

Årsredovisning 2015

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG



Lundbergs

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 2015

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Definitioner	3
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Moderbolaget	
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Rapport över eget kapital	26
Kassaflödesanalys	26
Noter	27
Förslag till vinstdisposition	34



Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg är, med ett fastighetsvärde på 17,0 mdkr, en av de stora privata fastighetsägarna i Sverige. Fastighetsbeståndet har till stor del byggts i egen regi och består av 152 förvaltningsfastigheter fördelade på 13 kommuner från Uppsala i norr till Göteborg i söder.

Fastigheterna består främst av centralt belägna bostäder, kontors- och detaljhandelsytor, med tyngdpunkt i storstadsregioner och universitetsstäder. Bostäder utgör cirka 40 procent av hyresvärdet. Bolaget har även cirka 60 exploateringsobjekt.

Koncernen och moderbolaget

Fastighets AB L E Lundbergs affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter. Genom en decentraliserad organisation med god lokal marknadskännettsom erhålls en effektiv förvaltning med hög servicenivå. Förvärv och nybyggnadsprojekt genomförs selektivt, främst i kommuner där bolaget idag är verksamt. Beståndet av obebyggd mark utvecklas för att möjliggöra både försäljning av mark och nyproduktion för egen förvaltning.

Bolagets operativa verksamhet är indelad i tre regioner: Stockholm, Väst och Öst. Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av de tre regioncheferna. Den löpande förvaltningen och uthyrningen sker lokalt. Projektutvecklingsverksamheten bedrivs centralt från huvudkontoret i Norrköping där även resurser för administration, drift, ekonomi, information, inköp, IT, juridik samt miljö- och kvalitetsfrågor finns. I ledningsgruppen ingår VD, regionchefer, chef projektutveckling, affärsområdeschef handel, ekonomichef samt chef hyresadministration.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 343 mnkr (1 238) och rörelseresultatet till 2 117 mnkr (1 194). Ökningen av resultatet beror främst på högre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna om 1 328 mnkr (551).

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 229 mnkr (1 173). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 3,8 procent (2,4). De kommersiella lokalernas vakansgrad inklusive garage och parkering var 5,9 procent (3,8), medan bostädernas vakansgrad var 0,6 procent (0,6).

Driftkostnaderna inklusive de direkta försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 328 mnkr (335).

Kostnadsfört underhåll och kostnadsförda hyresgäst-anpassningar uppgick till 154 mnkr (145), varav kostnader för underhåll 112 mnkr (106) och kostnader för hyresgäst-anpassningar 42 mnkr (39).

Fastighetsskatten uppgick till 58 mnkr (55).

Exploateringsfastigheter har under året sålts för 84 mnkr (26), varav 45 mnkr avser småhusomter, 37 mnkr övrig mark planlagd för bostäder och 2 mnkr övrig mark. Försäljningarna gav totalt en vinst på 70 mnkr (23).

Tidigare gjorda nedskrivningar på exploateringsfastigheter har under året reverserats med 20 mnkr (5).

Koncernens räntenetto, inklusive räntor på fastighetslån, uppgick till -111 mnkr (-103).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 274 mnkr (1 188). Årets resultat var 221 mnkr (185). Likviditeten i moderbolaget är tillfredsställande.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter har skett med 220 mnkr (161), i nya fastighetsprojekt med 245 mnkr (434) och i inventarier med 4 mnkr (4). Under året har fastigheter förvärvats för 3 mnkr (537).

Region Stockholm

Region Stockholm omfattar fem kommuner. I Stockholm, Solna och Uppsala består fastighetsbeståndet huvudsakligen av kommersiella lokaler medan förvaltningen i Eskilstuna och Södertälje till största delen utgörs av bostäder.

Nettoomsättning för Region Stockholm uppgick till 459 mnkr (394) och rörelseresultatet till 290 mnkr (218). Investeringarna uppgick totalt till 74 mnkr.

Region Väst

Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga regionen består till 70 procent av bostäder.

Nettoomsättning för Region Väst uppgick till 307 mnkr (282) och rörelseresultatet till 192 mnkr (178). Investeringarna uppgick till totalt 171 mnkr.

Inom fastigheten Barkassen 5 i Karlstad färdigställdes under året en nybyggnation omfattande cirka 5 500 m² kontor samt garage. Investeringen uppgick till 147 mnkr.

I Örebro färdigställdes nybyggnationen av 44 bostadshyresrätter inom fastigheten Isopen 1. Investeringen uppgick till 66 mnkr.

I början av året startade två nybyggnadsprojekt i Örebro inom fastigheterna Körveln och Grönpepparen omfattande 38 respektive 49 bostadshyresrätter. Investeringarna är beräknade till 69 mnkr respektive 93 mnkr varav 40 mnkr respektive 21 mnkr hittills är nedlagt.

Region Öst

Region Öst omfattar Jönköping, Katrineholm, Linköping och Norrköping. Fastighetsbeståndet i regionen har stort inslag av detaljhandel och intäkterna från butiker, bostäder respektive kontor utgör cirka en tredjedel vardera.

Nettoomsättning för Region Öst uppgick till 577 mnkr (563) och rörelseresultatet till 323 mnkr (305). Investeringarna uppgick till totalt 224 mnkr.

I Linköping färdigställdes ny- och ombyggnationen av detaljhandels- och kontorsytorna inom fastigheten Braxen 19. Fastigheten har tillförts ytterligare cirka 4 000 m² uthyrningsbar yta. Investeringen uppgick till 264 mnkr.

I Norrköping startade i slutet av året nybyggnadsprojektet Kvarnbacken, inom fastigheterna Kopparkypen och Backen, omfattande 392 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Investeringen är beräknad till 810 mnkr varav 31 mnkr hittills är nedlagt.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastighetsbeståndet har per den 31 december 2015 skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Värderingarna baseras såväl på ortsprismaterial som på nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats. Det verkliga värdet bedöms uppgå till 16 697 mnkr (14 902). Värderingsmetod och antaganden beskrivs i not 14.

Finansiering

Per den 31 december 2015 uppgick koncernens räntebärande skuld till 4 375 mnkr (4 090). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 1,2 år och den genomsnittliga räntesatsen 2,5 procent (2,6), för övrig information se not 28.

Den räntebärande nettoskulden ökade till 4 374 mnkr (4 090). Det redovisade egna kapitalet uppgick till 9 511 mnkr (8 343) och soliditeten var 56 procent (55). Skuldsättningsgraden var 0,5 (0,5).

