

Årsredovisning 2017

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG



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 2017

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 grundades 1944 och har utvecklat till en av Sveriges största privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 20 mdkr.

Fastighetsbeståndet har till stor del byggts i egen regi och utgörs av bostäder samt lokaler för kontor och handel. Bostäder utgör cirka 39 procent av hyresvärdet. Bolaget har även cirka 50 exploateringsobjekt.

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

Koncernen och moderbolaget

Fastighets AB L E Lundbergs affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter. Bolagets långsiktiga vision är att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer där människor, företag och organisationer kan utvecklas i samverkan.

Vårt övergripande mål är att vara branschens mest konkurrenskraftiga och utvecklingsorienterade företag, med en kundupplevelse i världsklass.

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

På huvudkontoret i Norrköping finns resurser för ekonomi, administration, HR, drift, inköp, IT, juridik, kommunikation, hållbarhet, miljö- och kvalitetsfrågor samt projektutveckling. I ledningsgruppen ingår VD, chef Hyres- och Fastighetsadministration tillika vVD, chef Kommunikation och Hållbarhet tillika vVD, Regionchefer, Ekonomichef, chef HR och chef Projektutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 494 mdkr (1 347) och rörelseresultatet till 1 943 mdkr (2 251). Minskningen av resultatet beror på lägre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna om 1 148 mdkr (1 464).

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 260 mdkr (1 250). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 3,2 procent (2,9). De kommersiella lokalernas vakansgrad inklusive garage och parkering var 4,9 procent (4,2), medan bostädernas vakansgrad var 0,9 procent (0,7).

Driftkostnaderna inklusive de direkta försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 347 mdkr (346).

Kostnadsfört underhåll och kostnadsförda hyresgäst-anpassningar uppgick till 153 mdkr (154), varav kostnader för underhåll 105 mdkr (107) och kostnader för hyresgäst-anpassningar 48 mdkr (47).

Fastighetsskatten uppgick till 62 mdkr (63).

Exploateringsfastigheter har under året sålts för 185 mdkr (52), varav 48 mdkr avser småhustomter, 112 mdkr mark planlagd för bostäder och 25 mdkr övrig mark. Försäljningarna gav totalt en vinst på 71 mdkr (25).

Tidigare gjorda nedskrivningar på exploateringsfastigheter har under året reverserats med 0 mdkr (20).

Koncernens räntenetto, inklusive räntor på fastighetslån, uppgick till -92 mdkr (-104).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 368 mdkr (1 266). Årets resultat var 199 mdkr (1 040). Likviditeten i moderbolaget är god.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter i koncernen har skett med 333 mdkr (226), i nya fastighetsprojekt med 354 mdkr (265) och i inventarier med 10 mdkr (8). Under året har fastigheter förvärvat för 17 mdkr (111). Förvaltningsfastigheter har under årets sålts för 52 mdkr (911). Föregående år såldes samtliga förvaltningsfastigheter i Katrineholm och Uppsala.

Region Stockholm

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

Nettoomsättning för Region Stockholm uppgick till 559 mdkr (446) och rörelseresultatet till 289 mdkr (259). Investeringarna uppgick totalt till 122 mdkr.

Region Väst

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

Nettoomsättning för Region Väst uppgick till 305 mdkr (321) och rörelseresultatet till 175 mdkr (187). Investeringarna uppgick till totalt 113 mdkr.

Region Öst

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

Nettoomsättning för Region Öst uppgick till 630 mdkr (579) och rörelseresultatet till 350 mdkr (327). Investeringarna uppgick till totalt 469 mdkr.

I Norrköping pågår nybyggnadsprojektet Kvarnbacken, inom fastigheterna Kopparkypen och Backen, omfattande 392 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Investeringen är beräknad till 813 mdkr varav 360 mdkr hittills är nedlagt.

I Linköping har ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Elitsegelaren i Linköping påbörjats, omfattande 374 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Investeringen är beräknad till 780 mdkr, varav 106 mdkr hittills är nedlagt.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastighetsbeståndet har per den 31 december 2017 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 för 32 fastigheter, motsvarande värdemässigt 40 procent av beståndet. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8,2 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 7,9 mdkr.

Det verkliga värdet bedöms uppgå till 19 675 mdkr (17 876). Värderingsmetod och antaganden beskrivs i not 14.

Finansiering

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 4 096 mdkr (3 728). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 1,0 år och den genomsnittliga räntesatsen 1,8 procent (2,7), för övrig information se not 26.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 12 104 mdkr (11 063) och soliditeten var 61 procent (61). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,3).

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

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 48 procent av bostäder och 52 procent lokaler. Den jämna fördelningen mellan bostäder och lokaler skapar en stabilitet i verksamheten.

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

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Verksamheten finansieras med egna medel och upplåning från kreditinstitut samt moderbolag. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av finansiella risker och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 26.

Hållbarhetsupplysningar

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 präglade allt arbete i företaget. Arbetet ska vara systematiskt utan onödig byråkrati och säkerställa att ingångna avtal följs. Genom goda boende- och arbetsmiljöer minskar omflyttningen av hyresgäster och därmed material- och kemikalieåtgången.

Genom ständiga förbättringar ska företagets miljöbelastning minska. Den största påverkan på miljön har energi-användningen vid driften av fastigheterna. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och bolaget arbetar proaktivt för att minska miljöbelastningen. I tät dialog med energileverantörerna ska andelen förnybar eller återvunnen energi som används i fastigheterna öka.

Arbetet sker med tydliga mål och med höga krav på genomförande. Långsiktiga satsningar inom energi-effektivisering är en viktig del i att skapa en hållbar framtid. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggt teknik och genom att installera modernare teknik fortsätter arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i fastigheterna och minska energiförbrukningen.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2017.

