

Årsredovisning 2018

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 2018

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
Hållbarhetsrapport	34
Förslag till vinstdisposition	37

Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges största privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 21 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, miljö- och kvalitetsfrågor samt fastighetsutveckling. I ledningsgruppen ingår VD, chef Hyres- och Fastighetsadministration tillika vVD, Regionchef Stockholm tillika Hållbarhetschef, Regionchef Öst, Regionchef Väst, Ekonomichef, chef HR och chef Fastighetsutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 383 mdkr (1 494) och rörelseresultatet till 1 569 mdkr (1 943). Minskningen av resultatet beror på lägre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna vilka uppgick till 799 mdkr (1 148).

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 253 mdkr (1 208). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 3,2 procent (3,2). De kommersiella lokalernas vakansgrad inklusive garage och parkering var 4,4 procent (4,9), medan bostädernas vakansgrad var 1,3 procent (0,9).

Driftkostnaderna inklusive de direkta försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 334 mdkr (347).

Kostnadsfört underhåll och hyresgästpassningar uppgick till 156 mdkr (153), varav kostnader för underhåll 105 mdkr (105) och kostnader för hyresgästpassningar 51 mdkr (48).

Fastighetsskatten uppgick till 63 mdkr (62). Exploateringsfastigheter har under året sålts för 47 mdkr (185), varav 38 mdkr avser mark planlagd för bostäder och 9 mdkr mark planlagd för handel. Försäljningarna gav totalt en vinst på 41 mdkr (71).

Koncernens räntenetto, inklusive räntor på fastighetslån, uppgick till -67 mdkr (-92).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 331 mdkr (1 368). Årets resultat var 224 mdkr (199). Likviditeten i moderbolaget är god.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter i koncernen har skett med 408 mdkr (333), i nya fastighetsprojekt med 613 mdkr (354) och i inventarier med 2 mdkr (10). Under året har inga fastigheter förvärvats (17). Förvaltningsfastigheter har under årets sålts för 68 mdkr (52).

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 476 mdkr (559), varav hyresintäkter 408 mdkr (391), och rörelseresultatet till 292 mdkr (289). Investeringarna uppgick totalt till 196 mdkr.

I Eskilstuna pågår ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nätet, omfattande äldreboende och förskola. Investeringen är beräknad till 205 mdkr, varav 58 mdkr hittills är nedlagt.

Under året har två mindre förvaltningsfastigheter i Södertälje avyttrats.

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 309 mdkr (305), varav hyresintäkter 308 mdkr (303), och rörelseresultatet till 171 mdkr (175). Investeringarna uppgick till totalt 98 mdkr.

I Örebro pågår ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Fallskärm, omfattande 67 bostadshyresrätter. Investeringen är beräknad till 135 mdkr, varav 55 mdkr hittills är nedlagt.

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 598 mdkr (630), varav hyresintäkter 591 mdkr (565), och rörelseresultatet till 355 mdkr (350). Investeringarna uppgick till totalt 727 mdkr.

I Norrköping pågår nybyggnadsprojektet Kvambacken, omfattande 392 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Området består av 3 kvarter och 11 byggnader. Inflyttningen startade sommaren 2018 och sker fortlöpande fram till projektets färdigställande sommaren 2019. Investeringen är beräknad till 840 mdkr varav 722 mdkr är nedlagt hittills. I Norrköping har även ett om- och påbyggnadsprojektet i fastigheten Torget påbörjats, omfattande 42 bostadshyresrätter. Investeringen är beräknad till 141 mdkr varav 42 mdkr är nedlagt hittills.

I Linköping pågår ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Eliteglaren, omfattande 374 bostadshyresrätter med tillhörande garage. De första hyresgästerna beräknas flytta in hösten 2019. Investeringen är beräknad till 780 mdkr, varav 328 mdkr är nedlagt hittills.

Centralt i Linköping planeras för byggnation av regionens nya mötesplats – LINK Business Center. Projektet omfattar ca 13 500 m² uthyrbar lokalyta och 40 hyresrätter. Byggnationen planeras att starta våren 2019, för att säkerställa inflyttning under slutet av 2021. Investeringen beräknas uppgå till ca 715 mdkr, varav 96 mdkr är nedlagt hittills.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastighetsbeståndet har per den 31 december 2018 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 27 fastigheter, motsvarande värdemässigt 38 procent av beståndet. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8,4 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 8,1 mdkr.

Det verkliga värdet bedöms uppgå till 21 427 mdkr (19 675). Värderingsmetod och antaganden beskrivs i not 14.

Finansiering

Per den 31 december 2018 uppgick koncernens räntebärande nettoskuld till 4 353 mdkr (4 096). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 8 månader och den genomsnittliga räntesatsen 1,8 procent (1,8), för övrig information se not 26.

Det redovisade egna kapitalet uppgick till 13 508 mdkr

(12 104) och soliditeten var 63 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 konjunktursvängningarna och även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs lång framförhållning och ett aktivt arbete med att utveckla de befintliga fastigheterna.

Fastighetsbeståndet består av centralt belägna bostads- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är huvudsakligen koncentrerade till större städer med positiv utveckling. Den 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. En medarbetarundersökning genomförs årligen som visar på hög tillit till ledarskapet, stolthet över arbetet samt hög trivsel med kollegorna. Sjukfrånvaron är låg och personalomsättningen normal. Tydliga riktlinjer finns för att säkerställa att ingen kränkande särbehandling, diskriminering eller osakliga löneskillnader uppstår.

Fastighets AB L E Lundberg är sedan många år kvalitets-, miljö- och energicertifierat. Certifieringarna och det verksamhetsledningssystem som är upprättat efter gällande standarder borgar för att bolagets affärsidé, strategi och inriktning följs i den dagliga verksamheten.

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

Genom ständiga förbättringar ska företagets miljöbelastning minska. Den största påverkan på miljön har 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 9 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och Miljöprovsningsförordningen (2013:251) bedrevs under 2018.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats enligt krav i årsredovisningslagen. Denna framgår av sidorna 34-36.

Framtidsutsikter

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

Uthyrningsgraden vid ingången av året är god. Under 2019 kommer nettointäkten påverkas positivt genom de färdigställda nybyggnadsprojekten. Driftkostnaderna bedöms öka något för jämförbara fastigheter.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsens föreslår stämman att ingen utdelning lämnas.

Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 37.

Nyckeltal (definitioner)

Likvida medel

Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter, försäljningsintäkter från omsättningsfastigheter och övriga intäkter.

Räntebärande tillgångar

Räntebärande fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder och räntebärande avsättningar reducerat med räntebärande tillgångar.

Rörelsens intäkter m m

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

Skatter

Aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerad med summan av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen.