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighets AB L E Lundbergs 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 koncentrerade till huvudsakligen större städer med positiv utveckling. Den uthyrningsbara ytan i fastighetsbeståndet består till 49 procent av bostäder och 51 procent lokaler. Den jämna fördelningen mellan bostäder och lokaler gör verksamheten mindre konjunkturkänslig.

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.

Icke finansiella resultatindikationer

Fastighets AB L E Lundberg har kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. Både sjukfrånvaro och personalomsättning är låg. Tydliga riktlinjer finns för att säkerställa att ingen diskriminering eller osakliga löneskillnader uppstår.

Fastighets AB L E Lundberg är sedan många år kvalitets-, miljö- och energicertifierat. Certifieringarna och det verksamhetsledningssystem som är upprättat efter gällande kravstandarder 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 prägla 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. Målet är att över tid minska den totala energiförbrukningen av värme, el och kyla. Det pågår ett aktivt arbete med energibesparing och under det senaste året har den totala normalårskorrigerade energiförbrukningen per m² A_{temp} minskat med 6 procent. Under de senaste fem åren har den minskat med 20 procent. Från den 1 januari 2016 köper bolaget enbart el producerad av vindkraft. Värmeanvändningen baseras på fjärrvärme och värmepumpar vilket medför låga utsläpp av CO₂.

Bolagets miljöregler innebär att miljögodkänt byggmaterial ska användas, vilket även gäller för entreprenörer, materialleverantörer och konsulter.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2015.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

År 2016

Under inledningen av 2016 har avtal tecknats om att förvärva fastigheten Gårda 8:2 i Göteborg. Detta ger möjlighet att skapa ett attraktivt nybyggnadsprojekt inom hela kvarteret.

Under året kommer nettointäkten påverkas positivt genom en förbättrad uthyrningsgrad samt genom de färdigställda nybyggnadsprojekten. Driftkostnaderna bedöms öka något för jämförbara fastigheter då 2015 var mildare än ett normalår, men även på grund av ökade taxor och skatter. Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter bedöms bli lägre 2016.

Sammantaget innebär detta att rörelseresultatet före värdeförändringar för 2016 bedöms bli i nivå med 2015 års resultat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till vinstdisposition framgår i årsredovisningen på sidan 34.

Definitioner

Likvida medel

Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter och räntebidrag, 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 och räntebidrag (hyresintäkter m m), resultat från övrig verksamhet.

Skatter

Aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerad med summan av eget kapital och minoritetsintressen.

Soliditet

Eget kapital plus minoritetsintressen uttryckt i procent av balansomslutningen.

Vakansgrad

Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, koncernen

Resultaträkning, mnkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	3	1 342,7	1 238,5
Driftskostnader	4,5	-328,0	-335,1
Underhåll och hyresgästanpassningar		-153,6	-144,7
Avskrivningar	7	-3,7	-3,8
Fastighetsskatt		-58,5	-55,3
Exploateringsfastigheter		5,1	1,6
Bruttoresultat		804,1	701,2
Centrala administrationskostnader	5-7	-31,1	-30,6
Rörelseresultat före värdeförändringar		773,0	670,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 327,6	550,8
Värdeförändring derivat	8	16,0	-27,2
Rörelseresultat	9	2 116,6	1 194,2
Finansiella intäkter		1,1	0,4
Finansiella kostnader		-112,5	-102,9
Finansnetto	10	-111,5	-102,5
Resultat efter finansiella poster		2 005,1	1 091,7
Skatt	11	-438,4	-245,1
Årets resultat		1 566,7	846,6
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 566,7	846,6
		1 566,7	846,6

Rapport över totalresultat, mnkr	Not	2015	2014
Årets resultat		1 566,7	846,6
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		0,7	-7,9
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	-0,1	1,4
Övrigt totalresultat efter skatt		0,5	-6,5
Summa totalresultat		1 567,3	840,1
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 567,3	840,1
		1 567,3	840,1

Balansräkning, koncernen

mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	13	36,9	34,1
Förvaltningsfastigheter	14	16 697,4	14 901,6
Övriga aktier och andelar	15	0,0	0,7
Övriga långfristiga fordringar	16	0,5	
Summa anläggningstillgångar		16 734,8	14 936,3
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	18	166,7	123,8
Kundfordringar	19	15,9	28,9
Övriga rörelsefordringar	19	31,1	23,0
Likvida medel	17	0,3	0,7
Summa omsättningstillgångar		214,0	176,5
SUMMA TILLGÅNGAR		16 948,8	15 112,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 410,7	8 243,4
Summa eget kapital		9 510,7	8 343,4
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga finansiella skulder	17,28	1 850,0	1 850,0
Övriga långfristiga skulder		1,4	2,1
Avsättningar för pensioner	22	91,0	90,0
Övriga avsättningar	11,23	18,1	18,1
Uppskjutna skatteskulder	11	2 704,0	2 318,5
Summa långfristiga skulder		4 664,5	4 278,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	17,28	2 429,6	2 146,9
Leverantörsskulder	24	70,1	108,9
Aktuell skatteskuld	11	27,8	18,5
Övriga rörelseskulder	24	246,2	216,3
Summa kortfristiga skulder		2 773,6	2 490,6
Summa skulder		7 438,2	6 769,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 948,8	15 112,8

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, koncernen

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	100,0	7 802,6	7 902,6	1,5	7 904,2
Årets resultat		846,6	846,6		846,6
Förändring i koncernens sammansättning		0,7	0,7	-1,5	-0,8
Utdelning		-400,0	-400,0		-400,0
Övrigt totalresultat		-6,5	-6,5		-6,5
Utgående eget kapital 2014-12-31	100,0	8 243,4	8 343,4		8 343,4
Ingående eget kapital 2015-01-01	100,0	8 243,4	8 343,4		8 343,4
Årets resultat		1 566,7	1 566,7		1 566,7
Utdelning		-400,0	-400,0		-400,0
Övrigt totalresultat		0,5	0,5		0,5
Utgående eget kapital 2015-12-31	100,0	9 410,7	9 510,7		9 510,7

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 20	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 005,1	1 091,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-1 358,0	-522,1
Betalda skatter		-34,4	-69,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		612,7	500,3
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av omsättningsfastigheter		-23,2	-22,4
Förändring av rörelsefordringar		5,0	12,5
Förändring av rörelseskulder		-32,9	46,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		561,6	536,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18,8	-15,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-443,0	-1 131,8
Förändring av finansiella fordringar		-0,5	
Avyttring av finansiella tillgångar		0,7	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-461,7	-1 147,7
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar		298,9	1 001,8
Långfristiga skulder		0,9	9,5
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-400,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-100,2	611,3
ÅRETS KASSAFLÖDE		-0,3	0,5
Likvida medel vid årets början		0,7	0,2
Likvida medel vid årets slut		0,3	0,7

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar och värdeförändringar vid omvärdering enligt IAS 39 och 40.