Hållbarhetsrapport

En särskild hållbarhetsrapport har upprättats enligt nya krav i årsredovisningslagen. Denna rapport publiceras på vår hemsida www.lundbergs.se.

Framtidsutsikter

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

Uthyrningsgraden vid ingången av året är god. Under 2018 kommer nettointäkten påverkas positivt genom de färdigställda nybyggnadsprojekten. Driftkostnaderna bedöms öka något för jämförbara fastigheter.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen föreslår stämman att ingen utdelning lämnas. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet 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.

Soliditet

Eget kapital uttryckt i procent av balansslutningen.

Vakansgrad

Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, koncernen

Resultaträkning, mnkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	1 494,0	1 346,7
Driftkostnader	4,5	-347,1	-345,9
Underhåll och hyresgästanpassningar		-152,6	-154,4
Avskrivningar	7	-4,5	-3,8
Fastighetsskatt		-61,8	-63,0
Exploateringsfastigheter		-114,1	-6,5
Bruttoresultat		814,0	773,1
Centrala administrationskostnader	5-7	-42,8	-32,9
Rörelseresultat före värdeförändringar		771,1	740,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 147,1	1 487,6
Värdeförändring derivat	8	24,8	22,8
Rörelseresultat	9	1 943,1	2 250,6
Finansiella intäkter		0,1	1,5
Finansiella kostnader		-92,1	-105,0
Finansnetto	10	-92,0	-103,6
Resultat efter finansiella poster		1 851,0	2 147,0
Skatt	11	-402,8	-291,2
Årets resultat		1 448,3	1 855,8
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 448,3	1 855,8
		1 448,3	1 855,8

Rapport över totalresultat, mnkr	Not	2017	2016
Årets resultat		1 448,3	1 855,8
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-7,9	-4,5
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	1,4	0,8
Övrigt totalresultat efter skatt		-6,5	-3,7
Summa totalresultat		1 441,8	1 852,2
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 441,8	1 852,2
		1 441,8	1 852,2

Balansräkning, koncernen

mnkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1,9	
Materiella anläggningstillgångar	13	35,5	39,2
Förvaltningsfastigheter	14	19 675,1	17 875,8
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Övriga långfristiga fordringar			0,3
Summa anläggningstillgångar		19 712,4	17 915,3
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	108,6	176,1
Kundfordringar	17	44,7	35,9
Övriga rörelsefordringar	17	7,3	14,8
Likvida medel	15	0,0	0,5
Summa omsättningstillgångar		160,7	227,2
SUMMA TILLGÅNGAR		19 873,1	18 142,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		12 004,6	10 962,8
Summa eget kapital		12 104,6	11 062,8
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga finansiella skulder	15,26	1 250,0	550,0
Övriga långfristiga skulder		1,5	0,9
Avsättningar för pensioner	20	106,3	97,0
Övriga avsättningar	11,21	16,2	16,2
Uppskjutna skatteskulder	11	3 291,4	2 943,3
Summa långfristiga skulder		4 665,4	3 607,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	15,26	2 739,5	3 081,4
Leverantörsskulder	22	86,4	83,4
Aktuell skatteskuld	11	20,6	23,6
Övriga rörelseskulder	22	256,6	283,9
Summa kortfristiga skulder		3 103,1	3 472,3
Summa skulder		7 768,5	7 079,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 873,1	18 142,6

Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, koncernen

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	100,0	9 410,7	9 510,7
Årets resultat		1 855,8	1 855,8
Utdelning		-300,0	-300,0
Övrigt totalresultat		-3,7	-3,7
Utgående eget kapital 2016-12-31	100,0	10 962,8	11 062,8
Ingående eget kapital 2017-01-01	100,0	10 962,8	11 062,8
Årets resultat		1 448,3	1 448,3
Utdelning		-400,0	-400,0
Övrigt totalresultat		-6,5	-6,5
Utgående eget kapital 2017-12-31	100,0	12 004,6	12 104,6
Kassaflödesanalys, mnkr	Not 18	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 851,0	2 147,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-1 166,0	-1 522,3
Betalda skatter		-57,3	-57,8
		627,7	567,0
Förändring av omsättningsfastigheter		67,5	11,0
Förändring av rörelsefordringar		-1,3	-3,7
Förändring av rörelseskulder		-0,5	68,3
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		693,4	642,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2,0	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13,6	-19,8
Investering i förvaltningsfastigheter		-692,8	-604,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter		52,2	911,2
Förändring av finansiella fordringar		0,3	0,3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-655,9	287,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		700,0	
Amortering av lån		-1 300,0	
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar		960,2	-630,2
Övriga skulder		1,9	0,4
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-400,0	-300,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-37,9	-929,8
ÅRETS KASSAFLÖDE		-0,4	0,1
Likvida medel vid årets början		0,5	0,3
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,5

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, dotterföretag samt intresseföretag.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

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 25.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning har tillämpats från 1 januari 2017. Ändrad IAS 7 Rapport över kassaflöden tillämpas från och med 2017. Upplysningar har lagts till i not 18 där årets förändring i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten stäms av med specifikation av bl.a. nyupplåning, amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag och valutakurseffekter. Upplysning lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Ändringen tillämpas framåttriktat varför inga upplysningar presenteras för jämförelseåret.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Följande nya standarder har publicerats av IASB, men antingen ännu inte trätt i kraft eller ännu inte antagits av EU.

