

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Lunds Rådhus AB**

559230-4199

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Lunds Rådhus AB är helägt av Lunds kommun (org.nr 212000-1132) med säte i Lund. Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i Lunds kommuns helägda aktiebolag samt att svara för strategisk styrning av och företrädande av Lunds kommuns intressen i dessa bolag samt delägda bolag och kommunalförbund. Det kommunala ändamålet är att såsom moderbolag i koncernen åstadkomma en samordning för optimalt resursutnyttjande samt ekonomisk effektivitet och medverka till att uppfylla Lunds kommuns vision och mål genom att leda och samordna kommunens verksamheter i bolagsform mot målen. Bolaget ska följa samma principer som gäller för annan kommunal verksamhet om inte annat särskilt beslutats eller följer av särskild lagstiftning.

Lunds Rådhus AB har inga egna anställda. Nyckelfunktioner tillhandahålls av kommunkontoret vid Lunds kommun och arbetet leds av kommundirektören som också är VD i moderbolaget.

Verksamheten i Lunds Rådhus AB har under 2022 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet. Bolaget har följt bolagsordningen och levt upp till ägardirektivet.

### Viktiga förhållanden

Lunds Rådhus AB äger samtliga aktier i följande bolag:

- Lunds Kommuns Fastighets AB (556050-4341)
- Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (556017-4863)
- Fastighets AB Lund Arena (556719-9293)
- Visit Lund AB (559230-8612).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett turbulent år med pandemi, krig i närområdet, hög inflation och energikris. Oron i omvärlden har inte direkt påverkat Lunds Rådhus AB, men dotterbolagen och koncernen som helhet har påverkats i olika grad.

11 styrelsemöten har hållits under 2022. Stående punkter vid styrelsens sammanträden har varit:

- Aktuellt från vd/ordf. i hel- eller delägt bolag
- Månadsrapport, genomgång av verksamhet och ekonomisk ställning i koncernen.
- Rapport från medlemsråd/ägarsamråd

Styrelsen har gästats av följande företrädare för hel- och delägda aktiebolag:

- Ideon AB – om koncernbildning. Stephan Mühler ordf. Ideon AB och Ulrika Hallengren, vd Wihlborgs
- Sysav AB – Aktuellt och framtida inriktning. Anders Bergarn, ordf. och Peter Engström, vd.

- Sydvatten AB – Aktuellt. Ilmar Reepalu, ordf. och Jörgen Johansson, vd.
- Krafringen AB – Aktuellt och kommande investering i Örtofta. Karl Branzén, ordf. och Sezgin Kadir, vd.
- Science Village Scandinavia AB – Aktuellt och Science Center. Bengt Holgersson, ordf. och Christian Lindfors, vd.
- Sysav AB – Framtida inriktning (fördjupad information). Anders Bergarn, ordf. och Peter Engström, vd.
- Visit Lund AB – Affärsplan 2023. Anna Braun, ordf. och Per Welinder, vd.
- Fastighets AB Lund Arena – Affärsplan 2023. Holger Radner, ordf. och Pål Svensson, vd.
- LKP AB – Affärsplan 2023. Mio Fric, ordf. och Paul Myllenberg, vd.
- LKF AB – Affärsplan 2023. Lars Granath, ordf. och Fredrik Millertson, vd.

Styrelsen har under verksamhetsåret behandlat flertalet ärenden. De ärenden som gått vidare till kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige för beslut markeras med ”(KS)” eller ”(KF)”.

Besluten innebär att

- Bolagsordningen för Visit Lund AB har justerats gällande styrelsens sammansättning med ersättare. (KF)
- Lunds kommuns låne- och borgensram för LKP AB har utökats med 300 mnkr vilket innebär en total ram på 700 mnkr. (KF)
- Instruktioner till ombud inför ordinarie bolagsstämma i hel- och delägda bolag har utarbetats. (KS)
- Tillstånd har lämnats för att fusionera in Cufes Fastigheter AB (helägt dotterbolag till LKF AB) i LKF AB. (KF)
- Visit Lund AB har erhållit aktieägartillskott om 3 mnkr i enlighet med beslut i EVP 2022-2024. (KF)
- Prövning av hel - och delägda bolagens befogenheter och ändamålsenlighet i enlighet med kommunstyrelsens förstärkta uppsiktsplikt har genomförts. (KS)
- Kommunassurans Försäkrings AB har fått ägarnas uppdrag att tillhandahålla egenandelsprogram. I samband med detta justerades aktieägaravtalet och ägardirektivet för bolaget. (KF)
- *Bolagspolicy* har upphävts och ersatts av *Ägarpolicy - ägarstyrning av kommunala aktiebolag i Lunds kommun*. Ägarpolicyn beskriver hur Lunds kommun ska styra de kommunala aktiebolagen i syfte att skapa helhetssyn, tydlighet och resultat i hela kommunkoncernen. Policyn tydliggör roll- och ansvarsfördelning mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, moderbolaget Lunds Rådhus AB, bolagsstämman och bolagsstyrelsen. Framtagandet av ägarpolicyn har skett i flera steg och i samverkan med helägda bolag. (KF)
- *Riktlinje för ägarstyrning* har arbetats fram. Den som fungerar som ett stöd för styrelsen i Lunds Rådhus AB gällande tolkning och omsättning av ägarpolicyns principer i praktisk hantering.
- Ägardirektiv till dotterbolag till Lunds Rådhus AB i EVP 2023–2025 med verksamhetsspecifika och finansiella direktiv har utarbetats, i samverkan med helägda bolag (KF)
- Tillstånd har lämnats för avyttring Krafringen Service AB, ett helägt dotterbolag till Krafringen

Energi AB (publ). Samtliga aktieägare har godkänt avyttringen. (KF)

- Styrelsen i Lunds Rådhus AB har valt Ombud och ersättare att företräda Lunds kommun vid ägarsamråd i kommunala bolag samt val av representanter till medlemsråd i kommunalförbund under mandatperioden 2022–2026.
- Affärsplan Lunds Rådhus AB 2023 med vd- och rapportinstruktion samt arbetsordning för styrelse har godkänts.

Som en följd av resultatet från allmänna val till kommunfullmäktige 2022 beslutade kommunfullmäktige den 24 november 2022 att utse Anders Almgren (S), Rasmus Törnblom (M), Philip Sandberg (L), Lina Olsson (S), Jan Annerstedt (FNL), Hedvig Åkesson (KD), Jesper Sahlén (V), Axel Hallberg (MP) och Mattias Horrdin (C) till ledamöter i styrelsen för Lunds Rådhus AB, detta för perioden fram till och med slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, samt att utse Anders Almgren (S) till ordförande och Philip Sandberg (L) till vice ordförande i styrelsen för Lunds Rådhus AB, detta för samma period.

Den nya styrelsen genomförde sitt första styrelsemöte den 5 december 2022.

Styrelsen har genomfört ägardialoger med dotterbolagen LKF AB, LKP AB, Fastighets AB Lund Arena och Visit Lund AB. Fokus under dialogerna var ägardirektiv inför kommande EVP-period. På grund av pandemin genomfördes dessa dialoger digitalt.

Den 15 november genomfördes en bolagsförmiddag i samverkan med Kommunrevisionen på tema Mutor, jäv och korruption. Inbjudna var styrelseledamöterna i hel- och majoritetsägda bolag. Professor Olle Lundin från Uppsala universitet föreläste på tema ”Var går lagens gränser” och Jacob Smith från EY berättade om styrelsens arbete mot korruption.

Lunds Rådhus AB har levt upp till verksamhetsdirektivet som innebär att bolaget ska ansvara för att

- som långsiktigt mål tillse att bolaget genererar en skälig avkastning på ägarens insatta kapital, utdelning till ägaren ska ske i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd utdelningspolicy,
- genom dialog med bolagens styrelse och ledning utveckla och samordna bolagens strategiska inriktning och ramar ur ett värdeskapande koncernperspektiv,
- utveckla gemensamma förhållningssätt mellan, å ena sidan, Lunds Rådhus AB, dotterbolagen och de delägda bolagen och, å andra sidan, den kommunala verksamheten,
- säkerställa att verksamheten i bolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling
- verka för att upprätthålla en god ekonomi i Lunds Rådhus AB och bolagen, samt
- i samverkan med bolagens styrelse och ledning skapa former för en effektiv uppföljning och rapportering på koncernnivå.

Verksamheten i Lunds Rådhus AB har under verksamhetsåret bedrivits enligt det fastställda kommunala ändamålet och har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Årets verksamhet i koncernens övriga bolag sammanfattas nedan

### Lunds kommuns Fastighets AB

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF), är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag vars huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter och lokaler upplåts med hyresrätt. LKFs bostadsbestånd motsvarar cirka 40 % av hyresrätterna i Lunds kommun vilket gör LKF till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen.

Till följd av kriget i Ukraina och den energikris det inneburit har LKF fortsatt arbetet för att minska elförbrukning och för att bli mer självförsörjande på el. Detta skapar förutsättningar framåt och bolaget mindre känsligt för prisutvecklingen.

LKF arbetar brett och integrerat med hållbarhet och har under året bland annat lyft det bosociala arbetet. Under 2022 har bolaget tagit fram det första Barnbokslutet, som är en sammanställning av bolagets barnrättsarbete och för första gången har bolaget genomfört en Mini-NKI med frågor riktade till barn i några av bostadsområdena.

Under sommaren hade ett 50-tal av hyresgästernas ungdomar sommarpraktik. Detta är ett led i att engagera ungdomarna och erbjuda en första erfarenhet av arbetslivet samt bidra till ett utökat kontaktnät i olika bostadsområden.

Vidare har LKF arbetat fram den första klimatfärdplanen för nyproduktion, gjort en sårbarhetsanalys för skyfall, arbetat fram en energistrategi, utfört en trädinventering samt arbetat med frågan kring hållbar mobilitet – fem mycket viktiga insatser för att stärka bolaget mot framtiden.

LKF blev under året medlemmar i föreningen Rättvist byggande, som arbetar proaktivt och strukturerat för att motverka osund konkurrens, svartarbete och ekonomisk brottslighet i byggbranschen.