Not 1 - Redovisningsprinciper

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

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 27. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

Från och med 1 januari 2015 tillämpas IFRIC 21 Avgifter. IFRIC 21 innebär, för koncernen, att fastighetsskatten ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Kostnaden periodiseras oförändrat över året.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår, som till exempel IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16. Dessa har inte förtidstillämpats vid upprättandet av årets finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte heller att förtidstillämpas.

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

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

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

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

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

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

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

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för till exempel successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. I hyres-

intäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som till exempel fastighetsskatt och kostnader för media.

Som nettoomsättning redovisas även intäkter från parkeringsverksamhet och byggrörelse samt försäljning av omsättningsfastigheter.

Intäkt från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter och räntekostnader.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningar under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla över- och underkurser. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts. 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.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i finansnettot, vilket även inkluderar betalning av ränta avseende ränteswapar, i den period till vilken de hänförs. Låneutgifter hänförliga till inköp eller produktion av så kallade kvalificerade tillgångar ska aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas. Aktivering av låneutgifter är för koncernen aktuellt vid betydande investeringsprojekt.

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

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

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för de som tillhör kategorierna finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp

när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

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

Efterföljande värdering av finansiella instrument

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Räntebärande fordringar, likvida medel och hyres- och kundfordringar redovisas inom denna kategori. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Hyres- och kundfordringar som har en ursprunglig löptid understigande sex månader värderas utan diskontering av nominella belopp.

Finansiella tillgångar som kan säljas. I denna kategori ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori. Tillgångar i denna kategori har värderats till anskaffningsvärde då verkligt värde ej kunnat fastställas.

Aktieinnehav som inte redovisas som dotterföretag redovisas inom denna kategori.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet består av finansiella instrument som klassificeras som innehav för handel. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde där värdeförändringar redovisas i årets resultat. Samtliga derivat värderas till verkligt värde och redovisas i balansräkningen löpande till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i rörelseresultatet.

Andra finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Leverantörsskulder, checkräkningskredit och låneskulder redovisas i denna kategori. Leverantörsskulder som har en ursprunglig löptid understigande sex månader värderas utan diskontering av nominella belopp.

Derivat. Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att ekonomiskt säkra risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde.

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.

Övriga rörelsefordringar och rörelseskulder

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 provas värdet enligt respektive standard.

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

Lånefordringar och kundfordringar. Nedskrivningsprövning av instrument i denna kategori görs löpande genom att fastställa om det finns objektiva belägg för att ett nedskrivningsbehov föreligger. Exempel på objektiva belägg är uteblivna eller försenade betalningar samt andra indikationer som kan tyda på finansiella svårigheter hos gäldenären såsom exempelvis indikationer på förestående konkurs eller finansiell rekonstruktion. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Finansiella tillgångar som kan säljas. Onoterade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Nedskrivningar återförs över årets resultat om det verkliga värdet ökar och ökningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter det att nedskrivningen gjordes.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen i enlighet med verkligt värdemetoden.

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

Tillkommande utgifter - förvaltningsfastigheter

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

Omsättningsfastigheter

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

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

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 företags 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 tryggs genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecia 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 tryggs 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 intjänade redovisas en kostnad i årets resultat.

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

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

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

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om koncernen är bevisligen 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 osäkerhet 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

En eventualförpliktelse redovisas 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.

lu

Fr

Not 2 - Företagsinformation

Fastighets AB L E Lundberg bedriver verksamhet i associationsformen 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

	2015	2014
Fastighetsrörelse		
Hysesintäkter m m	1 228,6	1 173,0
Försäljning omsättningsfastigheter	84,5	25,8
Övriga intäkter	29,6	39,7
	1 342,7	1 238,5

Not 4 - Driftskostnader, mnkr

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och administrationsomkostnader. En del av driftskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

	2015	2014
El, värme och vatten	122,2	124,8
Fastighetsskötsel	57,1	54,0
Administrationsomkostnader	76,1	69,8
Övriga driftskostnader	72,6	86,4
	328,0	335,1

Not 5 - Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2015	Varav män (%)	2014	Varav män (%)
Moderbolaget	147	72	145	72
Totalt i moderbolaget	147	72	145	72
Dotterföretag	5	90	5	93
Koncernen totalt	151	73	150	72

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Två kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen består av sju personer varav två är kvinnor.

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

2015	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,2				0,2
VD och vVD i moderbolaget	4,9	1,1	0,3	2,1	8,4
Andra ledande befattningshavare 5 personer	4,9	0,9	0,3	3,2	9,2
	10,0	2,0	0,6	5,3	17,8

Not 5 - fortsättning

2014	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,2				0,2
VD och vVD i moderbolaget	4,7	1,1	0,3	2,1	8,2
Andra ledande befattningshavare 4 personer	3,3	0,7	0,2	3,0	7,2
	8,3	1,8	0,5	5,1	15,6

Avgångsvederlag till VD kan i förekommande fall utgå med motsvarande sex månadslöner. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägning på sex månader. Vid egen uppsägning gäller kollektivavtalsenlig uppsägningstid. Några särskilda avtal avseende övriga ledande befattningshavare finns inte. Sedvanliga villkor på arbetsmarknaden gäller om uppsägningstider och ersättningar.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr

	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
2015				
Moderbolaget	72,3	12,0	34,3	8,7
Dotterföretag	2,8	0,2	1,5	0,6
Totalt i koncernen	75,1	12,2	35,7	9,3

	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
2014				
Moderbolaget	67,6	10,1	32,0	8,3
Dotterföretag	3,1	0,7	1,6	0,6
Totalt i koncernen	70,7	10,8	33,5	8,9

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 2015, som baserats på fastigheternas avkastning. Ersättningen är maximerad till 2 månadslöner för ledande befattningshavare och 3 månadslöner för VD. För övrig personal utgår maximalt en alternativt en halv månadslön. För 2015 har 6,6 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd vVD:ar uppgick till 6,7 mnkr (6,8) i moderbolaget och koncernen. Förpliktelsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

Not 6 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2015	2014
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,0	0,9
Andra uppdrag	0,0	0,1
	1,0	1,0

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

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

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

Not 7 - Avskrivningar, mnkr

	2015	2014
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier	-4,5	-4,5
	-4,5	-4,5
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-3,7	-3,8
- Försäljnings- och administrationskostnader	-0,9	-0,7
	-4,5	-4,5

Not 8 - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat, mnkr

	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 327,6	550,8
Orealiserade värdeförändringar i derivat ¹⁾	16,0	-27,2
	1 343,5	523,6

1) Avser i sin helhet finansiella instrument som innehas för handel.

Not 9 - Rapportering per segment, mnkr

Verksamheten i Fastighets AB L E Lundberg bedrivs i tre regioner, Region Öst, Region Stockholm och Region Väst. Dessa segment redovisas ned till rörelseresultat. Övriga resultatposter redovisas på totalnivå då fördelning per segment inte sker. Segmenten rapporteras i överensstämmelse med den rapportering som lämnas till styrelsen i Fastighets AB L E Lundberg. Någon fördelning på rörelsegränar sker inte.

	Region Öst		Region Stockholm		Region Väst		Totalt	
Resultaträkning	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	576,7	562,8	458,8	394,1	307,1	281,7	1 342,7	1 238,5
Driftskostnader	-149,3	-164,7	-113,6	-105,6	-65,1	-64,8	-328,0	-335,1
Underhåll och hyresgäst Anpassningar	-76,8	-66,3	-43,7	-48,7	-33,0	-29,6	-153,6	-144,7
Avskrivningar	-1,7	-1,8	-1,1	-1,2	-0,8	-0,8	-3,7	-3,8
Fastighetsskatt	-26,0	-25,4	-21,0	-18,9	-11,5	-11,0	-58,5	-55,3
Exploateringsfastigheter			10,3	-1,1	-5,2	2,7	5,1	1,6
	322,9	304,5	289,7	218,5	191,6	178,2	804,1	701,2
Centrala administrationskostnader							-31,1	-30,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	462,9	43,6	625,0	344,2	239,7	163,0	1 327,6	550,8
Värdeförändring derivat							16,0	-27,2
Rörelseresultat	785,7	348,2	914,6	562,7	431,3	341,2	2 116,6	1 194,2
Finansnetto							-111,5	-102,5
Skatt							-438,4	-245,1
Årets resultat							1 566,7	846,6
Balansräkning								
Fastigheter	7 502,6	6 815,8	5 765,7	5 067,3	3 429,1	3 018,5	16 697,4	14 901,6
Ofördelade tillgångar							251,5	211,3
Summa tillgångar	7 502,6	6 815,8	5 765,7	5 067,3	3 429,1	3 018,5	16 948,8	15 112,8
Eget kapital							9 510,7	8 343,4
Ofördelade skulder							7 438,2	6 769,4
Summa eget kapital och skulder							16 948,8	15 112,8
Investeringar	224,0	529,4	73,5	453,1	170,9	149,3	468,4	1 131,8

Not 10 - Finansnetto, mnkr

	2015	2014
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	0,0	0,1
Ränteintäkter, övriga	1,1	0,3
	1,1	0,4
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-36,5	-32,1
Räntekostnader, fastighetslån	-71,3	-64,7
Övrigt	-4,7	-6,2
	-112,5	-102,9
Finansnetto	-111,5	-102,5

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

Av räntekostnaderna avser 87,7 mnkr (85,1) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 11 - Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-53,0	-50,5
Uppskjuten skatt ¹⁾		
Temporära skillnader	-385,4	-194,6
	-438,4	-245,1

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

Avstämning effektiv skatt

	2015	2014
Resultat före skatt	2 005,1	1 091,7
Svensk inkomstskatt	22% -441,1	22% -240,2
Ej skattpliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0% 3,6	0% -3,2
Schablonränta periodiseringsfond	0% -0,4	0% -0,8
Skatt hänförligt till tidigare år	0% -0,5	0% -0,9
	22% -438,4	22% -245,1

Skatt redovisad i årets totalresultat

	2015			2014		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Aktuariella omvärderingar	0,7	-0,1	0,5	-7,9	1,4	-6,5

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2015	2014
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skatteskuld	2 704,0	2 318,5
Övriga avsättningar	18,1	18,1
Aktuell skatteskuld	27,8	18,5
	2 749,9	2 355,2

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2015			2014		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-2 629,0	-2 629,0		-2 262,3	-2 262,3
Avsättning för pensioner	3,6		3,6	4,0		4,0
Obeskattade reserver		-89,2	-89,2		-74,2	-74,2
Derivat	10,5		10,5	14,0		14,0
	14,1	-2 718,1	-2 704,0	18,0	-2 336,5	-2 318,5

Not 11 - fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2015	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 262,3	-366,6		-2 629,0
Avsättningar för pensioner	4,0	-0,3	-0,1	3,6
Obeskattade reserver	-74,2	-15,0		-89,2
Derivat	14,0	-3,5		10,5
	-2 318,5	-385,4	-0,1	-2 704,0

2014	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 061,2	-201,1		-2 262,3
Avsättningar för pensioner	3,1	-0,6	1,4	4,0
Obeskattade reserver	-68,2	-6,0		-74,2
Derivat	8,0	6,0		14,0
	-2 118,2	-201,7	1,4	-2 318,5

Not 12 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2,8	2,8
	2,8	2,8
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-2,8	-2,8
	-2,8	-2,8
Utgående balans	0,0	0,0

Not 13 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2015	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	38,7	21,6	60,3
Investeringar	4,1	14,7	18,8
Omklassificeringar		-10,8	-10,8
Avyttringar och utrangeringar	-3,7	-0,6	-4,3
	39,1	24,9	64,0
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-26,2		-26,2
Årets avskrivningar	-4,5		-4,5
Avyttringar och utrangeringar	3,6		3,6
	-27,2		-27,2
Utgående balans	11,9	24,9	36,9
2014	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	39,0	9,5	48,5
Investeringar	3,7	12,2	15,9
Omklassificeringar		0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	-3,9	-0,2	-4,1
	38,7	21,6	60,3
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-25,1		-25,1
Årets avskrivningar	-4,5		-4,5
Avyttringar och utrangeringar	3,4		3,4
	-26,2		-26,2
Utgående balans	12,5	21,6	34,1

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.

	2015			2014		
	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt
Ingående verkligt värde	5 966,5	8 935,1	14 901,6	5 377,5	7 841,4	13 219,0
Förvärv	2,9		2,9	50,4	486,6	537,0
Investeringar	180,3	285,0	465,4	224,8	369,9	594,8
Orealiserad värdeförändring	639,2	688,4	1 327,6	313,8	237,0	550,8
Utgående verkligt värde	6 789,0	9 908,5	16 697,4	5 966,5	8 935,1	14 901,6

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 inga aktiverade låneutgifter (7,1).