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument och kommer att ersätta IAS 39. Standarden omfattar klassificering, värdering och nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden träder i kraft 1 januari 2018. Bedömningen är att tillämpningen inte kommer att medföra någon väsentlig effekt på redovisningen av koncernens finansiella instrument.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är en ny intäktsstandard med tillhörande upplysningskrav vilken kommer att ersätta IAS 11, IAS 18 och IFRIC 13. Den nya standarden träder i kraft 1 januari 2018. Under året har kartläggning och utvärdering av koncernens intäktsflöden genomförts. Bedömningen är att tillämpningen inte kommer medföra någon väsentlig effekt på redovisningen av koncernens intäkter. Då IFRS 15 innehåller tillkommande upplysningskrav kommer tillämpningen medföra ökade notupplysningar avseende intäkter.

IFRS 16 Leasing ersätter den tidigare IAS 17 Leasingavtal och de relaterade tolkningarna IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. Standarden träder i kraft 1 januari 2019. Utvärdering av standardens möjliga påverkan på koncernens finansiella rapporter pågår.

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 avvitringar leder till att bestämmande inflytande upphör.

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

Intresseföretag

Intresseföretag är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen.

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

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

Som nettoomsättning redovisas även intäkter från parkeringsverksamhet och byggrorelse 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 avvitring 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 ränteswappar, 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 färdigställa. 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 innehas 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.

Hyses- 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 och intresseföretag 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 prövas värdet enligt respektive standard.

Materiella anläggningstillgångar. Finns det indikation på att det bokförda värdet är för högt görs en analys där enskilda eller

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

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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto i resultaträkningen, men uppdelning på orealiserade och realiserade värdeförändringar återfinns i not 14.

Tillkommande utgifter - förvaltningsfastigheter

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

Omsättningsfastigheter

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

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendavtal 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 företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat under den period de anställda utfört de tjänster avgiften avser.

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

Åtaganden för familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat när de uppstår.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avsättningar

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

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

Not 2 - Företagsinformation

Fastighets AB L E Lundberg bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag 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

	2017	2016
Fastighetsrörelse		
Hyresintäkter m m	1 259,5	1 250,4
Försäljning omsättningsfastigheter	184,6	52,2
Övriga intäkter	49,8	44,2
	1 494,0	1 346,7

Not 4 - Driftkostnader, mnkr

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

	2017	2016
El, värme och vatten	113,1	122,1
Fastighetsskötsel	54,9	53,8
Administrationskostnader	83,8	81,3
Övriga driftkostnader	95,2	88,7
	347,0	345,9

Not 5 - Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2017	Varav män (%)	2016	Varav män (%)
Moderbolaget	146	68	140	71
Totalt i moderbolaget	146	68	140	71
Dotterföretag	5	90	5	89
Koncernen totalt	151	73	145	72

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Två kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen bestod av nio personer varav tre är kvinnor.

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

2017	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,3				0,3
VD och vVD i moderbolaget	4,1	1,0	0,4	1,7	7,1
Andra ledande befattningshavare 6 personer	5,4	1,0	0,4	3,0	9,7
	9,8	1,9	0,7	4,7	17,1

Not 5 - fortsättning

2016	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,2				0,2
VD och vVD i moderbolaget	5,1	1,1	0,3	2,2	8,8
Andra ledande befattningshavare 6 personer	5,2	1,1	0,3	3,7	10,3
	10,5	2,2	0,7	5,9	19,3

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr

2017	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	77,5	11,4	38,4	10,6
Dotterföretag	3,3	0,3	1,8	0,7
Totalt i koncernen	80,8	11,7	40,2	11,3

2016	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	72,0	12,8	34,0	8,3
Dotterföretag	3,1	0,4	1,6	0,6
Totalt i koncernen	75,1	13,2	35,6	9,0

Samtliga anställda finns i Sverige. Koncernen har ett tillikaanställningssystem vilket innebär att lönekostnader och lönebikostnader fördelas mellan berörda koncernföretag i relation till nedlagd tid och utförda arbetsprestationer. För all personal finns ett bonusprogram för 2017. 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 2017 har 7,1 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

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

Not 6 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2017	2016
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,1	0,0
	1,1	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.

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

Not 7 - Avskrivningar, mnkr

	2017	2016
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier	5,5	4,7
	5,5	4,7
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	4,5	3,8
- Försäljnings- och administrationskostnader	1,1	0,9
	5,5	4,7

Not 8 - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat, mnkr

	2017	2016
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-0,8	23,2
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 147,8	1 464,3
Orealiserade värdeförändringar i derivat ¹⁾	24,8	22,8
	1 171,9	1 510,4

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, Öst, Stockholm och Väst. Dessa regioner redovisas ned till rörelseresultat. Övriga resultatposter redovisas på totalnivå. Segmenten rapporteras i överensstämmelse med den rapportering som lämnas till ledningen i Fastighets AB L E Lundberg.

Resultaträkning	Region Öst		Region Stockholm		Region Väst		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	629,7	579,3	559,1	446,5	305,2	320,9	1 494,0	1 346,7
Driftkostnader	-142,2	-148,1	-130,4	-126,2	-74,5	-71,5	-347,1	-345,9
Underhåll och hyresgästanpassningar	-76,0	-73,0	-35,4	-41,3	-41,2	-40,1	-152,6	-154,4
Avskrivningar	-1,8	-1,8	-1,3	-1,0	-1,4	-1,0	-4,5	-3,8
Fastighetsskatt	-29,2	-29,2	-19,9	-20,7	-12,8	-13,1	-61,8	-63,0
Exploateringsfastigheter	-30,7	-0,2	-83,5	1,8	0,2	-8,1	-114,1	-6,5
	349,8	327,0	288,6	259,1	175,5	187,1	814,0	773,1
Centrala administrationskostnader							-42,8	-32,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	430,5	626,3	483,6	537,8	233,0	323,5	1 147,1	1 487,6
Värdeförändring derivat							24,8	22,8
Rörelseresultat	780,3	953,3	772,3	796,9	408,5	510,6	1 943,1	2 250,6
Finansnetto							-92,0	-103,6
Skatt							-402,8	-291,2
Årets resultat							1 448,3	1 855,8
Balansräkning								
Fastigheter	8 750,5	7 903,5	6 574,1	5 968,0	4 350,5	4 004,3	19 675,1	17 875,8
Ofördelade tillgångar							198,0	266,8
Summa tillgångar	8 750,5	7 903,5	6 574,1	5 968,0	4 350,5	4 004,3	19 873,1	18 142,6
Eget kapital							12 104,6	11 062,8
Ofördelade skulder							7 768,5	7 079,7
Summa eget kapital och skulder							19 873,1	18 142,6
Investeringar	468,8	276,5	122,5	73,9	113,2	251,7	704,4	602,1

Not 10 - Finansnetto, mnkr

	2017	2016
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	0,0	0,0
Ränteintäkter, övriga	0,1	1,5
	0,1	1,5
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-36,0	-31,2
Räntekostnader, fastighetslån	-48,9	-69,2
Övrigt	-7,2	-4,6
	-92,1	-105,0
Finansnetto	-92,0	-103,6

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.
Av räntekostnaderna avser 71,5 mnkr (78,9) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 11 - Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-53,3	-52,4
Uppskjuten skatt ¹⁾		
Temporära skillnader	-349,5	-238,8
	-402,8	-291,2

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

	2017		2016	
Avstämning effektiv skatt				
Resultat före skatt		1 851,0		2 147,0
Svensk inkomstskatt	22%	-407,2	22%	-472,3
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader ¹⁾	0%	6,1	-9%	183,8
Schablonränta periodiseringsfond	0%	-0,2	0%	-0,4
Övrigt	0%	-1,4	0%	-2,3
	22%	-402,8	14%	-291,2

1) Avser till största delen återföring av uppskjuten skatt avseende sålda fastigheter via bolag.

Skatt redovisad i årets totalresultat	2017			2016		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Aktuariella omvärderingar	-7,9	1,4	-6,5	-4,5	0,8	-3,7

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2017	2016
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skatteskuld	3 291,4	2 943,3
Övriga avsättningar	16,2	16,2
Aktuell skatteskuld	20,6	23,6
	3 328,2	2 983,1

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2017			2016		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-3 187,8	-3 187,8		-2 855,9	-2 855,9
Avsättning för pensioner	5,2		5,2	4,2		4,2
Obeskattade reserver		-108,8	-108,8		-97,0	-97,0
Derivat				5,5		5,5
	5,2	-3 296,5	-3 291,4	9,7	-2 952,9	-2 943,3

Not 11 - fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2017	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 855,9	-331,8		-3 187,8
Avsättningar för pensioner	4,2	-0,5	1,4	5,2
Obeskattade reserver	-97,0	-11,8		-108,8
Derivat	5,5	-5,5		
	-2 943,3	-349,5	1,4	-3 291,4

2016	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 629,0	-227,0		-2 855,9
Avsättningar för pensioner	3,6	-0,2	0,8	4,2
Obeskattade reserver	-89,2	-7,8		-97,0
Derivat	10,5	-5,0		5,5
	-2 704,0	-240,0	0,8	-2 943,3

Not 12 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Investeringar	2,0	
	2,0	
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-0,1	
	-0,1	
Utgående balans	1,9	

Not 13 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2017	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	42,1	24,7	66,9
Investeringar	9,7	3,9	13,6
Omklassificeringar		-11,7	-11,7
Avyttringar och utrangeringar	-6,6		-6,6
	45,3	17,0	62,3
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-27,6		-27,6
Årets avskrivningar	-5,4		-5,4
Avyttringar och utrangeringar	6,2		6,2
	-26,8		-26,8
Utgående balans	18,5	17,0	35,5
2016	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	39,1	24,9	64,0
Investeringar	7,7	12,1	19,8
Omklassificeringar		-8,8	-8,8
Avyttringar och utrangeringar	-4,6	-3,4	-8,1
	42,1	24,7	66,9
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-27,2		-27,2
Årets avskrivningar	-4,7		-4,7
Avyttringar och utrangeringar	4,2		4,2
	-27,6		-27,6
Utgående balans	14,5	24,7	39,2

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.

	2017			2016		
	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt
Ingående verkligt värde	7 527,5	10 348,3	17 875,8	6 789,0	9 908,4	16 697,4
Förvärv	17,4		17,4	10,9	99,6	110,6
Investeringar	510,8	176,2	687,0	385,3	106,2	491,5
Avyttringar		-53,0	-53,0	-490,0	-398,0	-888,0
Orealiserad värdeförändring	436,4	711,4	1 147,8	832,1	632,2	1 464,3
Utgående verkligt värde	8 492,1	11 183,0	19 675,1	7 527,5	10 348,3	17 875,8

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter, klassificerade som förvaltningsfastigheter, ägs av koncernen och omfattar mark, byggnader, byggnadsinventarier, ombyggnader av befintliga fastigheter samt nybyggnation. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts internt. I investeringsbeloppet ingår under året aktiverade låneutgifter med ett belopp om 7,5 mnkr (2,3).

Värderingsmetod

Värderingen av verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en beräkning av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar.

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

	Bostad Intervall (vägt snitt)	Kommersiellt Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/m ²)	400 - 1 600 (600)	200 - 5 800 (1 400)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,61 - 6,10 (3,84)	3,81 - 7,75 (5,24)
Vakans (%)	1,0 - 2,5 (1,4)	1,0 - 9,8 (3,2)

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.