Vid utgången av 2022 uppgick portföljen av bygggrätter till strax över 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och möta efterfrågan på hyresbostäder. En fastighet har förvärvats på Linero och byggstartar har skett på Linero och på Väster i Lund.

Marknadsvärdet av bolagets totala fastighetsbestånd bedömdes uppgå till 16,6 miljarder kronor på bokslutsdagen.

### Lunds kommuns Parkeringsaktiebolag

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (LKP) äger och förvaltar åtta egna parkeringshus och har också nyttjanderätt till parkeringsanläggningar för allmän parkering, ägda av Lunds kommun.

Under året invigdes mobilitetsanläggningen Fjärilen på Medicon Village. Anläggningen rymmer 600 fordon, med möjlig plats för cyklar och en bilvårdsanläggning. Parallellt har det varit uppstart för projektering av nästa mobilitetsanläggning med arbetsnamnet Niels Bohr på Brunnsög.

Arbetet med ett nytt koncept, LKP:s mobilitetshub, i Lund C har påbörjats. Lösningen innehåller flera funktioner såsom parkering och laddning för bilar och cyklar, paketuthämtning, scooteruthyrning och ytor för hyrbilar och bildelning. Konceptet ska kunna kopieras till olika platser i Lund.

LKP har under året även fortsatt arbetet med utvecklingen av miljöanpassningar i samhället genom att installera hållbara lösningar för elförsörjning som tex. solceller och lågtempererad fjärrvärme för uppvärmning och har även installerat nya laddpunkter till el- och hybridbilar i parkeringsanläggningarna.

### Fastighets AB Lund Arena

Verksamheten i Fastighets AB Lund Arena omfattar fastighetsförvaltning och utveckling av den ägda fastigheten Klostergården 1:24 i Lund, Sparbanken Skåne Arena. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Stiftelsen Arenan.

Styrelsen har under verksamhetsåret diskuterat bolagets nuvarande och framtida roll i utvecklingen av Arenaområdet och Aktivitetsstråket med fokus på idrott och sportevenemang. Bolaget kommer vara med och utveckla det fortsatta arbetet med Arenastaden/Arenastråket.

Hösten 2022 har arbetet med planering samt beräkningar påbörjats gällande byggnadernas möjlighet till energieffektivisering samt eventuell möjlighet till solcellsutbyggnad. Under 2023 beräknas beslut antas om investering av solcellsutbyggnad.

### Visit Lund AB

Visit Lund AB bedriver destinationsutveckling och utvecklar Lunds kommun som besöks-, mötes- och evenemangsdestination.

Året var det första som bolaget kunde arbeta utan större påverkan av pandemin. Besöksnäringen är på god väg att återhämta sig från pandemin, men den ökade inflationen och de ökade elpriserna utgör ett nytt hot. Visit Lund AB tilldelades ett ägartillskott om 3 MSEK med uppdraget att på olika sätt hjälpa till med återhämtningen hos besöksnäringen efter pandemin.

Antal besöksnätter steg till 2019 års nivåer och det slogs rekord i antal danska gästnätter. Genomförda arrangemang nådde under året 200 000 besökare. Bolaget sålde 46 000 biljetter till stadens olika scener.

Satsningen på värdskap föll väl ut. 50 000 kartor och broschyrer delades ut under året. Räckvidden i sociala medier, nyhetsbrev och hemsida ökade till totalt 45 000. Totalt har nu 16 fasta infopoints etablerats i kommunen. På Clemenstorget lanserade en tillfällig infopoint ”Glimt” som bemannades under sommaren. Byggnadsverket konstruerades av arkitektelever vid LTH och med sitt strategiska läge intill Spårvagnen kunde vi förse fler besökare än tidigare med information om stadens utbud.

Under året har grunden för nätverket ”Heja Lund!” lagts. Idén är att kommunen, näringslivet och universitet går ihop för att gemensamt identifiera och attrahera och finansiera evenemang som på olika sätt gynnar Lund som plats att bo i och besöka.

Bolaget värvade 10 större konferenser och möten samt sju kultur- och idrottsevenemang.

Exempel på större arrangemang under året

- Esport-tävling i Arenan
- Konsert med The Mamas i Stadsparken
- Konsert med Sabina Ddumba i Stadsparken
- Spelfestival ”Lund 2022” i samverkan med Lunds Spelförening
- ”Made by Lund” – hyllningskonsert till Lund och all talang som fostras i Lund
- Dam-vollybollens Silver League
- Sweden 3-days (inofficiellt VM i höghjulscykel)

Exempel på uppdrag som utförts åt kommunen

- Sommarlund
- Vinterlund inklusive isbana på Stortorget
- Kulturnatten

- Vård- och omsorgsgalan
- Skördefesten
- Invigningar av parker och försköningar

## Resultat och ställning i koncernen

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 24 miljoner kronor. Resultatet beror till största del av anteciperad utdelning från dotterbolagen LKF.

Koncernen redovisar ett resultat om 198 miljoner kronor, en ökning med 63 mnkr jämfört med föregående år.

Sammantaget uppgår koncernens intäkter till 1 346 miljoner kronor, detta är en ökning med 84 miljoner kronor jämfört med föregående år. Störst intäkter redovisas inom LKF, som även står för den större delen av intäktsökningen, både till följd av hyresbestånd och högre hyresnivå. Coronapandemin påverkade koncernens verksamhet främst de första två månaderna, men därefter har verksamheten kommit i gång i koncernen med ökade intäkter i alla bolagen som följd.

På kostnadssidan påverkas verksamheten främst av ökade energipriser och ett sämre finansnetto. Kostnadsförda underhållskostnader har minskat, medan avskrivningarna ökar till följd av färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiveras. Stigande räntor och ökning av långfristiga skulder påverkar utvecklingen av finansiella kostnader under året.

Sammantaget visar koncernen ett resultat efter finansiella poster om 220 miljoner kronor, detta är en ökning med 34 miljoner kronor jämfört med 2022.

Mkr	Intäkter		Rörelse- resultat		Resultat efter finansiella poster		Balans- omslutning		Eget kapital		Avkastning på totalt kapital		Investeringar		Soliditet	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Koncernen</b>	1 346	1 262	288	233	220	186	9 254	8 631	2 193	2 024	3%	3%	793	703	24%	23%
Lunds Rådhus AB	2	2	0	0	24	31	232	232	33	36	12%	13%	-	-	14%	15%
LKF AB	1 211	1 149	288	240	226	195	8 587	8 015	2 220	2 048	3%	3%	721	623	26%	26%
LKP AB	92	80	4	-5	0	-7	565	507	95	98	0,80%	neg	73	83	17%	19%
Fast AB Lund Arena	4	3	2	-1	1	-1	102	101	72	70	1,50%	neg	-	-	70%	70%
Visit Lund AB	23	21	-4	-2	-4	-2	18	16	5	4	neg	neg	1	0	30%	23%

Kommentarer per dotterbolag följer under respektive rubrik nedan.

### Lunds kommuns Fastighets AB

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 225 miljoner kronor, en ökning med 31 miljoner kronor jämfört med föregående år. Intäkterna ökade med 62 miljoner kronor och kan härledas till 125 färdigställda lägenheter och fem lokaler samt en hyreshöjning om 1,95 procent på bostäder respektive 2,8 procent för vissa av lokallhyreskontrakten.

Även driftskostnaderna ökade med till följd av högre pris på el och uppvärmning. Bolaget har arbetat systematiskt med olika sätt att minska energianvändningen, vilket har medfört att energianvändning är lägre än föregående år, trots att den uppvärmda ytan har ökat under året.

Underhållskostnaderna har minskat vilket delvis beror på lägre underhåll än föregående år, men framför allt att det underhåll som skett i år främst har avsett åtgärder som aktiveras i balansräkningen och därmed inte påverkar årets resultat direkt. Ökade avskrivningar förklaras främst med färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiverats.

Slutligen påverkar stigande räntor och ökning av långfristiga skulder utvecklingen av finansiella kostnader och som en följd av det försämrades finansnettot.

#### Lunds kommuns Parkeringsaktiebolag

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 0,3 miljoner kronor efter finansiella poster, vilket är en förbättring jämfört med föregående år med 7 miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre intäkter, då bolaget påverkades negativt av pandemin under 2021. Under året har parkerarna kommit tillbaka och i slutet av året är beläggningen ungefär i nivå med före pandemin. Kostnadsnivån är i något högre än föregående år, främst till följd högre avskrivningar då två nya anläggningar, Fjärilen samt del av anläggningen Aurora, har tagits i bruk.

Bolaget följde den ekonomiska utvecklingen under året och fattade en del beslut som bidrog till att hålla resultatet på en positiv nivå efter finansiella kostnader.

#### Fastighets AB Lund Arena

Bolaget redovisar ett resultat om 1,2 miljoner kronor för 2022, vilket motsvarar en mindre ökning jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre intäkter, då förra året påverkades av hyresreduceringar till följd av corona-pandemin, och lägre kostnader, då det förra året genomfördes större underhåll av fastigheten.

#### Visit Lund AB

Bolaget redovisar ett resultat om -4,3 miljoner kronor efter finansiella poster. Detta är sämre än föregående år, men bättre än den beslutade budgeten om -6,0 miljoner kronor. Efter de inledande månaderna med restriktioner kom verksamheten i gång med flera arrangemang under resten av året. Den ökade aktiviteten har bidragit till ökade intäkter, men har även haft effekt på kostnadssidan. Bolaget har arbetat med effektiviseringar i verksamheten och kunnat hålla nere kostnaderna jämfört med budget. Samtidigt har de externa kostnaderna ökat jämfört med föregående och något mer än årets intäktsökning vilket bidrar till försämrade resultat under året jämfört föregående år.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

De nya bolagsstyrelserna tillträder efter årsstämma under våren 2023, med undantag för styrelsen i Lunds Rådhus AB som skiftade i december 2022.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer (ur ett koncern-perspektiv)**

Framtiden präglas av en geopolitisk oro, hög global inflation, kraftigt höjda styrräntor samt risk för en recession. Detta kan innebära svårigheter för koncernens bolag att bibehålla lönsamhet och efterleva de finansiella ägardirektiven. Den enskilt största verksamheten inom koncernen avser bostadsuthyrning och ger en stabilitet till koncernen.



Nedan framgår faktorer som bedöms vara väsentliga och som kan påverka koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Byggmålen för hyresbostäder kan bli svåra att nå på grund av ökade produktionskostnader och hög räntenivå. Nya bostäder riskerar att bli för dyra i relation till kundernas ekonomiska förutsättningar.

En ytterligare riskfaktor kopplat till räntor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag vid beräkning av årets skatt inte kan medges.

Besöksnäringen, som inlett en successiv återhämtning efter pandemin, bedöms åter ha en ekonomiskt utmanande tid framför sig. Den ökade inflationen och de ökade elpriserna utgör ett nytt hot. En stor utmaning är att med bibehållen lönsamhet även förebygga och anpassa verksamheterna till klimatförändringar.

Koncernens anställda är en framgångsfaktor. En eventuell brist på kvalificerade medarbetare understryker därför vikten av att ständigt attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Koncernens bolag bedriver ett aktivt arbete för att vara goda arbetsgivare som tillhandahåller stimulerande uppgifter och bra arbetsvillkor.

Lunds Rådhus AB ska fortsatt utveckla arbetssätt och metoder för samordning för optimalt resursutnyttjande och ekonomisk effektivitet och styrning av verksamheter i bolagsform mot fullmäktiges mål. Arbetet med intern kontroll ska utvecklas till att omfatta hela koncernen.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 883 343
årets vinst	24 367 597
	<b>28 250 940</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (544,53 kronor per aktie)	27 226 423
i ny räkning överföres	1 024 517
	<b>28 250 940</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 327 555	1 240 469
Aktiverat arbete för egen räkning		12 045	8 866
Övriga rörelseintäkter	3	6 582	12 566
		<b>1 346 182</b>	<b>1 261 901</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-323	-27
Övriga externa kostnader	4, 5	-576 217	-581 546
Personalkostnader	6	-235 112	-222 180
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 014	-225 140
		<b>-1 058 666</b>	<b>-1 028 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>287 516</b>	<b>233 008</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		60	306
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-69 361	-47 188
		<b>-67 336</b>	<b>-46 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 180</b>	<b>186 152</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>220 180</b>	<b>186 152</b>
Skatt på årets resultat	8	-21 869	-50 941
<b>Årets resultat</b>		<b>198 311</b>	<b>135 211</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	9	10 477	6 352
		<b>10 477</b>	<b>6 352</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	7 898 795	7 264 624
Inventarier, verktyg och installationer	12	86 164	54 348
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	788 012	930 760
		<b>8 772 971</b>	<b>8 249 732</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Andra långfristiga fordringar	15	1 217	1 272
Övriga långfristiga placeringar	16	27 702	19 861
		<b>28 921</b>	<b>21 135</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 812 369</b>	<b>8 277 219</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		3 918	3 594
Färdiga varor och handelsvaror		32	36
		<b>3 950</b>	<b>3 630</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 383	15 916
Aktuella skattefordringar		39 014	25 366
Övriga fordringar		22 912	46 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 775	13 924
		<b>94 084</b>	<b>101 919</b>
<i>Kassa och bank</i>		343 757	248 541
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>441 791</b>	<b>354 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 254 160</b>	<b>8 631 309</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17, 18		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 792 008	1 789 008
Annat eget kapital inklusive årets resultat		396 462	230 335
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 193 470</b>	<b>2 024 343</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	153 411	130 606
Övriga avsättningar	20	3 045	309
		<b>156 456</b>	<b>130 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	6 294 551	5 750 000
Övriga skulder	22	195 031	271 580
		<b>6 489 582</b>	<b>6 021 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		159 037	195 684
Övriga skulder		11 835	18 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	243 780	240 591
		<b>414 652</b>	<b>454 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 254 160</b>	<b>8 631 309</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserad vinst inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>1 789 008</b>	<b>116 639</b>	<b>1 910 647</b>
Utdelning			-33 927	-33 927
Återföring uppskjuten skatteskuld			12 412	12 412
Årets resultat			135 211	135 211
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>1 789 008</b>	<b>230 335</b>	<b>2 024 343</b>
Utdelning			-30 000	-30 000
Aktieägartillskott		3 000		3 000
Förändring avsättning			-2 185	-2 185
Årets resultat			198 311	198 311
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>1 792 008</b>	<b>396 462</b>	<b>2 193 470</b>

Återföring uppskjuten skatteskuld och överföring från uppskrivningsfond har skett med anledning av gjorda upp- och nedskrivningar av fastighetsvärden.

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		287 516	233 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	246 699	224 495
Erhållen ränta		1 965	138
Erlagd ränta		-63 823	-51 994
Betald skatt		-13 690	-38 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>458 667</b>	<b>367 498</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-320	305
Förändring kundfordringar		4 533	4 254
Förändring av kortfristiga fordringar		16 950	47 172
Förändring leverantörsskulder		-16 618	-23 077
Förändring av kortfristiga skulder		-16 773	66 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>446 439</b>	<b>462 193</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4 493	-6 352
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-788 009	-696 481
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	452
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		55	-62
Förvärv dotterbolag		0	-1 362
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-792 447</b>	<b>-703 805</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		3 000	0
Upptagna lån		468 002	271 096
Utbetald utdelning		-30 000	-33 927
Förändring långfristiga placeringar		222	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>441 224</b>	<b>237 169</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>95 216</b>	<b>-4 443</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		248 541	252 985
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>343 757</b>	<b>248 543</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 408	2 200
<b>Rörelsens kostnader</b>	6		
Övriga externa kostnader	5	-2 316	-2 316
		<b>-2 316</b>	<b>-2 316</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92</b>	<b>-116</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	27 276	31 000
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-3 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
		<b>24 276</b>	<b>30 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 368</b>	<b>30 883</b>
Bokslutsdispositioner	26	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 368</b>	<b>30 883</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 368</b>	<b>30 883</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag                      27, 28                      203 595                      201 213

**203 595                      201 213**

**Summa anläggningstillgångar**

**203 595                      201 213**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag                      27 844                      31 000

Övriga fordringar                      35                      2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      35                      34

**27 914                      31 037**

**Summa omsättningstillgångar**

**27 914                      31 037**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**231 510                      232 250**



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 883	0
Årets resultat		24 368	30 883
		<b>28 251</b>	<b>30 883</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 251</b>	<b>35 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Checkräkningskredit		858	1 965
Övriga skulder	22	194 173	194 173
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>195 031</b>	<b>196 139</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		120	34
Skulder till koncernföretag		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	108	194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 228</b>	<b>228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 510</b>	<b>232 250</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>33 927</b>	<b>38 927</b>
Utdelning		-33 927	-33 927
Årets resultat		30 883	30 883
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-3 044</b>	<b>-3 044</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>30 883</b>	<b>35 883</b>
Utdelning		-30 000	-30 000
Årets resultat		24 368	24 368
Aktieägartillskott		3 000	3 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>28 251</b>	<b>33 251</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		92	-116
Erhållna utdelningar		31 050	33 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>31 142</b>	<b>33 811</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	1 875
Förändring av kortfristiga fordringar		-653	-595
Förändring av leverantörsskulder		86	-1 425
Förändring av kortfristiga skulder		2 914	-6 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 489</b>	<b>27 122</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 382	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 382</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	1 965
Amortering av lån		-1 107	0
Utbetald utdelning		-30 000	-33 927
Erhållna aktieägartillskott		3 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-28 107</b>	<b>-31 962</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-4 840</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	4 840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Understiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som tillskott.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för bostäder, lokaler, parkeringsplatser redovisas i den period hyran avser.

Parkeringsövervakning och andra tjänsteuppdrag redovisas i den period arbetet utförs.

Sedan 2015 redovisas parkeringsinlösen, p-köp, som en förutbetalad intäkt som intäktsförs linjärt över en period om 25 år. Tidigare år har erhållna parkeringsköpslikvider i vissa fall reducerat fastigheternas anskaffningsvärde.

### **Immateriella tillgångar**

I koncernen redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader, indelade i komponenter	1-6,7 år
Markanläggningar	5 år
Markinventarier	5-20 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastigheternas förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde) med hänsyn tagen till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen, d.v.s. på samma sätt som övriga materiella tillgångar.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i posten Nettoomsättning.

### **Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner gör per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen

när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### ***Derivatinstrument och säkringsredovisning***

Lunds Kommuns Fastighets AB använder sig av derivatinstrument och säkringsredovisning.

Företaget utnyttjar ränteswappar i syfte att säkra positioner avseende ränteförändringar. För att ett derivat ska klassas som säkringsinstrument ska det finnas en extern motpart och derivatet får inte innehålla utställd optionalitet netto samt att derivatet ska bedömas vara effektivt. Samtliga Lunds Kommuns Fastighets AB:s ränteswappar uppfyller dessa kriterier. Riskhantering och säkringsredovisning bedrivs med ett portföljperspektiv.

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Marknadsvärde på derivatinstrument på balansdagen i koncernen redovisas i not.

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen samt i Lunds Kommuns Fastighets AB:s årsredovisning för år 2022.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Likvida medel**

Medel på koncernkonto hos koncernens moder (Lunds kommun) klassificeras som likvida medel både i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, medel på koncernkonto, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.



## Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningar i framtiden är främst relaterade till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter.

### Lunds Kommuns Fastighets AB

Årets värdering har genomförts i analysverktyget Datscha genom en kombination av ortspris- och avkastningsmetod. Värdebedömningen baseras på LKF:s verkliga hyresintäkter, driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick. Värderingen har därefter kvalitetssäkrats av Svefa som också genomfört ett antal styckvisa värdebedömningar vilka ligger till grund för och har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,7% - 4,8%, kommersiella lokaler 5,7% - 8,0% och äldreboende 4,0% - 4,5%. De generella förutsättningarna för 2022 års värdering framgår av nedanstående tabell.

Värdetidpunkt	2022-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,00%
Hyresutveckling bostäder per år	2022 2,00%
	2023 2,00%
Hyresutveckling lokaler per år	2,00%
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2,00%
Vakansgrad bostäder	0,10%
Vakansgrad lokaler inkl. äldreboende	2,95%
Direktavkastningskrav genomsnitt	4,10%
Kalkylränta genomsnitt	6,01%

**Not 2 Nettoomsättning  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	863 812	833 260
Hysesintäkter, lokaler	280 844	245 286
Parkeringsintäkter	104 054	92 568
Kontrollavgifter	14 469	13 026
Övrig nettoomsättning	64 376	56 329
	<b>1 327 555</b>	<b>1 240 469</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsarvode	-2 408	-2 200
	<b>-2 408</b>	<b>-2 200</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Realisationsvinster vid avyttring av anläggningstillgångar	301	660
Övriga intäkter	6 281	11 906
	<b>6 582</b>	<b>12 566</b>

**Not 4 Arvode till revisorer  
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EY</b>		
Revisionsuppdrag	362	381
Övriga tjänster	235	126
Biträde till lekmannarevisorer	187	128
	<b>784</b>	<b>635</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyror och arrendekostnader	49 951	14 219
Taxor och avgifter	193 523	171 709
Reparation- och underhållskostnader fastigheter	124 302	216 569
Fastighets-skatt	32 402	30 057
Övriga externa kostnader	176 039	148 992
	<b>576 217</b>	<b>581 546</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga externa kostnader	2 316	2 316
	<b>2 316</b>	<b>2 316</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	139	132
Män	185	177
	<b>324</b>	<b>309</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	3 538	3 448
Övriga anställda	142 331	139 186
	<b>145 869</b>	<b>142 634</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	846	743
Pensionskostnader för övriga anställda	16 125	12 532
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	45 319	46 825
	<b>62 290</b>	<b>60 100</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>208 159</b>	<b>202 734</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	669	769
Tidigare styrelse och verkställande direktör	548	504
	<b>1 217</b>	<b>1 273</b>

### Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	33 %	56 %
Andel män i styrelsen	67 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	22 670	9 588
Övriga räntekostnader	41 192	28 028
Borgensavgift Lunds kommun	11 899	11 440
Realiserade vinster på derivat	-2 313	0
Återföring orealiserade förluster på derivat	-8 063	0
Orealiserade förluster på derivat	0	-5 610
Övriga finansiella kostnader	3 976	3 742
	<b>69 361</b>	<b>47 188</b>

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

#### Koncernen

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-42	-4
Uppskjuten skatt	-21 827	-50 937
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-21 869</b>	<b>-50 941</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		220 180		186 152
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-45 357	20,60	-38 347
Ej avdragsgilla kostnader		-199		-2 168
Ej skattepliktiga intäkter		142		258
Justering avseende skatter för tidigare år		0		80
Skatteeffekt avseende ändrad skattesats		0		-1 215
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-17		-112
Skatteeffekt av temporära skillnader		36 253		71 614
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		7 618		-7 412
Förändring av uppskjutna skatter		-22 113		-73 639
Övrigt		1 804		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>9,93</b>	<b>-21 869</b>	<b>27,37</b>	<b>-50 941</b>

**Not 9 Immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 365	0
Inköp	4 493	6 365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 858</b>	<b>6 365</b>
Ingående avskrivningar	-13	0
Årets avskrivningar	-368	-13
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-381</b>	<b>-13</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 477</b>	<b>6 352</b>

**Not 10 Byggnader och mark inkl. byggnadsinventarier  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 404 181	9 722 007
Inköp	15 800	59 810
Försäljningar/utrangeringar	-13 627	-28 437
Färdigställt under året	795 163	650 801
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 201 517</b>	<b>10 404 181</b>
Ingående avskrivningar	-3 201 096	-3 021 463
Försäljningar/utrangeringar	10 801	23 874
Årets avskrivningar	-219 530	-203 507
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 409 825</b>	<b>-3 201 096</b>
Ingående uppskrivningar	17 524	19 286
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 762	-1 762
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 762</b>	<b>17 524</b>
Ingående nedskrivningar	-45 000	-45 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-45 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 762 454</b>	<b>7 175 609</b>

**Not 11 Markanläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 283	103 787
Inköp	615	465
Färdigställt under året	54 952	9 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 850</b>	<b>113 283</b>
Ingående avskrivningar	-24 268	-18 770
Årets avskrivningar	-8 241	-5 498
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 509</b>	<b>-24 268</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 341</b>	<b>89 015</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 753	108 594
Inköp	47 094	27 281
Försäljningar/utrangeringar	-3 126	-2 975
Omklassificeringar	0	-3 147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 721</b>	<b>129 753</b>
Ingående avskrivningar	-75 405	-68 141
Försäljningar/utrangeringar	3 042	2 411
Årets avskrivningar	-15 194	-9 675
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 557</b>	<b>-75 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 164</b>	<b>54 348</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	930 760	936 250
Under året nedlagda kostnader	707 367	697 944
Färdigställt under året	-850 115	-703 434
<b>788 012</b>	<b>930 760</b>	

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordringar	1 272	1 210
Tillkommande fordringar	0	62
Avgående fordringar	-55	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 217	1 272
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 217</b>	<b>1 272</b>

**Not 16 Övriga långfristiga placeringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 861	14 251
Försäljningar	-222	0
Värdetförändring	8 063	5 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 702	19 861
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 702</b>	<b>19 861</b>

Marknadsvärdet på koncernens räntetak 2022-12-31 uppgår till 145 033 tkr.

Omklassificering har gjorts av räntetak från kortfristiga till långfristiga placeringar. Ingående balans har justerats i samband med omklassificeringen.

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	100
	<b>50 000</b>	

**Not 18 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	13 912	19 285
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-5 008	-1 763
Omföring uppskjuten skatt	0	-3 610
	<b>8 904</b>	<b>13 912</b>

**Not 19 Uppskjutna skatteskulder  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen</b>		
Byggnader och mark, uppskrivning	1 943	2 975
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	147 193	126 484
Obeskattade reserver	861	1 147
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	3 414	0
	<b>153 411</b>	<b>130 606</b>

**Not 20 Övriga avsättningar  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Särskild löneskatt hänförlig till pension	295	309
Avsättning för framtida kostnader	2 750	0
	<b>3 045</b>	<b>309</b>



## Not 21 Långfristiga skulder

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som förfaller mellan ett och tre år</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 200 000	3 150 000
	<b>3 200 000</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Skulder som förfaller mellan tre och fem år</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 550 000	2 000 000
	<b>2 550 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år</b>		
Skulder till kreditinstitut	400 000	600 000
Skulder till koncernföretag	339 582	271 569
	<b>739 582</b>	<b>871 569</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år</b>		
Skulder till koncernföretag	195 031	196 139
	<b>195 031</b>	<b>196 139</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

### Koncernen

Lunds Rådhus AB har 2019-12-31 erhållit ett lån, 194 173 tkr, från företagets ägare Lunds kommun. Lånet löper utan ränta.

### Moderbolaget

Lunds Rådhus AB har 2019-12-31 erhållit ett lån, 194 173 tkr, från företagets ägare Lunds kommun. Lånet löper utan ränta.

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och andra intäkter	72 050	70 107
Förutbetald parkeringsinlösen	13 518	15 868
Övriga förutbetalda intäkter	57 008	62 328
Upplupna räntekostnader	16 174	2 573
Personalrelaterade interimskostnader	20 729	20 492
Övriga upplupna kostnader	64 301	69 223
	<b>243 780</b>	<b>240 591</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	108	194
	<b>108</b>	<b>194</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	247 014	225 140
Realisationsvinster och förluster	-301	-660
Förändring avsättningar	-14	15
	<b>246 699</b>	<b>224 495</b>

**Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna anticiperade utdelningar	27 226	31 000
Erhållna utdelningar	50	0
	<b>27 276</b>	<b>31 000</b>

**Not 26 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mottagna koncernbidrag	3 000	0
Lämnade koncernbidrag	-3 000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 27 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	201 213	201 213
Lämnade aktieägartillskott	5 382	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 595</b>	<b>201 213</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-3 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 595</b>	<b>201 213</b>

**Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)	100%	120 000	99 777
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	100%	58 400	29 418
Fastighets AB Lund Arena	100%	1 000	69 000
Visit Lund AB	100%	4 000	5 400
			<b>203 595</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)	556050-4341	Lund
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	556017-4863	Lund
Fastighets AB Lund Arena	556719-9293	Lund
Visit Lund AB	559230-8612	Lund

Indirekta innehav i koncernen omfattar:

Helägda dotterföretag till Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag:

Kännedomen i Lund AB, 559163-6047 och Conduttore AB, 559075-0351.

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 883
årets vinst	24 368
	<b>28 251</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (544,53 kronor per aktie)	27 226
i ny räkning överföres	1 025
	<b>28 251</b>

**Not 30 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål  
Koncernen**

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Verkliga värde på derivatinstrument som redovisas i balansräkningen</b>		
Räntetak med positiva verkliga värden	145 033	37 200
	<b>145 033</b>	<b>37 200</b>
<b>Verkliga värde på derivatinstrument som inte redovisas i balansräkningen</b>		
Ränteswapar med positiva verkliga värden	240 962	0
Ränteswapar med negativa verkliga värden	0	-6 100
	<b>240 962</b>	<b>-6 100</b>

**Not 31 Uppgifter om moderföretag**

**Moderbolaget**

Lunds Rådhus AB är helägt dotterföretag till Lunds kommun, org.nr 212000-1132.

**Not 32 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	2 240	2 240
Avsättning pensioner VD	1 217	1 273
	<b>3 457</b>	<b>3 513</b>

Lund enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Almgren  
Ordförande

Axel Hallberg

Mia Honeth

Mattias Horrdin

Lina Olsson

Jesper Sahlén

Rasmus Törnblom

Hedvig Åkesson

Jan Annerstedt

Christoffer Nilsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Nilsson  
Lekmannarevisor