra medarbetare är, vilket vi tror är grunden till hur bra vi som organisation kan utvecklas och lyckas. Undersökningen ger även indikationer på möjliga problemområden som måste adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och visselblåsarfunktion (se nedan) i att identifiera risker.

I april 2019 genomförde vi vår tredje medarbetarundersökningar genom Great Place to Work. Resultatet visar att hela 85 % procent av våra medarbetare anser att Lundbergs Fastigheter "allt sammantaget" är en mycket bra arbetsplats. Vi engagerar oss och arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där vi tillsammans diskuterar och utmanar oss i frågor om hur vi tillsammans kan bli än mer effektiva, mer engagerade och ha ännu roligare på vår arbetsplats.

### Risker och affärsetik

Vi har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten samt i inköpsprocessen inom förvaltningsorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men kan även finnas inom arbetsvillkor och korruption. Vi har inte identifierat några risker kopplade till mänskliga rättigheter i vår verksamhet, dock kan det föreligga sådana risker i leverantörsledet. Genom vår interna uppförandekod, uppförandekoden för leverantörer och våra rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Vi har policyer och rutiner som ställer höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led, men 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 policyer gällande t.ex. arbetsvillkor och antikorrupcion 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 2019 har inte några anmälningar inkommit.

Genom egen personal på plats i de större byggprojekten, och frekventa besök på arbetsplatserna från bolagets ledning, håller vi oss välinformerade om möjligheter och risker inom respektive projekt. Under året har 9 tillbud och 1 mindre olycksfall inrapporterats i förvaltnings- samt projektorganisationen. Dessa har inte resulterat i några allvarliga personskador. I tillämpliga fall har anmälan skett till arbetsmiljöverket. Genomgång med entreprenörer har utförts i aktuella fall 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 antikorrupcion efterlevs finns, förutom den interna uppförandekoden, ett antal styrdokument, bland andra:

- Strategidokumentet Gröna tråden
- Alkohol- och drogpolicy
- Diskrimineringspolicy
- Etiska riktlinjer
- IT-policy
- Jämställdhetsplan

Dessa policyer är del av introduktionen vid nyanställningar och finns alltid tillgängliga på vårt intranät. Under 2019 har utbildning avseende våra policyer skett för hela bolaget genom lokala utbildningsinsatser. Vi har även under året utbildat alla våra medarbetare i digital säkerhet och GDPR.

Vi 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.

### Engagemang och utveckling

Ett exempel på vårt intresse för innovation och hållbar framtid är vårt 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

Vi är även delaktiga i flera olika projekt i Östergötland; bl. a kring regionens avfallshantering och hur vi kan minska mängden byggmaterial vid nyproduktion.

För att fånga upp studenters syn på vårt hållbarhetsarbete har vi sedan två år, tillsammans med Sustainergies, anordnat en årlig studentdag med workshops kring ämnet "den hållbara stadskärnan".

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående vinstmedlen, 1 336 mnkr (1 335 836 767 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 2 000 kronor per aktie	500 mnkr
I ny räkning överföres	836 mnkr
	<u>1 336 mnkr</u>

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

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 500 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 37 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 836 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.

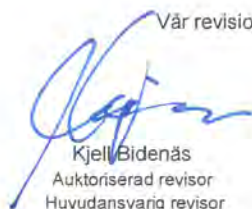
Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 12 februari 2020. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 28 februari 2020.

Norrköping den 12 februari 2020

 Fredrik Lundberg Ordförande Styrelseledamot	 Phongthawai Croneryd Arbetsagarrepresentant	 Lars Johansson Styrelseledamot	 Nicklas Lundberg Arbetsagarrepresentant
 Katarina Martinson Styrelseledamot	 Stefan Nilsson Styrelseledamot	 Johanna Palmér Styrelseledamot	 Sten Peterson Styrelseledamot
 Peter Whass Styrelseledamot	 Louise Lindh Styrelseledamot Verkställande direktör		

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14 februari 2020.

  
Kjell Bidenäs  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

KPMG AB

  
Joakim Thilsted  
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 2019 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 35-38.

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 2019 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 2019 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 35-38. 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 35-38.

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 revisorssed 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, förfälskning, 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

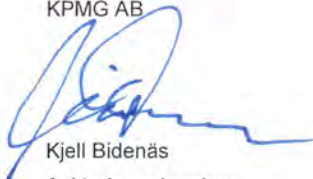
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 35-38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 14 februari 2020

KPMG AB



Kjell Bidenäs

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor



Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor