



Svar på interpellation om vinstuttaget ur LKF Jesper Sahlén (V)

”1. På vilket sätt definierar Philip Sandberg kommersiella lokaler när han pratar om LKF:s verksamhet?

2. Hur stor var vinsten från LKF:s kommersiella uthyrning av lokaler, exkluderat uthyrning av lokaler till Lunds kommun, 2018 och om det finns uppgifter även 2019?”

Jag vill börja med att tacka Jesper Sahlén för möjligheten att prata om vårt kommunala fastighetsbolag LKF.

På frågan hur jag definierar kommersiella lokaler är mitt svar att ordet kommersiell syftar till att lokalerna är ämnade för vinstdrivande affärsverksamheter, såsom kontor, butiker och restauranger. Dock kan det även innefatta ideell verksamhet som bedöms bedrivas i kommersiellt syfte om den verksamhet som bedrivs i lokalen konkurrerar med andra verksamheter som bedrivs i vinstsyfte. LKF lokaler kan indelas i kommersiella lokaler, förhyrning till Lunds kommun och studentbostäder till Lunds universitet se posterna nedan.

Angående hur står vinsten var från LKF:s kommersiella uthyrning av lokaler baserar jag svaret från 2018 års utfall då bokslutet för 2019 inte är klart och reviderat. Utfallet på LKF:s omsättning är som följer:

- Hyresbostäder 782 mkr
- Kommersiella lokaler 46 mkr
- Förhyrning av Lunds kommun 181 mkr
- Studentbostäder, LU 15 mkr

Summan av kommersiella lokaler, förhyrning av Lunds kommun och studentbostäder till universitetet blir 242 miljoner kronor. Uppföljning av vinst sker på fastighetsnivå och innefattar både lokaler, bostäder och parkering. Därför blir det komplext att följa upp vinst på verksamhetsnivå. Respektive fastighets lönsamhet bedöms utifrån dess direktavkastning på marknadsvärdet. Sedan jämförs lönsamheten med nyckeltal för branschen. För att kunna göra denna analys fördelas kostnader för exempelvis personal, underhåll och administration m.m ut med fördelningsnycklar på respektive fastighet, men alltså inte mot vem som hyr fastigheten eller vilken typ av intäktsslag det är. Alla finansiella kostnader hanteras centralt hos LKF och fördelas inte ut på fastigheterna. Det gör att det inte går att läsa ut en sammanlagd lönsamhet per intäktslag eller verksamhet.

Med allt detta i åtanke har LKF gjort en bedömning utifrån modellerad kostnad för drift och underhåll samt bedömd vakans. Då bedöms det totala överskottet, det vill säga vinsten, för lokaler är 88 mnkr för 2018.



Interpellationssvar

Philip Sandberg (L)

Kommunstyrelsens ordförande

2(2)

Utöver det bedöms vinsten för tjänster kopplade till bostadshyresgäster vara följande:

Bostadskomplement	
Sekundära lokaler	4 mkr
Uthyrning av garage och parkering	15mkr
Parkeringsverksamhet d.v.s. p-avgifter och kontrollavgifter	4 mkr
Bredband	3 mkr

Överskottet eller vinsten på kommersiella lokaler är före kostnader för avskrivningar, finansiering och bolagsskatt som inte dragits av. Om man förenklat antar att de kommersiella lokalerna bär avskrivningar, finansiella poster samt bolagsskatt motsvarande sin andel av omsättningen 2018 kan en beräkning se ut såhär:

Bedömt överskott lokaler	88 mkr
Finansiella kostnader	57 mkr ger - 11 mkr
Avskrivningar	175 mkr - 33 mkr
<u>Bolagsskatt</u>	<u>42 mkr ger - 8 mkr</u>
Överskott	36 mkr

Andel ovanstående som kan härledas till posten kommersiella lokaler är cirka 19 procent eller 7 miljoner kronor.

Detta får betraktas som en indikation om vilket överskott som LKF genererar resultatmässigt.

LKF är ett mycket välskött bolag som har nöjda hyresgäster och genererar en stabil vinst, 2018 genererade LKF en vinst på 203 miljoner kronor före skatt. Bolaget ägs av kommunen, det vill säga alla Lundabor, som därför har rätt till utdelning av bolaget. Enligt 5 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan en kommun ta ut överskott under förutsättning att det går till kommunens bostadsförsörjningsansvar.

År 2017 gjorde socialnämnden en kartläggning av bostadssociala projekt, dnr SO 2017/0104 efter en skrivelse från Vänsterpartiet. I den rapporten kartlades vad som utgör bostadssociala projekt enligt lag inom socialnämndens ansvarsområde i Lund.

Philip Sandberg (L)

Kommunstyrelsens ordförande