Vakansgrad

Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, koncernen

Resultaträkning, mnkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3	1 382,7	1 494,0
Driftkostnader	4,5	-334,3	-347,1
Underhåll och hyresgästanpassningar		-156,1	-152,6
Avskrivningar	7	-5,1	-4,5
Fastighetsskatt		-63,3	-61,8
Exploateringsfastigheter		-6,2	-114,1
Bruttoresultat		817,8	814,0
Centrala administrationskostnader	5-7	-47,1	-42,8
Rörelseresultat före värdeförändringar		770,7	771,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	798,2	1 147,1
Värdeförändring derivat	8		24,8
Rörelseresultat	9	1 568,9	1 943,1
Finansiella intäkter		0,2	0,1
Finansiella kostnader		-66,8	-92,1
Finansnetto	10	-66,6	-92,0
Resultat efter finansiella poster		1 502,2	1 851,0
Skatt	11	-94,8	-402,8
Årets resultat		1 407,5	1 448,3
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 407,5	1 448,3
		1 407,5	1 448,3

Rapport över totalresultat, mnkr	Not	2018	2017
Årets resultat		1 407,5	1 448,3
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-4,6	-7,9
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	0,8	1,4
Övrigt totalresultat efter skatt		-3,8	-6,5
Summa totalresultat		1 403,7	1 441,8
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 403,7	1 441,8
		1 403,7	1 441,8

Balansräkning, koncernen

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	5,3	1,9
Materiella anläggningstillgångar	13	21,5	35,5
Förvaltningsfastigheter	14	21 426,7	19 675,1
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		21 453,5	19 712,4
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	116,0	108,6
Kundfordringar	17	22,9	44,7
Övriga rörelsefordringar	17	14,0	7,3
Likvida medel	15	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		152,9	160,7
SUMMA TILLGÅNGAR		21 606,3	19 873,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 408,4	12 004,6
Summa eget kapital		13 508,4	12 104,6
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga finansiella skulder	15,26	900,0	1 250,0
Övriga långfristiga skulder		1,6	1,5
Avsättningar för pensioner	20	113,2	106,3
Övriga avsättningar	11,21	15,9	16,2
Uppskjutna skatteskulder	11	3 343,4	3 291,4
Summa långfristiga skulder		4 374,1	4 665,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	15,26	3 339,5	2 739,5
Leverantörsskulder	22	104,3	86,4
Aktuell skatteskuld	11	8,6	20,6
Övriga rörelseskulder	22	271,5	256,6
Summa kortfristiga skulder		3 723,9	3 103,1
Summa skulder		8 098,0	7 768,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 606,3	19 873,1

lv

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 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
Ingående eget kapital 2018-01-01	100,0	12 004,6	12 104,6
Årets resultat		1 407,5	1 407,5
Övrigt totalresultat		-3,8	-3,8
Utgående eget kapital 2018-12-31	100,0	13 408,3	13 508,3
Kassaflödesanalys, mnkr	Not 18	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 502,2	1 851,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-790,5	-1 166,0
Betalda skatter		-54,9	-57,3
		656,8	627,7
Förändring av omsättningsfastigheter		-7,3	67,5
Förändring av rörelsefordringar		15,1	-1,3
Förändring av rörelseskulder		25,5	-0,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		690,1	693,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-4,3	-2,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4,2	-13,6
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 010,1	-692,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter		68,0	52,2
Förändring av finansiella fordringar			0,3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-950,6	-655,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			700,0
Amortering av lån			-1 300,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		258,2	960,2
Övriga skulder		2,2	1,9
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare			-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		260,4	-37,9
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,0	-0,4
Likvida medel vid årets början		0,0	0,5
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,0

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar och värdeförändringar vid omvärdering enligt IFRS 9 och IAS 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 Not 1 - Redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 25.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller förändrade IFRS

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument och har ersatt IAS 39. Standarden omfattar klassificering, värdering och nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden trädde i kraft 1 januari 2018.

De väsentliga förändringarna som påverkat koncernen är att nedskrivning av finansiella tillgångar utgår från en modell baserat på förväntade framtida förluster, att regler för säkringsredovisning förändras med krav på att säkringsrelationer överensstämmer med målen för riskhanteringen samt att det blir en ny kategorisering av finansiella instrument. IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på

företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Standarden ersätter de tidigare IAS 39-kategorierna investeringar som hålls till förfall, lånefordringar och kundfordringar, samt finansiella tillgångar som kan säljas. Koncernen har använt undantaget att inte räkna om jämförelsesiffror för föregående perioder avseende klassificering och värdering. Införandet av IFRS 9 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisade värden. Se not 15 för vidare information.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är en ny intäktsstandard med tillhörande upplysningskrav som har ersatt IAS 18, IAS 11 och IFRIC 13. Standarden trädde i kraft 1 januari 2018.

Avtal med kunder (exklusive hyresavtal):

Enligt IFRS 15 redovisas intäkten när kunden får kontroll över varorna eller tjänsterna, vilket inte medfört någon förändring jämfört med tidigare principer. Det har därmed inte inneburit någon effekt vid övergången.

Hyresavtal (Förvaltningsfastigheter):

Fastigheterna genererar intäkter som till övervägande del består av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. En mindre del av intäkterna har bedömts vara serviceintäkt och omfattas av IFRS 15. En noggrann analys av om man bedöms vara huvudman eller agent i förhållandet till dessa intäkter har genomförts och slutsatsen är att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Särredovisning av serviceintäkterna framgår av not 3.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej börjat tillämpas

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 den tidigare IAS 17 Leasingavtal och de relaterade tolkningarna IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Som leasetagare innebär standarden att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas leasingkostnaden uppdelad på avskrivningar och räntekostnader. Koncernen kommer använda den förenklade framåtriktade metoden som innebär att tillgången och skulden sätts till samma värde i samband med övergången. En tillgång och skuld kommer redovisas per 1 januari 2019 till ett belopp om cirka 11 mnkr. Avskrivningarna beräknas 2019 genom det nya regelverket öka med cirka 2 mnkr och räntekostnaderna med 0 mnkr samtidigt som övriga externa kostnader förväntas minska med 3 mnkr. Resultat före skatt kommer i stort vara oförändrat, medan förändringen kommer ha viss effekt på nyckeltal såsom, nettoskuld och resultat före avskrivningar. Avtal som berörs av de nya reglerna är främst avtal i fastighets-entreprenader, tomträttsavgälder och leasingbilar. Som leasegivare innebär övergången från IAS 17 till IFRS 16 ingen effekt.

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 avvyrningar 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

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare.

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

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

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens

utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställs.

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

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

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

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

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

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

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktensliga kassaflödena ser ut. Se not 15 för klassificeringar av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar - värderas initialt till verkligt värde med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall utgivna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden. Derivat redovisas löpande till verkligt värde. Förändringar i värde för derivat som inte säkringsredovisas redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder - värderas initialt till mottagna medel med avdrag för eventuella transaktionskostnader. Löpande värderas normalt skulderna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I de fall mottagna medel understiger återbetalningsbeloppet periodiseras denna skillnad över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden. Derivat redovisas löpande till verkligt värde. Förändringar i värde för derivat som inte säkringsredovisas redovisas i resultaträkningen.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar. För finansiella tillgångar där det finns indikation om att hela det redovisade värdet eventuellt inte kommer kunna återvinnas görs en individuell bedömning av respektive instrument. Normalt utgör uteblivna betalningar från motpart sådan indikation. Baserat på den individuella bedömningen redovisas eventuella nedskrivningar. För finansiella instrument där det inte finns några indikationer på att kreditkvaliteten är låg görs en avsättning för kreditförluster baserat på historiskt utfall.

Säkringsredovisning - derivat, till exempel ränteswappar, värderas till verkligt värde och redovisas i balansräkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av IT-system.

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

Avskrivningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper

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

Nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar. Finns det indikation på att det bokförda värdet är för högt görs en analys där enskilda eller naturligt sammanhängande typer av tillgångars återvinningsvärde fastställs som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för

försäljning av tillgången. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning utgörs av skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärde. En nedskrivning återförs om det har skett en positiv förändring av förutsättningarna som används för att bestämma återvinningsvärdet. En återföring görs som mest upp till det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om nedskrivningen inte skulle ha gjorts.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som 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 i resultaträkningen.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. När så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Tillgångar som hyrs enligt operationell leasing redovisas som regel inte som tillgång i rapport över finansiell ställning. Operationella leasingavtal ger inte heller upphov till en skuld.

Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

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

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

Åtaganden för familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat när de uppstår.

Åtaganden för ålderspension tryggas genom FPG/PRI-systemet. Pensionsskulden beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde.

Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation alternativt bostadsobligation med en löptid som motsvarar respektive plans pensionsförpliktelse. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade "projected unit credit method". Om förmånen är fullt intjänad redovisas en kostnad i årets resultat.

Vid fastställande av förpliktelsen avseende förmånsbestämda planer kan det uppstå omvärderingseffekter vilka utgörs av aktuariella vinster och förluster. Omvärderingseffekterna redovisas i övrigt totalresultat.

Räntekostnaden/intäkten netto på den förmånsbestämda förpliktelsen/tillgången redovisas i årets resultat under finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

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

Övrigt

De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Not 2 - Företagsinformation

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

Not 3 - Nettoomsättning, mnkr

	2018	2017
Fastighetsrörelse		
Hyresintäkter	1 252,6	1 207,8
Serviceintäkter ¹	54,8	51,7
Försäljning omsättningsfastigheter	47,5	184,6
Övriga intäkter	27,7	49,8
	1 382,7	1 494,0

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

Not 4 - Driftkostnader, mnkr

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

	2018	2017
El, värme och vatten	120,0	113,1
Fastighetsskötsel	57,0	54,9
Administrationsomkostnader	83,6	83,8
Övriga driftkostnader	73,7	95,2
	334,3	347,0

Not 5 - Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018	Varav män (%)	2017	Varav män (%)
Moderbolaget	145	66	146	68
Totalt i moderbolaget	145	66	146	68
Dotterföretag	5	92	5	90
Koncernen totalt	150	66	151	73

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

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

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

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

Not 5 - fortsättning

2017	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	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	1,3	8,0
	9,8	1,9	0,7	3,0	15,4

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

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

2017	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande		Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
		befattnings- havare och VD			
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

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 2018. 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 2018 har 8,0 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd VD/vVD:ar uppgick till 7,0 mnkr (6,8) i moderbolaget och koncernen. Förpliktsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

Not 6 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2018	2017
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,0	0,1
	1,0	1,1

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

	2018	2017
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier	6,0	5,5
	6,0	5,5
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	5,1	4,5
- Försäljnings- och administrationskostnader	0,9	1,1
	6,0	5,5

Not 8 - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat, mnkr

	2018	2017
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-0,6	-0,8
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	798,8	1 147,8
Orealiserade värdeförändringar i derivat ¹⁾		24,8
	798,2	1 171,9

1) Avser i sin helhet finansiella instrument som värderas till verkligt värde över resultatet.

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	597,5	629,7	476,3	559,1	308,9	305,2	1 382,7	1 494,0
Driftkostnader	-143,1	-142,2	-116,1	-130,4	-75,0	-74,5	-334,3	-347,1
Underhåll och hyresgästanpassningar	-65,7	-76,0	-42,5	-35,4	-48,0	-41,2	-156,1	-152,6
Avskrivningar	-1,7	-1,8	-1,6	-1,3	-1,8	-1,4	-5,1	-4,5
Fastighetsskatt	-29,7	-29,2	-20,7	-19,9	-12,9	-12,8	-63,3	-61,8
Exploateringsfastigheter	-2,6	-30,7	-3,6	-83,5	0,0	0,2	-6,2	-114,1
	354,7	349,8	291,8	288,6	171,3	175,5	817,8	814,0
Centrala administrationskostnader							-47,1	-42,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218,0	430,5	470,3	483,6	109,9	233,0	798,2	1 147,1
Värdeförändring derivat								24,8
Rörelseresultat	572,7	780,3	762,2	772,3	281,1	408,5	1 568,9	1 943,1
Finansnetto							-66,6	-92,0
Skatt							-94,8	-402,8
Årets resultat							1 407,5	1 448,3
Balansräkning								
Fastigheter	9 697,3	8 750,5	7 171,0	6 574,1	4 558,4	4 350,5	21 426,7	19 675,1
Ofördelade tillgångar							179,6	198,0
Summa tillgångar	9 697,3	8 750,5	7 171,0	6 574,1	4 558,4	4 350,5	21 606,3	19 873,1
Eget kapital							13 508,4	12 104,6
Ofördelade skulder							8 098,0	7 768,5
Summa eget kapital och skulder							21 606,3	19 873,1
Investeringar	726,7	468,8	196,4	122,5	98,0	113,2	1 021,1	704,4

la

Not 10 - Finansnetto, mnkr

	2018	2017
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	0,0	0,0
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,1
	0,2	0,1
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-43,0	-36,0
Räntekostnader, fastighetslån	-17,0	-48,9
Övrigt	-6,7	-7,2
	-66,8	-92,1
Finansnetto	-66,6	-92,0

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.
Av räntekostnaderna avser 66,8 mnkr (71,5) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 11 - Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-41,9	-53,3
Uppskjuten skatt ¹⁾		
Temporära skillnader	-52,9	-349,5
	-94,8	-402,8

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

Avstämning effektiv skatt	2018		2017	
Resultat före skatt	1 502,2		1 851,0	
Svensk inkomstskatt	22%	-330,5	22%	-407,2
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1%	15,0	0%	6,1
Övrigt	0%	1,1	0%	-1,6
Ändrad skattesats på uppskjuten skattefordran/skuld	-15%	219,6		
	6%	-94,8	22%	-402,8

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

Skatt redovisad i årets totalresultat

	2018			2017		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Aktuariella omvärderingar	-4,6	0,8	-3,8	-7,9	1,4	-6,5

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2018	2017
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skatteskuld	3 343,4	3 291,4
Övriga avsättningar	15,9	16,2
Aktuell skatteskuld	8,6	20,6
	3 367,8	3 328,2

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2018			2017		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-3 238,5	-3 238,5		-3 187,8	-3 187,8
Avsättning för pensioner	5,6		5,6	5,2		5,2
Obeskattade reserver		-110,5	-110,5		-108,8	-108,8
	5,6	-3 349,0	-3 343,4	5,2	-3 296,5	-3 291,4

Not 11 - fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
2018				
Förvaltningsfastigheter	-3 187,8	-50,8		-3 238,5
Avsättningar för pensioner	5,2	-0,4	0,8	5,6
Obeskattade reserver	-108,8	-1,7		-110,5
	-3 291,4	-52,9	0,8	-3 343,4
2017				
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

Not 12 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2,0	
Investeringar	4,3	2,0
	6,3	2,0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-0,1	
Årets avskrivningar	-0,9	-0,1
	-1,1	-0,1
Utgående balans	5,3	1,9

Not 13 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2018	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	45,3	17,0	62,3
Investeringar	1,9	2,2	4,1
Omklassificeringar		-11,0	-11,0
Avyttringar och utrangeringar	-9,9		-9,9
	37,3	8,2	45,5
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans	-26,8		-26,8
Årets avskrivningar	-5,0		-5,0
Avyttringar och utrangeringar	7,8		7,8
	-24,0		-24,0
Utgående balans	13,3	8,2	21,5
2017			
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

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.

	2018			2017		
	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt
Ingående verkligt värde	8 492,1	11 183,0	19 675,1	7 527,5	10 348,3	17 875,8
Förvärv				17,4		17,4
Investeringar	716,0	304,8	1 020,8	510,8	176,2	687,0
Avyttringar	-68,0		-68,0		-53,0	-53,0
Orealiserad värdeförändring	259,9	538,9	798,8	436,4	711,4	1 147,8
Utgående verkligt värde	9 400,0	12 026,7	21 426,7	8 492,1	11 183,0	19 675,1

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 12,8 mnkr (7,5).

Värderingsmetod

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

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

Nuvärdesberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under kommande tioårsperiod och därefter på en beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsräntan varierar mellan 4,7 och 8,2 procent för bostäder och mellan 5,9 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)	500 - 1 600 (700)	200 - 6 600 (1 500)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,65 - 6,10 (3,59)	3,80 - 7,75 (5,13)
Vakans (%)	1,0 - 2,4 (1,4)	1,0 - 9,9 (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.

Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 21,4 mdkr (19,7). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 27 fastigheter, motsvarande värdemässigt 38 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8,4 mdkr medan de interna värderingarna uppgick till 8,1 mdkr. De externa värderingarna stämmer därmed väl överens med de interna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde på en fastighet kan med säkerhet endast fastställas vid en försäljning. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av en fastighets värde. Värdeintervallet brukar uppgå till ± 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 21,4 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med $\pm 1,1$ 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	712	396
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	703	616
Hyresvakans (%-enhet)	+0,25	-611	-559
	-1,0	155	153

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 1 305,0 mnkr (1 257,6). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag	2018	2017
Drift och administration	214,0	208,5
Underhåll	156,2	152,6
Personalkostnader	129,5	120,1
Fastighetsskatt	61,4	61,2
Tomträttsavgälder	0,3	0,4
Avskrivningar	6,0	5,5
	567,4	548,4

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra	2019	2020	2021	2022	2023	2024-	Totalt
Bostäder	534,5						534,5
Butiker	70,0	73,9	135,3	60,2	84,3	83,3	507,0
Kontor	22,9	51,6	59,6	43,3	15,1	33,5	226,0
Övrigt	80,0	7,4	3,5	8,3	6,9	9,1	115,2
Totalt	707,4	132,9	198,4	111,8	106,3	125,9	1 382,7
Andel, procent	51	10	14	8	8	9	100

Not 15 - Finansiella instrument, mnkr

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Totalt redovisat värde ¹		Verkligt värde	
	2018	2017	2018	2017
Likvida medel				
Banktillgodohavanden	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0
Långfristiga finansiella skulder				
Banklån	900,0	1 250,0	915,0	1 297,7
	900,0	1 250,0	915,0	1 297,7
Kortfristiga finansiella skulder				
Kort del av långa lån	350,0		362,4	
Upplupen ränta	1,6	1,6	1,6	1,6
Skuld koncernföretag	2 951,8	2 693,6	2 951,8	2 693,6
Övriga kortfristiga skulder	36,0	44,2	36,0	44,2
	3 339,5	2 739,5	3 351,8	2 739,5

¹⁾ Poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden

	2018	2017
Tillgångar		
Aktier i onoterade bolag ¹	0,0	0,0
Kundfordringar	22,9	44,7
Skulder		
Leverantörsskulder	104,3	86,4

¹⁾ Redovisade till verkligt värde över resultatet.

Not 15 - fortsättning

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen

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

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

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

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

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

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

Not 16 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2018	2017
Vid årets början	108,6	176,1
Årets anskaffningar	13,6	31,0
Avyttringar och utrangeringar	-6,2	-98,5
Utgående balans	116,0	108,6

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

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 381,9 mnkr (397,1).

Not 17 - Rörelsefordringar, mnkr

	2018	2017
Hyres- och kundfordringar	22,9	44,7
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	10,4	5,1
Upplupna hyresintäkter	0,6	1,9
Övriga fordringar	3,0	0,4
	14,0	7,3
Utgående balans	36,9	52,0

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

Not 18 - Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2018	2017
Erhållna	0,2	0,1
Erlagda	-67,8	-108,7
	-67,6	-108,6

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Räntebärande skulder	2018	Kassaflöde	Valuta och omvärderings-effekt	2017
Fastighetslån	1 250,0			1 250,0
Pensionseskuld	113,2	-3,9	10,9	106,3
Övrigt	2 989,8	250,1		2 739,8
	4 353,1	246,2	10,9	4 096,1

Not 19 - Eget kapital

Aktiekapital

2018-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0
2017-12-31	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.

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	2018	2017
Förpliktelse per den 1 januari	106,3	97,0
Förmåner intjänade under perioden	3,6	2,7
Ränta	2,5	2,3
Aktuariell vinst/förlust	3,7	6,4
Utbetalda pensioner	-3,9	-3,7
Särskild löneskatt	1,1	1,6
Förpliktelse den 31 december	113,2	106,3
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	<i>62,4</i>	<i>61,0</i>

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 3,6 mnkr (2,7) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,5 mnkr (2,3) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till 3,7 mnkr (6,4) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella förlusten om 3,7 mnkr består av förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 2,3 mnkr, och förlust avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 1,4 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 37 mnkr (33). Durationen på förpliktelsen uppgår till 19 år (18).

Väsentliga aktuariella antaganden	2018	2017
Diskonteringsränta, %	2,50	2,50
Framtida löneökningar, %	3,00	3,00
Framtida inflation, %	2,00	1,90

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

	2018	2017
Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar		
Män	22	22
Kvinnor	24	24
Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år		
Män	24	24
Kvinnor	26	26

Känslighetsanalys

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

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-8,9	10,2
Framtida löneökning (0,5% förändring)	4,2	-3,6
Framtida inflation (0,5% förändring)	7,4	-6,7
Framtida livslängd (1 år förändring)	4,1	-4,1

Under 2019 förväntas utbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,4 mnkr (4,0).

Planer som omfattar flera arbetsgivare

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

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

Not 21 - Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 15,9 mnkr (16,2).

Not 22 - Rörelseskulder, mnkr

	2018	2017
Leverantörsskulder	104,3	86,4
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter	134,9	130,0
Övrigt	76,2	77,6
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	51,7	37,7
Övrigt	8,7	11,3
	271,5	256,6
Utgående balans	375,8	343,0

Not 23 - Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 15.

Nyckelpersoner i ledande ställning	2018	2017
Försäljning till	10,5	10,2

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Nyckelpersoner i ledande ställning

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

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

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

Not 24 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2018	2017
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 247,3	1 247,3
Eventalförpliktelser	2018	2017
Borgensförbindelse, övriga	74,3	59,5
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	75,6	60,7

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 pensionsskuldens 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 2018 till 4 352,7 mnkr (4096,1), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 4 353,1 mnkr (4096,1) och räntebärande tillgångar 0,4 mnkr (0,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 8 månader (12). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan.

Finansiella skulder¹⁾, 31 december 2018

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2019	3 339,8	79
2020-	900,0	21
Totalt	4 239,8	100

1) Exklusive pensionsavsättningar om 113,2 mnkr.

Förfallostruktur avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2019	2020-
Finansiella skulder		
Övriga finansiella skulder	3 369,8	915,5
Finansiella tillgångar		
Övriga finansiella tillgångar	0,4	

För att minska risken, att inte kunna anskaffa kapital när så är erforderligt, har avtal om bindande långfristiga kreditlöften träffats. Fastighets AB L E Lundberg hade per den 31 december 2018, 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 8 månader per den 31 december 2018. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2018 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2019 års resultat med cirka 15 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2018 framgår av tabellen på nästa sida.

Not 26 - fortsättning

Räntebindningsstruktur, 31 december 2018

Räntan bunden till år	Skulder ¹⁾ mnkr	Andel, %	Genom- snittlig effektiv ränta, %
2019	3 339,8	79	1,8
2020-	900,0	21	1,7
Totalt	4 239,8	100	1,8

1) Exklusive pensionsavsättningar om 113,2 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom ett medvetet urval av kunder med god betalningsförmåga. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna utgör sammanlagt 12,9 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 22,9 mnkr (44,7), varav 6,3 mnkr (5,4) 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	2018	2017
Nettoomsättning	2	1 331,3	1 368,2
Driftkostnader		-302,9	-296,3
Underhåll och hyresgästanpassningar		-468,1	-388,9
Avskrivningar	4	-126,2	-125,6
Fastighetsskatt		-61,9	-60,8
Exploateringsfastigheter	15	-3,3	-83,4
Bruttoresultat		368,8	413,2
Centrala administrationskostnader	4	-46,8	-42,7
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		-3,9	15,7
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter		7,6	0,8
Rörelseresultat	3	325,7	387,0
Resultat från andelar i koncernföretag	5	30,0	0,0
Resultat från andelar i intresseföretag	6	7,7	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11,4	4,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-78,8	-98,1
Resultat efter finansiella poster		296,0	293,1
Bokslutsdispositioner	9	-33,8	-35,8
Resultat före skatt		262,2	257,2
Skatt	10	-37,8	-58,3
Årets resultat ¹⁾		224,4	199,0

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning, moderbolaget

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	11	5,3	1,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		5,3	1,9
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 233,3	5 224,1
Fastighetsinventarier		104,4	154,5
Övriga inventarier		13,3	18,5
Pågående nyanläggningar		166,4	42,4
Summa materiella anläggningstillgångar		5 517,4	5 439,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	52,6	52,6
Andelar i intresseföretag	14		0,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		52,6	53,4
Summa anläggningstillgångar		5 575,2	5 494,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	76,3	74,3
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		9,7	26,0
Fordringar hos koncernföretag		1 181,1	521,0
Övriga fordringar		0,4	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,9	6,9
Summa kortfristiga fordringar		1 198,1	554,3
Kassa och bank	16		
Summa omsättningstillgångar		1 274,4	628,6
SUMMA TILLGÅNGAR		6 849,7	6 123,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		901,2	702,3
Årets resultat		224,4	199,0
Summa eget kapital		1 225,6	1 001,2
Obeskattade reserver	18, 19	500,2	494,3
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	20	62,4	61,0
Avsättning för uppskjuten skatt	21	172,1	176,1
Övriga avsättningar	21	15,9	16,2
Summa avsättningar		250,4	253,3
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	900,0	1 250,0
Övriga skulder	23	1,6	1,5
Summa långfristiga skulder		901,6	1 251,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	350,0	
Skulder till koncernföretag		3 341,2	2 831,8
Övriga rörelseskulder	24	280,6	291,1
Summa kortfristiga skulder		3 971,8	3 122,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 849,7	6 123,3

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 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
Ingående eget kapital 2018-01-01	100,0	702,3	199,0	1 001,2
Vinstdisposition		199,0	-199,0	
Årets resultat ¹⁾			224,4	224,4
Utgående eget kapital 2018-12-31	100,0	901,2	224,4	1 225,6

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 16	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		296,0	293,1
Justering för ej kassapåverkande poster ¹⁾		124,6	110,5
Betald inkomstskatt		-54,9	-57,3
		365,6	346,3
Förändring av omsättningsfastigheter		-2,0	52,5
Förändring av rörelsefordringar		16,3	-11,9
Förändring av rörelseskulder		104,3	19,7
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		484,3	406,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-4,3	-2,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,9	-9,7
Investering i förvaltningsfastigheter		-200,6	-144,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1,0	52,2
Förändring av finansiella fordringar			0,3
Förvärv av finansiella tillgångar			-0,7
Avyttring av finansiella tillgångar		0,7	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-205,1	-104,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			700,0
Amortering av lån			-1 300,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-280,4	696,7
Övriga skulder		1,2	1,5
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare			-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-279,2	-301,9
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början			0
Likvida medel vid årets slut			0

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

ln

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 föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2018 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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

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

	2018	2017
Hysesintäkter	1 240,9	1 200,6
Serviceavgifter	54,5	51,4
Försäljningar exploateringsfastigheter	35,9	116,2
	1 331,3	1 368,2

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

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

Not 4 - Avskrivningar, mnkr

	2018	2017
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	-60,0	-59,5
Programvaror	-0,9	-0,1
Övriga inventarier	-5,0	-5,4
Fastighetsinventarier	-61,2	-61,6
	-127,1	-126,6
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-126,2	-125,6
- Försäljnings- och administrationskostnader	-0,9	-1,1
	-127,1	-126,6

Not 5 - Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2018	2017
Utdelning	30,0	
Nedskrivning av andelar	-0,0	-0,0
	30,0	-0,0

Not 6 - Resultat från andelar i intresseföretag, mnkr

	2018	2017
Resultat vid avyttring av aktier och andelar	7,7	
	7,7	

Not 7 - Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	4,1	4,1
Ränteintäkter, övriga	7,3	0,1
	11,4	4,1

Not 8 - Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2018	2017
Räntekostnader, koncernföretag	-43,4	-36,0
Räntekostnader, övriga	-3,6	-3,4
Räntekostnader, fastighetslån	-29,8	-56,3
Övriga liknande resultatposter	-1,9	-2,3
	-78,8	-98,1

Not 9 - Bokslutsdispositioner, mnkr

	2018	2017
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	1,7	0,0
- Övriga inventarier	-0,2	-0,4
Koncernbidrag, erhållna	4,4	21,2
Koncernbidrag, lämnade	-32,3	-3,6
Förändring av periodiseringsfond	-7,4	-53,0
	-33,8	-35,8

Not 10 - Skatter, mnkr

	2018	2017
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-41,9	-53,3
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	4,1	-5,0
	-37,8	-58,3

Avstämning av effektiv skatt	2018	2017
Resultat före skatt	262,2	257,2
Svensk inkomstskatt	22% -57,7	22% -56,6
Ej avdragsgilla kostnader	1% -1,8	0% -0,3
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	-3% 8,3	0% 0,0
Ovrigt	0% 0,8	1% -1,4
Effekt av ändrad skattesats	-5% 12,5	
	14% -37,8	23% -58,3

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

Not 11 - Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

Programvaror	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2,0	
Nyanskaffningar	4,3	
Övriga investeringar		2,0
	6,3	2,0
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-0,1	
Årets avskrivningar	-0,9	-0,1
	-1,1	-0,1
Utgående balans	5,3	1,9

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2018	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	5 778,1	759,6	45,3	42,4	6 625,4
Investeringar	65,5	0,1	1,9	135,0	202,6
Omklassificeringar		11,0		-11,0	
Avyttringar och utrangeringar	-4,8		-9,9		-14,8
	5 838,8	770,7	37,3	166,4	6 813,2
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-554,0	-605,1	-26,8		-1 185,9
Årets avskrivningar	-60,0	-61,2	-5,0		-126,2
Årets nedskrivningar/reverseringar	7,6				7,6
Avyttringar och utrangeringar	0,9		7,8		8,7
	-605,5	-666,3	-24,0		-1 295,8
Utgående balans	5 233,3	104,4	13,3	166,4	5 517,4
2017					
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

G

Not 13 - Andelar i koncernföretag, mnkr

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	52,8
	52,8	52,8
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets nedskrivningar	0,0	0,0
	-0,2	-0,1
Bokfört värde	52,6	52,6

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

	Antal andelar		Andel i %		Bokfört värde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Andelar i dotterföretag						
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000		100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750		100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251		100	100	0,1	0,1
Spiralen AB / 556127-3706 / Enköping	1 392		100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000		100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000		100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping			100	100	0,5	0,5
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad			100	100	0,9	0,9
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000		100	100	1,2	1,2
Bokfört värde					52,6	52,6

Indirekt ägda dotterföretag

Ägda av L E Lundberg Nordic AB 5 aktiebolag	1 350	100	100		
Ägda av Spiralen AB Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100		

Not 14 - Andelar i intresseföretag, mnkr

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0,7	
Avyttringar	-0,7	
Inbetalt kapital		0,7
Bokfört värde		0,7

Andelar i intresseföretag	Antal andelar		Andel i %		Bokfört värde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bonava Rulta tre AB / 559065-1195 /	-	250	-	50	-	0,7
Bokfört värde						0,7

Not 15 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75,3	127,9
Årets anskaffningar	5,3	30,9
Avyttringar och utrangeringar	-3,3	-83,4
	77,3	75,3
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-1,0	-1,0
	-1,0	-1,0
Bokfört värde	76,3	74,3

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgick till 299,2 mnkr (308,0) varav markvärdet utgjorde 287,3 mnkr (296,2). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 312,1 mnkr (333,5).

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	2018	2017
Erhållna räntor	11,4	4,1
Erlagda räntor	-79,7	-114,7
Erhållen utdelning	30,0	0,0
	-38,3	-110,5

Kassa och bank	2018	2017
Banktillgodoavande	0,0	0,0

Räntebärande skulder	2018	Kassaflöde	Valuta och omvärderings-effekt	2017
Fastighetslån	1 250,0			1 250,0
Pensionsskuld	62,4	-3,9	5,4	61,0
Övrigt	2 988,2	250,4		2 737,9
	4 300,6	246,5	5,4	4 048,8

Not 17 - Eget kapital

BUNDNA RESERVER

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att förfogade stående vinstmedel 1 125,6 mnkr (1 125 638 846 kronor) balanseras i ny räkning. Övrig information återfinns i koncernens not 19.

Not 18 - Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2018	2017
Övriga inventarier	2,0	3,7
Fastighetsinventarier	39,7	39,5
	41,7	43,2

Av obeskattade reserver utgör 8,6 mnkr (9,5) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 19 - Periodiseringsfonder, mnkr

	2018	2017
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2012		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	80,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2018	63,5	
	458,5	451,1

Av obeskattade reserver utgör 100,9 mnkr (99,2) 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, 62,4 mnkr (61,0). 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 (10,6). Räntekostnaden redovisas i finansnetto vilken uppgick till 2,5 mnkr (3,6). Under 2019 förväntas 3,4 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 10 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 1,3 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 0,9 mnkr respektive 0,9 mnkr (1,5; 0,9) och ingår i rörelseresultatet.

Not 21 - Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	172,1	176,1
Stämpelskatt	15,9	16,2
	187,9	192,4

Not 22 - Skulder till kreditinstitut, mnkr

	2018	2017
Lån i förvaltningsfastigheter	1 250,0	1 250,0
	1 250,0	1 250,0
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	350,0	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	900,0	1 250,0
	1 250,0	1 250,0

Lån i förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp.

Not 23 - Övriga skulder, mnkr

	2018	2017
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1,6	1,5
	1,6	1,5

Not 24 - Övriga rörelseskulder, mnkr

	2018	2017
Leverantörsskulder	55,7	55,2
Skatteskulder	7,9	19,7
Övriga skulder	14,8	18,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	29,1	25,3
Driftkostnader i fastighetsrörelsen	26,0	14,0
Hysesintäkter	133,5	130,0
Räntekostnader fastighetslån	1,6	1,6
Övrigt	12,0	27,3
	280,6	291,1

Not 25 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2018	2017
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 247,3	1 247,3
Eventalförpliktelser	2018	2017
Borgensförbindelse, övriga	74,3	59,5
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	75,6	60,7

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt ÄRL kapitel 6

Vad vill vi ge till våra barn? Den frågan är utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete. Klimatförändringen, ett förändrat samhälle och ett allt för stort uttag av vår planets resurser kräver stora förändringar av oss som är aktiva idag. Fastighets AB L E Lundberg (Lundbergs) ska ta ansvar och vara en drivande aktör i arbetet med att skapa en hållbar framtid. Lundbergs ger människor möjlighet till bättre liv. Idag. Och imorgon.

Affärsidé, vision, strategi och mål

Lundbergs affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter. Detta ska åstadkommas genom ett tydligt delegerat ansvar. Målet är att vara branschens mest konkurrenskraftiga och utvecklingsorienterade företag, med en kundupplevelse i världsklass. Med det övergripande syftet att ge människor möjlighet till bättre liv, är Fastighets AB L E Lundbergs långsiktiga vision att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer där människor, företag och organisationer kan utvecklas i samverkan.

Bolagets huvudsakliga intressenter är marknad, organisation och leverantörer. Marknaden är den primära intressentgruppen. Med kunskap om alla delar av marknadens beteenden, behov och utveckling skapas en stark grund för bolagets affärer och stärkt konkurrenskraft. Organisationen är den främsta resursen för att lyckas. Målsättningen, att Lundbergs ska vara den mest dynamiska organisationen för utvecklingsorienterade människor, nås genom visionärt ledarskap och en tydligt värderingsgrundad kultur inom hela verksamheten. Genom att vara en trygg men utvecklingsorienterad beställare siktar Lundbergs på att vara den mest attraktiva aktören för leverantörer att samverka med. Ett nära partnerskap med de bästa leverantörerna ökar möjligheterna att skapa framgång på marknaden. Strategierna kopplas till väl förankrade affärsplaner, som i sin tur kopplas till medarbetarnas målstyrning.

Hållbart företagande

Som hyresvärd, fastighets- och stadsutvecklare har vi i Lundbergs en stor inverkan på människors vardag och liv. Vi leder och driver utvecklingen av hållbara stadskärnor och bidrar därmed till ett samhälle där våra barn kan växa upp i en trygg och bra miljö. Genom att ta ansvar och skapa värde för vårt samhälle och framtida generationer ger vårt hållbarhetsarbete långsiktiga konkurrensfördelar.

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

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

För att säkerställa våra processer är vi kvalitets-, miljö och energicertifierade enligt ISO 9001:2015, 14001:2015 och 50001:2011. Vi är via vårt moderbolag anslutna till och stödjer FN Global Compact som är instiftat med målet att främja ett ansvarsfullt företagande över hela världen. Genom att följa FN Global Compact förbinder vi oss att förverkliga och integrera principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupcion i vår verksamhet. Vår interna uppförandekod, liksom vår uppförandekod för leverantörer, utgår från dessa principer. Vi arbetar med de av FN:s Globala mål för hållbar utveckling som ligger närmast vår verksamhet. Arbetet sker till största del integrerat i vår dagliga verksamhet inom marknad, organisation och leverantörer, men kan i vissa fall även vara specifika hållbarhetsprojekt.

Risker

Vi har konstaterat att de största hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten samt i inköpsprocessen inom driftorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö och arbetsmiljö men kan även finnas inom arbetsvillkor och korrupcion. Vi har inte identifierat några risker kopplade till mänskliga rättigheter i vår verksamhet, dock kan det föreligga risker i leverantörsledet. Genom vår interna uppförandekod, uppförandekoden för leverantörer och våra rutiner kring upphandling minskar dessa risker. Vi har policys och rutiner som ställer höga krav för att säkerställa goda arbetsvillkor i alla led men har i dagsläget inte ansett det motiverat med specifika mål inom området. För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Lundbergs policys gällande t.ex. arbetsvillkor och antikorrupcion finns en visselblåsarfunktion inrättad. På detta sätt kan anställda, kunder, leverantörer och samarbetspartners lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Under 2018 har inga anmälningar inkommit.

Genom egen personal på plats i de större projekten, och frekventa besök på arbetsplatserna från bolagets ledning, håller vi oss välinformerade om möjligheter och risker inom respektive projekt. Under året har 4 tillbud inträffat, som dock inte har resulterat i några personskador. I tillämpliga fall har anmälan skett till arbetsmiljöverket. Genomgång med entreprenörer har utförts och gemensam åtgärdsplan har upprättats.

Ekonomisk hållbarhet

Långsiktig lönsamhet är en grundläggande förutsättning för att vi ska kunna genomföra våra strategier och uppnå våra mål. En balanserad ekonomisk tillväxt och lönsamhet med hänsyn till miljö och människor är också en förutsättning för hållbar utveckling och ansvarsfullt företagande. Lundbergs står för sunda värderingar och med ekonomisk stabilitet kan vi ta ansvar för vår del i samhällsutvecklingen. Vi vill uppnå avkastning och värdetillväxt med låg risk. Detta gör vi genom låg skuldsättning och god likvid beredskap. Med en stabil finansiell ställning utgör vi en pålitlig affärspartner för såväl kunder som leverantörer, samtidigt som vi är en attraktiv arbetsgivare för kompetenta medarbetare. För våra kunder är det dessutom en trygghet att ha en fastighetsägare som är pålitlig och som håller ingångna avtal samt har förmågan att investera i sina fastigheter. För att säkerställa konkurrenskraft och lönsamhet ska vi ska leverera en kundupplevelse i världsklass. Våra hyresgästers feedback är av största vikt för oss och vi mäter kundnöjdheten inom våra tre segment, bostad, kontor och handel.

Ekologisk hållbarhet

Vi värnar om miljön, såväl i vår närhet som i ett systemperspektiv. Det handlar om att ta hand om de tillgångar vi har, att vi sköter om fastigheterna och dess närområden och på så sätt skapar en hållbar stadsutveckling. Vi vill också vara en del i utvecklingen av framtida hållbara lösningar och ligga i framkant när det gäller nya produkter och tjänster. Vi ser möjligheter att, genom att systematisera återanvändning av bland annat byggmaterial, successivt anpassa vår verksamhet till den cirkulära ekonomin. Under 2019 avser vi att inleda mätning av våra byggavfall vid hyresgäst Anpassningar. Vi kommer också att ta fram s.k. LCA-kalkyler i samband med nybyggnadsprojekt för att påvisa den klimatpåverkan dessa projekt har.