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 5,50 och 9,25 procent för bostäder och mellan 5,25 och 9,50 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 ²)	300 - 1 500 (600)	100 - 4 800 (1 300)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	3,00 - 6,80 (4,76)	4,10 - 8,50 (5,50)
Vakans (%)	0,3 - 3,2 (1,3)	1,9 - 5,0 (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.

För att säkerställa värderingen har för 45 fastigheter, motsvarande värdemässigt 45 procent av beståndet, externa värderingar inhämtats. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 7 592,6 mnkr medan de interna värderingarna uppgick till 7 449,0 mnkr.

Känslighetsanalys

Verkligt värde på en fastighet kan med säkerhet endast fastställas vid en försäljning. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av en fastighets värde. Värdeintervallet brukar uppgå till ± 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Fastighets AB L E Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 16,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med cirka 0,8 mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr	
		Bostad	Kommersiellt
Driftsnetto (kr/m ²)	50	593	396
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	376	472
	+0,25	-339	-431
Hyresvakans (%-enhet)	-1,0	116	132

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 1 227,0 mnkr (1 171,3). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	2015	2014
Drift och administration	208,7	211,7
Underhåll	153,7	144,7
Personalkostnader	109,6	102,9
Fastighetsskatt	57,4	54,4
Tomträttsavgälder	0,9	0,8
Avskrivningar	4,5	4,5
	534,7	519,1

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra	2016	2017	2018	2019	2020	2021-	Totalt
Bostäder	527,4						527,4
Butiker	47,8	70,2	141,9	73,2	33,9	75,8	442,8
Kontor	32,6	60,2	46,2	26,3	18,8	20,9	205,0
Övrigt	65,6	7,7	16,0	22,2	5,9	12,8	130,2
Totalt	673,4	138,1	204,1	121,7	58,6	109,5	1 305,4
Andel, procent	52	11	16	9	4	8	100

Not 15 - Övriga aktier och andelar, mnkr

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3,8	3,8
Avyttringar	-3,8	
	0,0	3,8
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-3,1	-2,0
Avyttringar	3,1	
Nedskrivningar		-1,1
	0,0	-3,1
Utgående balans	0,0	0,7

	2015	2014
Peking Soccer Invest AB		0,6
Intressebolaget Nya Norrköping AB		0,0
Marknadsbolaget i fjärde storstadsregionen AB		0,1
Göteborgs Byggnads Intresseförening	0,0	0,0
	0,0	0,7

Värdering till verkligt värde har inte kunnat tillämpas då tillförlitligt marknadsvärde ej har kunnat fastställas. Innehav har därför värderats till anskaffningsvärde alternativt justerat eget kapital.

Not 16 - Övriga långfristiga fordringar, mnkr

Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar	2015	2014
Fordringar avseende avyttrade aktier	0,5	
	0,5	-

h

h

[illegible]

1) Innehas för handel och redovisas till verkligt värde via resultatet.

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

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

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; lån med fast ränta har värderats med den ränta med vilken en refinansiering skulle kunna göras på balansdagen. Denna värderingen tillhör nivå 3 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.

Då något tillförlitligt marknadsvärde avseende aktier i onoterade bolag ej har kunnat fastställas har dessa utelämnats i kolumnen för verkligt värde.

4

Not 18 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2015	2014
Vid årets början	123,8	96,7
Årets anskaffningar	35,7	26,8
Reverseringar	19,7	4,7
Avyttringar och utrangeringar	-12,6	-4,4
Utgående balans	166,7	123,8

Accumulerade nedskrivningar ingår med 24,7 mnkr (46,3).
Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 351,8 mnkr (325,4).

Not 19 - Rörelsefordringar, mnkr

	2015	2014
Hyses- och kundfordringar	15,9	28,9
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	5,3	7,1
Upplupna hyresintäkter	1,8	0,8
Övriga fordringar	24,0	15,1
	31,1	23,0
Utgående balans	47,0	52,0

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

Not 20 - Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2015	2014
Erhållna	1,1	0,4
Erlagda	-112,8	-102,6
	-111,7	-102,2

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Not 21 - Eget kapital

Aktiekapital

2015-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0
2014-12-31	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 1 200 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 300 mnkr. Föregående år lämnades en utdelning på 400 mnkr.

Rösträtt

Varje aktie innehar en rösträtt.



Not 22 - Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

mnkr	2015	2014
Förpliktelse per den 1 januari	90,0	80,4
Förmåner intjänade under perioden	2,5	1,8
Ränta	2,5	3,1
Aktuariell vinst/förlust	-0,5	6,4
Utbetalda pensioner	-3,6	-3,4
Särskild löneskatt	0,1	1,8
Förpliktelse den 31 december	91,0	90,0
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	<i>60,6</i>	<i>60,2</i>

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 1,7 mnkr (1,8) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,5 mnkr (3,1) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till -0,5 mnkr (6,4) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella omvärderingen om -0,5 mnkr består enbart av vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 23 mnkr (24). Durationen på förpliktelsen uppgår till 18 år.

Väsentliga aktuariella antaganden	2015	2014
Diskonteringsränta, %	3,00	3,00
Framtida löneökningar, %	3,00	3,00
Framtida inflation, %	1,50	1,50

Livslängdsantaganden baseras på PRI Pensionsgaranti statistik och dödlighetstal. Den aktuella livslängden som förpliktelsen är beräknad på framgår av nedanstående tabell.

	2015	2014
Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar		
Män	23	23
Kvinnor	25	25
Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år		
Män	42	42
Kvinnor	44	44

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).

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-6,7	7,7
Framtida löneökning (0,5% förändring)	3,2	-1,7
Framtida inflation (0,5% förändring)	5,6	-5,1

Under 2016 förväntas inbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,9 mnkr.

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 2,2 mnkr (1,7) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 2,2 mnkr respektive 0,8 mnkr (2,1; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

Not 23 - Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 18,1 mnkr (18,1).

Not 24 - Rörelseskulder, mnkr

	2015	2014
Leverantörsskulder	70,1	108,9
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	137,9	134,4
Övrigt	78,4	64,3
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	18,6	8,0
Övrigt	11,2	9,6
	246,2	216,3
Utgående balans	316,2	325,2

Not 25 - Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 17.