Fastighets AB L E Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 19 675 mnkr (17 876). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 32 fastigheter, motsvarande värdemässigt 40 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8 152 mnkr medan de interna värderingarna uppgick till 7 896 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 19,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med cirka 1,0 mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr	
		Bostad	Kommersiellt
Driftnetto (kr/m ²)	50	671	396
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	591	560
Hyresvakans (%-enhet)	+0,25	-519	-509
	-1,0	140	145

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 1 257,6 mnkr (1 248,4). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag, mnkr	2017	2016
Drift och administration	208,5	212,1
Underhåll	152,6	154,5
Personalkostnader	120,1	112,1
Fastighetsskatt	61,2	62,1
Tomträttsavgälder	0,4	1,0
Avskrivningar	5,5	4,7
	548,4	546,4

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra	2017	2018	2019	2020	2021	2022-	Totalt
Bostäder	505,2						505,2
Butiker	113,7	88,9	71,4	107,6	30,8	63,5	475,9
Kontor	48,1	35,2	42,6	43,7	30,3	25,3	225,2
Övrigt	71,0	11,7	3,4	2,6	6,8	15,2	110,8
Totalt	738,1	135,8	117,4	153,9	67,9	104,0	1 317,1
Andel, procent	56	10	9	12	5	8	100

Not 15 - Finansiella instrument, mnkr

2017	Tillgångar som Derivat ¹⁾	Kund- och kan säljas lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden					
Likvida medel					
Banktillgodohavanden		0,0		0,0	0,0
Långfristiga finansiella skulder					
Lån från banker			1 250,0	1 250,0	1 297,7
Kortfristiga finansiella skulder					
Upplupen ränta			1,6	1,6	1,6
Skuld koncernföretag			2 693,6	2 693,6	2 693,6
Övriga kortfristiga skulder			44,2	44,2	44,2
	0,0	0,0	2 739,5	2 739,5	2 739,5
Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden					
Aktier i onoterade bolag		0,0		0,0	
Kundfordringar			44,7	44,7	44,7
Leverantörsskulder			86,4	86,4	86,4

Not 15 - fortsättning

2016	Derivat ¹⁾	Tillgångar som kan säljas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden						
Likvida medel						
Banktillgodohavanden			0,5		0,5	0,3
Långfristiga finansiella skulder						
Lån från banker				550,0	550,0	616,7
Kortfristiga finansiella skulder						
Kort del av långa lån				1 300,0	1 300,0	1 353,1
Derivat	24,8				24,8	24,8
Upplupen ränta				18,3	18,3	18,3
Skuld koncernföretag				1 733,4	1 733,4	1 733,4
Övriga kortfristiga skulder				4,9	4,9	4,9
	24,8			3 056,6	3 081,4	3 134,5
Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden						
Aktier i onoterade bolag		0,0			0,0	
Kundfordringar			35,9		35,9	35,9
Leverantörsskulder				83,4	83,4	83,4

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen

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

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

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

Lån från banker; 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.

Finansiella instrument där verkligt värde inte kunnat fastställas på ett tillförlitligt sätt

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

Not 16 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2017	2016
Vid årets början	176,1	166,7
Årets anskaffningar	31,0	13,9
Reverseringar av nedskrivningar		20,5
Avyttringar och utrangeringar	-98,5	-25,0
Utgående balans	108,6	176,1

Ackumulerade nedskrivningar ingår med 1,0 mnkr (1,0).

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 397,1 mnkr (416,7).

Not 17 - Rörelsefordringar, mnkr

	2017	2016
Hyres- och kundfordringar	44,7	35,9
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	5,1	9,9
Upplupna hyresintäkter	1,9	2,3
Övriga fordringar	0,4	2,6
	7,3	14,8
Utgående balans	52,0	50,7

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

Not 18 - Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2017	2016
Erhållna	0,1	1,5
Erlagda	-108,7	-104,6
	-108,6	-103,1

Likvida medel består av banktillgodoavanden.

Räntebärande skulder	2017	Kassaflöde	Valuta och marknadsomvärdering	2016
Fastighetslån	1 250,0	-600,0		1 850,0
Ränteswappar	0,0		-24,8	24,8
Pensionsskuld	106,3	-3,7	12,9	97,0
Övrigt	2 739,8	983,0		1 756,8
	4 096,1	379,3	-11,9	3 728,7

Not 19 - Eget kapital

Aktiekapital

2017-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0
2016-12-31	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 ingen utdelning lämnas. Föregående år lämnades en utdelning på 400 mnkr.

Rösträtt

Varje aktie innehar en rösträtt.

Not 20 - 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	2017	2016
Förpliktelse per den 1 januari	97,0	91,0
Förmåner intjänade under perioden	2,7	2,5
Ränta	2,3	2,6
Aktuariell vinst/förlust	6,4	3,6
Utbetalda pensioner	-3,7	-3,9
Särskild löneskatt	1,6	1,3
Förpliktelse den 31 december	106,3	97,0
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	<i>61,0</i>	<i>60,1</i>

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 2,7 mnkr (2,5) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,3 mnkr (2,6) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till 6,4 mnkr (3,6) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella förlusten om 6,4 mnkr består av förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 1,5 mnkr, och förlust avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 4,9 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 33 mnkr (27). Durationen på förpliktelsen uppgår till 18 år.