Miljö och energi

Lundbergs miljöbelastning är i huvudsak kopplad till våra fastigheter. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och vi ska arbeta proaktivt för att minimera miljöbelastningen. I tät dialog med våra energileverantörer vill vi öka andelen förnybar eller återvunnen energi som används i våra fastigheter. Vi köper endast vindkraftsproducerad el.

Omvärldsbevakning och vidareutbildningar ger oss ökad förståelse för frågorna. Vi arbetar efter tydliga mål och med höga krav på genomförande. En central del i att skapa en hållbar framtid handlar om långsiktiga satsningar inom energieffektivisering. Genom att ständigt söka förbättringar inom byggt teknik och genom att installera modernare teknik i våra fastigheter fortsätter vi arbetet med att aktivt förbättra kvaliteten i våra fastigheter och minska energianvändningen. Vi miljöcertifierar samtliga nyproducerade fastigheter.

Policy

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

Engagemang och utveckling

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

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

Lundbergs är även delaktiga i flera olika projekt i Östergötland, bl. a kring framtidens avfallshantering från hushåll.

För att utvärdera teknik avseende energilagring har en fastighet försetts med energilagring i form av den svenska uppfinningen EnergyHub. Lundbergs är ett av de första fastighetsbolagen som satsar på den här tekniken och är således med och påverkar utvecklingen av produkten. Efterfrågan på laddstolpar för el- och hybridbilar är fortsatt stor från både bostads- och kontorshyresgäster. Totalt har vi nu ca 80 laddplatser i vårt fastighetsbestånd och ytterligare projekteras.

Materialval

Lundbergs har miljöregler för leverantörer till fastigheterna. Med leverantör avses entreprenörer, underentreprenörer, materialleverantörer och konsulter. De varor som levereras ska vara godkända eller rekommenderade i något av systemen för miljöbedömning (Svanen, Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus). Vid val av elförbrukande utrustning ska hänsyn tas till livscykelkostnaden. Tillämpningen av miljöreglerna följs upp vid internrevisioner på respektive förvaltning.

Kemiska produkter

Kemiska produkter används av fastighetsskötarna vid skötseln av fastigheterna. Kemikalier märkta med farosymbolen miljöfarlig får inte användas. I de fall en produkt inte går att få tag i utan symbolen ska den minst miljöfarliga produkten väljas och avvikelser föras på en lista på intranätet. Efterlevnaden av rutinen följs upp på interrevisioner på respektive förvaltning.

Social hållbarhet

Relationen med kunder, medarbetare, leverantörer och andra intressenter är en central del i arbetet inom social hållbarhet. Även engagemang för ett hållbart samhälle i stort och smått är viktigt. Som ett led i strävan att nå vår vision – att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – är vi med och bidrar till samhället genom engagemang och delaktighet i stadsutvecklingen i de kommuner vi finns. Medverkan i branschorganisationer och nätverk ökar vår kunskap och vår möjlighet att positivt påverka utvecklingen på våra marknadsområden. Vi är en engagerad part på de marknadsområden där bolaget är verksamt och vi samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners. Vi värnar om våra intressenters integritet och förvaltar information på ett ansvarsfullt sätt. För att utvecklas tillsammans är det viktigt att våra intressenter delar våra värderingar och vi har därför infört en uppförandekod för leverantörer.

Medarbetare

Medarbetarna är en av Lundbergs viktigaste tillgångar. Genom medarbetarnas engagemang, kompetens och innovationsförmåga skapar vi en framgångsrik företagskultur. Som arbetsgivare tar vi ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. För att ytterligare sätta fokus på ledar- och medarbetarskap har huvudkontoret i Norrköping byggts om till aktivitetsbaserat kontor. Detta uppgraderade arbetssätt är ett viktigt led i förändringsresan och underlättar anpassningen i en snabbt föränderlig värld. För att attrahera de bästa medarbetarna krävs attraktiva arbetsplatser, och vi har på flera orter uppdaterat våra kontor.

Policys

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

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

Dessa policys är del av introduktionen vid nyanställningar och finns alltid tillgängliga på vårt intranät.

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

Målstyrning och medarbetarsamtal

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

Great Place to Work

Medarbetarundersökningar har genomförts under många år, men sedan 2017 använder vi oss av en ny samarbetspartner - Great Place to Work. Deras metod bygger på över 30 års studier om medarbetarupplevelser på arbetsplatser och är idag den mest använda medarbetarundersökningen i världen. Vi utför två typer av studier, medarbetarperspektiv och ledarperspektiv. Fokus ligger på hur engagerade våra medarbetare är, vilket vi tror är grunden till hur bra vi som organisation kan utvecklas och lyckas. Undersökningen ger även indikationer på möjliga problemområden som måste adresseras. Detta utgör ett bra komplement till medarbetarsamtal och visuellblåsarfunktion i att identifiera risker.

I april 2018 genomförde vi vår andra medarbetarenkät genom Great Place to Work. Medarbetarundersökningen visar att hela 92 procent av våra medarbetare anser att Lundbergs sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Det är en förbättring med tre procentenheter från 2017, men vi vill bli ännu bättre. Vi engagerar oss och arbetar aktivt med handlingsplaner och workshops där vi tillsammans diskuterar och utmanar oss i frågor i hur vi tillsammans kan bli än mer stolta, mer engagerade och ha ännu roligare på vår arbetsplats.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen, 1 126 mnkr (1 125 638 846 kronor) disponeras enligt nedan:

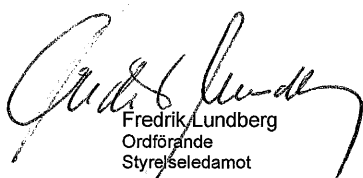
I ny räkning överföres	<u>1 126 mnkr</u>
	1 126 mnkr

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 13 februari 2019. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 28 mars 2019.

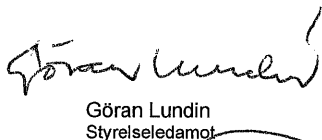
Norrköping den 13 februari 2019


Fredrik Lundberg
Ordförande
Styrelseledamot

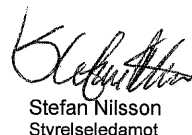

Phongthawat Croneryd
Arbetsagarrepresentant


Lars Johansson
Styrelseledamot

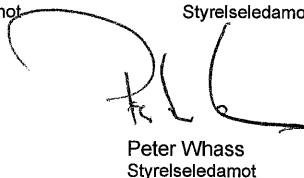

Nicklas Lundberg
Arbetsagarrepresentant


Göran Lundin
Styrelseledamot


Katarina Martinson
Styrelseledamot

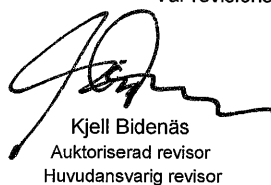

Stefan Nilsson
Styrelseledamot


Sten Peterson
Styrelseledamot


Peter Whass
Styrelseledamot


Louise Lindh
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2019.


Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

KPMG AB


Joakim Thilsted
Auktoriserad revisor