Nyckelpersoner i ledande ställning	2015	2014
Försäljning till	10,6	10,3
Erlagd ränta till	-	0,0

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Nyckelpersoner i ledande ställning

Fredrik Lundberg med maka innehar direkt och indirekt via det helägda bolaget Byggnads AB Karlsson & Wingsjö (inklusive dotterbolag) 70,96 procent (89,99) av rösterna och 42,36 procent (55,13) 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 Byggnads AB Karlsson & Wingsjö-koncernens fastigheter enligt upprättat förvaltningsavtal.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

Not 26 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2015	2014
Fastighetsinteckningar	1 850,3	1 850,3
Eventalförpliktelser	2015	2014
Borgensförbindelse	8,0	5,0
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	9,2	6,2

lun

T

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 verkliga 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 handlägges 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 nettoskuden uppgick den 31 december 2015 till 4 374,0 mnkr (4 089,7), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 4 375,4 mnkr (4 090,4) och räntebärande tillgångar 1,4 mnkr (0,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 14 månader (21). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan. Derivatinstrument finns som redovisas i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Finansiella skulder¹⁾, 31 december 2015

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2016 ²⁾	2 386,8	56
2017	1 300,0	31
2019	350,0	8
2020-	200,0	5
Totalt	4 236,8	100

1) Exklusive värdeförändring derivat om 47,6 mnkr och pensionsavsättningar om 91,0 mnkr.

2) Avser skuld till moderbolag.

Förfallostruktur avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2016	2017	2018	2019	2020-
Finansiella skulder					
Derivat	24,3	24,3			
Övriga finansiella skulder	2 434,0	1 347,2	22,9	372,9	208,4
Finansiella tillgångar					
Övriga finansiella tillgångar	1,4				

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 2015, utöver upptagna krediter om cirka 1,9 mdkr kronor, avtalade långfristiga lånelöften på sammanlagt 2,2 mdkr kronor hos banker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. För att reducera ränteriskerna innehar koncernen derivatinstrument (swapkontrakt) till ett nominellt värde om 800,0 mnkr. Det verkliga värdet per balansdagen uppgår till -47,6 mnkr. Räntebindning var 14 månader per den 31 december 2015. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2015 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2016 års resultat med cirka 12 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskuden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2015 framgår av tabellen på nästa sida.

Not 28 - fortsättning

Räntebindningsstruktur, 31 december 2015

Räntan bunden till år	Skulder ¹⁾ mnkr	Andel, %	Genom- snittlig effektiv ränta, %
2016	2 386,8	56	1,5
2017	1 300,0	31	3,7
2019	350,0	8	4,1
2020-	200,0	5	4,2
Totalt	4 236,8	100	2,5

1) Exklusive värdeförändring derivat om 47,6 mnkr och pensionsavsättningar om 91,0 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar och motpartsrisk genom derivatavtal. 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 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 15,9 mnkr (28,9), varav 7,8 mnkr (5,4) med förfall över 60 dagar. Kreditkvaliteten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivningsbara bedöms vara god.

Koncernens derivat omfattas av bindande ramavtal om kvittning vilket innebär att koncernen har rätt att kvitta fordringar och skulder när en kredithändelse inträffat mot samma motpart. Kvittning av tillgångar och skulder tillämpas ej i redovisningen. Redovisade derivat på skuldsidan uppgår till 47,6 mnkr (63,6).



Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	Not 26	2015	2014
Nettoomsättning	2	1 273,8	1 188,2
Driftskostnader		-296,8	-294,0
Underhåll och hyresgästanpassningar		-325,6	-301,3
Avskrivningar	4	-166,6	-131,9
Fastighetsskatt		-58,1	-55,0
Exploateringsfastigheter	15	8,6	0,9
Bruttoresultat		435,4	406,8
Centrala administrationskostnader	4	-30,7	-30,3
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		-24,3	
Nedskrivning förvaltningsfastigheter			-8,9
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter		44,9	7,2
Rörelseresultat	3	425,2	374,8
Resultat från andelar i koncernföretag	5	35,2	
Resultat från övriga värdepapper	6	0,3	-1,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2,3	6,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-112,3	-109,1
Resultat efter finansiella poster		350,8	271,2
Bokslutsdispositioner	9	-69,2	-30,0
Resultat före skatt		281,6	241,2
Skatt	10	-60,6	-55,8
Årets resultat ¹⁾		221,0	185,4

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

6

7

Balansräkning, moderbolaget

mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Förvaltningsfastigheter		5 107,9	4 484,1
Fastighetsinventarier		239,1	268,3
Övriga inventarier		11,9	12,5
Pågående nyanläggningar		74,8	242,7
Summa materiella anläggningstillgångar		5 433,8	5 007,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	52,7	284,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	0,0	0,7
Övriga långfristiga fordringar	14	0,5	
Summa finansiella anläggningstillgångar		53,2	285,2
Summa anläggningstillgångar		5 487,0	5 292,8
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	128,1	87,1
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		10,2	9,4
Fordringar hos koncernföretag		51,5	138,3
Övriga fordringar		16,5	28,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,8	6,5
Summa kortfristiga fordringar		84,0	182,5
Kassa och bank	16	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		212,1	269,6
SUMMA TILLGÅNGAR		5 699,1	5 562,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (250 000 aktier)		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		141,1	354,7
Årets resultat		221,0	185,4
Summa eget kapital		462,1	640,1
Obeskattade reserver	18,19	405,2	337,2
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	20	60,6	60,2
Avsättning för uppskjuten skatt	21	165,6	154,1
Övriga avsättningar	21	18,1	18,1
Summa avsättningar		244,3	232,4
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 850,0	1 850,0
Övriga skulder	23	1,4	2,1
Summa långfristiga skulder		1 851,4	1 852,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 430,8	2 214,1
Övriga rörelseskulder	24	305,4	286,5
Summa kortfristiga skulder		2 736,1	2 500,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 699,1	5 562,4
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	25	1 859,5	1 856,5

h

7

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	
Ingående eget kapital 2014-01-01	100,0	555,2	199,5	854,7
Vinstdisposition		199,5	-199,5	
Utdelning		-400,0		-400,0
Årets resultat ¹⁾			185,4	185,4
Utgående eget kapital 2014-12-31	100,0	354,7	185,4	640,1
Ingående eget kapital 2015-01-01	100,0	354,7	185,4	640,1
Vinstdisposition		185,4	-185,4	
Utdelning		-400,0		-400,0
Fusionsdifferens		1,0		1,0
Årets resultat ¹⁾			221,0	221,0
Utgående eget kapital 2015-12-31	100,0	141,1	221,0	462,1

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 16	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		350,8	271,2
Justering för ej kassapåverkande poster ¹⁾		127,9	133,1
Betald inkomstskatt		-34,4	-69,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		444,3	335,0
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av omsättningsfastigheter		-21,3	-1,5
Förändring av rörelsefordringar		11,7	3,5
Förändring av rörelseskulder		1,4	19,3
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		436,1	356,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4,1	-3,7
Investering i förvaltningsfastigheter		-244,2	-793,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		45,6	
Förändring av finansiella fordringar		-0,5	
Förvärv av finansiella tillgångar			-253,1
Avyttring av finansiella tillgångar		0,7	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-202,6	-1 049,7
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		164,2	1 091,8
Långfristiga skulder		2,2	1,7
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-400,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-233,5	693,5
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,0

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar, reverseringar 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 förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

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.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagen, medan rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. 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.