Väsentliga aktuariella antaganden	2017	2016
Diskonteringsränta, %	2,50	2,50
Framtida löneökningar, %	3,00	3,00
Framtida inflation, %	1,90	1,50

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

	2017	2016
<i>Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar</i>		
Män	22	22
Kvinnor	24	24
<i>Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år</i>		
Män	43	43
Kvinnor	45	45

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)	-8,2	9,4
Framtida löneökning (0,5% förändring)	4,2	-3,5
Framtida inflation (0,5% förändring)	6,7	-6,0

Under 2018 förväntas inbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 4,0 mnkr.

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 2,0 mnkr (1,4) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 1,5 mnkr respektive 0,9 mnkr (2,0; 0,6) och ingår i rörelseresultatet.

Not 21 - Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 16,2 mnkr (16,2).

Not 22 - Rörelseskulder, mnkr

	2017	2016
Leverantörsskulder	86,4	83,4
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter	130,0	154,6
Övrigt	77,6	67,8
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	32,4	50,8
Övrigt	16,6	10,7
	256,6	283,9
Utgående balans	343,0	367,3

Not 23 - Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 15.

Nyckelpersoner i ledande ställning	2017	2016
Försäljning till	10,2	10,0

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) 70,95 procent (70,95) av rösterna och 42,33 procent (42,34) 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 24 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2017	2016
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 247,3	1 851,6
Eventalförpliktelser	2017	2016
Borgensförbindelse, övriga	8,0	8,0
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	9,2	9,2

Not 25 - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Pensioner

Värdet av pensionsförpliktelser beräknas utifrån antaganden om diskonteringsränta, inflation, framtida löneökningar och demografiska faktorer. Antagandena uppdateras normalt årsvis vilket påverkar den redovisade pensionskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets redovisade pensionskostnad. Se även not 20.

Not 26 - 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 nettoskulden uppgick den 31 december 2017 till 4 096,1 mnkr (3 728,3), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 4 096,1 mnkr (3 728,8) och räntebärande tillgångar 0,0 mnkr (0,5). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 12 månader (10). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder¹⁾, 31 december 2017

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2018	2 739,8	69
2019	350,0	9
2020-	900,0	23
Totalt	3 989,8	100

1) Exklusive pensionsavsättningar om 106,3 mnkr.

Förfallostruktur avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2018	2019	2020-
Finansiella skulder			
Övriga finansiella skulder	2 769,8	379,9	915,5
Finansiella tillgångar			
Övriga finansiella tillgångar	0,0		

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 2017, utöver upptagna krediter om cirka 1,3 mdkr kronor, avtalade långfristiga lånelöften på sammanlagt 1,8 mdkr kronor hos banker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. Räntebindning var 12 månader per den 31 december 2017. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2017 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2018 års resultat med cirka 9 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2017 framgår av tabellen på nästa sida.

Not 26 - fortsättning

Räntebindningsstruktur, 31 december 2017

Räntan bunden till år	Skulder ¹⁾ mnkr	Andel, %	Genom- snittlig effektiv ränta, %
2018	2 739,8	69	1,5
2019	350,0	9	4,1
2020-	900,0	23	1,7
Totalt	3 989,8	100	1,8

1) Exklusive pensionsavsättningar om 106,3 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom ett medvetet urval av kunder med god betalningsförmåga. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna utgör sammanlagt 13 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 44,7 mnkr (35,9), varav 5,4 mnkr (4,7) med förfall över 60 dagar. Kreditkvaliteten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivningsbara bedöms vara god.

Not 27 - Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	1 368,2	1 266,4
Driftkostnader		-296,3	-292,6
Underhåll och hyresgästanpassningar		-388,9	-300,6
Avskrivningar	4	-125,6	-159,7
Fastighetsskatt		-60,8	-61,1
Exploateringsfastigheter	15	-83,4	-8,0
Bruttoresultat		413,2	444,4
Centrala administrationskostnader	4	-42,7	-32,3
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		15,7	-3,7
Nedskrivning förvaltningsfastigheter			-18,2
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter		0,8	0,6
Rörelseresultat	3	387,0	390,8
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0,0	838,8
Resultat från övriga värdepapper	6		0,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4,1	2,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-98,1	-107,2
Resultat efter finansiella poster		293,1	1 126,1
Bokslutsdispositioner	9	-35,8	-29,1
Resultat före skatt		257,2	1 096,9
Skatt	10	-58,3	-56,7
Årets resultat ¹⁾		199,0	1 040,2

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning, moderbolaget

mnkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvaror	11	1,9	
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,9	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	5 224,1	5 232,4
Fastighetsinventarier		154,5	162,8
Övriga inventarier		18,5	14,5
Pågående nyanläggningar		42,4	37,8
Summa materiella anläggningstillgångar		5 439,5	5 447,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	52,6	52,7
Andelar i intresseföretag	14	0,7	
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Övriga långfristiga fordringar			0,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		53,4	52,9
Summa anläggningstillgångar		5 494,7	5 500,4
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	74,3	126,8
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		26,0	7,8
Fordringar hos koncernföretag		521,0	209,8
Övriga fordringar		0,4	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,9	11,2
Summa kortfristiga fordringar		554,3	231,3
Kassa och bank	16		0,0
Summa omsättningstillgångar		628,6	358,2
SUMMA TILLGÅNGAR		6 123,3	5 858,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100,0	100,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		702,3	62,1
Årets resultat		199,0	1 040,2
Summa eget kapital		1 001,2	1 202,3
Obeskattade reserver	18,19	494,3	440,9
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	20	61,0	60,1
Avsättning för uppskjuten skatt	21	176,1	171,1
Övriga avsättningar	21	16,2	16,2
Summa avsättningar		253,3	247,4
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	1 250,0	550,0
Övriga skulder	23	1,5	0,9
Summa långfristiga skulder		1 251,5	550,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22		1 300,0
Skulder till koncernföretag		2 787,3	1 797,1
Övriga rörelseskulder	24	335,6	320,0
Summa kortfristiga skulder		3 122,9	3 417,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 123,3	5 858,6