Derivat

Samtliga derivat innehas för hantering av ränterisk och redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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.

Ersättning 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.

Fusioner

Fusioner redovisas enligt BFAR 1999:1.

Not 2 - Nettoomsättning, mnkr

	2015	2014
Hysesintäkter m m	1 224,4	1 167,7
Försäljningar exploateringsfastigheter	49,4	20,5
	1 273,8	1 188,2

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

	2015	2014
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	-56,9	-45,8
Övriga inventarier	-4,5	-4,5
Fastighetsinventarier	-106,0	-82,4
	-167,4	-132,6

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-166,6	-131,9
- Försäljnings- och administrationskostnader	-0,9	-0,7
	-167,4	-132,6

Not 5 - Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2015	2014
Utdelning	35,2	
Nedskrivning	-0,0	
	35,2	-

Not 6 - Resultat från övriga värdepapper, mnkr

	2015	2014
Resultat vid avyttring av aktier och andelar	0,3	
Nedskrivning av aktier och andelar		-1,1
	0,3	-1,1

Not 7 - Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	1,6	6,2
Ränteintäkter, övriga	0,7	0,3
	2,3	6,6

Not 8 - Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-36,5	-32,1
Räntekostnader, övriga	-2,1	-3,2
Räntekostnader, fastighetslån	-71,3	-71,8
Övrigt	-2,4	-2,2
	-112,3	-109,1

62

7

Not 9 - Bokslutsdispositioner, mnkr

	2015	2014
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan		
- Fastighetsinventarier	3,9	-7,3
- Övriga inventarier	0,0	0,3
Koncernbidrag, erhållna	0,9	0,2
Koncernbidrag, lämnade	-2,0	-3,7
Förändring av periodiseringsfond	-71,9	-19,5
	-69,2	-30,0

Not 10 - Skatter, mnkr

	2015	2014
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-52,9	-50,3
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-7,7	-5,5
	-60,6	-55,8

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
Resultat före skatt		281,6		241,2
Svensk inkomstskatt	22%	-61,9	22%	-53,1
Ej avdragsgilla kostnader	2%	-5,6	0%	-0,7
Ej skattepliktiga intäkter	-3%	7,9	0%	0,1
Schablonränta periodiseringsfond	0%	-0,4	0%	-0,8
Skatt hänförlig till tidigare år	0%	-0,5	0%	-0,9
Skattemässiga resultat i KB	0%	-0,1	0%	-0,4
	22%	-60,6	23%	-55,8

Not 11 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2015	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	4 937,9	612,8	38,7	242,7	5 832,1
Investeringar	33,7	12,2	4,1	198,3	248,3
Fusionerade bolag	371,0				371,0
Omklassificeringar	300,7	65,0		-365,7	
Avyttringar och utrangeringar	-81,3	-0,7	-3,7	-0,6	-86,2
	5 562,0	689,3	39,1	74,8	6 365,2
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-453,8	-344,5	-26,2		-824,5
Årets avskrivningar	-56,9	-106,0	-4,5		-167,4
Årets nedskrivningar/reverseringar	44,9				44,9
Avyttringar och utrangeringar	11,7	0,3	3,6		15,6
	-454,1	-450,2	-27,2		-931,5
Utgående balans	5 107,9	239,1	11,9	74,8	5 433,8
2014	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	4 270,7	467,8	39,0	270,2	5 047,6
Investeringar	452,0	33,4	3,7	307,6	796,6
Omklassificeringar	223,3	111,6		-334,9	
Avyttringar och utrangeringar	-8,0		-3,9	-0,2	-12,1
	4 937,9	612,8	38,7	242,7	5 832,1
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-414,4	-262,1	-25,1		-701,6
Årets avskrivningar	-45,8	-82,4	-4,5		-132,6
Årets nedskrivningar/reverseringar	3,8				3,8
Avyttringar och utrangeringar	2,6		3,4		5,9
	-453,8	-344,5	-26,2		-824,5
Utgående balans	4 484,1	268,3	12,5	242,7	5 007,6

Not 12 - Andelar i koncernföretag, mnkr

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	284,6	31,1
Årets anskaffningar	0,0	253,1
Fusionerade bolag	-231,8	
Omklassificeringar		0,4
	52,8	284,6
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets nedskrivningar	0,0	
	-0,1	-0,1
Bokfört värde	52,7	284,5

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

	Antal andelar 2015	Andel i % 2015 2014		Bokfört värde 2015 2014	
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000	100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750	100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251	100	100	0,1	0,1
Spiralen AB / 556127-3706 / Enköping	1 392	100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,6	0,6
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,9	0,9
Neksa II AB / 556758-2431 / Norrköping			100		207,3
Boende Karly två AB / 556984-3807 / Norrköping			100		24,5
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000	100	100	1,2	1,2
Bokfört värde				52,7	284,5

Indirekt ägda dotterföretag

Ägda av L E Lundberg Nordic AB 7 aktiebolag	3 800	100	100
Ägda av Spiralen AB Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100

Not 13 - Andra långfristiga värdepappersinnehav, mnkr

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3,8	3,8
Avgående tillgångar	-3,8	
	0,0	3,8
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-3,1	-2,0
Årets avyttringar	3,1	
Årets nedskrivningar		-1,1
	0,0	-3,1
Bokfört värde	0,0	0,7

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Peking Soccer Invest AB	0,6
Intressebolaget Nya Norrköping AB	0,0
Marknadsbolaget i fjärde storstadsregionen AB	0,1
Göteborgs Byggnads Intresseförening	0,0
Bokfört värde	0,7

Aktuellt marknadsvärde bedöms överensstämma med bokfört värde alternativt justerat eget kapital.

Not 14 - Övriga långfristiga fordringar, mnkr

Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar	2015	2014
Fordringar avseende avyttrade aktier	0,5	
	0,5	-

Not 15 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	131,5	130,0
Årets anskaffningar	32,4	4,1
Avyttringar och utrangeringar	-11,1	-2,6
	152,8	131,5
Akkumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-44,4	-47,4
Årets nedskrivningar/reverseringar	19,7	3,0
	-24,7	-44,4
Bokfört värde	128,1	87,1

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgick till 252,8 mnkr (250,1) varav markvärdet utgjorde 235,6 mnkr (239,0). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 278,6 mnkr (239,6).

Not 16 - Kassaflödesanalys, mnkr

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

Räntor och erhållen utdelning	2015	2014
Erhållna räntor	2,3	6,6
Erlagda räntor	-112,5	-108,9
	-110,2	-102,3
Kassa och bank	2015	2014
Banktillgodohavande	0,0	0,0

Not 17 - Eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fria reserver/fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att från förfogade stående vinstmedel 362,1 mnkr (362 098 482 kronor) utdelas 300,0 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 21.

Not 18 - Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2015	2014
Övriga inventarier	3,3	3,3
Fastighetsinventarier	55,1	59,0
	58,4	62,3

Av obeskattade reserver utgör 12,8 mnkr (13,7) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 19 - Periodiseringsfonder, mnkr

	2015	2014
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2009		8,2
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2010	26,3	26,3
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2011	27,7	27,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2012	56,1	56,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2013	80,4	80,4
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2014	76,3	76,3
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2015	80,1	
	346,9	275,0

Av obeskattade reserver utgör 76,3 mnkr (60,5) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 20 - 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, 60,6 mnkr (60,2). Hela skulden är kreditförsäkrad via FPG/PRI.

Pensionsskulden består av tre delar, kapitalvärde, konsolideringsreserv och särskilda värdesäkringsmedel. Kapitalvärdet bestäms för varje individ. Det beräknas utifrån ålder, lön, tjänstetid, pensionsålder, kön och beräknad återstående medellivslängd. De nuvarande livslängdsantagandena innebär att den förväntade återstående livslängden för en 65-årig kvinna är 24,8 år och för en man 23 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 8,7 mnkr (8,3). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,2 mnkr (3,5). Under 2016 förväntas 3,9 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 1,6 mnkr (1,1) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 2,2 mnkr respektive 0,8 mnkr (2,1; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

Not 21 - Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2015	2014
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	165,6	154,1
Stämpelskatt	18,1	18,1
	183,7	172,2

Not 22 - Skulder till kreditinstitut, mnkr

	2015	2014
Lån i förvaltningsfastigheter	1 850,0	1 850,0
	1 850,0	1 850,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 850,0	1 650,0
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		200,0
	1 850,0	1 850,0

Lån i förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp. Swapkontrakt ingår med nominellt 800,0 mnkr (800,0). Verkligt värde för swapkontrakten uppgår till -47,6 mnkr (-63,6).

Not 23 - Övriga skulder, mnkr

	2015	2014
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1,4	2,1
	1,4	2,1

Not 24 - Övriga rörelseskulder, mnkr

	2015	2014
Leverantörsskulder	51,1	49,4
Skatteskulder	27,7	18,1
Övriga skulder	18,2	6,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	23,3	20,3
Driftskostnader i fastighetsrörelsen	12,7	16,8
Hyresintäkter	137,9	134,4
Räntekostnader fastighetslån	18,3	18,6
Övrigt	16,3	23,0
	305,4	286,5

Not 25 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

	2015	2014
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 850,3	1 850,3
Eventalförpliktelser		
Ansvarsförbindelser avseende pensionsåtagande	1,2	1,2
Borgensförbindelse	8,0	5,0

Not 26 - Fusion, mnkr

Under året har fusion genomförts avseende följande bolag:

Neksa II AB org nr 556758-2431

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Neksa II AB per fusionsdagen 2015-03-17 framgår nedan.

	Belopp per 2015-03-17
Nettoomsättning	0,0
Rörelseresultat	-0,4
Anläggningstillgångar	285,9
Omsättningstillgångar	0,1
Skulder	-112,4
	173,5

Fusionsresultatet uppgick till 1 mnkr.

Boende Karly två AB org nr 556984-3807

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Boende Karly två AB per fusionsdagen 2015-07-29 framgår nedan.

	Belopp per 2015-07-29
Nettoomsättning	-
Rörelseresultat	-
Anläggningstillgångar	21,5
Skulder	-21,5
	-

Förslag till vinstdisposition

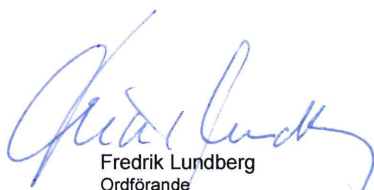
Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående vinstmedlen, 362 mnkr (362 098 482 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 1 200 kronor per aktie	300 mnkr
I ny räkning överföres	62 mnkr
	362 mnkr

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 10 februari 2016. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 29 mars 2016.

Norrköping den 10 februari 2016



Fredrik Lundberg
Ordförande



Lars Johansson
Styrelseledamot



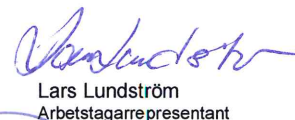
Michael Knutsson
Arbetstagarrepresentant



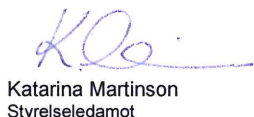
Louise Lindh
Styrelseledamot



Göran Lundin
Styrelseledamot



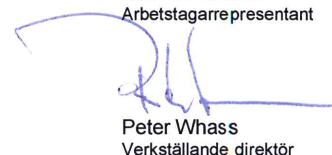
Lars Lundström
Arbetstagarrepresentant



Katarina Martinson
Styrelseledamot

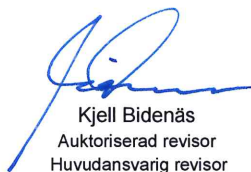


Sten Peterson
Styrelseledamot



Peter Whass
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2016.



Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

KPMG AB



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB L E Lundberg för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB L E Lundberg för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 29 februari 2016

KPMG AB



Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

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

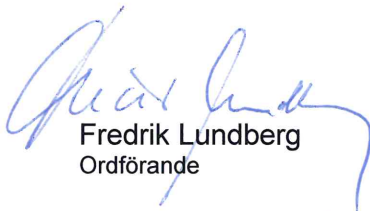
Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 300 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 83 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 62 Mkr.

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

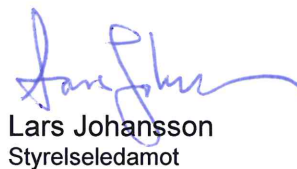
Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt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

Norrköping den 10 februari 2016

Fastighets AB L E Lundberg



Fredrik Lundberg
Ordförande



Lars Johansson
Styrelseledamot



Michael Knutsson
Arbetsagarrepresentant



Louise Lindh
Styrelseledamot



Göran Lundin
Styrelseledamot



Lars Lundström
Arbetsagarrepresentant



Katarina Martinson
Styrelseledamot



Sten Peterson
Styrelseledamot



Peter Whass
Verkställande direktör