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 2016-01-01	100,0	141,1	221,0	462,1
Vinstdisposition		221,0	-221,0	
Utdelning		-300,0		-300,0
Årets resultat ¹⁾			1 040,2	1 040,2
Utgående eget kapital 2016-12-31	100,0	62,1	1 040,2	1 202,3
Ingående eget kapital 2017-01-01	100,0	62,1	1 040,2	1 202,3
Vinstdisposition		1 040,2	-1 040,2	
Utdelning		-400,0		-400,0
Årets resultat ¹⁾			199,0	199,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	100,0	702,3	199,0	1 001,2

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 16	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		293,1	1 126,1
Justering för ej kassapåverkande poster ¹⁾		110,5	-673,5
Betald inkomstskatt		-57,3	-57,8
		346,3	394,8
Förändring av omsättningsfastigheter		52,5	21,8
Förändring av rörelsefordringar		-11,9	11,0
Förändring av rörelseskulder		19,7	21,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		406,6	448,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2,0	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9,7	-7,7
Investering i förvaltningsfastigheter		-144,8	-211,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter		52,2	19,7
Förändring av finansiella fordringar		0,3	0,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-0,7	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-104,8	-199,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		700,0	
Amortering av lån		-1 300,0	
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		679,1	46,9
Övriga skulder		19,1	3,6
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-400,0	-300,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-301,9	-249,5
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut			0,0

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

Not 1 - Redovisningsprinciper

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2017 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Dotterföretag

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

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 hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

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

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen.

Koncernbidrag

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

Anteciperad utdelning

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

Not 2 - Nettoomsättning, mnkr

	2017	2016
Hysesintäkter m m	1 252,0	1 214,5
Försäljningar exploateringsfastigheter	116,2	51,9
	1 368,2	1 266,4

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

	2017	2016
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	-59,5	-58,4
Programvaror	-0,1	
Övriga inventarier	-5,4	-4,7
Fastighetsinventarier	-61,6	-97,5
	-126,6	-160,6
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-125,6	-159,7
- Försäljnings- och administrationskostnader	-1,1	-0,9
	-126,6	-160,6

Not 5 - Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2017	2016
Utdelning (inklusive anteciperad utdelning)		838,8
Nedskrivning av andelar	-0,0	-0,0
	0,0	838,8

Not 6 - Resultat från övriga värdepapper, mnkr

	2017	2016
Resultat vid avyttring av aktier och andelar		0,9
		0,9

Not 7 - Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	4,1	2,5
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,3
	4,1	2,8

Not 8 - Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	-36,0	-31,2
Räntekostnader, övriga	-3,4	-2,3
Räntekostnader, fastighetslån	-56,3	-71,5
Övrigt	-2,3	-2,2
	-98,1	-107,2

Not 9 - Bokslutsdispositioner, mnkr

	2017	2016
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	0,0	15,6
- Övriga inventarier	-0,4	-0,1
Koncernbidrag, erhållna	21,2	8,9
Koncernbidrag, lämnade	-3,6	-2,4
Förändring av periodiseringsfond	-53,0	-51,2
	-35,8	-29,1

Not 10 - Skatter, mnkr

	2017	2016
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-53,3	-51,2
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-5,0	-5,6
	-58,3	-56,7

Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
Resultat före skatt		257,2		1 096,9
Svensk inkomstskatt	22%	-56,6	22%	-241,3
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-0,3	0%	-1,0
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	0%	0,0	-17%	184,8
Schablonränta periodiseringsfond	0%	-0,2	0%	-0,4
Ovrigt	0%	-1,2	0%	1,7
Skattemässiga resultat i KB			0%	-0,4
	23%	-58,3	5%	-56,7

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

Not 11 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Övriga investeringar	2,0	
	2,0	
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-0,1	
	-0,1	
Utgående balans	1,9	

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2017	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	5 740,1	706,3	42,1	37,8	6 526,3
Investeringar	87,5	37,3	9,7	20,1	154,6
Omklassificeringar	-0,6	16,1		-15,5	
Avyttringar och utrangeringar	-48,9		-6,6		-55,5
	5 778,1	759,6	45,3	42,4	6 625,4
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-507,7	-543,5	-27,6		-1 078,8
Årets avskrivningar	-59,5	-61,6	-5,4		-126,5
Årets nedskrivningar/reverseringar	0,8				0,8
Avyttringar och utrangeringar	12,4		6,2		18,6
	-554,0	-605,1	-26,8		-1 185,9
Utgående balans	5 224,1	154,5	18,5	42,4	5 439,5

Not 12 - fortsättning

2016	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	5 562,0	689,3	39,1	74,8	6 365,2
Investeringar	52,6	21,2	7,7	137,7	219,2
Omklassificeringar	171,3			-171,3	0,0
Avyttringar och utrangeringar	-45,8	-4,2	-4,6	-3,4	-58,1
	5 740,1	706,3	42,1	37,8	6 526,3
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-454,1	-450,2	-27,2	0,0	-931,5
Årets avskrivningar	-58,4	-97,5	-4,7		-160,6
Årets nedskrivningar/reverseringar	0,4				0,4
Avyttringar och utrangeringar	4,5	4,2	4,2		12,8
	-507,7	-543,5	-27,6	0,0	-1 078,8
Utgående balans	5 232,4	162,8	14,5	37,8	5 447,5

Not 13 - Andelar i koncernföretag, mnkr

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	52,8
	52,8	52,8
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets nedskrivningar	0,0	0,0
	-0,1	-0,1
Bokfört värde	52,6	52,7

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

	Antal andelar		Andel i %		Bokfört värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Andelar i dotterföretag						
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000		100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750		100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251		100	100	0,1	0,1
Spiralen AB / 556127-3706 / Enköping	1 392		100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000		100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000		100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping			100	100	0,5	0,6
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad			100	100	0,9	0,9
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000		100	100	1,2	1,2
Bokfört värde					52,6	52,7

Indirekt ägda dotterföretag

Ägda av L E Lundberg Nordic AB 6 aktiebolag	1 500	100	100
Ägda av Spiralen AB Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100

Not 14 - Andelar i intresseföretag, mnkr

	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inbetalt kapital	0,7	
Bokfört värde	0,7	

Andelar i intresseföretag	Antal andelar		Andel i %		Bokfört värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bonava Rulta tre AB / 559065-1195 / Stockholm	250		50		0,7	
Bokfört värde					0,7	0,0

Not 15 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	127,9	152,8
Årets anskaffningar	30,9	3,5
Avyttringar och utrangeringar	-83,4	-28,4
	75,3	127,9
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-1,0	-24,7
Årets avyttringar		3,2
Årets nedskrivningar/reverseringar		20,5
	-1,0	-1,0
Bokfört värde	74,3	126,8

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgick till 308,0 mnkr (226,2) varav markvärdet utgjorde 296,2 mnkr (215,8). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 333,5 mnkr (318,2).

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	2017	2016
Erhållna räntor	4,1	2,8
Erlagda räntor	-114,7	-106,8
	-110,5	-104,0

Kassa och bank	2017	2016
Banktillgodohavande		0,0

Räntebärande skulder	2017	Kassaflöde	Valuta och marknadsomvärdering	2016
Fastighetslån	1 250,0	-600,0		1 850,0
Pensionsskuld	61,0	-3,7	4,6	60,1
Övrigt	2 737,9	999,6		1 738,3
	4 048,8	395,9	4,6	3 648,4

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 fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att förfogade stående vinstmedel 901,2 mnkr (901 249 125 kronor) balanseras i ny räkning. Övrig information återfinns i koncernens not 19.

Not 18 - Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2017	2016
Övriga inventarier	3,7	3,3
Fastighetsinventarier	39,5	39,4
	43,2	42,8

Av obeskattade reserver utgör 9,5 mnkr (9,4) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 19 - Periodiseringsfonder, mnkr

	2017	2016
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2011		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	80,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2016	77,5	77,5
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2017	80,7	
	451,1	398,1

Av obeskattade reserver utgör 99,2 mnkr (87,6) 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, 61,0 mnkr (60,0). Hela skulden är kreditförsäkrad via FPG/PRI.

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

Kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 10,6 mnkr (8,3). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 3,6 mnkr (2,4). Under 2018 förväntas 4,0 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 3 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 1,4 mnkr (0,8) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 1,5 mnkr respektive 0,9 mnkr (2,0; 0,6) och ingår i rörelseresultatet.

Not 21 - Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	176,1	171,1
Stämpelskatt	16,2	16,2
	192,4	187,4

Not 22 - Skulder till kreditinstitut, mnkr

	2017	2016
Lån i förvaltningsfastigheter	1 250,0	1 850,0
	1 250,0	1 850,0
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen		1 300,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 250,0	550,0
	1 250,0	1 850,0

Lån i förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp. Swapkontrakt ingår med nominellt 0,0 mnkr (800,0). Verkligt värde för swapkontrakten uppgår till 0,0 mnkr (-24,8).

Not 23 - Övriga skulder, mnkr

	2017	2016
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1,5	0,9
	1,5	0,9

Not 24 - Övriga rörelseskulder, mnkr

	2017	2016
Leverantörsskulder	55,2	47,6
Skatteskulder	19,7	22,6
Övriga skulder	62,5	23,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	25,3	23,7
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	14,0	14,0
Hysesintäkter	130,0	154,5
Räntekostnader fastighetslån	1,6	18,3
Övrigt	27,3	15,3
	335,6	320,0

Not 25 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2017	2016
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 247,3	1 851,6
Eventalförpliktelser	2017	2016
Borgensförbindelse, övriga	8,0	8,0
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	9,2	9,2



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående vinstmedlen, 901 mnkr (901 249 125 kronor) disponeras enligt nedan:

I ny räkning överföres $\frac{901 \text{ mnkr}}{901 \text{ mnkr}}$

Styrelsens intygande

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 14 februari 2018. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 9 april 2018.

Norrköping den 14 februari 2018

 Fredrik Lundberg Ordförande	 Lars Johansson Styrelseledamot	 Michael Knutsson Arbetsagarrepresentant	 Göran Lundin Styrelseledamot
 Katarina Martinson Styrelseledamot	 Fredrik Milton Arbetsagarrepresentant	 Stefan Nilsson Styrelseledamot	 Sten Peterson Styrelseledamot
 Peter Whass Styrelseledamot		 Louise Lindh Styrelseledamot Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2018.


Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

KPMG AB


Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB L E Lundberg för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställandes

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB L E Lundberg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

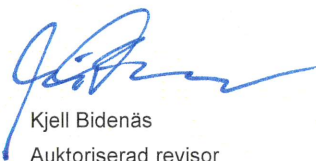
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 16 februari 2018

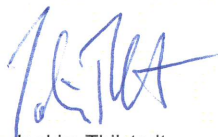
KPMG AB



Kjell Bidenäs

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor



Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

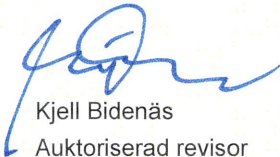
Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den 16 februari 2018

KPMG AB



Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor