

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

Hållbar framtid tillsammans



Innehåll

Om rapporten	2
Hållbar framtid tillsammans	3
LKF i korthet	4
Vd har ordet	6
Affärsplan 2021-2024	8
Vår värdekedja	9
Styrning och riskfaktorer	10
Intressentdialog	12
Väsentlighetsanalys	14
Kundlöften introduktion	16
Kundlöfte: En hyresvärd som bryr sig	18
Kundlöfte: Ett hem för dig	20
Kundlöfte: En plats att trivas på	24
Grundförutsättning: Medarbetare	28
Grundförutsättning: Ekonomi	30
Grundförutsättning: Samhällsansvar	32
Hållbarhetsnoter	34
Ledning	50
Styrelse	51

Ekonomisk redovisning

Ekonomichefen har ordet	52
Innehåll	53
Förvaltningsberättelse	54
Resultaträkning	62
Balansräkning	63
Kassaflödesanalys	64
Rapport – förändringar i eget kapital	64
Noter och kommentarer	65
Revisionsberättelse	74
Granskningsrapport för år 2021	76
Bilagor	78
GRI-index:	84



Kontaktperson för rapporten är Fredrik Millertson, vd.

Form: Bysted AB.

Text: Ordspråk Lotta Soldning

Foto: Klas Andersson, Peter Kroon, Michael Svensson, Linda Haddemo,

Tilda Olin, LKF bildbank Pickit AB, LKF Britta Anfast, Linda Domini, Torbjörn Larsson.

Bild på sid 51 (Håkan Ekelund): News Øresund - Jenny Andersson © News Øresund -

Jenny Andersson (CC BY 3.0)

Illustrationer nyproduktioner: Liljewalls arkitekter AB och Möller Arkitekter AB.

Om rapporten: Denna års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2021 omfattar Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) org. nr 556050-4341. Redovisningen upprättas årligen och är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, vilket även innefattar krav på Hållbarhetsrapport. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 52 till 83. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI:s riktlinjer Sustainability Reporting Standards, nivå Core. Års- och hållbarhetsredovisningen fastställdes av styrelsen för Lunds Kommuns Fastighets AB den 4 mars 2022.

Hållbar framtid tillsammans

Vad är hållbarhet? För oss är det en resa. En målmedveten framåtriktad rörelse där vi på bred front arbetar för en mer hållbar vardag tillsammans. Vi vill inte bara skapa förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna leva och bo hållbart. Vi är en viktig samhällsaktör och vill ta vårt ansvar som Lunds största fastighetsbolag.

Vi bryr oss, på riktigt. När vi bygger nya bostäder eller när vi underhåller och utvecklar de fastigheter vi redan har. I det stora såväl som i det lilla.

Hela vår verksamhet handlar om att beakta hållbarhet i det breda perspektivet, vare sig det handlar om att föra människor närmare varandra genom bosociala aktiviteter eller när vi planerar för att bygga och utveckla hela stadsdelar. Resan är målet, för oss och för framtida generationer Lundabor.

Med detta i bagaget inledde vi under 2021 vår hållbara kundresa, enligt vår nya affärsplan som sträcker sig fram till 2024. Omställningen innebar att vi började arbeta med våra tre kundlöften där vi lovar att: vara en hyresvärd som bryr sig, skapa ett hem för dig och forma en plats att trivas på. Tillsammans vidgar vi vårt perspektiv och låter kundernas behov forma vår framtid.

Utöver den här omställningen har vi under 2021 fortsatt att arbeta under en pandemi och förhålla oss till den nya verklighet vi alla levt under i snart två år. Vi har också fortsatt arbeta enligt vårt aktivitetsbaserade arbetssätt. Vi förbereder oss dessutom inför flytten till vårt nya kontor på Brunnsög, dit flyttlasset går i februari och mars 2022.

Välkommen att läsa om året som gått, om våra kundlöften och hur vi arbetat med dem samt även om de grundförutsättningar som krävs för att vi ska kunna driva det kundfokuserade arbetet framåt. Vill du fördjupa dig i vårt hållbarhetsarbete hänvisar vi till en annan av årets nyheter: våra hållbarhetsnoter. Där beskriver vi kort hur vi arbetar med de GRI-aspekter som vi rapporterar på.

Vision

Fler och bättre hem



LKFs vision är en framtid med fler och bättre hem. Bra bostäder gör Lund mer attraktivt för både människor och företag så att kommunen kan fortsätta att utvecklas. Vi agerar hållbart och miljösmart. Vi söker mark så att vi kan bygga fler bostäder till rimliga kostnader. Vi investerar i framtiden genom att bygga nytt samt ta hand om och utveckla de fastigheter vi har. Vi ger våra hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende så att deras hem blir bättre för dem.

Ett helägt kommunalt fastighetsbolag

Lunds Kommuns Fastighets AB (publ), LKF, bildades 1947 och är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Bolaget har en politiskt sammansatt styrelse och Lunds kommunfullmäktige fastställer LKFs ägardirektiv.



LKF är bland de 20 största kommunala fastighetsbolagen i Sverige

LKF är det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne

Antal medarbetare

275

Antalet nyanställda 2021

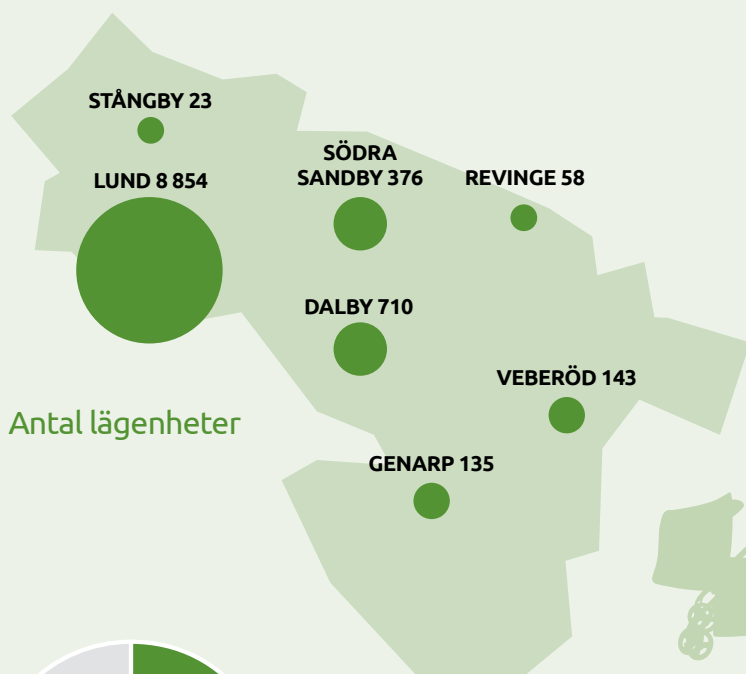
27

Medelålder på samtliga medarbetare

46

Hela Lunds fastighetsbolag

LKF erbjuder hyresbostäder i Lunds stad, Genarp, Södra Sandby, Stångby, Veberöd, Dalby och Revinge.



Cirka 40 procent av hyresmarknaden

LKF har totalt 10 299 (10 210) lägenheter, vilket betyder att fler än 20 000 Lundabor bor hos oss. Det gör LKF till det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne och till ett av de 20 största i Sverige.

Bostadsbeståndet motsvarar cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Andra stora aktörer på hyresmarknaden i Lund är AF Bostäder (studentbostäder), Heimstaden och HSB. Totalt finns det cirka 64 900 bostäder i Lunds kommun varav nästan 70 procent utgörs av lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. Av dessa är 45 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 25 procent äganderätter.

Dessutom äger LKF merparten av kommunens äldreboende, flera stadsdelscentrum som Fäladstorget, Linero torg och Karshögstorg med handel och service samt ett 40-tal attraktiva kommersiella lokaler i Lunds centrum.

Totalt antal lägenheter
i Lunds Kommun

10 299

Därutöver 1 339 kategoribostäder som blockuthyrs men förvaltas av LKF

Antal lokaler

337



Fler än

20 000

Lundabor bor hos oss

Marknadsvärde på LKFs
fastighetsbestånd

16,6

Miljarder kronor

2021 uppgick marknadsvärdet på LKFs fastighetsbestånd till cirka 16,6 (15,1) miljarder kronor enligt gjord värdering.

2021 – fortsatt stabilt i en osäker tid

För andra året i rad blickar vi tillbaka på ett pandemi-år, med allt vad det innebär. Med 2020 års erfarenhet i ryggen har vi fortsatt att vara lyhörda och anpassa oss efter smittläget och rådande restriktioner. För även i år har vi ställt om, i stället för att ställa in. Det är jag mycket stolt över. Här vill jag rikta ett speciellt tack till alla engagerade medarbetare, som gjort fantastiska omställningsinsatser under året!

Trots det osäkra läget fortsätter LKFs ekonomi att vara stabil. Under 2021 har vi kunnat genomföra det vi planerat, om än inte exakt på samma sätt som innan. Pandemin har haft viss påverkan på vår ekonomi, bland annat i form av hyresrabatter, kampanjen #StarkaTillsammans och framflyttad hyreshöjning. Men vi har ändå lyckats räta upp läget och uppnå våra mål.

LKFs starka nyproduktion har under året fortsatt att förse Lundaborna med attraktiva hyresrätter. Ett arbete som numera styrs utifrån ett mål om att påbörja 1 000 –1 200 nya bostäder fram till 2024, enligt

vår affärsplan för 2021–2024. I stället för att byggstarta ett visst antal bostäder varje år, oavsett konjunktur och andra förutsättningar, kan vi nu arbeta mer långsiktigt.

Digitaliseringen fortsätter

Att förhålla sig till pandemin har också inneburit att vi fortsatt arbeta digitalt. Det ligger väl i linje med att digitalisering fortsätter att vara en viktig fråga, för både medarbetare och hyresgäster. Under 2021 har vi tagit stora digitala steg framåt, vilket bland annat märks genom att vi har påbörjat arbetet med att digitalisera HLU-processen (hyresgäststyrtd underhåll), möjliggjort digital signering av kontrakt och arbetat fram en pilot för vår digitala Boportal, som sjösätts 2022.

Vårt bosociala arbete har, precis som 2020, fått anpassas efter pandemin. Att bidra till ökad trygghet och trivsel ligger oss lika varmt om hjärtat som alltid. Det fina NKI-resultatet för trygghet (i årets kundenkät) blev ett fint kvitto på att våra

hyresgäster uppskattar våra insatser. Under 2021 har vi, i stället för att samla stora grupper av människor vid större evenemang, bjudit in till andra typer av aktiviteter, med färre deltagare. Vi har till exempel erbjudit musikunderhållning för våra äldre hyresgäster, med möjlighet att lyssna från balkonger och terrasser. Barn och unga har fått möjlighet att pröva på olika sporter och aktiviteter under loven.

Social hållbarhet och sponsring

Vissa av aktiviteterna för ungdomar har vi genomfört tillsammans med de föreningar som LKF sponsrar. För några år sedan tog vi ett rejält omtag kring vår sponsring, vilket lett till att vi numera ställer tydliga motkrav på dem vi stöttar. Tillsammans med elit-spelare i Lugli handboll har vi i år genomfört en kampanj om Huskurage. Att få handbollsspelarna att agera ambassadörer, och därmed förebilder för våra unga hyresgäster, betyder mycket för våra ungdomar och för den sociala hållbarheten.

Något som hänger tätt ihop med dessa aktiviteter är att vi under året låtit alla medarbetare gå en bemötandebildning. Vissa har även gått en utbildning i affärs-mannaskap. Genom dessa insatser vill vi fokusera ytterligare på bemötande och öka förståelsen för varje medarbetares betydelse i och för företaget. De här frågorna måste verkligen leva i organisationen, eftersom allt startar internt. Vi arbetar i starka team, har kul på jobbet och fokuserar på våra kunder!

Något som var utmanande under 2021, och som säkert kommer att fortsätta utmana oss, är de stigande elpriserna. Trots

”Pandemin har haft viss påverkan på vår ekonomi, bland annat i form av hyresrabatter, kampanjen #StarkaTillsammans och framflyttad hyreshöjning. Men vi har ändå lyckats räta upp läget och uppnå våra mål.”

detta, eller kanske just därför, gäller det att oförtrutet arbeta vidare med alla former av energieffektivisering och energibesparande åtgärder!

Hållbarhet den viktigaste frågan

Detta för mig osökt in på vad jag menar är den allra viktigaste frågan – för oss på LKF och för alla runt omkring oss, nämligen hållbarhet. Fastighetsbranschen står för en stor del av de nationella klimatpåverkande utsläppen, som till stor del kommer från produktion av byggmaterial. Under 2021 tog LKF beslut om att arbeta fram en klimatfärdplan för vår nyproduktion, för att nå ett klimatneutralt byggande 2030.

Vi samverkar självklart också med andra aktörer kring de här frågorna. Vi arbetar till exempel tillsammans med Lunds kommun, som ska bli en klimatneutral stad 2030. Och vi är också en del av Allmännyttans klimatinitiativ, som strävar efter en energieffektivisering på 30 procent till 2030.

Klimatförändringarna går inte längre att blunda för. Sommaren 2021 drabbades Lund av ett skyfall, vilket ledde till en del problem i några av våra fastigheter. Detta är nytt för oss och vi har därför tillsatt en skyfallsutredning samt arbetar med att säkra våra fastigheter för kommande skyfall.

Att bo och leva hållbart

Vi arbetar också aktivt med att ge våra hyresgäster goda förutsättningar för att kunna bo och leva hållbart. Under 2021 har vi genomfört en avfallskampanj, där vi bland annat har delat ut källsorterings-kit till våra hyresgäster och skyltat upp vissa områden, med bilder på vår områdesper-



”Under 2021 tog LKF beslut om att arbeta fram en klimatfärdplan för vår nyproduktion, för att nå ett klimatneutralt byggande 2030.”

sonal. För att informera tydligt, men också för att bygga relationer mellan oss och våra hyresgäster.

Sammantaget ser jag alltså hållbarhet som vår största framtida utmaning. Här måste vi fortsätta att hitta relevanta lösningar, för våra hyresgäster och för oss som bolag. Andra framtida utmaningar är bristen på byggbar mark samt de ökande byggkostnaderna.

Vårt bästa sätt att ta oss an våra utmaningar och nå de kundlöften vi satt upp i affärsplanen är att fortsätta motivera och engagera våra duktiga medarbetare och ge dem rätt förutsättningar. Utöver ett stort tack just till dem vill jag också tacka vår styrelse, Lunds kommun och övriga samarbetspartner för ett fint samarbete under 2021!

Lund i februari 2022
Fredrik Millertson, vd

Globala trender, framtidens boende och ett starkt kundfokus



Vi påverkas hela tiden av det som händer i vår omvärld – i Lund, Skåne, Europa och resten av världen. Våra hyresgäster, konkurrenter och samarbetspartners påverkas självklart också. För vi lever alla i en global värld och är en del av en större helhet.

För att förstå vår roll, både på det lokala planet och på en större arena, arbetade LKF under 2020 fram en affärsplan som sträcker sig från 2021 till 2024. Planen utgår från ett antal trender som påverkar oss just nu: urbanisering, klimatomställningar, svängningar i den globala makten, demografiska och sociala förändringar samt olika tekniska genombrott.

Förändrade behov och beteenden

Med dessa trender följer förändrade behov och beteenden. Och här gäller det för oss att vara på tårna, för att kunna erbjuda de bostäder, tjänster och den service som våra kunder efterfrågar. I affärsplanen landade vi i sex faktorer/områden som vi tror kommer att präglade framtidens boende: den flexibla familjen, det proaktiva hemmet, en friktionsfri vardag, generationsväxlingen, tillgängssamhället och hållbarhet.

I vår omvärldsorientering tittade vi även på hur vår region och vårt närområde ser ut och förväntas utvecklas framåt. Vi ställde oss frågor som: Vilken roll spelar Lund och LKF i detta sammanhang i dag och vilken roll kan vi förväntas spela framöver? Hur ser hyres- och bostadsmarknaden ut i dag och i framtiden? Var står LKF i dag, hur nöjda är våra kunder och hur kan vi få ännu nöjdare kunder?



Tre kundlöften och tre grundförutsättningar

Så här långt komna i vår affärsplaneprocess arbetade vi slutligen fram våra kundlöften och vilka mål vi ville knyta till dem. Vi landade i följande tre löften: En hyresvärd som bryr sig, ett hem för dig och en plats att trivas på.

Som en trygg och stabil grund i vårt kundfokuserade arbete definierade vi också det vi kallar våra grundförutsättningar, nämligen:

engagerade medarbetare, en stabil ekonomi och ett starkt samhällsansvar.

Längre fram i den här års- och hållbarhetsredovisningen kan du läsa mer om både löfterna och grundförutsättningarna, vilka mål vi satt upp samt vilka initiativ och aktiviteter vi arbetat med under 2021.

Självklart är affärsplanen, med både kundlöften och grundförutsättningar, tätt kopplad till vår affärsmodell och vår värdekedja, som du kan läsa mer om på sidan här intill.

Tät koppling mellan affärsmodell och värdekedja

Bolagets affär är tudelad och utgår från vår affärsidé och vårt ändamål. För det första den grundläggande affären, där vi utvecklar attraktiva hyresbostäder och lokaler i Lund, där service och personligt inflytande för hyresgästen ska innebära ett bekymmersfritt och hållbart boende. För det andra investerar vi i, samt äger och förvaltar, vårt fastighetsbestånd – för att tillgodose bostadsbehovet i Lunds kommun. De två delarna illustreras via bilden av vår värdekedja nedan.



Struktur som ger långsiktig stabilitet

LKF har växt fram under lång tid för att bli det bolag det är idag, med något över 10 000 bostäder och en omsättning på något över en miljard kronor. En förutsättning för långsiktig tillväxt är en väl fungerande styrning och struktur, byggd på tydliga värderingar och ett gott affärsmannaskap.

LKF tillämpar en egen modell för styrning och kontroll, som tagit intryck av den så kallade COSO-modellen. Arbetet omfattar bolagets samtliga processer, rutiner och system och är ett systematiskt arbete för att säkerställa att LKF når sina mål på ett effektivt sätt samt att verksamheten styrs enligt lagar, regler och styrande dokument. För att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg och lärande organisation genomförs löpande intern kontroll.

Styrning och kontroll

LKF ägs av Lunds Rådhus AB (moderbolaget) i en bolagskoncern med samma namn), som i sin tur ägs av Lunds kommun och styrs av ägaren, via det ägardirektiv som antagits av kommunfullmäktige och bolagets stämma. Direktivet ger den övergrip-

ande inriktningen för LKF. Utifrån detta sätter styrelse och ledning kundlöften och grundförutsättningar på fyra års sikt, med tillhörande mål och strategier, som återfinns i Affärsplan 2021–2024. Detta bryts sedan ner i en mer detaljerad plan och budget, som i sin tur mynnar ut i avdelningsplaner som kopplas till de individuella utvecklingsplanerna.

Riskbedömning och riskhantering

LKF arbetar löpande med att identifiera och bedöma risker för att kunna hantera och undvika dem. Internkontrollplanen är uppdelad i strategiska, finansiella, operativa och legala risker. Varje år gör vi en översyn av internkontrollplanen och uppdaterar den för att matcha med omvärlden samt de rutiner vi har i bolaget, innan den sedan

fastställs av ledning och styrelse. Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av vår riskanalys bedöms sannolikhet för olika oönskade händelser och deras konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas för att minimera både lång- och kortsiktiga risker.

Kommunens Lekmannarevisorer har under året granskat krisberedskapen i kommunens alla bolag. LKF kommer att få ta del av den slutliga revisionsrapporten under februari 2022.

Riskfaktorer

LKFs riskexponering är förhållandevis låg eftersom verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan listar vi faktorer som vi bedömer kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.



Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs med Hyresgästföreningen. Lund är en attraktiv stad att bo i och det råder bostadsbrist. Genom god kundvård och underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser.



Underhåll och drift

Genom vårt långsiktiga arbete med affärs-mässighet, teknikförbättring och fastighets-utveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Taxekostnader står för en tredjedel av driftkostnaderna och uppvärmningen är, tillsammans med el- och vattenanvändningen, en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och genom samarbete med hyresgästerna.



Risk för oegentligheter och fel

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment. LKF gör regelbundna stickprov och olika former av kontroller samt arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Vid eventuella avvikelser agerar bolaget och vidtar åtgärder därefter. Avvikelser av väsentlig karaktär rapporteras till styrelsen.



Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans bedömer vi att vi har goda förutsättningar för att hantera de åldrande fastigheterna. Den pågående coronapandemin kan dock bidra till att planerade projekt blir uppskjutna. En viktig del i vårt uppdrag är att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd.



Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i flera delar av kommunen, arbetar vi aktivt med att ta fram ny byggbar mark.



Finansiering

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 55,2 procent (53,7). En annan faktor som bidrar till en lägre finansiell risk, jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Finansverksamheten inom LKF bedrivs inom ramen för den av styrelsen beslutade finanspolicyn. Omprövning sker löpande och med månadsvis avstämning att policyns föreskrifter följs.

Den övergripande målsättningen för LKFs finansverksamhet är att:

- Säkerställa LKFs finansiering till en kostnad och risknivå som långsiktigt och på bästa sätt främjar ägarens mål för verksamheten.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet, så att långsiktig ekonomisk stabilitet och positivt resultat uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa att LKF är ett finansiellt starkt företag och en attraktiv affärspartner.

LKF är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk och motpartsrisk. Dessa möts genom att följa beslutad finanspolicy.



Materialpriser/tillgång

Inflationstakten ökade hösten 2021, i november låg den på 3,6 procent, vilket är den högsta nivån som Statistiska Centralbyrån uppmätt sedan september 2008. Det som framför allt driver inflationen enligt SCB är höjda elpriser. Men det är inte bara elpriserna som ökar. Även byggkostnaderna ökar kraftigt, upp 7 procent på bara ett år. Under året har det även varit diskussioner kring Cementas tillstånd att bryta kalksten på Gotland, ett eventuellt indrag av tillstånd kommer att påverka oss när det gäller både nybyggnation och underhåll.



Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en väsentlig framgångsfaktor. En eventuell brist på kvalificerade medarbetare understryker därför vikten av att ständigt attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller stimulerande uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.



Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för LKF och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på finansmarknaden. En ytterligare riskfaktor 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.



Klimatförändringar

Vi börjar se effekterna av klimatförändringarna i form av extremväder som värmeböljor och skyfall. Vi beaktar detta i planering av nya och befintliga bostadsområden idag, men vi behöver utveckla detta arbete. I LKFs Affärsplan för 2021–2024 finns initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna". Under 2021 togs beslut om att under 2022 göra en övergripande riskanalys för LKF avseende klimatförändringar, men även att identifiera riskfastigheter utifrån skyfall och sätta en klimatanpassningsplan. Läs mer om detta i kapitlet om Hållbarhetsnoter, not ÄRL6kap12§ Klimatanpassning, sidan 42.



Så här möter vi intressenternas krav och förväntningar

En levande dialog med våra hyresgäster, ägare, medarbetare, finansörer, leverantörer och olika samhällsaktörer är en avgörande förutsättning för att vi ska kunna utveckla och driva vår verksamhet.

Nedan listar vi våra viktigaste intressentgrupper, hur vi möter och lyssnar på dem samt vilka frågor som är viktiga för respektive grupp. Intressentgrupperna har delats utifrån hur viktig en dialog med dem

är för oss när det gäller att infria våra kundlöften, dels utifrån hur vi kan förflytta oss i rätt riktning inom våra grundförutsättningar: Samhällsansvar, Ekonomi och Medarbetare.

Hösten 2021 var det hela 63,9 procent av våra cirka 3 000 hyresgäster som svarade på 2021 års kundenkät. Enkäten hjälper oss att fånga upp våra hyresgästers krav och förväntningar. Företaget Aktiv Bo, som

genomför enkäten, har jämfört vårt resultat med ett tjugotal andra bostadsföretag med 4 000–11 000 lägenheter. Läs mer om resultatet av kundenkäten här intill.

På sidan 14–15 kan du läsa om hur vi arbetar med de frågor som intressenterna fört fram och hur detta sedan landar i de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för oss på LKF.



Medarbetare

När lyssnar vi

- Arbetsplatsträffar och medarbetarforum
- Medarbetarenkät
- Utvecklingssamtal
- Facklig samverkan
- Digitala kanaler

Det här är viktigt

- Arbetsvillkor och arbetsmiljö
- Jämställdhet
- Kompetensutveckling
- Arbetsglädje



Allmänheten

När lyssnar vi

- Kundcenter och sociala medier
- Vår hemsida
- Mailutskick
- Webbenkät

Det här är viktigt

- Tillgänglighet
- Uthyrningsprinciper
- Nyproduktion
- Omflyttningsfrekvens



Ägare/finansörer

När lyssnar vi

- Styrelsemöten
- Ägardialog
- Årsstämma
- Finansiering

Det här är viktigt

- Ekonomi
- Byggvolym
- Hållbarhetsarbete
- Digitalisering
- Varumärke
- Kreditbetyg
- Investeringsplaner
- Riskhantering



Hyresgäster

När lyssnar vi

- Hyresgästmöten
- Kundcenter och sociala medier
- Kundförvaltare
- Den årliga kundenkäten
- Samverkansmöten med Hyresgästföreningen

Det här är viktigt

- Service och tillgänglighet
- Skötsel och underhåll
- Trygghet
- Miljöfrågor, t. ex. källsortering
- Aktiviteter i bostadsområden
- Upprustning/ombyggnad
- Hyresnivåer
- Boinflytande



Samhället

När lyssnar vi

- Samråds- och samverkansmöten
- Remisser
- Seminarier/workshop
- Nätverk

Det här är viktigt

- Översikts- och detaljplanering
- Miljö- och klimatarbete
- Sociala förturer
- Nyproduktion
- Förvaltningsfrågor
- Hyresutveckling



Leverantörer

När lyssnar vi

- Upphandling
- Dialog

Det här är viktigt

- Upphandling (LoU), miljö- och klimatkrav, sociala krav och ekonom
- Tydlig förväntad leverans



I 2021 års enkät framgår bland annat
(2020 års resultat inom parentes):



88 %

tycker att det är lätt
att nå LKF (89 %).



87,6 %

tycker att de får hjälp
när det behövs (90,5 %).



82,5 %

känner sig trygga (82 %).



91,5 %

trivs hos LKF (92,5 %) och 92,8 %
(93,8 %) kan rekommendera oss
som hyresvärd.



84,1 %

tycker att det är rent
och snyggt (83,3 %).



90,9 %

anger att de har bra eller mycket
bra förutsättningar för att kunna
agera miljömedvetet (92,0 %).



85,2 %

tycker att LKF levererar bra
eller mycket bra service (85,6 %).

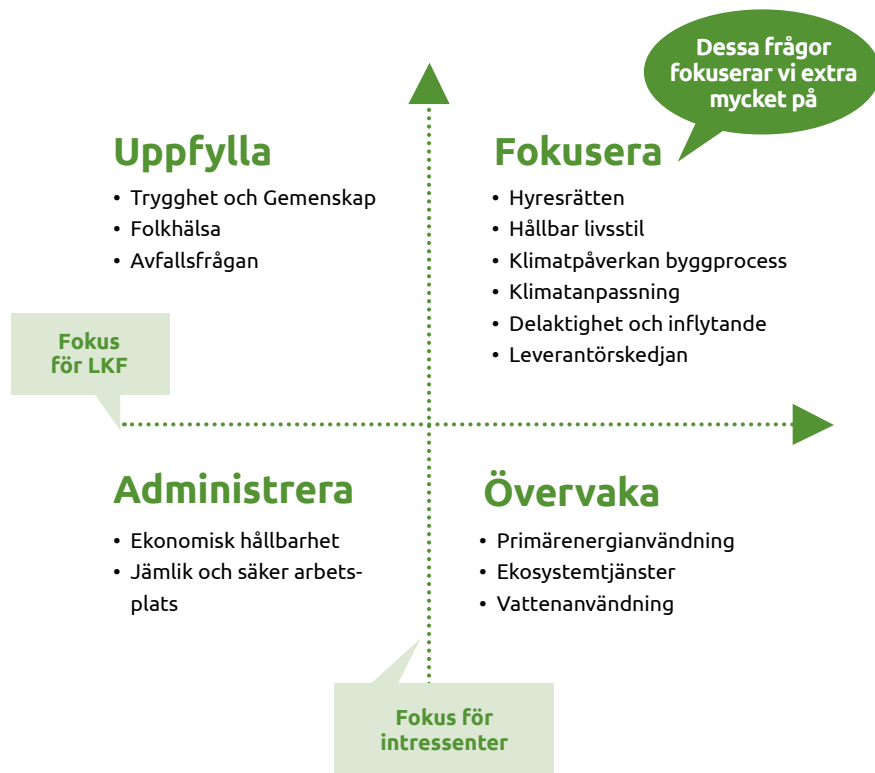
LKFs mest relevanta hållbarhetsfrågor

Väsentlighetsanalysen hjälper oss att reda ut vilka hållbarhetsfrågor vi ska fokusera på. Analysen ligger också till grund för innehållet i denna hållbarhetsredovisning.

Analysen bygger på underlag från intressentdialoger, hur viktig frågan är för LKF ur strategiskt perspektiv samt hur stor inverkan vårt arbete med den specifika hållbarhetsfrågan har på miljön, individen eller samhället. De globala målen för en hållbar utveckling har varit en av utgångspunkterna när vi definierat våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Under 2021 genomförde LKFs ledningsgrupp en översyn av analysen vilket resulterade i att vissa hållbarhetsaspekter specificerades. Syftet med detta var att tydliggöra våra styrkor och våra förbättringsområden samt att få en bättre överblick över hur vi strategiskt hanterar hållbarhetsaspekterna. Genom att renodla och tydliggöra våra hållbarhetsaspekter tror vi även att vi kan skapa bättre förutsättningar för förståelse och medvetenhet, internt och externt.

Metodikerna för väsentlighetsanalysen har följt GRI Standards principer för att definiera innehåll i redovisningen.



Uppfylla

- Trygghet och Gemenskap
- Folkhälsa
- Avfallsfrågan

Fokus för LKF

Fokusera

- Hyresrätten
- Hållbar livsstil
- Klimatpåverkan byggprocess
- Klimatanpassning
- Delaktighet och inflytande
- Leverantörskedjan

Dessa frågor fokuserar vi extra mycket på

Administrera

- Ekonomisk hållbarhet
- Jämlik och säker arbetsplats

Övervaka

- Primärenergianvändning
- Ekosystemtjänster
- Vattenanvändning

Fokus för intressenter

Fokusera

Hållbarhetsaspekt: Hyresrätten

Vi vill bidra till att skapa ett mer hållbart Lund. I en hållbar stad finns hem för alla. Det råder brist på hyresbostäder i Lund. Vi agerar som långsiktig aktör och förnyar och kompletterar vårt bostadsbestånd för att möta både dagens och kommande generationers bostadsbehov.

Läs mer på sidorna 20–23, 32, 46, 55



Hållbarhetsaspekt: Klimatpåverkan byggprocess

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges totala inhemska växthusgasutsläpp. Vi vill stå för ett hållbart byggande och intensifierar därför vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan från vårt byggande. Vår Färdplan för nettonollutsläpp till 2030 kommer att tydliggöra för oss vilka åtgärder vi måste genomföra för att nå ett klimatneutralt byggande.

Läs mer på sidorna 20, 32–33, 39



Hållbarhetsaspekt: Hållbar livsstil

I takt med att våra kunder allt mer efterfrågar och även erbjuds hållbara lösningar i samhället i stort, ökar kraven på att även LKF både möter och proaktivt erbjuder lösningar och förutsättningar för en hållbar vardag. De förutsättningar vi kan skapa handlar om till exempel välfungerade källsorteringslösningar men även funktioner för en hållbar konsumtion, som lösningar för ett ökat delande av produkter och tjänster. Förutsättningar för en hållbar mobilitet är ett annat viktigt område. Ett hållbart boende bygger även gemenskap och delaktighet vilka är aspekter vi lägger fokus på.

Läs mer på sidorna 24–25, 39–41



Hållbarhetsaspekt: Klimatanpassning

Klimatförändringar pågår just nu. Vi som fastighetsägare behöver aktivt jobba med klimatanpassning och genomföra förebyggande åtgärder för att säkra fastigheter och boendemiljöer mot de klimatförändringar som vi ser idag och som vi kan förvänta oss i framtiden. Dessa är till exempel mer förekommande skyfall och längre perioder av höga temperaturer sommartid.

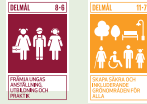
Läs mer på sidorna 32–33, 42



Hållbarhetsaspekt: Delaktighet och inflytande

Vi bryr oss om våra hyresgästers boende och boendemiljö. Genom olika former av boinflytande ges våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av boende och boendemiljö. Barn och ungas rättighet att inkluderas är speciellt i fokus för oss och är ett arbete vi utvecklar.

Läs mer på sidorna 18–21, 32–33, 45



Hållbarhetsaspekt: Leverantörskedjan

Våra leverantörsled är viktiga för oss, ur flera perspektiv. Tillsammans med våra leverantörer har vi ännu större möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. I vår roll som upphandlande enhet och beställare har vi en viktig roll i att säkerställa hållbara leverantörsled.

Läs mer på sidan 44



Uppfylla

Trygghet och Gemenskap

Ett tryggt hem för alla människor är kanske en av de viktigaste förutsättningarna för ett hållbart samhälle. Att känna trygghet och gemenskap bidrar till en ökad trivsel som hyresgäst. Grunden för hög trygghet baserar vi på en god boendekvalitet med väl underhållna bostäder, attraktiv utemiljö och god service till en rimlig hyra. Vi värdesätter att vara en pålitlig samhällsaktör. Att tillgänglighet, kösystem och prissättning sker med transparens och likabehandling är en självklarhet för oss.

Läs mer på sidorna 18–19, 24–27, 45–46



Folkhälsa

Våra hyresgästers välmående är viktigt för oss, därför utvecklar och förvaltar vi boenden och boendemiljöer med höga krav avseende t.ex. materialval. Vi skapar mötesplatser, miljöer och aktiviteter som uppmuntrar till fysisk rörelse samt som bidrar till att förebygga och motverka psykisk ohälsa.

Läs mer på sidorna 24–25, 30, 32–33, 41–45



Avfallsfrågan

Våra hyresgästers källsortering av avfall och även deras minimering av avfall genom återbruk är viktiga aspekter för oss ur såväl ekonomisk som miljömässig aspekt. Valfungerade lösningar för båda aspekterna bidrar dessutom till ökad trivsel. Avfall uppkommer i vår fastighetsförvaltning i våra nyproduktions-, ombyggnads- och underhållsprojekt samt från våra hyresgäster.

Läs mer på sidorna 24–25, 40



Administrera

Ekonomisk hållbarhet

Våra målsättningar att bygga mer, skapa attraktiva hem och att skapa ett bättre Lund ger hållbarhetsvinster för både oss och våra intressenter. Vår finansiella styrka och stabilitet är en avgörande faktor för att kunna uppfylla våra mål och skapa en långsiktigt hållbar affär.

Läs mer på sidorna 30–31, 43, 54



Jämlik och säker arbetsplats

Ett hållbart arbetsliv hos oss handlar om att må bra, ha ett liv i balans och ha arbetsglädje. Vi arbetar fokuserat med ett förebyggande arbete för en bra arbetsmiljö. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att på bästa sätt ta hand om de arbetsskador som har uppstått eller kan uppstå. Alla människors lika värde är en självklarhet för LKF och påverkar vårt sätt att möta och bemöta varandra och alla hyresgäster lika, oavsett bakgrund.

Läs mer på sidorna 28–29, 47–49



Övervaka

Primärenergianvändning

Vi fokuserar dels på hur effektivt vi använder energin i våra fastigheter, både avseende vår egen användning och våra hyresgästers, dels på hur den energi vi använder är tillverkad. Båda aspekterna är viktiga ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Vårt energimål är formulerat för köpt energi, men primärenergi perspektivet är vägledande för oss. Vi är fossilbränsle fria både gällande egna fordon, arbetsmaskiner, uppvärmning och el. Vår hållbara resplan vägleder oss avseende transporter både i tjänsten och till och från arbetet.

Läs mer på sidorna 32–33, 35–38



Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster, till exempel dagvattenhantering, rekreativ värden och pollinering, som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. I vår verksamhet arbetar vi för att bevara och förstärka ekosystemtjänster, till nytta för såväl människor som våra fastigheter och miljön i sig.

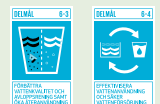
Läs mer på sidan 41



Vattenanvändning

Kopplat till pågående klimatförändringar med bland annat risker för perioder av torka så är vattenanvändning en allt viktigare fråga. Vi skapar förutsättningar för en effektiv vattenanvändning i våra bostäder och arbetar även för att minimera vår egen användning av färskvatten vid den dagliga skötseln av våra fastigheter och utemiljöer.

Läs mer på sidan 37



En hållbar kundresa med första anhalt 2024

I den här kombinerade års- och hållbarhetsredovisningen berättar vi om vårt integrerade arbete med ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Arbetet görs med sikte på att infria våra tre kundlöften: en hyresvärd som bryr sig, ett hem för dig och en plats att trivas på. För att lyckas genomföra dessa löften har vi tre viktiga grundförutsättningar att tryggt vila oss på: engagerade medarbetare, en stabil ekonomi och ett starkt samhällsansvar.

I korthet sammanfattar vi våra kundlöften och våra grundförutsättningar så här: ►

Kundlöfte
**En hyresvärd
som bryr sig**

Kundlöfte
**Ett hem
för dig**

Kundlöfte
**En plats att
trivas på**



**Engagerade
medarbetare**

**Stabil
ekonomi**

**Starkt
samhällsansvar**

Ständig förnyelse och utveckling – för att bli en bättre hyresvärd

För oss på LKF räcker det inte med att tillhandahålla bostäder och hem. Vi vill vara en hyresvärd som bryr sig och lyssnar, oavsett vad våra hyresgäster har på hjärtat. Vi vill vara flexibla, transparenta och lätta att nå. När våra kunder trivs där de bor och verkar – då är vi på rätt väg.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DETTA KUNDLÖFTE ÄR:

- Vi vill göra det enkelt för dig att kontakta oss när och hur du vill.
- Vi lyssnar på dig och gör vårt yttersta för att hitta den bästa lösningen.
- Vi ger dig alltid ett personligt bemötande.
- Vi bryr oss om din boendemiljö och gör dig gärna delaktig i utvecklingen av den.

Arbetet med initiativen har resulterat i flera aktiviteter under 2021. Bland annat följande:

- Boportalen har testats på Xplorion. I februari 2022 genomförs en pilot för ett utvalt antal lägenheter och i maj 2022 beräknas Boportalen kunna göras tillgänglig för alla hyresgäster.
- LKF har drivit ett pilotsamverkansprojekt om en hyresgästlokal, tillsammans med Hyresgästföreningen och IKEA.

Läs om fler aktiviteter nedan.

Aktiviteter från 2021

Lätt&Rätt Service

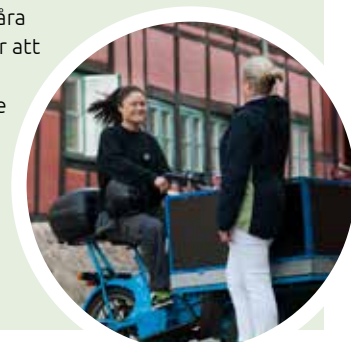
– enklare för dig som kund att kontakta LKF och få hjälp

Lätt&Rätt Service innebär att det ska vara enkelt och tillgängligt att vara i kontakt med LKF och få rätt hjälp. Vi vill hjälpa kunderna på det sätt som passar dem bäst, vi finns här för dem och vi ska skapa kvalitet i kontakten med oss. Genom att tydliggöra den enklaste vägen att få hjälp på har vi under 2021 arbetat med att göra kundcenter till den självklara kontakten när du som kund har frågor som du själv inte kan hitta svaret på. När våra kunder ringer eller hör av sig digitalt är det vårt kundcenter som svarar. Här har vi övergripande koll på alla pågående ärenden som finns, svar på frågor och är kontaktvägen in i organisationen. Under 2021 har vi även fortsatt utvecklingen av Boportalen som kommer att göra det ännu enklare för våra kunder att till exempel göra felanmälan, se information om sitt boende och digitalt lösa sådant de behöver hjälp med eller undrar över, precis när det passar dem.



Intern bemötande-utbildning för bättre samarbeten

Genom att anordna en intern bemötandeutbildning har vi fortsatt satsningen på att skapa en gemensam grund för ännu bättre interna samarbeten. Har vi samma utgångspunkt vad gäller bemötande, kollegor emellan såväl som i mötet med kunder eller samarbetspartners, blir vi ännu starkare tillsammans. Tidigare har ledare gått samma utbildning samt att bemötandeworkshops har hållits med alla medarbetare. Under 2021 kunde vi helt enligt folkhälsomyndighetens rekommendationer anordna utbildningar på plats för alla våra medarbetare. Vi kommer att fortsätta att satsa på att utveckla vårt bemötande både internt och externt genom olika insatser framåt.





Mål 2024:
LKF är mån om hyresgästerna:
Minst 90 %, varav 55 % ska vara
mycket nöjda.



Utfall 2021:
LKF är mån om hyresgästerna:
87,3 %, varav 49 % var mycket
nöjda.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34 – 49



Ett odlingsprojekt som får Veberöd att blomstra

I Veberöd förvaltar LKF lägenheterna och utemiljön i temporära bostäder för nyanlända. För att ge de nya hyresgästerna möjlighet att själva påverka sin utemiljö, fick grannarna odlingslådor och jord och det startades en studiecirkel i odling. Pandemin pausade de gemensamma träffarna men Reza och grannarna fortsatte på egen hand. För Linda Ek, bosocial samordnare, är engagemang från hyresgäster som Reza viktigt för hela bostadsområdet.

– Vi vill att våra hyresgäster är delaktiga i hur utemiljön formas och därför fångade vi intresset för att odla i Veberöd. Utemiljön är också en pusselbit i att skapa ett hem och att odla tillsammans kan vara en sådan. Den skapar trivsel och gemenskap och i förlängningen trygghet.

– Det är våra hyresgäster som gör området, vi ger förutsättningarna, avslutar Linda Ek.

LKFs insatser under pandemin – föredömen i Europa

LKF nämns som "best practise" i Eurhonets* nätverk. Vårt arbete kring #StarkaTillsammans och våra bosociala insatser mot våra unga hyresgäster lyfts som goda exempel på hur vi arbetat med pandemisituationen 2020. När Eurhonets årsredovisning för 2020 publicerades i juni 2021 stod det klart att de lyfter fram LKF i sin rapport. De menar att vi står för några av de bästa pandemi-insatserna som gjorts inom vår bransch i Europa.

* LKF är sedan ett år tillbaka medlem i det europeiska nätverket Eurhonet. Detta nätverk består av ett 40-tal bostadsbolag från olika länder i Europa. Syftet är att samarbeta kring olika bostadsfrågor samt utbyta idéer och erfarenheter.



Vi vill erbjuda fler hem – genom ökad rörlighet och att bygga mer

LKF vill göra kundernas väntan på ett hem så kort som möjligt. Utöver att erbjuda ett hem att trivas i idag, vill vi också forma trivsamma hem för kommande generationer. Detta gör vi genom att arbeta utifrån ett helhetsperspektiv, med människa, natur och bebyggelse i balans.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DETTA KUNDLÖFTE ÄR:

- Vi hjälper dig att hitta ett hem som passar just dina behov.
- Vi gör det tydligt hur du kan göra ditt hem personligt.


Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34–49

Arbetet med initiativen har resulterat i flera aktiviteter under 2021. Bland annat följande:

- Gränden, Norra Fäladen i Lund: Utemiljön har projekterats och 158 nya bostäder har blivit klara.
- Drygt 200 underhållsprojekt i varierande omfattning, som exempelvis fasadrenovering, ombyggnad av förskola, badrumsrenovering och fönsterbyte.
- En översyn av HLU-processen pågår.

Läs om fler aktiviteter nedan.

Aktiviteter från 2021



LKF ändrar uthyrningsreglerna – för våra kunders bästa

Vid LKFs styrelsmöte den 16 december 2020 togs beslut om att göra vissa förändringar i våra uthyrningsregler. De nya reglerna är tänkta att förenkla på framför allt två sätt: För det första får våra bostadssökande tacka nej tre gånger till lägenheter som de visat intresse för, utan att förlora sin köplats. Detta gäller även de som missat att återkoppla i samband med ett erbjudande om visning. (En sådan miss gör det dock omöjligt att söka lägenhet under ett år.) För det andra är det numera möjligt att överlåta sin kötid till maka/make eller sambo (enligt sambolagen) om den bostadssökande avlider eller flyttar till ett permanent vårdboende.



Utvecklingsprojektet: Hållbart byggande.

Under året har LKFs utvecklingsprojekt "Hållbart byggande med helhetsperspektiv" startats, det innebär att LKF ska se till hela livsrytmen när vi bygger. Vi tittar bland annat på material som har låg CO₂ vid tillverkning samtidigt som de är robusta och kräver lite skötsel och underhåll över tid. Vidare utreder vi möjligheten att använda återbrukat material i delar av projektet. Projektet är under uppstart och vi har många steg kvar att gå innan projektet är i mål.



Mål 2024:
Antal påbörjade bostäder:
1 000–1 200.



Utfall 2021:
155 påbörjade bostäder.



Mål 2024:
Andel kunder som fått bostad
hos oss: 12 % omflyttning.



Utfall 2021:
Antalet omflyttningar har ökat under 2021.
Omflyttningsfrekvensen* = 12 % De senaste åren
har omflyttningsfrekvensen legat på ca 10 %.
*Omflyttningsfrekvensen räknas ut genom att
dividera antal lediga lägenheter med totalt antal
lägenheter, det vill säga $1\ 200/10\ 210 = 12\ %$.



Mål 2024:
Andel kunder som tycker det
är tydligt hur de kan göra sitt
hem personligt: Utreds.



Utfall 2021:
Utreds.

LKF byggstartade tre projekt under 2021

En viktig styrka för LKF är vår egen byggavdelning med stor erfarenhet och kunskap om att leda och genomföra byggprojekt. Att bygga nya bostäder är en lång process med många olika parter inblandade. Under 2021 byggstartade vi tre projekt:

- Första etappen av Knudsgården i Veberöd: 48 lägenheter. Husen kommer att byggas för en energiförbrukning på nästan hälften jämfört med Boverkets krav och byggregler.
- Coliveboende på Brunnsög: 81 bostäder för unga vuxna i ett gemensamhetsboende. Hyresgästerna har egna rum med badrum samt delar på gemensamma delar i hemmet, vilket innebär både ett yteffektivt boende och social gemenskap för den som hyr bostaden.
- Mariehus på Brunnsög – 26 lägenheter intill en av de stora parkerna i Lunds nya hållbara stadsdel.



Ombyggnaden på Linero avslutad, nu fortsätter vi på Klostergården

Sedan 2015 har LKF utfört ett omfattande ombyggnadsprojekt i 681 lägenheter på Linero. De 50 år gamla husen var i behov av modernisering och underhåll för att de skulle hålla för framtidens generationer. Genom att arbeta med kundfokuserat boinflytande, hyresgästdialog och medverkan skapades en acceptans och delaktighet från de boende. Resultatet är ökad kundnöjdhet under och efter projektet. De boende känner en större stolthet över sitt område och ombyggnaden. Fortätningen ses också nationellt som ett lyckat exempel.



ANTAL BOSTÄDER

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 31/12/2021	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Gränden, Norra Fälåden	27	35		152
Kryptan, S. Sandby centrum	50			50
Kylenstierna, Genarp	11	16		27
Skymningen 5, S Brunnsberg		49		49
Ådan, Ejdervägen		25		25
Koggen 1, Linero		55		55
Kornknarren, Stångby		68		68
Pilgrimen 2, Södra Råbylund		113		113
Colive och Mariehus Brunnsberg		107		107
Knudsgården etapp 1, Veberöd		48		48
Tirfing 1, Linero			35	35
Ladugårdsmarken, NFälåden			70	70
Ornitologen på Örnvägen, Väster			140	140
Vattenrännan mfl etapp 1, Dalby			85	85
Portkvarteren, Brunnsberg			100	100
Södra Råbylund etapp 3			140	140
Råbykungen/Stenkrossen			175	175
Sandbybacke			220	220
Solhällan, Mårtens Fälåden			220	220
Spinnrocken och Ullen			25	25
Stångby etapp 2			35	35
Molnet 1 & 2, Klostergården			110	110
Vattenrännan mfl etapp 2 o 3, Dalby			110	110
Knudsgården etapp 2, Veberöd			43	43
Borgen 24 i Genarp			35	35
Margretedal			80	80
Nöbbelev, Kävlingsvägen			200	200
Riksvapnet 3			160	160
Summa lägenheter	88	516	1983	2677

SÄRSKILDA BOENDEN

PROJEKT (FASTIGHET)	Färdigställt 31/12/2021	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Gränden, Norra Fälåden	18			18
Kryptan, S. Sandby centrum	12			12
Mårtenslund, äldreboende	40			40
Koggen 1, Linero		18		18
Stångby, äldreboende		50		50
Solhällan äldreboende			60	60
Tirfing 1, Linero			6	6
Vattenrännan mfl, Dalby			12	12
Sandby Backe			6	6
Portkvarteren, Brunnsberg			60	60
Guldåker, Södra Råbylund			66	66
Summa boendeenheter	70	68	210	348
TOTAL SUMMA	158	584	2193	3025

*Pågående = Avses de projekt där investeringen är beslutad och entreprenaden beställd



Kvarteret Kryptan ligger mitt i Södra Sandby, det färdigställdes sommaren 2021.

När fler känner sig välkomna och inkluderade skapar vi ett bättre Lund

LKF vill vara med och forma såväl blandade stadsdelar – med radhuslängor och flerfamiljshus – som en pulserande stadskärna och levande grönområden. Tillsammans med människor som trivs och känner sig trygga vill vi öppna upp för innovation och göra en hållbar livsstil möjlig.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DETTA KUNDLÖFTE ÄR:

- Vi gör det möjligt för dig att hitta rätt område att bo i.
- Vi gör det möjligt för dig att leva och bo hållbart.
- Vi ser till att du känner dig trygg i ditt hem och i din omgivning.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34–49

Aktiviteter från 2021

Arbetet med initiativen har resulterat i flera aktiviteter under 2021. Bland annat följande:

- LKF har deltagit i Allmännyttans projekt om klimatberäkningar, för bland annat hyresgästens klimatfotavtryck.
- Vi utökar med 400 nya laddplatser för elfordon, där ett 50-tal laddplatser redan har installerats och cirka 200 platser har förberetts. Ytterligare 175 laddplatser byggs ut/förbereds under 2022.
- Vårt innovationsprojekt Xplorion har utvärderats. Xplorion har också ingått i en internationell BBC-producerad filmserie om hållbara, prisvärda bostäder. Byggindustrin har utsett Xplorion till Årets bygge 2021, kategorin Bostad.
- Strategin för Bosocialt arbete har tagits fram och blivit beslutad. Läs om fler aktiviteter nedan.

Avfallskampanj i tre av våra bostadsområden

Vår årliga kundenkät har visat att grovavfall, stora kartonger och lukt i avfallsutrymmen är utmaningar kopplade till avfallsfrågan i våra områden. Under 2021 har LKF därför genomfört en informationskampanj på tre utvalda områden. Kampanjen utgår från skyltar på vår personal där de förmedlar ett budskap om att vi alla behöver hjälpas åt för att avfallshanteringen ska fungera bättre, även de boende har ett ansvar att exempelvis vika ihop stora kartonger. Kampanjen är ett pilotprojekt som kommer att utvärderas under vintern 2022. Utöver kampanjen har LKF också utökat tvätten av käril i avfallsutrymmen, för att minimera lukt.

Hittills har vi sett en ökning i kundnöjdhet genom vår NKI-undersökning jämfört med föregående år. Mest ökning har vi i de områden där informationskampanjen genomförts.





Mål 2024:
Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %.



Utfall 2021:
Trygghetsindex (NKI): Medelvärdet (82,5%). Det finns tre områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 79,8 %, Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 77,9 % och Klostergården 77,8 %).



Mål 2024:
Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %.



Utfall 2021:
Trivselindex (NKI): 92,3 %.



Mål 2024:
Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter: NKI på minst 90 %.



Utfall 2021:
Andel kunder som anser att de har förutsättningar att agera hållbart i sina hem/verksamheter (NKI): 90,9 %.



Mål 2024:
LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år): Utredds.



Utfall 2021:
LKFs klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år). Mättet utreds, bl.a. genom att LKF deltar i projekt med Sveriges allmännyttiga, IVL och 10 andra allmännyttiga fastighetsbolag kring att ta fram en standard för klimatberäkningar för indirekta klimatutsläpp.



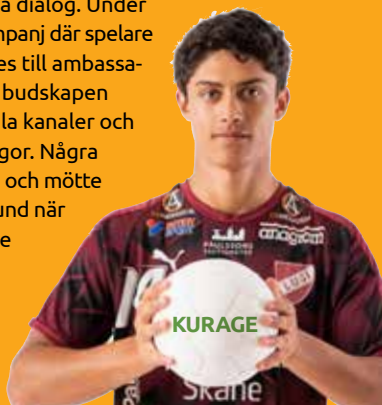
Mål 2024:
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år: Mäts löpande.



Utfall 2021:
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år: 6 stycken (2021) de tillförda tjänsterna utgörs av mobilitetstjänster som återfinns i utvalda bostadsområden. Exempelvis tillgång till cykelverkstad, bokningsbara elcyklar, lådcyklar, cykelvagnar och möjlighet att hyra enskilda cykelförråd samt laddstolpar till elbilar.

Nära samarbete för trygga hem – utan våld

I LKFs arbete för trygga hem ingår Huskurage, en modell för att motverka våld i nära relation. Att grannar och LKF-medarbetare som befinner sig runt våra hyresgästers hem agerar är betydelsefullt, ibland även livsavgörande. En del av arbetet är att hålla frågan ständigt aktuell och att skapa dialog. Under 2021 genomförde LKF en kampanj där spelare från LUGI Handboll utbildades till ambassadörer och sedan syntes med budskapen kring Huskurage i våra digitala kanaler och på skyltar i alla våra tvättstugor. Några ambassadörer var också med och mötte boende på Klostergården i Lund när vi uppmärksammade den 25:e november (Internationella dagen för avskaffande av våld mot kvinnor).



Utegym på Klostergården

Under 2021 färdigställdes ett gym i anslutning till fastigheten Regnbågen. Syftet är att öka den upplevda tryggheten genom ökad genomströmning av människor i området. Utegygmet har blivit en populär destination för hyresgäster såväl som för andra intresserade, framför allt från närliggande områden. Inte minst under pandemin när fler har spenderat mer tid hemma.

Flera åtgärder har gjorts tidigare år för att skapa en tryggare utemiljö. Buskage har klippts och armaturer satts upp där det upplevdes mörkt. Detta gjordes efter att den lokala hyresgästföreningen (LH Regnbågen) under trygghetsvandringar framförde att området kändes osäkert att vistas i på kvällen.

Pandemianpassade bosociala aktiviteter

Några exempel från 2021

Att ha aktiviteter i vardagen, känna tillhörighet och få glädje av fysisk ansträngning bidrar till trivsamma och trygga hem, bostadsområden och ett bättre Lund. Därför stöttar LKF föreningar.

Prova-på-handboll i samarbete med LUGI Handboll

Ett engagerat gäng hyresgäster mellan 6 och 15 år fick prova på handboll gratis på Klostergårdens IP med proffsen från LUGI Handboll.



Pop-up-konst med Lunds Fontänhus

I samarbete med Lunds Fontänhus visades en utställning i skyltfönstret i en av LKFs kommersiella lokaler på Västra Mårtensgatan i centrala Lund.





Integrationsprojekt i Kattesund – Konsten att höra till

I ett integrations- och konstprojekt anordnat av Lunds universitet har ungdomar mellan 12 och 21 år fått upptäcka konst och museer runt om i Lund och själva vara med att skapa gatukost, bland annat på LKFs byggnader i Kattesund.



Påskpyssel i våra områden

Vi placerade påskpysselkit på lekplatser ute i våra områden som en påskhälsning från LKF.



Prova-på-ishockey med Lund Giants HC

LKF bjöd in våra yngre hyresgäster till att gratis prova på ishockey med Lund Giants HC på läslovet.

Engagerade medarbetare – vår största tillgång för att möta dagens och framtidens kunder

Medarbetare som är engagerade och ständigt utvecklas är grunden för LKFs satsning på ett ökat kundfokus. Genom att arbeta enligt våra fyra värdeord – mänsklig, pålitlig, långsiktig och utvecklande – vill vi skapa ett gott arbetsklimat, där våra medarbetare tillsammans kan bidra till att vi uppfyller våra kundlöften.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DENNA GRUNDFÖRUTSÄTTNING ÄR:

- Vi arbetar ständigt för att vara en attraktiv arbetsgivare och en mycket bra arbetsplats.
- Vi har fortsatt fokus på kund, starka team och arbetsglädje.
- Vi skapar kontinuerligt bra förutsättningar för våra medarbetare att vara engagerade, delaktiga och stolta.

Arbetet med initiativen har resulterat i flera aktiviteter under 2021. Bland annat följande:

- LKF har fått certifikatet Great Place To Work, med höga betyg inom bland annat: tillit, ledarskap, arbetsmiljö och attraktiv arbetsgivare.
- Fokus på det systematiska arbetsmiljöarbetet: digitalisering gjord av stödverktyg för att underlätta för chefer och medarbetare i det vardagliga arbetsmiljöarbetet (Adato och IA-systemet) samt gemensamma utbildningar för chefer och skyddsombud.

Läs om fler aktiviteter nedan.

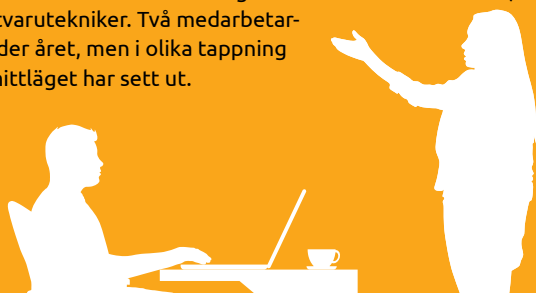
Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34–49

Aktiviteter från 2021

Pandemisäkrad arbetsmiljö

Vi har arbetat aktivt för att säkerställa alla medarbetares arbetsmiljö samtidigt som vi fokuserar på en trygg service till våra kunder. Det innebär att de medarbetare som kan har jobbat på distans under en stor del av 2021. För de medarbetare som har arbetsuppgifter som måste utföras på plats har vi infört nya rutiner för en säker arbetsmiljö.

Med följsamhet till Folkhälsomyndighetens direktiv har vi kunnat genomföra medarbetarintroduktion, ledarforum och utbildningar såsom ledarskapsträning, bemötandebildningar för chefer på plats, affärsmanas-kapsutbildningen, arbetsmiljöutbildning tillsammans med skyddsombud, barnkonventionen samt certifikatsutbildningar i el för områdestekniker, drifttekniker och vitvarutekniker. Två medarbetarforum ägde rum under året, men i olika tappning beroende på hur smittläget har sett ut.



Hållbart arbetsliv

Hållbart arbetsliv har fortsatt med oförminskad styrka trots pandemin. Under 2021 införde LKF cykelförmån för alla anställda som är intresserade av det. LKF har också, kopplat till det förebyggande arbetsmiljöarbetet, genomfört kontinuerliga aktiviteter med hjälp av våra engagerade och aktiva hälsoambassadörer. Runt om i våra verksamheter har de skapat och lett initiativ som gjort det möjligt för våra medarbetare att få ett hållbart arbetsliv.

Ett initiativ som har varit uppskattat under pandemin är möjligheten för medarbetare att ses utomhus under arbetstid och motionera tillsammans i Skrylle.





Mål 2024:
Allt sammantaget är LKF en
mycket bra arbetsplats: 90 %
av medarbetarna ska anse detta.



Utfall 2021:
Allt sammantaget en mycket
bra arbetsplats: 82 % 2021
(87 % 2020).



Mål 2024:
LKF ska ha ett starkt förtroendeindex:
82 % av medarbetarna ska anse detta.



Utfall 2021:
Resultatet från 2021 års medarbetar-
undersökning blev en ökning till 75 %
(74 % 2020) på förtroendeindex.

Vårt nya arbetssätt

Vårt nya arbetssätt är en pågående resa på LKF där ett nytt arbetssätt som främjar kundfokus, starka team och arbetsglädje är i fokus. Projektet har byggt på flera åtgärder:

- Införandet av ett aktivitetsbaserat arbetssätt
- Utveckla ledar- och medarbetarskapet
- Skapa den digitala arbetsplatsen
- Utveckla den fysiska arbetsplatsen på kontoret FutuRum på Brunshög och på områdeskontoren
- Hållbar resplan

I oktober 2021 kunde vi äntligen fira att vi stod inför en nystart – både när det gäller vårt arbetssätt inför flytten till vårt nya kontor i Lunds nya hållbara stadsdel Brunshög och återgången efter pandemin. Med budskapet "Äntligen tillsammans" ville vi visa kollegorna hur uppskattade de är och att det inte finns några gränser för vad vi kan åstadkomma tillsammans.



Hållbar tillväxt via stabil ekonomi och rimlig lönsamhet

En trygg ekonomisk grund är en central förutsättning för att LKF ska kunna växa och även bygga finansiell styrka på sikt. Utifrån vår solida grund kan vi förverkliga våra kund- och medarbetarlöften, erbjuda en stabil hyresutveckling, utveckla befintliga bostadsområden samt investera i nya hem.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DENNA GRUNDFÖRUTSÄTTNING ÄR:

- Nå en, för branschen, god lönsamhet.
- Ha ett affärsmässigt agerande.
- Ha en finansiell styrka.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34–49

Under 2021 har detta arbete bland annat resulterat i följande aktiviteter (se även notiserna på detta uppslag):

- Flera underhålls- och ombyggnadsåtgärder har genomförts, som uppgår till 284 mkr. Utöver de projekt som beskrivs nedan kan även nämnas: Mårtenslund (ombyggnad och anpassning av ett äldreboende), Uarda (nya fjärrvärmecentraler och byte av kulvert) samt Björkbacken och Rundkyrkan (brandskyddsåtgärder).
- Arbetet med en tydlig styrning av våra finanser har fortsatt, med löpande uppföljningar varje månad och tre stora prognosgenomgångar.

Läs om fler aktiviteter nedan.

Aktiviteter från 2021

Underhållsinvesteringar 2021: Linero och Karhögstorg

Två av årets större underhållsåtgärder har utförts på kvarteret Havamal på Linero och på Sandryggen, Karhögstorg. Den omfattande ombyggnaden på Linero har pågått i flera år och bland annat inneburit: renovering av badrum, nya avlopps- och vattenstammar, ny el i lägenheterna samt solceller på taket. På Karhögstorg har en renovering av balkonger genomförts, vilket resulterat i betydligt större balkonger.



**Mål 2024:**

Direktavkastning på fastigheternas
marknadsvärde på minst 3 %.

**Utfall 2021:**

Direktavkastning på fastig-
heternas marknadsvärde:

3,0 %.

**Mål 2024:**

Avkastning på totalt kapital ska uppgå till
minst 3 %.

**Utfall 2021:**

Avkastning på totalt kapital:

3,0 %.

**Mål 2024:**

Synlig soliditet på minst 18 %.

**Utfall 2021:**

Synlig soliditet:

25,6 %.

Finansiering via Gröna obligationer

2021 tog LKF upp sin fjärde gröna obligation, via Lunds kommun. Obligationen uppgick till 400 mkr och finansierar följande nyproduktion: Delar av Skymningen 5, Kornknarren, Pilgrimen och etapp 1 av Knudsgården. För att ett projekt ska kunna finansieras via en grön obligation måste regelverket i ramverket för obligationerna vara uppfyllda.



Vi möter kundernas behov och tar ansvar för en långsiktig hållbar utveckling

Vår affärsmodell ska vara hållbar. Det innebär att vi vill kunna möta nuvarande kunders behov men samtidigt ta ett samhällsansvar för en hållbar utveckling, där även kommande generationers behov kan uppfyllas. Genom att adressera såväl social hållbarhet som miljö- och klimatfrågorna i vår verksamhet kan vi åstadkomma en nödvändig omställning, där risker hanteras och värden skapas.

DE INITIATIV SOM VI ARBETAR MED KOPPLAT TILL DENNA GRUNDFÖRUTSÄTTNING ÄR:

- Vi ska ta vårt ansvar för att minska vår klimatpåverkan.
- Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringar.
- Vi ska agera för ett socialt hållbart Lund.

Läs mer i hållbarhetsnoterna på sidorna 34–49

Arbetet med initiativen har resulterat i flera aktiviteter under 2021. Bland annat följande:

- Skyfallen som ägde rum den 16 juni har påverkat flera av våra fastigheter, framförallt i form av läckage från tak och översvämmade källare. Kopplat till LundaEko delmål 3.6 har LKF, i avdelningsplan för 2022, åtgärden att identifiera riskfastigheter utifrån skyfall och sätta en klimatanpassningsplan.
- Ett tjugotal anställda har deltagit i en utbildning om barnkonventionen.
- LKF har samverkat med ett antal föreningar via sponsring, dels via "Förenings-sommar", dels genom att låta ungdomar prova på hockey på höstlovet.
- Projektportfölj med projekt i ett tidigt skede, exempelvis Margretedal och Tirfing i Lund samt Spinnrocken och Borgen i Genarp.

Läs om fler aktiviteter nedan.

Aktiviteter från 2021

Sommarpraktikantprojekt gav ett 50-tal ungdomar från LKFs bostadsområden möjlighet att arbeta i sin närmiljö

Till sommaren 2021 utökade LKF sitt samhällsansvar genom att utöver sommarvikarier även anställa 55 stycken sommarpraktikanter mellan 16 och 20 år. Tre arbetsledare anställdes utöver sommarpraktikanterna. Syftet var att ge ungdomar en positiv bild av arbetslivet och sina bostadsområden. De skulle också få arbetslivserfarenhet och möjlighet att tjäna egna pengar. Projektet gav våra unga kunder inflytande över utvecklingen i sin närmiljö, många kände stolthet över att ha bidragit till att förbättra sin närmiljö och blev motiverade att söka sommarjobb nästa år. Det bästa av allt var att de fått nya vänner.

I rekryteringen skapade vi en bra gruppdynamik som återspeglar den mångfald vi har i våra bostadsområden. Totalt fick vi in nästan 400 ansökningar, varav hälften av de sökande var boende hos LKF. Samtliga praktikanter som anställdes bor hos LKF.



**Mål 2024:**

Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030.

Mått till och med 2025: Klimatpåverkan kg CO₂ ekv. / kvm BTA och år (A1-A5)
Mått efter 2025: Klimatpåverkan kg CO₂ ekv / kvm BTA (A – C).

**Utfall 2021:**

Tre nyproduktionsprojekt har beräknats.

**Mål 2024:**

Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).

**Utfall 2021:**

0,6 %.

**Mål 2024:**

Kolförråd i mark (ton och kol):
Utreds.

**Utfall 2021:**

Mättet utreds.

Pilotprojekt med hybridvärme gav stor energibesparing

Under sommaren 2019 startade LKF ett pilotprojekt tillsammans med Kraftringen och HögforsGST Sverige. Vi installerade hybridvärme i en av våra fastigheter, Lärlingen. Den har varit i drift sedan dess och en grundlig utvärdering som gjordes i år visar på en stor energibesparing (42,5 %).

– På sikt är potentialen stor. Vi har en bra dialog med HögforsGST och följer teknikutvecklingen noga. Fler pilotprojekt på temat energibesparing är på gång, säger Dan Johansson, driftingenjör hos oss på LKF.



Färdplan nyproduktion 2030

Under 2021 togs beslut om att LKF ska ta fram en Färdplan för nyproduktion, för att nå Lunds kommuns målsättning om nettonollutsläpp från bygg- och anläggningssektorn år 2030. Redan idag ställer vi höga energikrav i våra nyproduktionsprojekt och solceller anläggs som standard när det är genomförbart. Vi har också börjat titta på om vi kan använda klimatförbättrad betong och tegel som har en lägre klimatpåverkan. I ett pågående rivningsprojekt kommer vi att återbruka så mycket tegel som möjligt. Arbetet med Färdplanen kommer att tydliggöra för oss vilka åtgärder vi måste genomföra för att nå ett klimatneutralt byggande. Vårt pågående utvecklingsprojekt "Hållbart byggande med helhetsperspektiv" kommer att vara till stor hjälp i detta arbete samt även vår delaktighet i Interregprojektet Circular builders, där förutsättningar för återbruk utreds.

Fördjupad hållbarhetsinformation

LKF arbetar utifrån principen att hållbarhet ska vara en integrerad del i såväl det dagliga arbetet som i utvecklingen av verksamheten. Vi gör därför en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning, där beskrivningen av vårt hållbarhetsarbete är integrerad i beskrivningen av verksamheten för år 2021.

Vi redogör för viktiga aktiviteter under året, kopplat till våra kundlöften och våra så kallade grundförutsättningar (läs mer på sidorna 18–33). På sidan 12–15 redovisar vi vår intressentdialog och vår väsentlighetsanalys. Hållbarhetsaspekterna i väsentlighetsanalysen definierar innehållet i års- och hållbarhetsredovisningen och valda GRI-aspekter. Den fördjupade hållbarhetsinformationen i detta avsnitt innehåller ytterligare detaljer om styrning, mätning och uppföljning av våra hållbarhetsaspekter.

Vi redovisar sedan 2016 vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. På sidan 84 finns ett index som visar var GRI-upplysningarna redovisas. Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) ska större företag upprätta en hållbarhetsrapport med ett specificerat innehåll. LKF har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i den fördjupade hållbarhetsinformationen, men också i andra avsnitt i års- och hållbarhetsredovisningen. På sidan 87 finns ett index som visar detta.

Hållbarhetsaspekt	GRI-aspekt	Kundlöften och Grundförutsättningar
Hysesrätten	GRI 413-LKF (sid. 46)	Sid. 20–23, 32, 55
Hållbar livsstil	GRI 306-2/301-LKF/305-3 (sid. 39–41)	Sid. 24–25
Klimatpåverkan byggprocess	GRI 305-3 (sid. 39)	Sid. 32–33, 20
Klimatanpassning	ÅRL 6kap, 12§ (sid. 42)	Grundförutsättning Samhällsansvar (sid. 32–33)
Delaktighet och inflytande	GRI 416-LKF (sid. 45)	Sid. 18–21, 32–33
Leverantörskedjan	GRI 308-1/-2 (sid. 44), GRI 206-1 (sid. 44)	Ej övrig information
Trygghet och Gemenskap	GRI 416-LKF/205-2/-3 (sid. 45–46)	Sid. 18–19, 24–27
Folkhälsa	GRI 416-LKF/301-LKF (sid. 41, 45)	Sid. 24–25, 30, 32–33
Avfallsfrågan	GRI 306-2 (sid. 40)	Sid. 24–25
Ekonomisk hållbarhet	GRI 201-1/206-1 (sid. 43–44)	Sid. 30–31, 54
Jämlik och säker arbetsplats	GRI 405-1/401-1/403-2/404-2 (sid. 47–49)	Sid. 28–29
Primärenergianvändning	GRI 302-1/-4/-5, 305-1/-2 (sid. 35–38)	Sid. 32–33
Ekosystemtjänster	GRI 304-LKF (sid. 41)	Ej övrig information
Vattenanvändning	GRI 303-1 (sid. 37)	Ej övrig information

GRI: Global Reporting Initiative Standards 2016. ÅRL: Årsredovisningslagen 1995:1554

Miljörelaterade GRI-aspekter

Minskning i energianvändning genom energieffektivisering, GRI 302-4, 302-1

LKF fokuserar dels på hur effektivt vi använder energin i våra fastigheter, både avseende vår egen användning och våra hyresgästers, dels på hur den energi vi använder är tillverkad. Båda aspekterna är viktiga ur ett ekonomiskt såväl som miljömässigt perspektiv.

Vi vill ta ansvar för vårt klimatavtryck och utveckla vårt arbete för att hitta hållbara lösningar som minskar både direkta och indirekta klimatutsläpp.

Avgränsning

Vårt energimål är formulerat för köpt energi, men primärenergiperspektivet är vägledande för oss, i enlighet med Lunds kommuns Energiplan. Både energianvändning i köpt energi och primärenergi redovisas.

Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet. Delar av beståndet utgår dock med kallhyra, vilket innebär att hyresgästerna själva ansvarar för uppvärmning. Ytorna för dessa delar av beståndet är exkluderade från nyckeltalen för värme.

Det är enbart fastighetens energianvändning som rapporteras, det vill säga den energi som går åt till uppvärmning och fastighetsel. I tillägg rapporteras även mängden egenproducerad el och värme från solceller respektive solfångare som LKF äger.

effektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr))."

Energieffektiviseringsmålet kommer att uppnås genom löpande energieffektivisering i driften och energibesparande åtgärder vid underhåll och ombyggnad, som till exempel fönsterbyte/renovering, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Ökad medvetenhet kring energiförbrukning hos våra hyresgäster är också en viktig aspekt. Individuell mätning och debitering av varmvatten finns på cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion och vid ombyggnad.

All uppvärmning av fastigheterna är fossilbränslefri genom i huvudsak fossilbränslefri fjärrvärme, men även avtalad köpt biogas och avtalad köpt grön el. För att ge goda förutsättningar för de fastigheter som utgår med kallhyra, underhåller och bygger LKF energisnålt med förhoppningen att det bidrar till att hålla förbrukningen nere.

All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el enligt certifiering Bra miljöval.

En inventering av beståndets befintliga tak har gjorts för att hitta lämpliga platser för solceller. Resultatet innebär att minst 445 kW, vilket motsvarar cirka 2 800 kvadratmeter, solceller kommer att installeras inom de kommande två åren. Den årliga produktionen väntas kunna uppgå till cirka 433 500 kWh.

För att kunna tillvarata den egenproducerade energin utforskas möjligheterna kring lagring i vätgas- och batterilösningar.

LKF ingår i ett pilotprojekt för styrning och delning av energi på den så kallade flexmarknaden. Ambitionen är att låta beståndets fastigheter bli en del i energisystemet.

I samband med att nybyggnads- och ombyggnadsprojekt avslutats och byggnaderna driftsätts, följs energianvändningen upp gentemot projekterade värden. Det är viktigt att de projekterade värdena överensstämmer med verkligheten eftersom de bland annat ligger till grund för finansiering genom gröna obligationer.

Styrning och mål

LKF har antagit Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningar om energieffektivisering på 30 procent till 2030. Som ett led i detta arbete har LKF utvecklat en räknesnurra, LEDA30, som kartlägger hur många kilowattimmar vi gör av med per kvadratmeter i vårt befintliga bestånd.

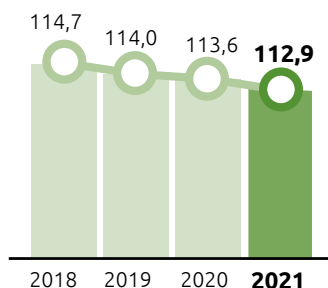
Utifrån målsättningen mot 2030 finns ett energieffektiviseringsmål till år 2024 i LKFs Affärsplan 2021–2024. Målet är uttryckt "Energi-

Utfall

Energiförbrukning

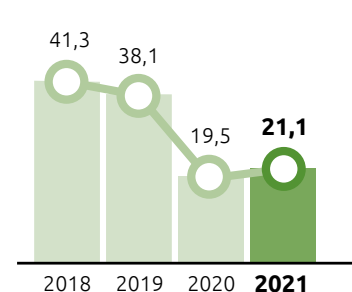
- Affärsplan 2021–2024: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, % minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)). **Utfall 2021: 0,6 %**
- Allmännyttans Klimatinitiativ, mål om 30 % energibesparing till 2030. **Utfall 2021: 9 %**

Köpt energi (kWh/m²)



Under 2021 har små steg tagits i resan mot målen för både 2024 och 2030. Målen innebär stora utmaningar och under det gångna året har fokus legat på att kartlägga dessa samt olika tillvägagångssätt för att lyckas. Samtliga miljönyckeltal anges i kWh per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt.

Primärenergi (kWh/m²)

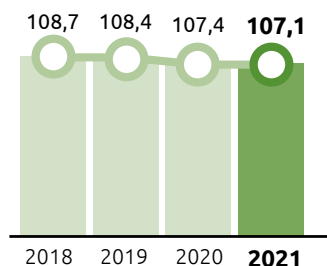


Tidigare år har total primärenergi redovisats, men för att jämförelsen ska bli mer korrekt och lättöverskådlig redovisas nu primärenergi per kvadratmeter. Uppgången jämfört med föregående år förklaras av högre primärenergifaktor från leverantör på fjärrvärme, som utgör 86 % av den köpta energin.



Utfall

Värme (kWh/m²)



Nyproduktion: 57 kWh/m²

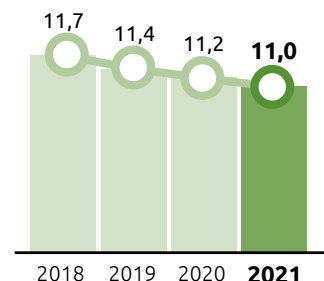
Äldre bestånd med komfortvärme*: 112 kWh/m²

Äldre bestånd utan komfortvärme*: 129 kWh/m²

* Komfortvärme är en form av IMD som innebär att hyresgäster debiteras eller krediteras beroende på vilken temperatur de väljer att ha i sina lägenheter. 21 grader ingår i hyran.

Förklaring Nyproduktion: Fastigheter byggda från och med år 2010.

Fastighetsel (kWh/m²)



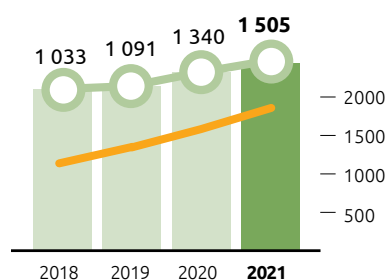
Värmeförbrukningen i beståndet sjunker, trots att vädret under framförallt vårvintern 2021 var ogynnsamt med stora svängningar och ovanligt låga temperaturer. Bakom minskningen ligger ett kontinuerligt arbete med driftoptimering, långsiktigt energiarbete, utökad återvinning av värme samt produktion av nya, energieffektiva fastigheter.

Förbrukningen av fastighetsel i beståndet sjunker, trots att byggnaderna blir allt mer teknikintensiva. Bakom minskningen ligger ett kontinuerligt arbete med driftoptimering, underhåll av fläktar och aggregat, belysningsåtgärder samt ökad egen produktion av sol.

Förnybar energiproduktion

Solceller

● Produktion (MWh) ● Total installerad effekt (kW)

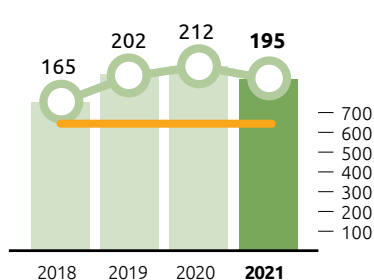


Vid utgången av 2021 fanns det solceller knutna till totalt 23 juridiska fastigheter. Den beståndsövergripande takinventeringen som gjorts förväntas resultera i att antalet ökar kraftigt under de närmsta åren.

För att kunna tillvarata den egenproducerade energin och öka andelen egen användning utforskas möjligheterna kring lagring av energi, bl.a. i batteri och vätgaslösningar.

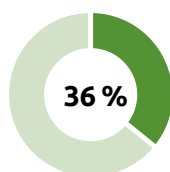
Solfångare

● Produktion (MWh) ● Total installerad effekt (kW)



Vid utgången av 2021 fanns det solfångare knutna till totalt 5 juridiska fastigheter. Solfångare har under lång tid fått stå tillbaka för satsningar på solceller och den installerade effekten solfångare har under fler år varit oförändrad. På senare tid tycks dock attityden ha förändrats och under det gångna året har man projekterat för tekniken även i nya hus.

Egenanvändning sol



Yta solenergi: 11 923 m²

Solpaneler täcker bara en bråkdel av taken i LKFs bestånd, därför ser man nu över möjligheterna att låta andra aktörer nyttja ytorna.

Minskning i energibehov för produkter, GRI 302-5

Vi har ett långsiktigt perspektiv när vi bygger; våra fastigheter ska ha en låg miljöpåverkan genom hela sin livstid, det vill säga dels i byggskedet och dels ur energi- och underhållssynpunkt.

Avgränsning

Inriktningen på nivån för projekterad energiförbrukning omfattar nyproduktionsprojekt och innefattar fastighetsel och värme.

Styrning och mål

LKFs byggstandard anger inriktningen, som standard, på 60 kWh/kvm Atemp och år (Flerfamiljshus) och 80 kWh/kvm Atemp och år (radhus).

Solceller anläggs som standard när det är genomförbart och även som anläggningar för gemensam el till huset, med undermätning för respektive lägenhet.

I enlighet med Lunds kommuns energiplan väljs fossilbränslefria energilösningar med låg primärenergifaktor.

Fler av nyproduktionsprojekten finansieras via Lunds kommuns Gröna obligationer. Ramverket för de Gröna obligationerna uttrycker att projekten ska uppfylla energiprestanda motsvarande Miljöbyggnad nivå Silver, Svanen eller FEBY.

Vi ser över möjligheten i nyproduktionsprojekten att sänka energiförbrukningen ytterligare, vilket bland annat kan innebära större ytor med solceller men även installation av solfångare.

Utfall

Två projekt har startats under 2021. Energiprestanda angiven nedan är energikravet ställt i förfrågningsunderlag;

Idalaskolan: 47 kWh/m² (56 % av BBR28)

Colive och Mariehus: 51 kWh/m² (BBR29)

Vattenanvändning, GRI 303-1

Kopplat till pågående klimatförändringar, med torka vissa delar av året och risk för skyfall andra delar av året, så har frågor kring vatten ur flera perspektiv blivit en alltmer prioriterad fråga.

Avgränsning

Vi kan som fastighetsägare skapa förutsättningar för våra hyresgäster att minimera sin vattenförbrukning. Vi kan även uppmärksamma och minimera användningen av vatten vid den dagliga skötseln av våra fastigheter och utemiljöer.

Styrning och mål

LKF arbetar för att uppmuntra hyresgästerna till ökad kontroll av och en minskad vattenförbrukning. Även inom företaget arbetar vi med att sänka vår vattenförbrukning, vilket främst berör vårt arbete med utomhusmiljön.

Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion samt vid ombyggnad.

Mätning av kallvatten sker områdesbaserat, som underlag till VA SYD för debitering. I en fastighet testas mätning, men ej debitering, av kallvatten på lägenhetsnivå.

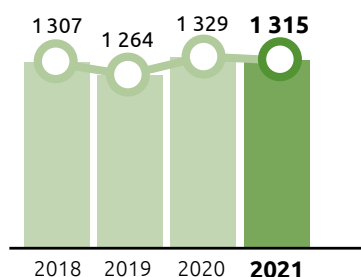
Under 2022 kommer vattensparprojekt att initieras och även genomföra arbetet internt på LKF. Sedan tidigare installerade snålspolande armaturer ska ses över och, vid behov, förnyas. Snålspolande armaturer sätts i alla nyproduktionsprojekt.

LKF deltar i Vinnova-projektet Future City Water, tillsammans med flera andra aktörer. Inom projektet har en BRIKKA om vatten utvecklats (en BRIKKA fungerar ungefär som en mobilapp). Tanken är att hyresgästerna, via denna "app", ska få sin vattenförbrukning visualiserad och även få tips om hur de kan minska sin vattenförbrukning. Vatten-BRIKKAN ska, tillsammans med andra BRIKKOR, ingå i LKFs Boportalen, som lanseras våren 2022.

Vår skötsel av våra utemiljöer innebär också behov av vatten för främst bevattning, men även till exempel för ogräsbekämpning genom hetvatten. För att minska behovet av skötsel och därmed även bevattning så väljer vi växter som etablerar sig snabbt, som täcker markytan bra och som är valda efter ståndort; torktåliga på soliga ytor och mer skuggtåliga på skuggiga ytor.

Utfall

Vattenförbrukning (liter/m²)



Områden med IMD varmvatten (avser 2021): 1 302 liter/m²

Områden utan IMD varmvatten (avser 2021): 1 321 liter/m²

Vattenförbrukningen i beståndet minskar jämfört med föregående år men är fortfarande högre än innan pandemin. Folkhälsomyndighetens restriktioner medförde att hyresgäster spenderade mer tid i sina hem och en utvärdering visar att det innebär en ökning i vattenförbrukningen med ca 5 %. Under det gångna året har det kontinuerliga arbetet med att identifiera och åtgärda läckor fortsatt. Därtill har IMD för varmvatten installerats i all nyproduktion.

Direkta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-1 (Scope 1)

LKF har sedan tre år tillbaka beräknat klimatpåverkande utsläpp enligt GHG-protokollet. Scope 1 innebär att det är direkta utsläpp från LKFs verksamhet. Alltså förbränning av drivmedel till egna maskiner, fordon, gaspannor och liknande. Inom fastighetsbranschen är direkta utsläpp i Scope 1 oftast lägre än indirekta utsläpp vid exempelvis nyproduktion och liknande.

Avgränsning

Mängd inköpt drivmedel till egna fordon och arbetsmaskiner, förbrukning egenproducerad el från solceller och solvärme samt uppvärmning från egna gaspannor.



Styrning och mål

LKF har uppnått tidigare målsättning om fossilbränslefria fordon till år 2020, vilket lagt grunden till arbetet med minskade direkta utsläpp.

Vi har även anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ där allmännyttiga bolag åtar sig att minska energianvändningen med 30 % jämfört med året 2007 samt att nå fossilfrihet till 2030.

LKF bidrar även till Lunds kommuns övergripande målsättning om att bli en klimatneutral stad 2030. Kommunen har, genom ett klimatkontrakt, åtagit sig att minimera utsläppen inom kommunens geografiska gräns samt fasa ut fossila bränslen. Inom LundaEko, Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling, finns även följande mål, som LKF bidrar till att uppnå;

- Utsläppen av växthusgaser i Lunds kommun ska, jämfört med 2010 minska med minst 65 % till 2025, med minst 80 % till 2030 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 % mellan 2010 och 2030.

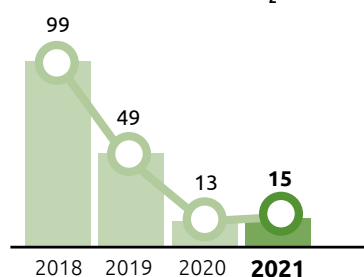


Utfall

Vi strävar kontinuerligt efter att minska våra klimatpåverkande utsläpp. De direkta utsläppen har fortsatt minska för året 2021 och sedan ett år tillbaka är alla fordon och arbetsmaskiner fossilfria. Arbetsmaskiner som grästrimmers, lövblås och häcksaxar har ersatts med eldrivna alternativ. Bränslen till bilar och traktorer har ersatts med biogas samt HVO.

Omställningen till en fossilfri fordonsflotta gör att de direkta utsläppen uppgår till 15 ton 2021, en ökning med 2 ton jämfört med föregående år till följd av feltankningar. Att det fortfarande finns vissa direkta utsläpp beror på bland annat på feltankningar samt ibland trasiga pumpstationer när det ska tankas HVO. Nedan följer ett stapeldiagram på de direkta utsläppen över en 4-årsperiod.

Scope 1 utsläpp (ton CO₂)



LKFs direkta utsläpp i Scope 1 har ökat något vilket beror på feltankningar till våra fordon. Över en 4-års period ser vi en tydlig minskning vilket har att göra med att alla fordon och arbetsmaskiner är fossilfria.

Totala indirekta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-2 (Scope 2)

Utsläppen i Scope 2 är utsläpp kopplade till uppvärmning via fjärrvärme samt fastighetsel och elvärme, alltså indirekta utsläpp. Dessa utsläpp kommer från vår energianvändning i form av fastighetsel, elvärme och från vår fossilbränslefria uppvärmning, i form av fjärrvärme. Vi arbetar långsiktigt och aktivt med att energieffektivisera vårt befintliga bestånd.

Avgränsning

Utsläppen i Scope 2 redovisas enligt "market based method". Om redovisning hade skett enligt "location based method" hade istället faktorn för nordiskt elmix använts 0,057 kgCO₂e/kWh. Faktorn för market based är 0,00005 kgCO₂e/kWh då vi har el märkt "bra miljöval". Faktorer för fjärrvärmen 2021 är 6,06 kgCO₂e/MWh. 2021 erhöles lägre faktorn jämfört med 2020 vilket innebär minskning av utsläppen.



Styrning och mål

LKFs energimål i Affärsplan 2021–2024 är: Energieffektivisering med 7 % till 2024 (jmf med år 2020, minskning av total mängd köpt energi (normalårskorr)).

LKF följer principerna i Lunds kommuns energiplan, vilket innebär att el och värme ska vara fossilbränslefria.

LKF bidrar även till att uppfylla Lunds kommuns mål inom LundaEko, kommunens program för ekologisk hållbar utveckling. Kommunens mål inom Scope 2 är:

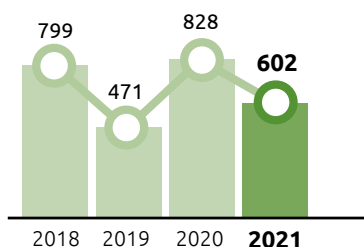
- Energianvändningen ska minska med 15 % mellan 2015 och 2030 inom Lunds kommun
- Den lokala produktionen av förnybar el, värme och drivmedel ska 2025 vara minst 1300 GWh, varav sol och vind ska stå för minst 100 GWh.



Utfall

Nedan följer ett stapeldiagram som visar utsläppen i Scope 2 de fyra senaste åren.

Scope 2 utsläpp (ton CO₂)



Vi ser en minskning av utsläppen i Scope 2 vilket beror på lägre koldioxidfaktorer från leverantören jämfört med föregående år.

Övriga relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, GRI 305-3 (Scope 3)

Utsläpp som redovisas i Scope 3 inkluderar indirekta utsläpp som vi har viss rådgighet över och som inte redovisas i Scope 2.

Avgränsning

Inkluderar resor i tjänsten (flyg, tåg, bil), hyresgästers restavfall, utsläpp från inköpt mängd energi som inte redovisas i Scope 2 samt produktion och distribution av drivmedel. Beräkningarna inkluderar även el från egna solceller samt verksamhetsavfall. Klimatdeklarationer för nyproduktionsprojekt är genomförda för tre projekt. Dessa inkluderar för närvarande inte i Scope 3-beräkningar.

Utsläpp kopplade till drivmedel, el och fjärrvärme är utsläpp som uppstår vid produktion och transport av dessa, och inte vid förbränningen.

Styrning och mål

I LKFs affärsplan 2021–2024 finns målsättningen "Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030".

Målet kommer att mätas med följande mått:

- Mått till och med år 2025: Klimatpåverkan kg CO₂ ekv. / kvm BTA och år (A1-A5)
- Mått efter år 2025: Klimatpåverkan kg CO₂ ekv / kvm BTA (A – C)

Under 2021 togs beslut om att LKF ska ta fram en Färdplan för nyproduktion, i syfte att tydliggöra hur målsättningen om nettonollutsläpp år 2030 ska uppnås.

I LKFs affärsplan för 2021–2024 finns även Initiativet "Vi gör det möjligt för dig att leva och bo hållbart" kopplat till Kundlöftet "En plats att trivas på". Detta mål följs delvis upp av resultat från kundkäten men kommer även följas upp av ett mått som är under framtagande. Måttet är ett klimatfotavtryck för hyresgäster. Vi arbetar på flera sätt för att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna minska sin klimatpåverkan, t.ex. genom förutsättningar för källsortering och hållbar mobilitet.

LKF ingår i ett projekt med bland annat Sveriges allmännyttiga, IVL och 10 andra allmännyttiga fastighetsbolag, där vi tittar på vad som ska inkluderas i Scope 3-beräkningar för fastighetsbolag. Målet är att ta fram en standard som hela branschen kan använda sig av.

LKFs antagna hållbara resplan innehåller målsättningar om god hälsa hos medarbetarna genom bra förutsättningar för arbetspendling, minskad klimatpåverkan genom klimatneutrala resor år 2024 samt att andelen medarbetare som tar sig till arbetet på ett fossilfritt sätt ska öka.

Inom LundaEko, Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling finns även målsättningar, relaterade till Scope 3, som LKF bidrar till att uppfylla. Dessa är;

- Utsläppen av växthusgaser i Lunds kommun ska, jämfört med 2010 minska med minst 65 % till 2025, med minst 80 % till 2039 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 % mellan 2010 och 2030.
- Lunds kommuns har år 2030 etablerat sig som föregångare inom cirkulärt och klimatneutralt byggande, med sikte på att ligga väl i linje med målen i den nationella färdplanen
- Lunds kommuns ska ha ett miljöanpassat och välutbyggt mobilitets-system med attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar i och mellan tätorterna.

Utfall

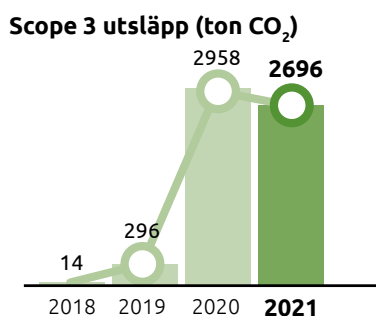
Mål 2024: Klimatpåverkan från projekterade nyproduktionsprojekt minskar i linje med målsättning om en klimatneutral (nettonollutsläpp) nyproduktion år 2030.

Utfall: Klimatdeklarationen har genomförts för tre nyproduktionsprojekt.

Mål 2024: Klimatfotavtryck (kg koldioxidekvivalenter per hyresgäst och år). Mått utreds.

Utfall: utreds

Nedan följer ett stapeldiagram som visar utsläppen i Scope 3 de fyra senaste åren.



Eftersom tillgången till data i Scope 3 ökar kan vi kartlägga utsläppen i större utsträckning vilket leder till ökning över tid. För år 2021 har personalens resor till och från jobbet exkluderats eftersom det inte gjorts en resvaneundersökning detta år. Minskning i scope 3 beror främst på mindre restavfallsmängder från våra hyresgäster jämfört med föregående år, det är generellt mindre avfall från våra hyresgäster detta året.

Avfallshantering, GRI 306-2

Avfall uppkommer i vår fastighetsförvaltning, våra nyproduktions-, ombyggnads- och underhållsprojekt samt från våra hyresgäster. LKF erbjuder full sortering för alla hyresgäster. Vi jobbar dagligen med skötseln av källsorteringsutrymmen för att hyresgästerna ska få så bra förutsättningar som möjligt att sortera.

Avgränsning

Beräkning av avfallsmängder och sorteringsgrad är begränsat till hyresgäster och inkluderar inte lokaler och verksamhetsavfall. Det inkluderar heller inte äldreboenden. Avfallsberäkningarna inkluderar fraktionerna matavfall, restavfall, pappersförpackningar, returpapper, metall, färgat glas, ofärgat glas, plast, elektronikavfall, batteriinsamling, ljuskällor samt textilavfall. Statistik erhålls av HumanBridge (textil) samt Lunds renhållningsverk. Avfall från hyresgäster samlas in på främst två olika sätt. UWS (underjordsbehållare) där avfallet vägs vid varje hämtning samt kärl i miljöhus där avfallsvikter beräknas med hjälp av schabloner.

Styrning och mål

Förutom att jobba med hyresgästernas sortering jobbar LKF även med avfallsminimering i bostadsområdena med bland annat fixa-till hus och bytesrum. Detta för att minimera "slit och släng" kulturen vilket i sin tur minskar på avfallsmängderna. LundaEko, kommunens program för ekologisk hållbar utveckling har följande övergripande avfallsmål: "År 2030 konsumerar och produceras det mer cirkulärt i Lunds kommun. Det ska vara lätt att göra rätt". I LundaEko finns även avfallsmålet om en 35 procentig minskning av verksamhets- och hushållsavfall till 2030 jämfört med 2013.

Varje år svarar hyresgästerna i en enkätundersökning där frågor om avfallshantering finns med. Det är genom denna enkätundersökning vi får reda på vad hyresgästerna tycker kan förbättras avseende frågan samt vilka utmaningar som finns i våra bostadsområden. I nyproduktionsprojekt styrs avfallsfrågan i AF-del där vi ställer krav på sortering mot våra entreprenörer. I miljöplanen som upprättas inför projektet ska entreprenören beskriva hur byggavfallet ska minimeras, dokumenteras samt sorteras.



Utfall

Årets resultat från kundundersökningen avseende serviceindex "rent och snyggt" kopplat till sophantering har visat på en ökning med 2,1 % jämfört med föregående år. 81,1 % av hyresgästerna tycker att det är rent och snyggt i och kring våra avfallsstationer, föregående år var siffran 79 %.

I kundundersökningen finns även frågan om vad hyresgästerna tycker om "städning av soputrymmen". Här tycker 80 % av hyresgästerna att de är nöjda med städningen vilket är en ökning med 3,1% jämfört med föregående år då siffran var 76,9 %.

Under året har LKF satsat på att öka tvättintervallerna för rest- och matavfallskärlen för att minska på lukt och ohyra i utrymmena. Nu sker tvätt tre gånger om året i stället för två gånger om året. Det har även skett upprustning av många miljöhus i form av målning av väggar vilket kan ligga till grund för ökningen.

Utfall i NKI-undersökningen vad kommer till frågan "möjligheter för källsortering" så ser vi en minskning jämfört med föregående år. 93,7 % av våra hyresgäster anser att de har bra förutsättningar att sortera sitt avfall, det är en minskning med 1,2 % jämfört med föregående år då 94,9 % ansåg sig ha bra förutsättningar. Vi erbjuder fastighetsnära insamling av avfall men vi kan se kommentarer från hyresgäster där de påpekar att det finns för lite utrymme att sortera under vasken i lägenheten.

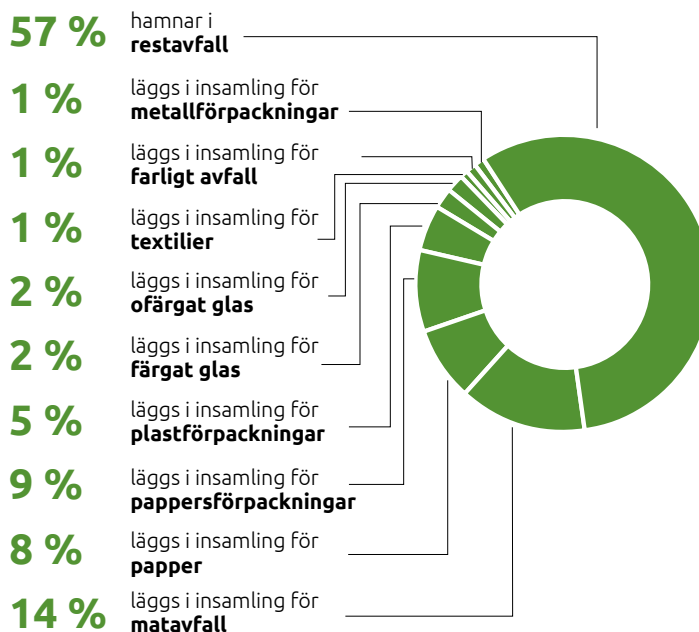
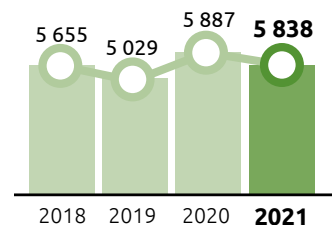
Mest ökning i kundenkäten ser vi på de områden där vi har haft en visuell avfallskampanj där våra medarbetare som jobbar i området har stått och hållit i budskap kopplat till dem utmaningar vi har i området. Medarbetarna har inte stått där fysiskt utan vi har klippt ut pappfigurer på dem. Budskapen har innehållit information om att man ska vika kartonger eftersom vi haft problem med överfulla kartongkärl, att man ska ta sina grovsopor till återvinningscentralen samt att man inte ska slänga plast i matavfallet. Utöver resultaten i kundenkäten kommer en utvärdering av kampanjen genomföras under vintern.

Den totala vikten för allt avfall från våra hyresgäster uppgår 2021 till 5838 ton. Det är en minskning jämfört med föregående år då den totala avfallsvikten uppgick till 5887 ton. Vi jobbar med avfallsminimering i våra områden genom bytesrum och Fixa-till hus. På senare år har konsumtionsmönstren ändrats eftersom fler handlar varor online. Detta leder till att avfallet flyttas från butiker till hemmet och kan leda till ökade avfallsmängder, extra tydligt har det varit under pandemin.

Sorteringsgraden för våra hyresgäster uppgår till 43 %. Det är en minskning jämfört med föregående år då sorteringsgraden uppgick till 44 %. Sorteringsgraden beräknas genom att ta andelen restavfall

delat på totala mängden avfall. En del avfall ska sorteras som restavfall men plockanalyser visar att en stor del av avfallet hade kunnat sorteras som förpackningar eller matavfall.

Total vikt avfall (ton)



Produkters miljöprestanda GRI 301–LKF (Egen indikator)

LKFs ambition är att alltid bygga hållbart, ur samtliga hållbarhetsperspektiv och med ett långsiktigt tidsperspektiv. Våra fastigheter ska ha en låg miljöpåverkan genom hela sin livstid, från byggskedet och framåt, men även ur energi- och underhållssynpunkt. Våra fastigheter och boendemiljöer ska ge förutsättningar för en hållbar livsstil för våra hyresgäster. En hälsosam inomhusmiljö är även ett prioriterat område.

Avgränsning:

SundaHus A eller B-klassning gäller alla material som byggs in i våra fastigheter, såväl i nyproduktion och ombyggnad som i underhåll och förvaltning.

Krav på klimatdeklaration gäller i nuläget endast nyproduktionsprojekt.



Styrning och mål

Vi väljer byggmaterial med förväntad lång livslängd och ett minimerat underhållsbehov. Vi river sällan fastigheter, men när det sker gör vi en materialinventering utifrån återbruksperspektiv. I enlighet med vår målsättning om ett klimatneutralt byggande år 2030 så tittar vi även på olika klimatförbättrade material. Vi ställer krav på klimatdeklarationer för alla nyproduktionsprojekt.

Alla material som byggs in i våra fastigheter ska uppfylla SundaHus A- eller B-klassning, med undantag för vissa produkter där alternativ saknas, och registreras i SundaHus Miljödatas. Kravet förs successivt in i våra upphandlingar och i vår egen verksamhet. Material med klassning C och D måste godkännas för avsteg av LKF.

Energi och inomhusmiljö går hand i hand, vi arbetar kontinuerligt med förbättringar inom både ventilation och värme (läs mer under GRI 302-1, 302-4).

Vi genomför radonmätningar som stickprov i hela vårt fastighetsbestånd, för att säkerställa att inga värden överskrider gränsvärden.

Vårt första rökfria boende, Xplorion, hade inflyttning i slutet på 2020 och utvärderas nu.

Våra fastigheter och boendemiljöer kan på många sätt skapa förutsättningar för en hållbar livsstil för våra hyresgäster.

Ett viktigt område är hållbar mobilitet och inom detta arbetar vi både med trygga och bra cykelparkeringar och med bilpoolslösningar i nyproduktionsprojekt. Xplorion är vårt första så kallade bilfria boende, där vi utvärderar en näst intill 100 % reducerad p-norm och hur det fungerar med bland annat både bil- och cykelpool. Under 2021 har vi genomfört etapp 1 av en större utbyggnad av laddplatser för elbilar med 248 laddplatser, varav 56 laddplatser installeras direkt och resten är förberedda för att efter minst sex veckor kunna bli laddplatser vid efterfrågan.

Förutsättningar för en hållbar konsumtion, där cirkulära flöden genom återvinning och återbruk är centrala, skapar vi tillsammans med våra hyresgäster genom att få till en väl fungerande källsortering och delandelösningar. Läs mer under GRI 306-2.



Utfall

Klimatdeklarationer är utförda för nyproduktionsprojekt Bullerbyn, Gränden och Xplorion.

Andel kunder som anser att de har förutsättningar för att agera hållbart i sina hem/verksamheter. Mål NöjdKundIndex: > 90 %
Utfall 2021: 90,9 % (92 %)

Ekosystemtjänster, GRI 304-LKF (egen indikator)

Ekosystemtjänster är de tjänster som naturen ger oss människor, till exempel pollinering eller naturlig dagvattenhantering. I vår verksamhet kan vi både bevara och förstärka dessa, till nytta för såväl människan som för våra fastigheter och miljön i sig.

Avgränsning

Vi kan bevara och stärka ekosystemtjänster genom åtgärder som sker på vår mark.



Styrning och mål

Vi värnar om våra gröna ytor, där det ska finnas plats och möjlighet för våra hyresgäster att mötas. Att sköta om våra gröna ytor är en viktig del i arbetet för många av våra medarbetare. I flera av våra bostadsområden har vi testat att anlägga ängsytor eller ytor med friväxande gräs. Vi har många äldre träd som vi värnar om i våra bostadsområden, avverkning sker endast i undantagsfall. Vi planterar träd och anlägger insektsvänliga rabatter och fjärilsbuskar. Insektsholkar har byggts och satts upp, tillsammans med våra hyresgäster. Vi flisar klippta grenar och ris och lägger fliset i rabatter, vilket skapar värde för både biologisk mångfald och minskad vattenavdunstning.

I projektet Västers Vilda Liv, finansierat via Naturvårdsverket 2016–2021, genomförs åtgärder för att bevara och stärka ekosystemtjänster i ett bostadsområde på Väster i Lund.

För klimatanpassningsåtgärder se ÅRL6kap, 12§.

Utifrån LundaEko, Delmål 5.2 mot 2030 "I Lunds kommun har ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och på landsbygden säkrats och stärkts. Antalet naturbaserade lösningar ska öka" så har aktiviteten "Öka den biologiska mångfalden i våra bostadsområden" tagits upp i förvaltningsavdelningens plan för 2022 och åtgärder kopplat till detta planeras. Test av biokol kommer att ske i inom ett utvecklingsprojekt.



Utfall

Mätt ej framtaget ännu för denna aspekt.

Klimatanpassning, ÅRL6kap, 12§

Klimatförändringar pågår just nu. Vi som fastighetsägare behöver aktivt jobba med klimatanpassning och genomföra förebyggande åtgärder för att säkra fastigheter och boendemiljöer mot översvämningar, värme och stormar.

Avgränsning

Vi kan genomföra åtgärder för klimatanpassning inom våra fastighetsgränser. I många fall, till exempel när det gäller åtgärder kopplade till skyfall, krävs en samverkan för att nå perspektivet hela staden/stadsdelar.

Styrning och mål

I LKFs Affärsplan för 2021–2024 finns bland annat initiativet "Vi ska öka vår förmåga att hantera klimatförändringarna". I avdelningen Affärsutvecklings avdelningsplan för 2022 finns åtgärden att göra en övergripande riskanalys för LKF avseende klimatförändringar, men även att identifiera riskfastigheter utifrån skyfall och sätta en klimatanpassningsplan. Åtgärden är utformad för att uppnå LundaEko, delmål 3.6 Förebyggande klimatanpassning; "Den fysiska miljön i Lunds kommun ska utformas så att sårbarheten för risker kopplade till pågående klimatförändringar ska minska mellan 2021 och 2030".

När det gäller hantering av skyfall så arbetar vi redan idag med frågan på flera sätt. Perspektivet beaktas i all nyproduktion, även ofta kopplat till krav från kommunen. I pågående större ombyggnadsprojekt där även utemiljön görs om så är frågan prioriterad. Det planeras vid behov för till exempel fuktängar, svackdiken och regnbäddar. Vi har infört lösningar för fördröjning av dagvatten även i befintliga bostadsområden, för avlastning av ledningsnät vid större nederbörd. Vi värnar om grönskan i våra bostadsområden, inte minst för att grönskan hjälper till med både hålla temperaturen nere i staden och för att fördröja dagvatten vid till exempel skyfall. Skyfallsberedskap ska ske på fastighetsnivå men frågan bör även hanteras ur perspektivet hela staden/stadsdelar, med bakgrund i att lösningar "uppströms" kan påverka "nedströms" fastigheter.

Utfall

Mått ej framtaget ännu för denna aspekt.



Ekonomiskt relaterade GRI-aspekter

Skapat och levererat ekonomiskt värde, GRI 201-1

För att kunna bedriva vår verksamhet och leva upp till de mål och löften vi satt upp i vår affärsplan (som sträcker sig fram till 2024) krävs en stabil ekonomi och en rimlig lönsamhet. Så bygger LKF över tid en finansiell styrka, så att vi kan utveckla våra hem och bostadsområden och även växa genom att investera i nya hem. För detta krävs en god ekonomisk utveckling och hållbarhet, vilket vi vill säkerställa genom följande initiativ:

Nå en, för branschen, god lönsamhet.

Ha en finansiell styrka.

Ha ett affärsmässigt agerande.

LKFs ägare (styrelsen) ställer årligen krav på oss att uppfylla de finansiella målen, som numera är en del av ägardirektiven. De finansiella målen går i linje med LKFs ekonomiska mål till 2024 och framgår nedan.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom LKF. Värdet påverkas delvis av faktorer som LKF har kontroll över, men även av yttre faktorer som konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning

Det är LKFs vd och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp tre gånger per år i samband med rapportering av helårsprognoser. Vid dessa tillfällen följs även aktiviteter och avdelningsplanernas mål upp, för att se att verksamheten arbetar enligt affärsplanens riktning.



Styrning och mål

Vi strävar efter en god ekonomisk utveckling och hållbarhet. För att säkerställa lönsamhet och effektivitet i vår verksamhet har vi som målsättning att nå en direktavkastning på minst tre procent. För att säkerställa att underhåll och investeringar leder till bibehållna eller ökande värden för våra tillgångar, ska vår långsiktiga värdeutveckling ligga i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Måttet tillämpas för att mäta lönsamhet och värdetillväxt ur ett marknadsperspektiv, det vill säga på fastigheternas marknadsvärde, för att kunna förvalta tillgångarna på bästa sätt och med bibehållen konkurrenskraft.

Som komplement till ovanstående mål och mått, mäter vi lönsamhet mot vårt totala kapital, det vill säga utifrån våra bokförda värden. Detta för att försäkra oss om en lönsamhet som, efter avskrivning och central administration, genererar ett tillräckligt överskott från verksamheten för att täcka dess finansiella kostnader och risk.

För att hantera eller minimera risken i vår verksamhet ska vi ha en finansiell styrka, mätt genom synlig soliditet.

LKFs ekonomiska mål till 2024

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst 3 procent.
- Avkastningen på totalt kapital ska uppgå till minst 3 procent.
- En synlig soliditet på minst 18 procent.

För att vi ska uppnå våra ekonomiska mål är goda kundrelationer en förutsättning. Därför följs kundnöjdheten upp regelbundet, genom enkäter och möten.



Utfall

Resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår 2021 till 195 mkr, vilket är en ökning med 2 mkr jämfört med föregående år.

Intäkterna har ökat med 36 mkr eller 3 % och uppgår till 1 149 mkr vid utgången av året. LKFs driftkostnader har under året ökat med 8 % och uppgår till 506 mkr.

De ekonomiska målen är uppfyllda vid utgången av 2021, vilket skapar en stabil ekonomi framåt.

På sidan 52 och framåt i denna redovisning finns en fullständig ekonomisk redovisning för 2021.

Skatter

I LKF finns ett antal områden som beskattas: inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdeskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att LKFs skattesituation ökar eller minskar.

Skatt är en lagstadgad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för hanteringen av skatter. LKF ska vara etiskt, legalt och affärsmässigt i synen på sin skattekostnad, men samtidigt inte agera i gråzoner eller ägna sig åt aggressiv skatteplanering. Bolagets kontakt med Skatteverket ska präglas av öppenhet och transparens. Bolaget ska för sina intressenter öppet beskriva de principer som styr skattehanteringen och den skatt som ska betalas. I de fall regelverk är otydliga eller tvetydiga, ska lagens andemening tolkas och LKF agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med Skatteverket.

LKFs verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för land-redovisning av betald skatt är därför inte tillämpligt. LKF är i dag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter se sidan 58.

Rättsfall kopplade till anti-konkurrens, GRI 206-1

En betydande del av LKFs verksamhet kretsar kring större och mindre bygg- och renoveringsprojekt, där inköps- och upphandlingsarbetet ingår som en del. Ibland överprövas de upphandlingar vi genomför, vilket leder till olika juridiska processer, främst i Förvaltningsrätten.

Avgränsning

Omfattning: leverantörskedjan.



Styrning och mål

För att kunna agera affärsmässigt och hantera risker arbetar LKF enligt vår egen upphandlingsstrategi, som tar sin utgångspunkt i Lagen om offentlig upphandling (LOU) och den nationella upphandlingsstrategin.



Utfall

Under 2021 har följande överprövningar hanterats:

Ramavtal måleritjänster och sprutmålning

Upphandlingen överklagades av två anbudsgivare i april 2021, dels på grund av avsaknad av takvolym, dels menade anbudsgivarna att kraven vi ställt i materialbilagan var oproportionerliga. Vi avbröt upphandlingen och gjorde om förfrågningsunderlaget och annonserade därefter på nytt i september 2021. Upphandlingen tilldelades i oktober 2021 och avtal löper sedan 1 december 2021.

Upphandling för byggtrepenad för kvarteret Pilgrimen

Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare i oktober 2020, som menade att vi förkastat deras anbud på felaktiga grunder. Förvaltningsrätten avgjorde ärendet i juni 2021 och gav oss rätt, vilket gjorde att vi kunde gå vidare med upphandlingen enligt det tilldelningsbeslut som vi sände ut i oktober 2020.

Granskning av leverantörskedjan, GRI 308-1/308-2

Våra leverantörsled är viktiga för oss, ur flera perspektiv. Tillsammans med våra leverantörer har vi ännu större möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. I vår roll som upphandlare och beställare har vi en viktig roll i att säkerställa hållbara leverantörsled.

Avgränsning

KMA-revision genomförs på ett byggprojekt samt tre ramavtals-entreprenörer per år.



Styrning och mål

LKF genomför varje år revisioner hos våra entreprenörer för att säkerställa att krav i upphandlingen efterlevs, detta görs genom KMA-revisioner (Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö), enligt rutin i Miljöledningssystemet. Revisionerna omfattar både byggtrepenad och ramavtalsentreprenörer. Eventuella avvikelser som påträffas tas om hand och åtgärdas genom dialoger med entreprenören.

Avvikelse och dialoger kring ställda krav tas även upp på byggmöten mellan entreprenör och byggprojektledare.

I våra förfrågningsunderlag bifogar vi en egenförsäkran där leverantören/entreprenören dels intygar att inga uteslutningsgrunder föreligger, dels att ställda krav uppfylls.

Det sker ett pågående arbete med processen för avtalsförvaltning och avtalsuppföljning, där bland annat mandat och ansvar för olika roller tydliggörs.



Utfall

Revision har skett på följande ramavtalsentreprenörer: GunnarKarlsen (ventilationsarbeten), SaneringsCompaniet (klottersanering), SYDBAB (byggnadsarbeten). Revision har även genomförts på byggprojektet Koggen.

Mindre avvikelser påträffades under revisionen och entreprenören ska genom dialog med beställaren (LKF) åtgärda avvikelserna under februari månad 2022.

Inga kontrakt har avslutats under året som en konsekvens av bristande verksamhet hos våra leverantörer 2022.

GRI-aspekter kopplade till social hållbarhet

Upplevd trygghet och trivsel GRI 416-LKF (egen indikator)

Ett tryggt hem för alla människor är kanske en av de viktigaste förutsättningarna för ett hållbart samhälle. Grunden för hög trygghet och trivsel baserar vi på en god boendekvalitet med väl underhållna bostäder, en attraktiv utemiljö och god service till en rimlig hyra. LKF anser att möjligheter till delaktighet och inflytande över sitt boende är viktiga faktorer för ökad trivsel. I en tid med växande sociala utmaningar blir det bosociala arbetet än mer aktuellt, både i nuläget och som en preventiv insats inför framtiden.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar åtgärder som LKF har vidtagit på egen hand och i vissa fall tillsammans med samverkanspartners.

Styrning och mål

Alla medarbetare på LKF och även våra samarbetspartners, som till exempel Hyresgästföreningen eller ramavtalsentreprenörer, bidrar till det bosociala arbetet.

LKFs Strategi för bosocialt arbete antogs i början av 2021. Strategin utgår bland annat från Lunds kommuns program för social hållbarhet 2021–2030. I strategin definieras vårt bosociala arbete som "Bosocialt arbete syftar till att erbjuda hyresgästen en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i." För att möjliggöra en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i definierades även fyra behov, fokusområden, som behöver tillgodoses: bostad, trygghet och gemenskap, delaktighet och inflytande samt god folkhälsa. För varje fokusområde finns principer definierade och en "bas" som uttrycker hur vi alltid arbetar och agerar för att uppfylla respektive princip.

Några exempel är:

- I samverkan med lokala hyresgästföreningar och andra lokala aktörer genomför vi trivselaktiviteter i våra bostadsområden.
- Vi erbjuder hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll och tillval.
- Vi samverkar med Hyresgästföreningen, bland annat om hyressättningsmodellen Lundamodellen.
- Vi har hög tillgänglighet till vår personal i bostadsområdena.
- Vi etablerar "Lätt & Rätt service", ett arbetssätt för att utveckla ännu bättre service för våra kunder, bland annat via förenklade kontaktvägar.
- Tillsammans med lokala hyresgästföreningar har vi bosamråd/bostadsmöten.
- Vi samverkar med det lokala föreningslivet, exempelvis genom idrottsaktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden.
- Vi skapar möjlighet för delaktighet i exempelvis planering av utemiljöer.
- Åtgärder för ökad säkerhet genomförs kontinuerligt, till exempel införandet av nyckeltuber.
- Vi arbetar i enlighet med modellen för Huskurage, för att förhindra våld i nära relationer.
- Vi skapar fysiska eller digitala mötesplatser, gärna i samverkan med våra hyresgäster

Att involvera barn och unga i utvecklingen av deras boendemiljöer är viktigt för oss, vi gör det genom olika projekt och aktiviteter. Under 2021 genomfördes projektet Sommarpraktik. Inom detta anställde vi 55 unga hyresgäster som sommarpraktikanter. Projektet gav värden både för praktikanterna och för LKF. Inför sommaren 2022 planeras för en ny omgång. I slutet av 2021 gick cirka 20 medarbetare en utbildning om den lagstiftning som gäller för barns rättigheter och hur vi som fastighetsbolag kan arbeta för att säkerställa att vi uppfyller den på ett ännu bättre sätt. Under 2022 kommer detta arbeta att utvecklas.

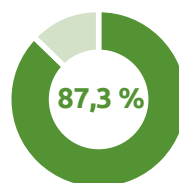
Ett viktigt styrinstrument är vår årliga kundenkät, där vi bland annat får svar på hur våra hyresgäster trivs och om de känner sig trygga hos oss. Baserat på resultat i kundenkäten samt efter förslag från våra hyresgäster genomför vi aktiviteter för ökad trygghet och trivsel, till exempel belysningsåtgärder eller skapande av nya mötesplatser.

Affärsplan 2021–2024, mål 2024:

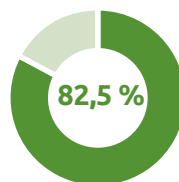
- LKF är mån om hyresgästerna: Minst 90 %, varav 55 % ska vara mycket nöjda.
- Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %.
- Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 %.

Utfall

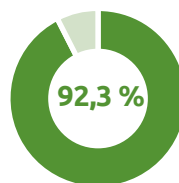
I 2021 års kundenkät framgår bland annat (2020 års resultat inom parentes):



87,3 % svarar nöjd/mycket nöjd (49 %) på "LKF är mån om hyresgästerna"



Trygghetsindex (NKI): Alla områden ska vara över 80 %. Utfall 2021: Medelvärde (82,5%). Det finns tre områden som hade trygghetsindex under 80 % (Offerkällan/Brunnshög 79,8 %, Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 77,9 % och Klostergården 77,8 %)



Trivselindex (NKI): Alla områden ska vara över 85 % Utfall 2021: Medelvärde på 92,3 %.

Aktivitet för lokal samhällsutveckling GRI 413-LKF (egen indikator)

LKF vill bidra till att skapa ett mer hållbart Lund. Hållbar stadsutveckling handlar om att balansera de tre hållbarhetsperspektiven: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi bidrar exempelvis till att tätorternas utveckling främst sker med nya bostäder på redan ianspråktagen mark, nära befintlig service och längs kollektivtrafikstråk.

I våra nybyggda bostadshus integreras ofta olika typer av offentlig service åt Lunds kommun – till exempel särskilda boenden, förskolor eller lokaler åt kultur- och fritidsförvaltningen, vilket bidrar till en blandad stad och social hållbarhet. I all nybyggnation arbetar LKF för ekonomisk hållbarhet för våra hyresgäster genom att sträva efter god kostnadseffektivitet, som kan ge rimliga hyror.

Avgränsning

I LKFs ägardirektiv uttrycks bland annat att vi ska erbjuda kommuninvånarna bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande ska anpassas till efterfrågan. LKF ska, i samverkan med Lunds kommun, medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinder sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov.



Styrning och mål

LKF antar 2022 en utbyggnadsstrategi för nybyggnation, som gäller 2022–2030 och fungerar som en fördjupning av LKFs affärsplan. Utbyggnadsstrategin ska harmoniera med Lunds kommuns bostadspolitiska mål och bidra till att vi lever upp till vårt ägardirektiv.

LKFs definition av projektportfölj är: planerade bostäder räknat från kommunal markanvisning eller beslut om start av detaljplan på egen mark, fram till investeringsbeslut och entreprenadupphandling. I projektportföljen ska det finnas minst 2 000 planerade bostäder, för att vi ska klara att nå målet på 1 000–1 200 byggstartade bostäder fram till år 2024.

För att fylla på projektportföljen ska LKF, i samarbete med Lunds kommun, verka för att mark planläggs och byggrätter skapas i den omfattning som behövs. LKF kommer även att bistå kommunen med att ta fram detaljplaner, analysera hur de fastigheter vi äger kan utvecklas och förtätas samt söka mark eller bolag som kan förvärvas och exploateras.



Utfall

LKFs projektportfölj bestod den 31 december 2021 av cirka 2 000 bostäder.

Under året har portföljen bland annat fyllts på med cirka 100 bostäder i kvarteret Hövëndaren och Hästaräfsan i Stångby samt med cirka 100 nya bostäder i Nöbbelöv. Därutöver har avsiktsförklaringar som ger möjlighet för cirka 200 bostäder (inklusive eventuellt särskilt boende och förskola) tecknats på Västerbro i Lund.

Kommunikation och träning i anti-korruption samt utfall, GRI 205-2/205-3

Arbetet med att motverka korruption är av stor vikt för LKF, vi accepterar inte någon form av korruption. Korruptionen kan till exempel handla om påtryckningar när det gäller bostadskön och frågor som rör kundintegritet. Bygg- och fastighetsbranschen anses vara en utsatt bransch när det gäller korruption, varför det även är viktigt att vi hanterar frågan i våra leverantörsled.

Avgränsning

Arbetsätt kopplat till vårt interna arbete, men även våra krav och uppföljning mot leverantörskedjorna.



Styrning och mål

Vårt förhållningssätt till korruption utgår från våra värderingar samt LKFs policy för mutor och bestickning. Att vara en mänsklig och pålitlig samhällsaktör som behandlar alla lika är en självklar förutsättning. Riktlinjer och regler för hur vi förhåller oss till korruption, inklusive vår policy för mutor och bestickning, går igenom med alla medarbetare vid våra utvecklingssamtal.

Som medarbetare ska man diskutera eventuella etiska dilemman med sin chef eller med HR-chefen. Det finns också en visseblåsarfunktion som kan användas för att anonymt anmäla misstankar om korruption eller andra missförhållanden. Funktionen innebär att en medarbetare fyller i en anonym tips-mall där informationen går vidare till en extern, oberoende part; Greys Advokatbyrå i Stockholm, som utreder vidare. LKF har visseblåsarfunktionen via Lunds kommun.

För att undvika mutor och korruption har vi en systematisk och transparent upphandlingsprocess där även våra värdeord är vägledande.

Korruptionsrisk är upptagen i LKFs Internkontrollplan, i vilken riskbedömning samt handlingsplan för kontrollaktivitet finns. Internkontrollplanen behandlas minst en gång per år av ledningsgruppen samt även minst en gång per år av styrelsen.

LKF har en transparent uthyrningspolicy och en reglerad bostadskö där bostäder förmedlas efter kötid. Vi har även riktlinjer och grundkrav för uthyrning som finns tillgängliga på hemsidan. Vi genomför interna stickprovskontroller, minst två gånger per år, för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade.

Bostadsbristen i Lund gör att det förekommer att lägenheter hyrs ut olagligt i andrahand. Sedan januari 2020 arbetar en intern arbetsgrupp hos LKF systematisk med frågan. Etablerade processer och rutiner stöttar i utredningsarbetet. De lägenheter som frigörs genom arbetet med att identifiera otillåten andrahandsuthyrning förmedlas till vår bostadskö och fördelas i enlighet med vår uthyrningspolicy.



Utfall

Det finns inga rapporterade händelser rörande korruption och inte heller några bekräftade ärenden när det gäller visseblåsarfunktionen 2021.

Under 2021 har vårt arbete kring otillåten andrahandsuthyrning resulterat i att ca 35 lägenheter frigjorts.

Vi genomför interna stickprovskontroller, minst två gånger per år, för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade. Under 2021 visade inte de interna kontrollerna på några avvikelser.

Antal anställda och personalomsättning GRI 401-1

På LKF arbetar vi kontinuerligt med tre fokusområden: starka team, arbetsglädje och kundfokus. Det innebär att vi i vardagen är tydliga i våra förväntningar, delar kunskap samt stöttar och påverkar varandra för att nå ständiga förbättringar.

Att vara en bra arbetsplats, där medarbetare uppfattar LKF som en attraktiv arbetsgivare, leder till en låg personalrörlighet. Antalet externa sökande till våra lediga tjänster är fortsatt högt. Under 2021 hade vi över 4 000 sökande till våra lediga tjänster.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

LKF genomför varje år en större medarbetarundersökning, med hjälp av företaget Great Place To Work. Det långsiktiga målet med undersökningen är att vi ska bli ännu bättre att nå våra mål via de åtgärder som genomförs efter varje års undersökningens resultat. Ett angivet mål är att LKF 2024 ska ha ett ännu starkare förtroendeindex och ha uppnått 82 % på Great Place To Works internationella index.



Utfall

Resultatet från 2021 års medarbetarundersökning blev en ökning till 75 % på förtroendeindex. LKF fick även en certifiering som A Great Place To Work (70 % krävs för certifiering).

Nyckeltal

- Antal anställda: 275, varav 260 tillsvidareanställda och 15 visstidsanställda.
- Antal anställda som arbetar heltid: 258, varav 245 tillsvidareanställda och 13 visstidsanställda.
- Antal anställda som arbetar deltid: 17, varav 16 tillsvidareanställda och 1 visstidsanställd.
- Nyanställda: 27, varav 10 kvinnor och 17 män.
- Medelålder på samtliga nyanställda: 45,6 (43,42 för kvinnor och 47,1 för män).
- Anställningstid i genomsnitt: 8,11 år
- Personalomsättning: 7,1 % (9 % inklusive pensionsavgångar).

Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall GRI 403-2

Vår verksamhet ska vara en plats där arbetet genomförs med bra engagemang, god hälsa och med arbetsglädje. Vi arbetar fokuserat med ett förebyggande arbete för en bra arbetsmiljö. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att på bästa sätt ta hand om de arbetsskador som har uppstått eller kan uppstå.

Under 2021 har LKF infört ett digitalt stöd administrativt stöd i rehabiliteringsprocessen. Det underlättar dokumentation som hanteras GDPR-säkert. Systemet innehåller även stöd för medarbetare och chefer i pågående rehabiliteringsprocesser.

LKF har under 2021 också infört digitala tillbuds- och olycksfallsanmälan, som underlättar anmälan direkt via mobiltelefon samt säkerställer uppföljning. LKF ser även möjligheter att lägga in skyddsronder digitalt i detta system, vilket ger möjligheter att enklare få en samlad bild.

Under 2021 har det sammanlagt anmälts 26 tillbud och arbetsskador. De tillbud och arbetsskador som uppstått inom LKFs verksamhet sker oftast bland våra medarbetare som arbetar med reparationer och fastighetsskötsel och är av varierande art. Den mest förekommande gemensamma orsaken är halka/fallolycka under vinterhalvåret (7 stycken), som inträffat på olika platser, främst utomhus. Av de 26 tillbud och arbetsskadorna har 21 rapporterats in av män och 5 av kvinnor. I de flesta fall har det inte inneburit någon sjukskrivning.

Enstaka händelser har lett till längre sjukskrivningar.

LKF upphandlar både stora byggentreprenader och ramavtalsentreprenader för underhållsarbete. Vi är medvetna om arbetsmiljöriskerna inom dessa entreprenader och följer arbetsmiljöarbetet löpande i våra entreprenadmöten.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.



Styrning och mål

För att förebygga en bra arbetsmiljö och upptäcka de arbetsmiljöriskerna som kan uppstå, är det viktigt att arbeta med arbetsmiljöfrågor i vardagen. Närhet och bra samarbete mellan medarbetare, ledare och skyddsombud samt ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete är en bra grund. Det, kompletterat med det årliga arbetet med den stora medarbetarundersökningen samt de drygt 20 skyddsronder av den fysiska arbetsmiljön, ger bra förutsättningar för en bra och hållbar arbetsmiljö.

Kopplat till det förebyggande arbetsmiljöarbetet genomför vi kontinuerliga aktiviteter, med hjälp av engagerade och aktiva hälsoambassadörer, runt om verksamheten. De skapar eller tar hand om initiativ som ger möjlighet för medarbetarna att få ett hållbart arbetsliv. Arbetet med hållbart arbetsliv på LKF omfattar flera delar: balans i livet, arbetsglädje och att må bra.

Arbetslivet och livet utanför arbetet hänger samman och är en del av hela livet. Att ha bra förutsättningar i arbetet är viktigt för att ha ett bra liv utanför arbetet och tvärtom – att skapa bra förutsättningar utanför arbetet är viktigt för att kunna göra ett bra arbete. Att ha kul på jobbet – dels via arbetsuppgifter, dels tillsammans med kollegor – underlättar också i arbetslivet.

Fortsättning på nästa sida

Fortsättning från föregående sida

Rörelse på jobbet, friskvård och bra kost är saker som gör att vi mår bra. När vi mår bra presterar vi också bra. Det gäller både på jobbet och utanför jobbet, det hänger samman som en helhet.

De aktiviteter som finns för medarbetare på LKF är bland annat: friskvårdsbidrag, förmånscyklar, lunchförmån, träning på arbetstid, hälsoprofilsbedömningar, möjlighet till både flextid och att tillfälligt gå ned i arbetstid oavsett befattning, inspirationsföreläsningar samt även ledar- och medarbetarevenemang, för att ge förutsättningar för kunskap, arbetsglädje och engagemang.

Under 2021 har LKF fortsatt arbeta förebyggande mot Covid-19-smitta och följa Folkhälsomyndighetens och regeringens rekommendationer. Detta har inneburit att de som har kunnat har fått arbeta hemifrån. De som har arbetat på plats har fått dela upp start- och sluttider, för att inte trängas i omklädningsrum. Översyn och utökning av antalet lunchrum har också genomförts. Rutiner har ändrats för de medarbetare som möter hyresgäster, vid reparationer eller på annat sätt. Ytterligare steg för att minska smittan är att LKF har fortsatt att inte göra något karens- eller sjukavdrag, så att medarbetare utan ekonomisk påverkan kunnat stanna hemma vid symptom för Covid-19.



Utfall

26 inrapporterade tillbud och arbetsskador, varav 21 har rapporterats in av män och 5 av kvinnor.

- Sjukfrånvaro: 5,67 %, varav 3,50 % korttidsfrånvaro och 2,17 % långtidsfrånvaro.

Den totala sjukfrånvaron på 5,67 procent ligger något högre än förra årets sjukfrånvaro, som låg på 4,95 procent. Pandemin har satt sin prägel både på 2021 och 2020, genom en något högre sjukfrånvaro. Att jämföra med 2019, då den låg på 4,5 procent. Det är främst korttidsfrånvaron som ligger högt, på 3,5 procent. Den något högre korttidsfrånvaro under 2021 beror på att LKF i förebyggande syfte har låtit alla medarbetare som visat någon form av symptom stanna hemma. Medarbetarna har inte fått något karensavdrag eller annat sjuklöneavdrag.

Program och utbildningar för anställdas utveckling GRI 404-2

Vår framgång bygger på att våra medarbetare känner ansvar, arbetsglädje och stolthet samt att de har inflytande, lust att lära och har möjlighet att utvecklas både i sitt arbete och som individer. Varje år genomför vi ett antal utbildningar, konferenser och möten. I de utvecklingssamtal som årligen genomförs mellan våra anställda och deras chefer tas en utvecklingsplan fram för varje anställd.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.



Utfall

- Ledarskapsträning i två moduler för samtliga ledare.
- Ledarforum, fyra gånger under året.
- Arbetsrättsutbildning för alla ledare.
- Medarbetarforum med samtliga medarbetare, två gånger under året.
- Arbetsmiljöutbildning, gemensamt för samtliga ledare och skyddsombud.
- Affärsmannaskapsutbildning för samtliga medarbetare har påbörjats.
- Bemötande- och värdegrundsföreläsningar med workshops, för samtliga medarbetare.
- Certifikatsutbildning inom el för områdestekniker, drifttekniker och vitvarutekniker.
- Utbildning i barnkonvention för kundnära medarbetare.



Styrning och mål

På LKF arbetar vi kontinuerligt med tre fokusområden; starka team, arbetsglädje och kundfokus. Det innebär att vi i vardagen är tydliga i våra förväntningar, delar kunskap, stöttar och påverkar varandra för att nå ständiga förbättringar. Det sker genom aktiva insatser för ökad kunskap, föreläsningar och workshops för inspiration, aktiva utbildningsinsatser samt träning och påverkan i vardagsarbetet. Vi vet att kunskap och engagemang ger starka prestationer och ett gott resultat. Ett bra ledarskap och medarbetarskap är viktiga framgångsfaktorer för att nå våra mål.

Mångfaldsindikatorer för ledning och medarbetare GRI 405-1

Alla människors lika värde är en självklarhet för LKF och påverkar vårt sätt att möta och bemöta varandra och alla hyresgäster lika, oavsett bakgrund. LKF arbetar aktivt med frågorna genom uppföljning av både kundundersökningen och medarbetareundersökningen samt genom föreläsningar och workshops för samtliga medarbetare.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning hos LKF.

Styrning och mål

LKF har en policy mot kränkande särbehandling, som grundar sig i alla människors lika värde. Målet är att inga incidenter som strider mot policyn ska inträffa.

När det gäller mångfald och likabehandling är det självklart att vid rekryteringar utgå från kompetensen hos de sökande. Inför varje rekrytering tittar vi på hur sammansättningen i den aktuella arbetsgruppen ser ut. Utöver de krav som ställs på tjänsten så strävar vi efter ökad mångfald. En ökad mångfald bland medarbetarna är något vi arbetar med löpande och långsiktigt, för att bättre kunna spegla sammansättningen hos våra hyresgäster.

Utfall

Inga incidenter som strider mot policyn mot kränkande särbehandling har rapporterats in under 2021.

Mångfald

■ Kvinnor ■ Män

Ledningsgrupp 2021-12-31



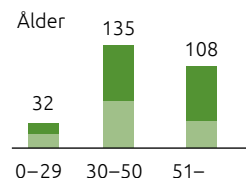
Ålder	Kvinnor	Män
0-29	0	0
30-50	4	2
51-	1	2

Styrelse 2021-12-31



Ålder	Kvinnor	Män
0-29	0	0
30-50	0	1
51-	3	8

Totalt antal anställda*



* Tillsvidare, visstid, vikarie etc

Medlemskap och samarbeten, GRI 102-13

För att uppnå ett hållbart samhälle krävs samverkan. Vi arbetar tillsammans med flera parter inom nätverk, projekt och andra initiativ. Här listar vi några av dem:

Allmännyttans Klimatinitiativ

Klimatneutrala Lund

Hyresgästföreningen

Forum för hållbar energi (LKF, Lunds kommun, Kraftringen, LKP)

SNÖ (Samverkan, Narkotika, Örat mot marken)

Interreg Circular Builders

Allmännyttan, IVLm.fl.; Fastighetsföretags Klimatpåverkan Scope 3

Lunds Klimatallians

Borgmästaravtalet

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

CSR Skåne

Fastigo

Skånehem

Citysamverkan

Fastighetsföreningen Lunds City

Future by Lund

Fastighetsägarna Syd

Eos Cares/PRISMA

Huskurage

Centrum för Fastighetsföretagande



FREDRIK MILLERTSON
Vd



GUNILLA FLYGARE
Affärsutvecklingschef/vice vd



MALIN WIBÄCK
Ekonomichef



HANNAH BILLBERG
Kundcenterchef



PETER OVENLUND
Byggchef



HÅKAN NILSSON
Förvaltningschef



LINDA EGIN
Teknisk chef



JÖRGEN LJUNG
HR-chef



MARIA VENNBY
Ledningskoordinator



GÖRAN BRINCK (M)
Ordförande



MATTIAS OLSSON (S)
Vice ordförande



CLAS FLEMING (V)
Ledamot



BÖRJE HED (FNL)
Ledamot



GERT ANDERSSON (C)
Ledamot t om 31 maj 2021



ULF NILSSON (L)
Ledamot



INGRID MALMQVIST NORIN (S)
Ledamot



HÅKAN EKELUND (C)
Ledamot



ERIK NORDIN (M)
Ersättare



TORSTEN CZERNYSON (KD)
Ersättare



KARIN STUBBERGAARD (FI)
Ersättare



CAMILLA LUNDBERG (L)
Ersättare



JACOB URSING (MP)
Ersättare



EVE NILSSON
Arbetstagarrepresentant



ANNIKA RAMQVIST
Arbetstagarrepresentant

Uppfyllda ekonomiska mål ger långsiktig styrka

LKF har en god soliditet och ett stabilt ekonomiskt läge. Även om företagets kundlöften och mål är satta till 2024, så är de ekonomiska målen helt medvetet redan uppnådda.

– När vi tog fram vår affärsplan bestämde vi att de ekonomiska målen ska uppfyllas varje år, även om övriga mål sätts på fyra år. Detta ger oss finansiell styrka att kunna fortsätta bygga, underhålla och förvalta bostäder, leverera social hållbarhet och uppnå de kundlöften vi satt upp, säger Malin Wibäck, ekonomichef på LKF.

Hur har ekonomin påverkats av pandemin?

– I början av året trodde vi att det skulle bli svårt att uppnå våra ekonomiska mål, på grund av en del corona-effekter. Vi har bland annat haft ökade kostnader för hyresrabatter, kampanjen #StarkaTillsammans och en del tappade intäkter för vi att vi valde att flytta fram 2021 års hyreshöjning. Men vi lyckades räta upp det och nå målen!

Vad har varit utmanande?

– Att hålla i gång arbetsglädje och engagemang efter en så lång period med digitalt arbete har varit utmanande. Många längtar efter sina kollegor och att kunna få mötas fysiskt. De stigande elpriserna och de ökade materialkostnaderna för byggproduktion och renovering är också utmanande, nu och framåt.

Hur har digitaliseringen påverkat ekonomiavdelningen?

– Vi har tagit stora digitala kliv under pandemin. Vi försöker hela tiden se över vilka processer som lämpar sig att digitalisera och har till exempel prövat automatisk avstämning av fakturor, när det gäller bland annat förbrukning. Med programmerade processflöden minskar risken för fel och ger oss mer tid för analys och att fånga avvikelser.



Malin Wibäck, ekonomichef, LKF

”När vi tog fram vår affärsplan bestämde vi att de ekonomiska målen ska uppfyllas varje år, även om övriga mål sätts på fyra år. Detta ger oss finansiell styrka att kunna fortsätta bygga, underhålla och förvalta bostäder, leverera social hållbarhet och uppnå de kundlöften vi satt upp.”

Vad är ekonomisk hållbarhet enligt LKF?

– Jag skulle säga att ekonomisk hållbarhet ger oss möjlighet att kombinera affärs-mässighet med samhällsansvar. Med en långsiktig och stabil ekonomi kan vi hålla hög kvalitet och arbeta effektivt i dag,

samtidigt som vi kan lägga resurser på att utveckla vår verksamhet i en hållbar riktning framåt. Vi tittar därför alltid långsiktigt på alla våra investeringar. För oavsett om det handlar om nyproduktion eller underhåll av befintliga fastigheter vill vi alltid genomföra lönsamma projekt.

ÅRSREDOVISNING 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	54
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET	54
EKONOMI	56
UPPFYLLANDE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV	59
FÖRETAGETS FRAMTIDA UTVECKLING	59
FEMÅRSÖVERSIKT	60
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	61
RESULTATRÄKNING	62
BALANSRÄKNING	63
KASSAFLÖDESANALYS	64
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	64
NOTER OCH KOMMENTARER	65

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER	68
NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER	68
NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT	68
NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL	68
NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	68
NOT 6 TAXEKOSTNADER	69
NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER	69
NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL	69
NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	69
NOT 10 ARVODE TILL REVISORER	69
NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	69
NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER	69
NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	69

OBESKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER	69
NOT 34 OBESKATTADE RESERVER	72

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	69
NOT 35 AVSÄTTNINGAR	72

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70
NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL. BYGGNADSinVENTARIER	70
NOT 18 MARKANLÄGGNINGAR	70
NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLAANLÄGGNINGAR	70
NOT 20 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION	71
NOT 21 MASKINER OCH INVENTARIER	71
NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	71
NOT 23 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	71
NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	71
NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	71
NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	71
NOT 27 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN	71
NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	72
NOT 29 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	72

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE	72
NOT 31 DISPOSITION AV VINST	72
NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT	72
NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND	72

SKULDER

NOT 36 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	73
NOT 37 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID	73
NOT 38 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	73
NOT 39 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	73

KASSAFLÖDE

NOT 40 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	73
-------------------------------	----

REVISIONSBERÄTTELSE	74
GRANSKNINGSRAPPORT	76
BILAGA 1: FASTIGHETSINNEHAV	78

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Kommuns Fastighets AB (publ), org. nr 556050 4341, lämnar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Lunds Kommuns Fastighets AB (härefter LKF) är ett helägt dotterbolag till Lunds Rådhus AB, org. nr 559230-4199, som i sin tur är ett helägt bolag till Lunds kommun. Koncernredovisning upprättas för Lunds Rådhus AB däri LKF är en del. LKF har sitt säte i Lund.

LKF äger ett helägt dotterbolag Cufes Fastigheter AB, org. nr 556933-2348. I bolaget finns en fastighet Kopparkisen i vilken LKF har egen verksamhet då fastighetservice har flyttat hit. Ingen koncernredovisning upprättas med hänvisning till ÄRL 7:3a.

LKF är ett allmännyttigt fastighetsbolag som har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med verksamheten är att erbjuda bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt att bidra till att planering och byggande anpassas till efterfrågan. LKF samverkar med Lunds kommun för att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinder sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov.

LKF administrerar en kö för bostadssökande och erbjuder sökande bostadslägenheter med utgångspunkt från kötid. LKF erbjuder sina hyresgäster möjlighet till boinflytande.

LKF drivs enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunrättsliga principer som framgår av bolagsordningen. Bolagsordningen reglerar att kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning till beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. Samråd och information till ägaren sker i enlighet med ägardirektiven.

Bolagets ändamål och ambition uttrycks i korthet genom affärsidén: "Vi utvecklar attraktiva hyresbostäder i Lund där service och personligt inflytande för hyresgästen innebär ett bekymmersfritt och hållbart boende."

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsredovisningen är skild från förvaltningsberättelsen och återfinns i års- och hållbarhetsredovisningens inledande del, se sidorna 8–49. Års- och hållbarhetsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida www.lkf.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har inneburit utmaningar för hela världen och så även för LKF – andra året med en pandemi och allt vad det har utmanat oss i. Coronapandemin har bland annat inneburit en del utmaningar för våra lokalhyresgäster. Vi har därför under året gett hyresrabatter till de hyresgäster som har påverkats mycket pga. pandemin enligt särskild förordning om statligt stöd till utsatta branscher. Vi har även haft en marknadsföringskampanj

för de lokalhyresgäster som önskat. Kampanjen hade upplägget att vi köpte marknadsföringsplats hos hyresgästen som i sin tur gav våra bostadshyresgäster rabatter. Dessa åtgärder har gått under benämningen "#Starka Tillsammans 2.0".

I stället för att ställa in så har vi haft som motto att ställa om och utföra tänkta aktiviteter men på annat sätt än tidigare. Situationen har inneburit att vi har fått vara kreativa för att hitta nya lösningar och den har också gjort oss mer digitala. Vi har fortsatt det bosociala arbetet, anpassat till omständigheterna, med fokus på att stärka känslan av gemenskap och på de grupper som riskerar att vara extra utsatta som äldre, barn/unga samt personer som riskerar utsättas för våld. Exempel på aktiviteter som har genomförts är bland annat utomhuskonserter och aktiviteter tillsammans med föreningar såsom "prova på handboll".

Då aktiviteterna under sommarlovet var färre och "hemester" var det som väntade på grund av pandemin valde vi att tänka nytt kring sommaren och hur vi då kunde engagera ungdomar. Under sommaren har vi därför haft ett 50-tal av våra hyresgästers barn på sommarpraktik, som ett led i att engagera och ge ungdomar en första erfarenhet av arbetslivet och utöka sitt kontaktnät i olika bostadsområden.

I avsnittet "ekonomi" framgår hur bolagets ekonomi har utvecklats under året och där framgår den ekonomiska effekt som pandemin har orsakat.

För att skapa en ökad rörlighet på bostadsmarknaden så har vi som mål att omflyttningen i vårt fastighetsbestånd ska uppgå till 12 %. Under året har omflyttningarna ökat från 10 % till 12 % och vårt mål är därmed uppfyllt. I antal är det en ökning med 161 omflyttningar varav 35 uppstod som en följd av vårt arbete med oriktiga hyresförhållanden. Arbetet med oriktiga hyresförhållanden startade under 2020 och under 2021 fick vi in 96 ärenden varav 55 ärenden avslutades. Exempel på oriktiga hyresförhållande kan vara att man hyr ut sin lägenhet i olovligt i andra hand eller hyr ut den tillfälligt via uthyrningstjänster såsom "Airbnb".

Riskfaktorer

LKF värderar varje år flertalet riskfaktorer och identifierar händelser som kan påverka verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt. Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av vår riskanalys bedöms sannolikhet för olika oönskade händelser och deras konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera dessa risker, som kan vara på lång eller kort sikt. Risker förändras och omvärderas över tid och LKF arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssätt i syfte att reducera risker i att de satta målen inte uppnås, samt strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässig driven verksamhet.

LKFs riskexponering är förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. På sidorna 10–11 framgår de faktorer som vi bedömer är väsentliga och som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Våra fastigheter

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 724 190 (719 237) kvadratmeter och antalet bostäder till 10 299 (10 118). Då är inte våra cirka 1 350 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Lägenheterna finns orterna Lund, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 156 466 (153 078) kvadratmeter.

Marknad

Lunds kommuns befolkning uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till nästan 126 000 invånare och förväntas fortsätta öka och nå 145 000 invånare år 2030. Det totala bostadsbeståndet i Lund uppgick vid ingången av 2020 till drygt 64 900 bostäder. LKFs bostadsbestånd motsvarade cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen vilket gör oss till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Då är inte våra ca 1 350 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Dessa förhys av Lunds kommun eller annan aktör men förvaltas av oss.

Investeringar

För att upprätthålla en långsiktig hög tillväxttakt har vi som målsättning att vår projektportfölj av byggrätter ska uppgå till minst 2 000 bostäder. Vid utgången av 2021 uppgick denna till strax över 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och därmed möta efterfrågan på hyresbostäder. Vårt långsiktiga mål är att vi ska byggstarta nya bostäder till en volym om 1 000 till 1 200 bostäder på en fyraårsperiod inklusive äldreboenden. 2021 års planerade byggstartar beräknades till sammanlagt 155 bostäder i två projekt vilka också blev påbörjade;

Byggstartar		Mål	Utfall
Knudsgården etapp 1	Veberöd	48	48
Colive, Mariehus	Centrala Brunnsberg	105	107
Summa		153	155

Under året har fem fastigheter förvärvats:

Fastighetsförvärv		Mkr
Gulärlan 1	Stångby	10,0
Storspoven 1	Stångby	8,3
Kornknarren 1	Stångby	13,7
Idalaskolan 1	Veberöd	11,4
Ladugårdsmarken 4:14	Nöbbelöv	10,0
Summa		53,4

Ingen försäljning har skett under året.

Fastighetsvärde

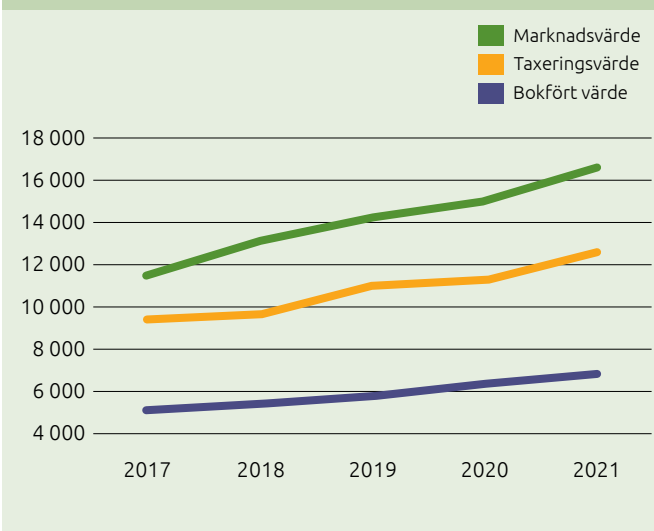
Vi genomför årligen en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde per 2021-12-31 om cirka 16,6 mdkr (15,1). Fortsatt låga och sänkta direktavkastningskrav på bostäder, äldreboende för hela beståndet och delvis sänkt direktavkastningskrav för p-platser och garage resulterar i ett ökat marknadsvärde jämfört med föregående år även frånsett värdeökning ifrån nyproduktion och förvärv. Ingen hänsyn har då tagits till stämpelskatt och uppskjuten skatt.

Värdet förändring av totala fastighetsbeståndet under 2021

	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2020	15 063
+ investeringar i ny-, till och ombyggnationer	446
+ förvärv*	0
- försäljning	0
+ Marknadsvärdesförändring	1 082
Bedömt marknadsvärde 31 december 2021	16 591

* i marknadsvärdet ingår ej obebyggd mark.

Värdeutveckling fastigheter, Mkr



I taxeringsvärde och bokfört värde ingår obebyggd mark vilka inte ingår i marknadsvärdet.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling krävs att bolagets värde förvaltas och utvecklas positivt. Fastighetsbeståndets värdeutveckling (mätt som totalavkastning på marknadsvärde) bör därför över tid vara i linje med långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Den genomsnittliga direktavkastningen på marknadsvärdet uppgick till 3,9%. Direktavkastningen i nedanstående tabell är beräknad utifrån det driftnetto som används vid upprättande av marknadsvärderingen vilket skiljer sig mot verkligt driftnetto för bolaget. Vid upprättande av marknadsvärdering utgår vi från marknadens antaganden kring kostnader.

Värdeutveckling	2021	2020	2019	Förändring
Totalavkastning	10,6%	6,9%	9,3%	3,7%
Direktavkastning	3,9%	4,0%	4,2%	-0,1%

Ekonomi

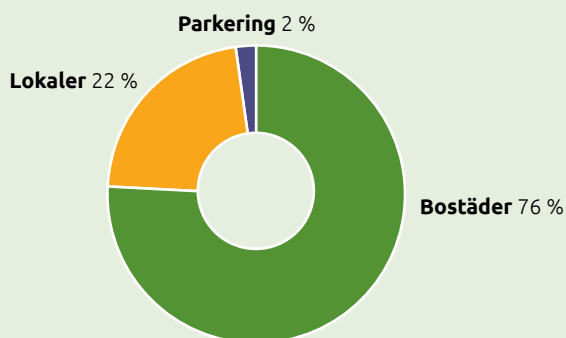
Årets resultat

Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 195 (193) mkr vilket är en ökning med 2 mkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 231 (176) mkr.

Intäkter

Mkr	2021	2020	Förändring
Bostäder	850	823	27
Hyresrabatter	-14	-14	0
Hyresbortfall	-3	-3	0
Bostäder netto	833	806	27
Lokaler	266	253	13
Hyresbortfall	-22	-11	-11
Lokaler netto	244	242	2
Parkerings	29	28	1
Hyresbortfall	-3	-3	0
Parkerings netto	26	25	1
Summa hyresintäkter	1 103	1 073	30
Övriga intäkter	46	40	6
Summa intäkter	1 149	1 113	36

Fördelning hyresintäkter



LKFs intäkter ökade med 36 mkr under 2021. Ökningen kan härledas till färdigställandet av 118 lägenheter och två lokaler under året, fullt år med hyresintäkter från de fastigheter som färdigställdes föregående år samt hyreshöjning om 1,19 % per 1 juni 2021. Coronapandemin har medfört ökade hyresbortfall på lokaler som även innehåller de hyresrabatter som LKF har erbjudit lokalhyresgäster. Hälften av rabatterna har subventionerats av statligt stöd. Bolagets kostnad för rabatterna uppgår till cirka 2 mkr. Parkeringsintäkterna har ökat till följd av fler platser samt justerade hyror.

Övriga intäkter har ökat vilket beror på att vidarefakturerings har ökat under året. Vidarefakturerings är en intäkt som går igenom LKF men inte påverkar resultatet då det finns en kostnad som matchar intäkten.

Kostnader

Mkr	2021	2020	Förändring
Driftkostnader	-506	-467	-39
Underhållskostnader	-139	-140	1
Fastighetsskatt	-30	-28	-2
Driftnetto	474	478	-4

Driftkostnader

Bolagets driftkostnader för perioden har ökat med 8 % i jämförelse med förra året och uppgår till 506 mkr. Fastighetsskötsel ökar med anledning av den ökade fastighetsvolymen.

Felavhjälpande underhåll

Felavhjälpande underhåll ökar med 10 mkr eller 12 % vilket främst förklaras av följande:

- ökad fastighetsvolym
- när en hyresgäst eller någon medarbetare på LKF hittar fel i fastigheterna så skapas en arbetsorder. Antalet arbetsordrar är högre i jämförelse med tidigare år vilket kan förklaras av att hyresgästerna är mer hemma och upptäcker fel som tidigare inte blivit anmälda samt beror det på att vi har högre omflyttning jämfört med förra året. Omflyttningar genererar arbetsordrar i samband med skifte av hyresgäst. Antalet arbetsordrar har ökat i antal med 1 404 vilket motsvarar en ökning med 3,5 %.
- fler arbetsordrar har lagts på extern utförare då det har varit sjukdomsbortfall internt. På grund av pandemin har det varit en del korttidsfrånvaro då vi har varit noga med att följa rekommendationerna om att vara hemma vid minsta symtom. Detta innebär att vi har både haft kostnaden för sjuklön och tagit kostnaden för utfört arbete från leverantör, vilket ökat bolagets kostnader med cirka 2 mkr.
- försäkringsärendena har ökat bland annat på grund av skyfallen i somras och på grund av bränder. I de fall som bolaget erhåller försäkringsersättning från försäkringsbolaget så ligger det i posten övriga rörelseintäkter. För år 2021 uppgår erhållna försäkringsersättningar till 2,3 mkr.

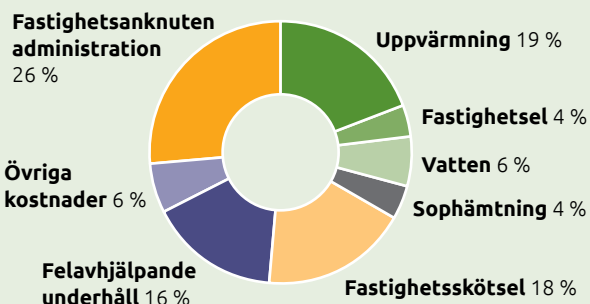
Taxekostnader

Taxekostnader har ökat med 10 mkr eller 6,2 % vilket delvis förklaras av fler fastigheter i jämförelse med förra året. Den uppvärmda ytan ökar med cirka 10 000 kvm under 2021 jmf med 2020. Uppvärmningen ökar också på grund av att de kalla månaderna har varit kallare än ett normalår och under dessa tre månader förbrukas 45 % av årets värme. Året har varit i genomsnitt en halv grad kallare än året före. Effektivavgiften som är en del av prisbilden för fjärrvärme (bolagets största uppvärmningstyp) ökade med 5 % under året vilket gör att kostnaden för fjärrvärme ökar.

Ökade kostnader för vattenförbrukningen och kostnader för renhållning kan ses som effekter av Coronapandemin. Fler som är mycket hemma och därmed förbrukar mer vatten samt utökat avfall på hemmaplan. Ökat avfall kan även förklaras av ändrat beteende hos hyresgäster när det gäller mer internethandel. Detta ökar emballage och kartonger vilket gör att tömningsfrekvensen av dessa kärl har fått ökas upp.

Mkr	2021	2020	Förändring
Uppvärmning	99	90	9
Fastighetsel	18	20	-2
Vatten	32	30	2
Sophämtning	23	21	2
Summa taxekostnader	172	162	10
Fastighetsskötsel	86	84	2
Felavhjälpande underhåll	84	74	10
Övriga kostnader	30	26	4
Fastighetsanknuten administration	134	121	13
Summa övriga kostnader	334	305	29
Summa driftkostnader	506	466	40

Driftkostnader, %



Övriga kostnader har ökat med 4 mkr eller 15 % vilket beror på att vidarefakturering har ökat under året. Vidarefakturering är en kostnad som går igenom LKF men inte påverkar resultatet då det finns en intäkt som matchar kostnaden.

Fastighetsanknuten administration

Fastighetsanknuten administration har ökat med 13 mkr eller 11 % till 134 mkr. Ökningen av fastighetsanknuten administration förklaras delvis av bolagets satsning på ändrat arbetssätt mot ett digitalt och aktivitetsbaserat arbetssätt. I det nya arbetssättet ligger det fokus på kundfokus, arbetsglädje och starka team.

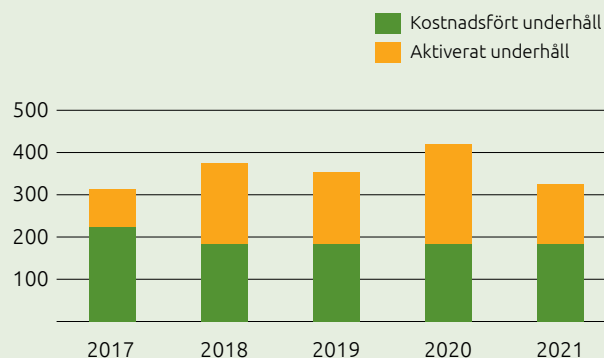
En hel del digitaliseringsprojekt har påbörjats varav ett är införandet av ett nytt verktyg för underhållsplanering. Detta arbete innefattar även inventering av alla våra fastigheter för att få in aktuell information i systemet, detta arbete fortsätter under nästa år. Vi har också inlett en förflyttning av vår IT-plattform till en extern IT-partner vilket har upphandlats under hösten och implementeras i början av 2022.

Flytten av Teknik avdelningen till Skiffervägen har också genererat en del engångskostnader som vi inte kommer att ha med oss till nästa år. Under 2021 har vi även förberett inför flytten till Futurum som infaller under februari/mars 2022, vilket har genererat en del kostnader.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna omfattar inre och yttre underhåll av våra fastigheter och uppgick i resultaträkningen för året till 139 (140) mkr. Utifrån gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgår till 284 (372) mkr eller 323 (427) kr per kvm.

Underhåll per kvm



Några exempel på större underhållsåtgärderna är följande:

Linero, kvarteret Havamal

Husen är snart 50 år gamla och var i behov av modernisering och underhåll. Vi genomförde därför ett stort ombyggnadsprojekt med renovering av badrum, nya avlopps- och vattenstammar, ny el i lägenheterna, solceller på samtliga tak med mera. Arbetet delades in i två etapper. I den första etappen gjorde vi fönsterbyten och fasadarbeten. I etapp två genomfördes stambytet samt arbete i trapphus och källare.

Karhögstorg/Sandryggen

Renovering av balkonger. Den största skillnaden för hyresgästerna efter renoveringen blir att de nya balkongerna är betydligt större än de som rivits ned. De gamla balkongerna löpte längs med fasaden och var bara 120 centimeter breda. De nya är fyra meter långa och två meter breda.

Mårtenslund

Mårtenslund är ett äldreboende som ska byggas om för att passa nutidens krav för den vård som bedrivs där. Ombyggnationen omfattade bland annat att minska antalet boendrum från 60 till 40, utöka boendets gemensamhetsytor, bygga ny trapp och hisshall, installera solceller på taket samt renovera en bassäng.

Uarda

Nya fjärrvärmecentraler och byte av kulvert.

Björkbacken och Rundkyrkan

Brandskyddsåtgärder.

Mkr	2021	2020	Förändring
Avskrivningar	-213	-205	-8
Bruttoresultat	261	273	-12
Central administration	-31	-32	1
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1	1	0
Övriga rörelseintäkter	9	10	-1
Rörelseresultat	240	252	-12
Finansnetto	-45	-59	15
Resultat efter finansiella poster	195	193	2

Avskrivningar

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 213 mkr (205). Ökningen förklaras främst av färdigställd nyproduktion och underhållsåtgärder som aktiverats. Vid upprättande av årsbokslutet genomförs en marknadsvärdering av fastigheterna. Marknadsvärderingen visar på att det inte finns något nedskrivningsbehov.

Central administration

Central administration som innefattar övergripande kostnader kopplat till Vd, ekonomichef, finans, övergripande bolagskostnader såsom revision och management fee, affärsutveckling, kommunikation, projektutveckling och byggprojektledning ligger i nivå med 2020 uppgår till 31 mkr (32).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgår till 9 mkr och består av bidrag till projekt, försäkringsersättningar, lönebidrag och den ersättning som LKF har fått när det gäller de hyresrabatter till lokalhyresgäster som har lämnats under året kopplat till Coronapandemin.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 45 (59) mkr. Skillnaden består främst av marknadsvärdering av räntetak som påverkar årets finansnetto positivt med nästan 6 mkr. Se avsnittet "finansiering och ränta" för mer information.

Bokslutsdispositioner och skatt

Skattemässigt resultat blir negativt för 2021 då stora underhållsåtgärder avslutats under året som gör att direktavdraget för underhåll är högt. Därmed finns det utrymme att återlösa periodiseringsfonder för att delvis balansera upp det negativa skattemässiga resultatet.

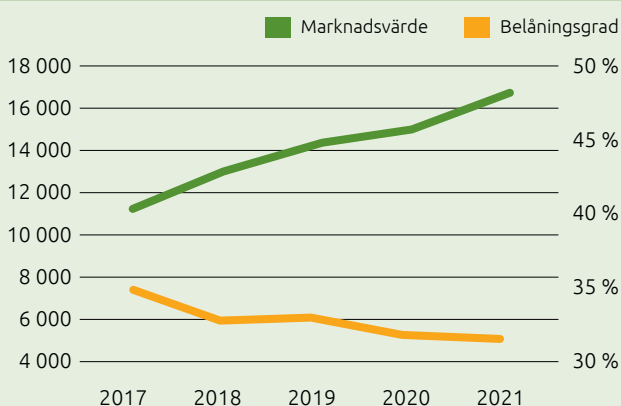
Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden. För 2021 uppgår förändringen av skulden uppskjuten skatt till 73 mkr, vilket påverkar årets resultat negativt.

Ingen aktuell skatt under året på grund av det skattemässigt negativa resultatet.

Finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 2 048 (1 835) mkr och synlig soliditet uppgick till 25,6 %. Baserat på fastigheternas beräknade marknadsvärde samt uppskjuten skatt uppgick justerat eget kapital till 9 827 mkr och justerad soliditet till 55,2 %. Räntebärande skulder uppgick till 5 450 mkr och belåningsgraden i förhållande till det beräknade marknadsvärdet uppgick till 31,6 %.

Fastigheternas värdeutveckling Mkr samt belåningsgrad i % av marknadsvärde



Finansiering och ränta

Vid årsskiftet uppgick LKFs bruttoskuld till 5 450 mkr och nettoskulden till 5 254 mkr efter reduktion av kassalikviditeten. LKF finansierar sig via externa lån och lån på kapitalmarknaden. Tillsammans med Lunds kommun har man dels ett obligationsprogram med ram om 5 000 mkr, dels ett certifikatsprogram med ram om 2 000 mkr. Certifikatsprogrammet är säkerställt av kreditlöften via Lunds kommun.

Av låneportföljen utgör långfristiga lån 4 800 mkr och kortfristiga certifikatslån 650 mkr. De långfristiga lånen är obligationer om 2 150 mkr som vidareutlånats av Lunds kommun och 2 650 i lån från banker som tagits upp i LKFs namn. Samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen där totalramen är 7 000 mkr.

LKF och Lunds kommun har under perioden 2017 – 2021 emitterat fyra gröna obligationer inom obligationsprogrammet. LKFs totala andel av den gröna upplåningen är 1 550 mkr. År 2021 emitterades den fjärde gröna obligationen för finansiering av nyproduktion av kvarteren Skymningen på Brunnhög, Pilgrimen på Råbylund, Kornknarren i Stångby och Knudsgården i Veberöd. LKFs andel utgör 400 mkr.

LKFs derivatinstrument utgörs av ränteswappar om 2 250 mkr och räntetak med forwardstart om 6 100 mkr. Av räntetaken säkringsredovisas 3 100 mkr medan 3 000 mkr redovisas enligt lägsta värdets princip. Orealiserade värdeförändringar på räntetak värderade till verkligt värde ger en intäkt om 5,6 mkr för år 2021.

Lunds kommun har erhållit borgensavgift samt marginal på obligations- och certifikatslån om 17 mkr. Låneräntan för räntebärande skulder brutto, inklusive kommunal borgensavgift men exklusive realiserade värdeförändringar uppgår till 50 mkr (54) eller 0,9 % (1,1).

Låneportföljens basfakta

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Lånevoly m inkl. kontolikviditet*	5 254	5 047	4 735	4 312	4 028
Antal lån inkl. kontolikviditet	19	15	17	14	17
Ränteswapvoly m	2 250	2 250	2 900	2 900	2 800
Bruttosnittränta (momentan) inkl. kontolikviditet exkl. kommunal borgen %	0,59	0,70	0,88	0,81	0,94
Genomsnittlig återstående räntebindningstid (år)**	2,12	2,27	2,49	2,57	2,53
Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid (år)**	2,69	2,86	2,79	2,92	2,68

* Lånevoly m, netto, definierat som upptagna lån reducerat med kontolikviditet

** Nyckeltalen beräknas på lån och räntederivat med helhetssyn på räntebindning och risk

Uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan följer styrelsens redogörelse för uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv. Redogörelsen för 2021 års verksamhet utgör det första året i bolagets affärsplan 2021 – 2024. Affärsplanen bygger på ett ökat kundfokus och definieras av tre kundlöften och tre grundförutsättningar för organisationen.

- **Ett hem för dig - Kundlöfte**
- **En hyresvärd som bryr sig – Kundlöfte**
- **En plats att trivas på – Kundlöfte**
- **Engagerade medarbetare – Grundförutsättning**
- **Stabil ekonomi – Grundförutsättning**
- **Ett starkt samhällsansvar – Grundförutsättning**

För att uppfylla dessa övergripande målsättningar till 2024 har ett antal delmål satts upp av ledning och styrelse. I följande tabell sammanfattas dessa mål och 2021 års utfall. Därutöver tillkommer i några fall underliggande mål vilka inte redovisas i denna sammanfattning men beskrivs i andra delar av föreliggande års- och hållbarhetsredovisning.

Nyckeltal	Mål 2024	Utfall 2021
Kundlöften		
Antal påbörjade bostäder	1 200	155
Andel kunder som fått bostad hos oss, mäts i omflyttning	12 %	12 %
Tydighet hur kunden kan göra sitt hem personligt	Utreds	
LKF är mån om hyresgästerna	> 90 %	87,3 %
Trygghetsindex	> 80 %	82,5 %
Trivselindex (NKI)	> 85 %	92,3 %
Förutsättningar att agera hållbart	> 90 %	90,9 %
Klimatfotavtryck (kg koldioxidkvalenter/hyresgäst och år)	Utreds	
Antal tillförda kvaliteter och tjänster per år	Mäts löpande	6

Engagerade medarbetare		
Medarbetarindex	90 %	82 %
Förtroendeindex	82 %	75 %

Stabil ekonomi		
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde	> 3 %	3,0 %
Avkastning på totalt kapital	> 3 %	3,0 %
Synlig soliditet	> 18 %	25,6 %

Starkt samhällsansvar

Se mål och utfall kopplat till samhällsansvar på sidorna 32 och 33.

Utifrån redogörelsen i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 finner styrelsen att bolaget lever upp till bolagsordningen och ägardirektivet.

Företagets framtida utveckling

Lunds befolkning som idag uppgår till drygt 125 000 invånare förväntas fortsatt växa och prognosen är 145 000 invånare år 2030. Efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Den förväntade utvecklingen gör att vi har en viktig funktion att fylla för såväl hyresgäster som för Lund som kommun. Riktningen för vårt arbete utgår från vår Affärsplan 2021 – 2024 och dess kundlöften och initiativ.

För att kunna förverkliga våra kund- och medarbetarlöften och samtidigt erbjuda rimliga hyror, samt en trygg och stabil hyresutveckling, krävs även rimlig lönsamhet. Det bygger över tid en finansiell styrka, som ger möjlighet att utveckla våra hem och bostadsområden och gör att vi samtidigt kan växa genom att investera i nya hem. För detta krävs en god ekonomisk utveckling och hållbarhet.

Resultat efter finansnetto för 2022 bedöms till 217 mkr. De tre finansiella målen i affärsplanen bedöms uppfyllas under året;

- Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde på minst tre procent. I budget 2022: 3,2 procent.
- Avkastning på totalt kapital ska uppgå till minst tre procent. I budget 2022: 3,2 procent.
- Synlig soliditet på minst 18 procent. I budget 2022: 27,3 procent.

Investeringsvolymen för 2022 beräknas till cirka 786 mkr inklusive eventuella förvärv av mark. Av investeringarna utgör cirka 223 mkr förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. LKFs mål är att färdigställa mellan 1 000 – 1 200 bostäder under perioden 2021 till 2024.

Känslighetsanalys

Vår ambition är att utveckla LKF genom vår förvaltning och genom investeringar i ny- och ombyggnader, vilka måste ske så att god lönsamhet uppnås. Långsiktigt innebär detta att en god lönsamhet och en stark balansräkning kan hantera eventuella effekter av de risker våra affärer för med sig. Nedan illustreras förenklat vilka effekter förändringar i intäkter och kostnader kan medföra för LKFs resultat 2022.

Förändring av	Enligt budget (mkr)	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Bostadshyra	885	+/-0,5 %	4	-4
Lokalhyra	272	+/- 0,5 %	1	-1
Fastighetskostnader inkl. personalkostnader	457	+/- 1,0 %	5	-5
Taxebundna kostnader	189	+/- 1,0 %	2	-2
Ränta	58	+/- 0,1 %*	3	-3
Resultat efter finansiella kostnader	169		15	-15

* Avvikelsen för räntekostnader baseras på en variation av räntan på +/-0,1 % inom ramen för gällande normportfölj.

Femårsöversikt (Mkr)

Resultaträkning	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	1 103	1 073	1 025	976	928
Driftkostnader	-506	-467	-438	-399	-390
Underhållskostnader	-139	-140	-141	-148	-183
Fastighets- avgift/skatt	-30	-28	-26	-24	-24
Driftnetto	474	478	457	427	366
Avskrivningar	-213	-205	-193	-175	-173
Central administration	-31	-32	-20	-19	0
Finansnetto	-45	-59	-69	-57	-74
Resultat efter finansiella poster	195	193	189	203	127

Balansräkning	2021	2020	2019	2018	2017
Fastigheter	7 621	7 221	6 848	6 205	5 753
Övriga anläggningstillgångar	47	33	30	102	6
Finansiella anläggningstillgångar	21	21	10	10	1
Omsättningstillgångar	320	333	175	314	354
Eget kapital	2 048	1 835	1 682	1 531	1 382
Obeskattade reserver	0	109	155	153	141
Avsättningar	127	66	55	45	33
Långfristiga skulder	5 450	5 255	4 855	4 555	4 255
Kortfristiga skulder	390	343	316	347	304

Fastigheter	2021	2020	2019	2018	2017
Marknadsvärde	16 591	15 063	14 429	13 124	11 536
Taxeringsvärde	12 616	11 405	10 881	9 727	9 221
Anskaffningsvärde	9 868	9 343	8 674	8 027	7 636
Bokfört värde	6 794	6 393	5 921	5 509	5 277
Antal lägenheter	10 299	10 210	9 912	9 695	9 551
Lägenhetsyta 1000-tal kvm	724	719	702	690	681
Antal lokaler (Prima)	337	324	323	313	296
Lokalyta 1000-tal kvm (Prima)	156	153	152	147	133
Fastighetsförvärv	53	39	33	15	31
Ny- och ombyggnad	525	640	483	388	674

Finansiering	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet	25,6 %	25,3 %	25,5 %	24,9 %	24,4 %
Justerad soliditet	55,2 %	53,7 %	54,5 %	53,4 %	51,6 %
Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde	31,6 %	31,9 %	38,9 %	32,8 %	35,0 %
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,3	8,3	8,8	5,0

Lönsamhet	2021	2020	2019	2018	2017
Totalavkastning marknadsvärde	9,4 %	6,0 %	8,8 %	12,3 %	8,8 %
Direktavkastning marknadsvärde	3,0 %	3,2 %	3,3 %	3,5 %	3,4 %
Avkastning totalt kapital	3,0 %	3,3 %	3,4 %	3,9 %	3,3 %
Avkastning eget kapital	9,5 %	10,0 %	10,5 %	12,3 %	8,5 %

Förvaltning	2021	2020	2019	2018	2017
Genomsnittshyra lägenheter kr/kvm	1 182	1 167	1 132	1 109	1 093
Driftkostnader kr/kvm	574	542	505	456	435
Underhållskostnad kr/kvm	158	162	162	175	221
Driftnetto kr/kvm	538	548	534	509	449
Uthyrningsgrad bostäder	99,4 %	99,7 %	99,8 %	99,8 %	99,9 %
Uthyrningsgrad lokaler	96,4 %	95,4 %	99,1 %	99,3 %	99,3 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt dividerat med balansomslutning.

Justerad Soliditet

Eget kapital samt obeskattade reserver och övervärde i fastigheter med beaktande av uppskjuten skatt dividerat med balansomslutningen och övervärde i fastigheter.

Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde

Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat med återlagda av- och nedskrivningar plus finansiella intäkter exklusive orealiserade värdeförändringar av räntederivat och räntetak dividerat med finansiella kostnader på räntebärande skulder.

Totalavkastning marknadsvärde

Driftnetto justerat för jämförelsestörande poster plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med färdigställda fastigheters bedömda marknadsvärde.

Direktavkastning marknadsvärde

Driftnetto justerat för jämförelsestörande poster dividerat med färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster justerat för orealiserade värdeförändringar på räntederivat och räntetak plus räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

Kronor per kvadratmeter

Nyckeltal baserade på kr/kvm har lägenhetsyta och lokalyta från prima lokaler som beräkningsgrund.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 528 073 228
årets vinst	231 135 247
	1 759 208 475
disponeras så att	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	1 049 858
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	30 000 000
i ny räkning överföres	1 728 158 617
	1 759 208 475

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) beräknas utdelningen med 1,16 % (snittvärde av 2021 års statslåneränta 0,16% + 1 %) på av ägaren tillskjutet kapital om 90 505 000 kr. Utdelningen uppgår till 1 049 858 kr i enlighet med huvudregeln angående utdelningsbegränsning.

Därutöver tillkommer en utdelning om 30 000 000 kr avseende kommunens kostnader för bosociala åtgärder som är förenlig med Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) 5§ där det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Sammanlagt motsvarar utdelningen cirka 259 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande drygt 13 % av årets resultat, påverkar inte nämnvärt bolagets soliditet eller likviditet. Den föreslagna utdelningen försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

2021-01-01 – 2021-12-31 (MKR)

(noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

	Not	2021	2020
INTÄKTER			
Nettointäkter bostäder	1	833	806
Nettointäkter lokaler	2	244	242
Nettointäkter övrigt	3	26	25
Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster		33	28
Övriga intäkter		13	12
Totalt summa intäkter		1 149	1 113
DRIFTKOSTNADER			
Fastighetsskötsel	4, 5, 12	-86	-84
Felavhjälpande underhåll	5, 12	-84	-74
Taxekostnader	6	-172	-162
Övriga kostnader	7	-30	-26
Fastighetsanknuten administration	5	-134	-121
Total summa driftkostnader		-506	-467
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhållskostnader	8	-139	-140
Fastighetsskatt		-30	-28
Total summa fastighetskostnader		-675	-635
Driftnetto		474	478
Av- och nedskrivningar	9	-213	-205
BRUTTORESULTAT		261	273
Central administration	5, 10, 11	-31	-32
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		1	1
Övriga rörelseintäkter		9	10
Rörelseresultat		240	252
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		0	0
Räntekostnader och liknande finansiella poster	13	-45	-59
Resultat efter finansiella poster		195	193
Bokslutsdispositioner	14	109	38
Resultat före skatt		304	231
Inkomstskatt	15	-73	-55
Årets resultat		231	176

Balansräkning

PER 2021-12-31(MKR)

TILLGÅNGAR

	Not	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	6	0
		6	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17, 18	6 793	6 393
Pågående nyanläggningar	19, 20	828	828
Maskiner och inventarier	21	47	33
Summa materiella anläggningstillgångar		7 668	7 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22, 23	8	8
Fordringar hos koncernföretag	24	4	4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	0	0
Långfristiga fordringar	26	9	9
		21	21
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 695	7 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Varulager		4	4
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19	11
Övriga fordringar		32	38
Fordran på Lunds kommun	27	196	0
Skattefordran		24	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	13	50
		284	99
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	29	20	14
Kassa och bank		12	216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		320	333
SUMMA TILLGÅNGAR		8 015	7 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
30, 31, 32			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120	120
Uppskrivningsfond fastigheter	33	14	19
Reservfond		155	155
		289	294
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 528	1 365
Årets resultat		231	176
		1 759	1 541
SUMMA EGET KAPITAL		2 048	1 835
Obeskattade reserver			
Avsättningar	34	0	109
Uppskjuten skatteskuld	35	127	66
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	5 450	5 250
Övriga skulder	37	0	5
Summa långfristiga skulder		5 450	5 255
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171	136
Skulder till koncernföretag		0	2
Aktuella skatteskulder		0	15
Övriga kortfristiga skulder	38	6	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	213	182
		390	343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 015	7 608

Kassaflödesanalys

(MKR)

	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster	40	240	252
Avskrivningar, effekt av nedskrivningar		208	199
Övriga ej likviditetspåverkande poster såsom återföring nedskrivn.		5	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		453	456
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-50	-58
Betald inkomstskatt		-38	-26
		365	372
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Ökning/minskning varulager		0	0
Ökning/minskning kundfordringar		-8	-7
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		43	-53
Ökning/minskning leverantörsskulder		10	3
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		40	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		451	303
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-6	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-616	-554
Investeringar i dotterbolag		0	-8
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-3
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-622	-572
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		195	400
Erhållet aktieägartillskott		0	7
Lämnat koncernbidrag		0	-9
Utbetald utdelning		-31	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		165	367
Årets kassaflöde		-7	98
Likvida medel vid årets början		216	118
Likvida medel vid årets slut		209	216

Rapport över förändringar i eget kapital

(MKR)

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	120	176	1 386	1 682
Utdelning			-31	-31
Årets förändring av uppskrivningsfond		-2	2	0
Återföring uppskjuten skatteskuld			1	1
Aktieägartillskott			7	7
Årets resultat			176	176
Ingående eget kapital 2021-01-01	120	174	1 541	1 835
Utdelning			-31	-31
Årets förändring av uppskrivningsfond		-2	2	0
Återföring uppskjuten skatteskuld			12	12
Omföring av uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond		-3	3	0
Årets resultat			231	231
Utgående eget kapital 2021-12-31	120	169	1 758	2 048

Återföring uppskjuten skatteskuld och överföring från uppskrivningsfond har skett med anledning av gjorda upp- och nedskrivningar av fastighetsvärden. Se även not 17.

Noter och Kommentarer

MKR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTSREDOVISNING

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses. Hyror för egna lokaler redovisas netto mot hyresintäkt för lokaler.

Övriga intäkter består av ersättning för besiktningssåtgärder, preliminära värme-, vatten- och elkostnader, kontrollavgifter för felparkerade fordon, intäkter från parkeringsautomater samt av hyresgästerna beställda tjänster och material.

Aktiverat arbete för egen räkning baseras på noggrant och systematiskt förda tim- och projektredovisningar. Vid framtagandet av produktionskalkyler görs en bedömning av insatser och behov av byggledning och kontroll för respektive projekt. Utgiften räknas fram med hänsyn till aktuell byggtid och en bedömning av antalet timmar som behövs i byggprojektets olika skeden. Vid avslut av projekten stäms kalkylerad kostnad av mot omfattningen av utförd arbetsinsats.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

ÄGARINTRESSE

LKF äger andelar i nedanstående företag/föreningar vid utgången av 2021. Då innehavet är av mindre karaktär, överstiger inte 20%, så redovisas inte någon ekonomisk information kring bolagets ägarintressen i årsredovisningen. Ägandet uppgår inte till en volym så att det ska klassas som intressebolag eller dotterbolag.

Företag/förening	Andelarnas värde per 21-12-31
Skånehem	0,4 tkr
Lunds Bilpool	2,3 tkr

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Företaget 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 BFAR 2012:1 är uppfyllda.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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:

Markinventarier	5
Markanläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	20

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 fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Samtliga av bolagets fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter. Fastighetsinnehavet ägs för att skapa hyresintäkter. På bokslutsdagen uppgår redovisat värde till 6,8 Mdkr och bedömt marknadsvärde till cirka 16,6 Mdkr, se not 17 och 18. Förutsättningarna för marknadsvärderingen framgår under rubriken "Uppskattningar och bedömningar".

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader är uppdelade på tio komponenter med olika avskrivningstakt:

Komponent	Avskrivningsprocent
Stomme	1
Fasad	2
Fönster	2
Tekniska installationer, fasta	2
Yttertak	2,5
Snickerier	3,3
Tekniska installationer, rörliga	6,7
Ytskikt och maskinell utrustning	5
Badrum	3,3
Hyresgästanpassning	Följer tilläggsavtalets längd

NEDSKRIVNINGAR

Årlig värdering och bedömning görs av värdet på fastighetsinnehavet. Om tillgången har 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 identifierade kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs en prövning om återföring bör göras vid varje balansdag.

LÅNEUTGIFTER

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

Till och med år 1996 har 1,7 Mkr i beräknad internränta aktiverats och ingår i fastigheternas anskaffningsvärde. Därefter har inte internränta bokförts.

LIKVIDA MEDEL

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

LKF följer Årsredovisningslagen (1995:1554) kapitel 5 gällande värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument vars ursprung inte är räntesäkring värderas vid bokslut och förlustreserveringar görs vid behov. För finansiella instrument vars syfte är räntesäkring ges upplysningar om verkligt värde. Därutöver tillämpas K3 kapitel 11 avseende säkringsredovisning.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när LKF blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS-INNEHAV

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

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING

Ränteterminer, ränteoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning att ränteriskramarna inte överskrider. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Vinster och förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående.

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 mellan skillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

LKF har för avsikt att refinansiera samtliga låneskulder som förfaller till betalning inom

tolv månader från balansdagen, dessa klassificeras därför som långfristiga skulder. Samtliga långfristiga skulder är amorteringsfria.

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.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV LKFS RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller LKF en fast/rörlig ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

LKF använder sig som grundregel av säkringsredovisningen enligt K3. Målsättningen för ränteriskhanteringen är att begränsa de på kort sikt negativa effekterna av ränteförändringar i resultaträkningen samt anpassa ränterisken till affärsrisken i bolaget. Riskhanteringen och säkringsredovisningen bedrivs med ett portföljperspektiv.

Följande kriterier ska vara uppfyllda för att ett derivat ska kunna klassas som ett säkringsinstrument: det ska finnas en extern motpart och derivatet får inte innehålla utställd optionalitet netto. Samtliga LKFs derivat uppfyller dessa kriterier.

Regelverket K3 kräver att derivaten ska vara effektiva för att kunna säkringsredovisas. Följande kritiska villkor gäller vid effektivitetsbedömning:

1. Samma valuta som säkrad post
2. Samma räntebas eller räntebas med hög korrelation som säkrad post
3. Andel ränteförfall inom 1 år idag, på portföljnivå, vid tidpunkt efter ingått derivat ska vara större eller lika med 0 %

Samtliga LKFs derivat som säkringsredovisas uppfyller dessa villkor.

Samtliga derivatinstrument förutom de fyra äldsta räntetaken har säkringsredovisats i bokslutet 2021-12-31. Se under tabellen nedan.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLEDA

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdetsprincip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrument - värdeförändringar av ränteswappar och räntetak redovisas i posten Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter.

MARKNADSVÄRDEN PÅ DERIVATINSTRUMENT VAR PÅ BALANSDAGEN ENL FÖLJANDE:

MARKNADSVÄRDE	2021-12-31			2020-12-31		
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde
MKR						
Ränteswappar	2 250	-6,1	-	2 250	-71,5	0,0
Räntetak	6 100	37,2	-	7 100	11,6	
varav						
Räntetak lägsta värdets princip	3 000	6,2	6,2	4 000	0,6	0,6
Räntetak säkringsredovisning	3 100	30,9	13,6	3 100	11,0	13,6

LKF har upphandlat räntetak vid fyra tillfällen, nominellt 6 100 mkr totalt.

år 2017 nominellt 1 500 mkr, löptid 2021-06 till 2023-06

år 2018 nominellt 1 500 mkr, löptid 2023-06 till 2025-06

år 2019 nominellt 1 500 mkr, löptid 2025-06 till 2027-12

år 2020 nominellt 1 600 mkr, löptid 2027-12 till 2029-12

Redovisningsprinciperna är oförändrade i bokslutet 2021-12-31 jämfört med föregående helår. Räntetak som upphandlades åren 2017-2018 redovisats enligt lägsta värdets princip. Övriga räntetak ingår nu i säkringsredovisningen, där bokfört värde för upphandling 2019 utgörs av marknadsvärdet per 2020-08-31 (6 mkr). Slutligen utgör bokfört värde för de senast upphandlade räntetaken av premien (7,6 mkr). Total intäkt per 2021-12-31 avseende marknadsvärdesförändringar räntetak är 5,6 mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontraktet stängts på balansdagen. Marknadsvärden på derivatinstrument har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns.

LEASINGAVTAL

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

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 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 företaget 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar

endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Det förekommer inga finansiella placeringar som klassificeras som likvida medel.

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.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDERING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets värdering har genomförts i analysverket Datscha genom en kombination av ortspris- och avkastningsmetod. Värdebedömningen baseras på LKFs verkliga hyresintäkter, driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,5 %–4,5 %, kommersiella lokaler 5,5 %–8,5 % och äldreboenden 4,0 %–4,5 %. De generella förutsättningarna för 2021 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

Värderingen har därefter kvalitetssäkrats av Svefa som också genomfört ett antal styckevisa värdebedömningar vilka ligger till grund för och har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Förutsättningar marknadsvärdering

Värdetidpunkt	2021-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2 %
Hyresutveckling bostäder per år	2022 2,0 % 2023 ff 2,0 %
Hyresutveckling lokaler per år	2 %
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2 %
Vakansgrad bostäder	0,10 %
Vakansgrad lokaler inkl äldreboende	3,38 %
Direktavkastningskrav genomsnitt	3,88 %
Kalkylränta genomsnitt	5,85 %

Förutom ovanstående är inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorda som påverkar bolagets redovisade värden.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOT 1 NETTOINTÄKTER BOSTÄDER

	2021	2020
Bruttohyra bostäder	850	823
Hyresrabatter bostäder	-14	-14
Hyresbortfall bostäder	-3	-3
	833	806

NOT 2 NETTOINTÄKTER LOKALER

	2021	2020
Bruttohyra lokaler	266	253
Hyresbortfall lokaler	-19	-11
Hyresrabatter kommersiella lokaler	-3	0
	244	242

FÖRFALLOTIDER LOKALHYRESAVTAL

	MKR
2022	16
2023	30
2024	30
2025	16
2026	23
2027 eller senare	147
S:a i hyresnivå 2022	263

NOT 3 NETTOINTÄKTER ÖVRIGT

	2021	2020
Bruttohyra garage och parkering	29	28
Hyresbortfall garage och parkering	-3	-3
Bruttohyra övrigt	0	0
Hyresbortfall övrigt	0	0
	26	25

NOT 4 FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Yttre skötsel	54	52
Städning	15	16
Service och besiktningskostnader	17	16
	86	84

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	108	106
Män	153	158
	261	264
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	1	1
Styrelse	1	0
Övriga anställda	118	111
	120	112
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1	1
Pensionskostnader för övriga anställda	12	13
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37	35
	50	49
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170	161
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1	0
Tidigare styrelse och verkställande direktör	1	1
	2	1
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	14 %
Andel män i styrelsen	80 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	44 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	56 %

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG

Till vd finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Därutöver förbinder sig företaget att årligen betala en individuell pensionsförsäkring för vd motsvarande 3 prisbasbelopp. Uppsägningstiden är 6 månader från vd:s sida, då får företaget skilja vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp vd från anställningen är uppsägningstiden 6 månader. Vd har då rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

NOT 6 TAXEKOSTNADER

	2021	2020
Uppvärmning	99	90
Fastighetsel	18	20
Vatten	32	30
Sophämtning	23	21
	172	162

NOT 7 ÖVRIGA KOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	8	5
Avskrivna hyres- och kundfordringar	1	3
Markavgifter	1	1
Övriga driftskostnader	20	17
	30	26

NOT 8 PLANERAT UNDERHÅLL

Av underhållsåtgärderna utförda under 2021 utgör 58 mnkr (49 mnkr) HLU (hyresgäststyrkt underhåll).

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2021	2020
Avskrivning maskiner, fordon och inventarier	5	5
Avskrivning markanläggning	5	4
Avskrivning byggnader	196	194
Utrangering byggnader	5	1
Avskrivning markinventarier	2	1
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	0	0
	213	205

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

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.

Revision utförs av E&Y. Revisionskostnaden uppgick till 269 (293) tkr. Arvodet för konsulttjänster har uppgått till 126 (47) tkr. Lekmannarevisorerna får stöd av E&Y för att utföra revision, arvodet uppgick under året till 100 (185) tkr.

NOT 11 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021	2020
Garantibelopp Fastigo	2	2
Avsättning pensioner vd	1	1
	3	3

NOT 12 EXCEPTIONELLA INTÄKTER

Under året har LKF erhållit 2,8 mkr från Fora avseende konsolideringsmedel inom den kollektivavtalade sjukförsäkringen AGS.

Under föregående år förekom det inte några exceptionella intäkter.

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader	38	42
Förlustrervering/återföring räntederivat	-6	4
Borgensavgift Lunds kommun	10	10
Övriga finansiella kostnader	3	3
	45	59

OBSKATTADE RESERVER

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	109	47
Lämnade koncernbidrag	0	-9
	109	38

SKATT

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	41
Justering avseende tidigare år	0	2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	73	12
Totalt redovisad skatt	73	55

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		195		184
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-40	21,4	-39
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		0
Skillnad bokfört mot skattemässigt underlag		73		9
Skillnad återföring periodiseringsfond		-24		-10
Ej avdragsgilla räntekostnader		-2		0
Ökning av underskottsavdrag		-7		0
Redovisad effektiv skatt	0	0	22,4	-41

	2021	2020
Ingående avskrivningar	-2 902	-2 711
Försäljningar/utrangeringar	25	1
Årets avskrivningar	-196	-192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 073	-2 902
Ingående uppskrivningar	19	21
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17	19
Utgående redovisat värde	6 707	6 311
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	6 707	6 311
Verkligt värde	16 591	15 063
Bokfört värde byggnader	6 058	5 716
Bokfört värde mark	649	595
	6 707	6 311

TILLGÅNGAR

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	6	0
Redovisat värde vid årets slut	6	0
Anskaffningsvärde	0	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	0	0

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK INKL. BYGGNADSVINVENTARIER

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	9 194	8 561
Inköp	53	39
Försäljningar/utrangeringar	-28	-2
Färdigställt under året	544	596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 763	9 194

NOT 18 MARKANLÄGGNINGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	97	56
Färdigställt under året	9	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106	97
Ingående avskrivningar	-15	-11
Årets avskrivningar	-5	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20	-15
Utgående redovisat värde	86	82

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2021	2020
Ingående balans	828	932
Under året nedlagda kostnader	596	538
Färdigställt under året	-596	-641
	828	828

NOT 20 AVTALADE ÅTAGANDEN OM UTFÖRANDE AV BYGGNATION

Projekt	Totalt	Kvarstående	Färdigtidpunkt
Kuylenstjerna, Genarp	61	21	2022
Ådan, Väster	56	9	2022
Gränden, Norra Fäladen	391	31	2022
Skymningen, Södra Brunnsberg	213	29	2022
Stångby Väster 2	295	233	2023
Koggen 1	200	159	2023
Pilgrimen	235	221	2023
Idalaskolan Veberöd	128	119	2023
	1 579	821	

NOT 21 MASKINER OCH INVENTARIER

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	70	64
Inköp	22	9
Försäljningar/utrangeringar	-3	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89	70
Ingående avskrivningar	-37	-34
Försäljningar/utrangeringar	2	3
Årets avskrivningar	-7	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42	-37
Utgående redovisat värde	47	33

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	8	0
Inköp	0	8
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	8
Utgående redovisat värde	8	8

NOT 23 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Cufes Fastigheter AB	100 %	100 %	50 000	8
				8

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Cufes Fastigheter AB	556933-2348	Lunds Kommun	0	0
			0	0

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	4	0
Tillkommande fordringar	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	4
Utgående redovisat värde	4	4

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	1
Försäljningar/utrangeringar	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Specifikation på andelarna framgår under rubriken "Redovisnings- och värderingsprinciper".

NOT 26 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	9	9
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9	9
Utgående redovisat värde	9	9

NOT 27 FORDRAN PÅ LUNDS KOMMUN

Fordran på Lunds kommun avser likvida medel på koncernkonto. Föregående år låg saldot på 203 mkr under posten Kassa & Bank.

NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna intäkter	1	36
Förutbetalda kostnader	12	14
	13	50

Upplupna intäkter avser återbäring samt upplupet bidrag. Förutbetalda kostnader avser främst fakturor avseende försäkringspremier samt avgifter för kabel-tv.

NOT 29 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntetak	20	37
	20	37

EGET KAPITAL

NOT 30 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	120 000	1 000
	120 000	1 000

Tillskjutet kapital uppgår till 90,5 mkr vilket ligger till underlag för beräkning av utdelning till Lunds kommun. 29,5 mkr är kapital genom fondemission.

NOT 31 DISPOSITION AV VINST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR) 2021-12-31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 528 073 228
årets vinst	231 135 247
	1 759 208 475

Disponeras så att:

utdelning till aktieägare enligt huvudregel	1 049 858
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	30 000 000
i ny räkning överföres	1 728 158 617
	1 759 208 475

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Det har inte inträffat några väsentliga händelser från räkenskapsårets utgång tills årsredovisningen avlämnas.

NOT 33 UPPSKRIVNINGSFOND

	2021	2020
Belopp vid årets ingång	19	21
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2	-2
Omföring av uppskjuten skatt	-3	0
Belopp vid årets utgång	14	19

OBESKATTADE RESERVER

NOT 34 OBESKATTADE RESERVER

	2021	2020
Periodiseringsfond 2016	0	18
Periodiseringsfond 2017	0	17
Periodiseringsfond 2018	0	43
Periodiseringsfond 2019	0	30
	0	109
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	23

SKATT

NOT 35 AVSÄTTNINGAR

	2021	2020
Särskild löneskatt hänförd till pension		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	0	0
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	123	62
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	4	4
Uppskjuten skattefordran inventariet 2021	-1	0
	127	66

SKULDER

NOT 36 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av Förfallotider kapitalbindning avseende fastighetslån	Mkr
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	1 254
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	3 500
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	500
	5 254

NOT 37 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning	Räntesats, %	Lånebelopp 2021	Andel av lån, %
< 3 månader	0,44	3 004	57 %
< 1 år	0,20	100	2 %
< 2 år	0,47	300	6 %
< 3 år	1,38	200	4 %
< 4 år	1,00	300	6 %
< 5 år	0,77	350	7 %
> 5 år	0,74	1 000	19 %
	0,58	5 254	100 %
Koncernkontolikviditet		196	

Tabell över räntebindning avser bilaterala lån, obligationslån, certifikatslån, koncernkontolikviditet och räntederivat. Samtliga bilaterala lån är säkerställda med kommunal borgen, 2 650 mkr. Certifikatslånen om 650 mkr och obligationslånen om 2 150 mkr utgör vidareutlåning från Lunds kommun och ingår i beslutad borgensram. Pantbrev i eget förvar uppgår till 1 070 mkr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lund den 4 mars 2022

Göran Brinck
Ordförande

Mattias Olsson

Claes Fleming

Ingrid Malmqvist Norin

Börje Hed

Ulf Nilsson

Håkan Ekelund

Fredrik Millertson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2022
Ernst & Young AB

Min granskningsrapport har lämnats den 14 mars 2022

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor

NOT 38 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021	2020
Avräkning kollektivhus	0	1
Personalrelaterade skulder	5	5
Övriga kortfristiga skulder	1	2
	6	8

NOT 39 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	2	2
Semesterlöneskuld	17	14
Förskottsbetalda hyror	70	67
Övriga upplupna kostnader	63	54
Förutbetalda intäkter	61	44
	213	182

KASSAFLÖDE

NOT 40 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2021	2020
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-50	-58
	-50	-58

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB (PUBL.), ORG.NR 556050-4341

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 53–73.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.)s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–52 samt 77–88. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen

upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs

närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Kommuns Fastighets AB (publ.) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisorssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller

förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 14 mars 2022

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Lunds Kommuns Fastighets AB, org.nr 556050-4341

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021, på sidorna 1–52 i dokumentet Års- och Hållbarhetsredovisning 2021, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Lund den 14 mars 2022

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2021

**TILL FULLMÄKTIGE I LUNDS KOMMUN
TILL ÅRSSTÄMMAN I LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB
ORG NR 556050-4341**

Jag, av fullmäktige i Lunds kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Lunds Kommuns Fastighets AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsordning i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

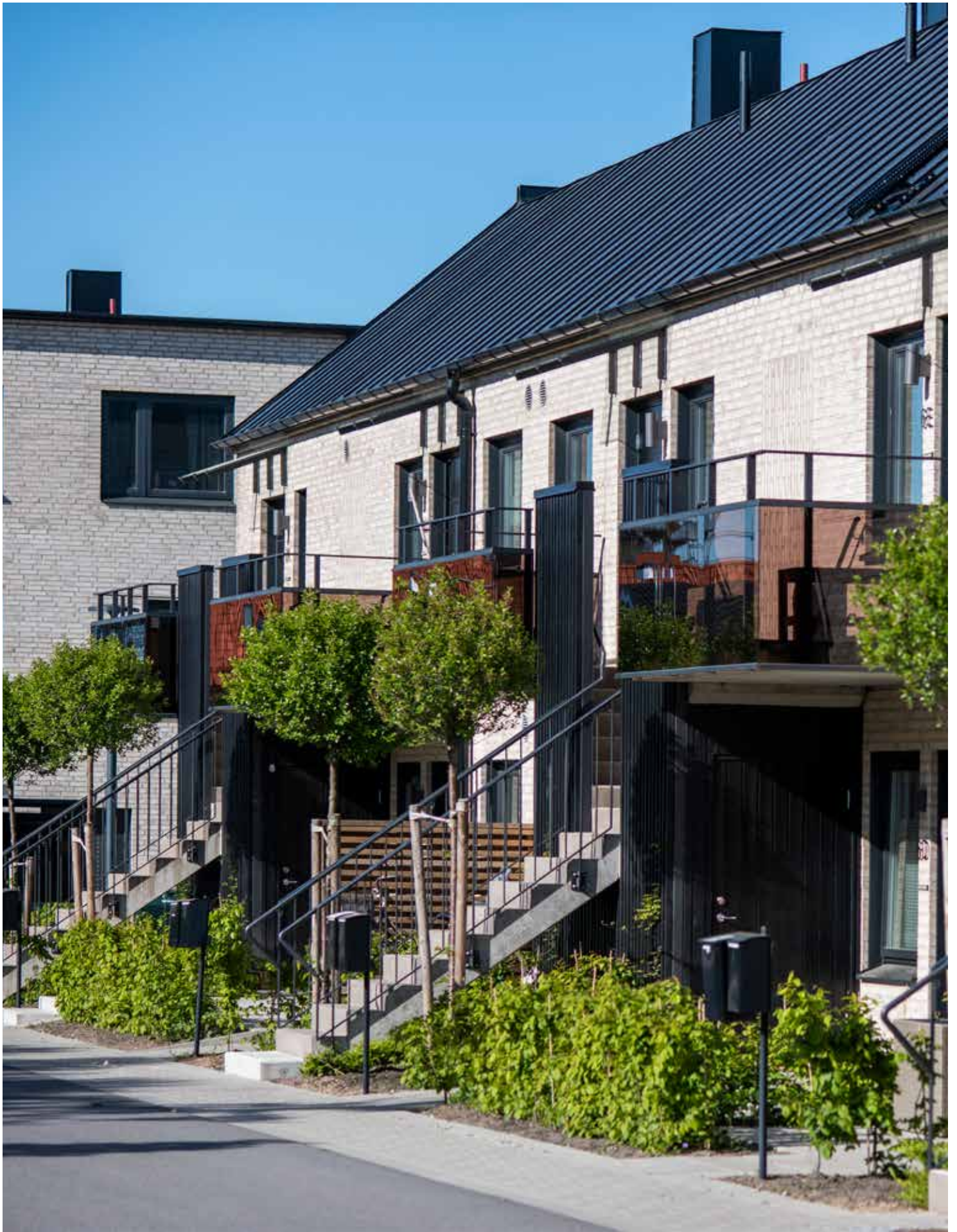
Under året har lekmannarevisionen genomfört en granskning avseende krisberedskap. Rapporten har överlämnats till styrelsen.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig och att bolaget följt givna ägardirektiv.

Lunds kommun 2022-03-14

Lennart Nilsson
Lekmannarevisor



FASTIGHETSINNEHAV

Enheter som ägs eller på annat sätt nyttjas av LKF.

PER 2021-12-31, TKR

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Total yta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Total yta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hvpl	Totalhyra (mkr)	Skattvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
VÄSTER													
Centrum													
1521	S:t Mikael 17	1988	15	1 358	1 239	0	0	0	0	0	1,68	41,67	5,2
1601	Drotten 6	1984	21	1 732	1 272	4	547	1 676	0	0	3,12	43,85	6,5
1602	Drotten 7	1984	60	4 579	1 270	1	292	1 600	0	0	6,28	98,05	19,5
1611	S:t Clemens 30	1986	74	5 862	1 227	5	589	1 615	0	0	8,15	134,96	19,1
1612	S:t Clemens 31	1986	2	188	1 231	1	99	917	0	0	0,32	Samtaxeras med 1611 - S:t Clemens 30	0,8
1621	S:t Clemens 11	1900	7	657	1 057	2	178	1 590	0	0	0,98	16,38	8,4
1701	S:t Mårten 28	1983	59	4 563	1 281	14	3 300	1 524	62	6	11,64	137,80	29,7
1801	S:t Peter 31	1981	36	2 124	1 297	3	675	1 430	0	0	3,72	45,60	5,8
1811	Spoletorp 7	1999	52	3 793	1 433	3	1 556	1 251	38	0	7,75	126,14	53,6
1821	Spoletorp 7	1999	27	1 665	1 432	0	0	0	0	0	2,39	32,23	0,0
1831	Spoletorp 8	1998	0	0	0	2	3 737	1 339	12	0	5,12	78,48	19,6
1841	Brandstationen 6	1929	16	1 320	1 491	0	0	0	0	0	1,97	22,60	29,0
1851	Brandstationen 6	1997	41	2 658	1 471	0	0	0	0	0	3,91	50,20	13,8
1861	Bjärredsbanan 1	2001	50	3 801	1 453	1	13	2 146	0	0	5,55	90,24	44,2
1871	Landstinget 3	2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Samtaxeras med 1872 - Landstinget 3	5,1
1872	Landstinget 3	2001	35	2 389	1 498	6	1 060	2 045	70	0	6,48	84,30	38,1
1891	Brandstationen 6	2016	45	2 804	1 809	0	0	0	42	9	5,6	66,33	87,8
1911	Kråkelyckan 7	1915	29	2 247	1 726	0	0	0	0	12	3,95	-	39,3
1921	Kråkelyckan 7	2007	0	0	0	3	4 771	1 792	19	0	8,75	-	45,1
2002	Gärdet 20	1981	87	6 821	1 240	1	84	917	0	0	8,54	183,35	18,8
2003	Gärdet 22	1981	7	647	1 254	0	0	0	0	0	0,81	26,35	2,3
2061	Gernandska lyckan 19	2012	96	4 711	1 422	3	505	1 087	0	0	7,25	103,71	51,2
2101	Svarvaren 33	1950	20	1 517	1 347	4	538	1 374	0	0	2,78	38,05	8,0
2111	Svarvaren 34	1985	7	548	1 264	0	0	0	0	0	0,69	11,20	1,6
2601	S:t Mårten 27	1967	0	0	0	5	906	1 454	0	0	1,32	12,40	4,3
2602	S:t Mårten 27	1900	11	1 313	1 097	5	2 275	2 169	0	12	6,42	35,40	11,9
2603	S:t Mårten 2	1900	8	765	1 264	7	772	2 965	0	0	3,26	36,64	10,5
5001	Väster 3:32	1985	0	0	0	0	0	0	77	0	0,76	-	
5101	Dammgården 11	1989	0	0	0	0	0	0	56	0	0,55	-	
Gunnesbo/Nöbbelöv													
2201	Lärlingen 1	1946	24	1 296	1 155	0	0	0	0	0	1,5	20,50	6,0
2301	Grödan 1	1956	143	8 001	1 127	2	400	606	27	29	9,49	125,68	26,2
2311	Riksvapnet 3	1967	66	3 119	1 049	1	409	849	0	0	3,62	47,73	17,7
3701	Jägaren 7	1974	230	15 445	1 004	0	0	0	60	144	16,2	181,67	14,7
3711	Jägaren 8	2000	11	602	1 315	2	2 437	1 393	0	0	4,19	8,81	15,5
3721	Jägaren 7	2006	21	1 686	1 307	0	0	0	0	0	2,21	34,45	21,1
4101	Flintyxan 1	1982	65	4 642	1 157	4	903	1 374	81	75	7,24	208,83	18,4
4102	Flintyxan 2	1982	23	1 504	1 038	2	377	1 788	0	0	2,24	Samtaxeras med 4101 - Flintyxan 1	9,0

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Total yta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Total yta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och HvpI	Totalhyra (mkr)	Taxeringsvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
4103	Flintyxan 3	1982	116	9 527	1 007	1	153	1 683	0	0	9,86	Samtaxeras med 4101 - Flintyxan 1	47,4
4111	Boplatsen 1	1986	100	7 079	1 149	2	163	901	74	28	8,75	94,37	19,7
4121	Fornborgen 1	1988	158	12 513	1 143	1	183	1 346	62	60	15,03	185,16	35,8
4501	Adelsfanan 1	2011	13	999	1 400	0	0	0	0	0	1,4	26,14	17,6
4502	Livdrabanten 1	2011	5	463	1 340	0	0	0	0	0	0,62	11,16	8,1
4503	Änkedrottningen 2	2011	5	424	1 375	2	460	2 430	0	3	1,71	10,68	15,7
4511	Gulärlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	10,0
4521	Storspoven 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	8,3
4531	Kornknarren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	13,7
Karhögstorg													
1501	Östertull 44	1900	61	4 564	1 275	1	68	1 032	0	0	5,89	93,42	14,5
1502	Östertull 44	1900	8	827	1 195	1	49	512	0	0	1,01	17,54	2,0
1503	Östertull 39	1900	29	2 032	1 249	6	696	1 313	0	0	3,45	51,55	6,8
1504	Östertull 42	1900	13	1 011	1 177	5	253	1 557	0	0	1,58	23,35	3,1
1505	Östertull 45	1900	21	1 244	1 189	0	0	0	0	0	1,48	24,80	3,0
1511	Triangeln 3	1985	12	954	1 282	0	0	0	0	0	1,23	15,87	2,7
2011	Arkivet 5	2005	0	0	0	3	4 820	1 587	0	0	7,65	-	39,6
2021	Arkivet 5	1907	0	0	0	4	4 669	2 130	0	0	9,95	-	97,5
2031	Arkivet 5	1964	0	0	0	2	3 728	1 422	0	0	5,3	-	25,8
2041	Dövstumskolan 16	1965	70	3 248	1 265	1	87	965	0	24	4,32	55,08	28,6
2051	Källan 14	1990	49	3 264	1 300	3	309	1 338	0	7	4,69	50,71	15,7
2081	Arkivet 5	2017	12	544	1 612	2	3 497	1 964	0	0	7,75	-	86,4
2082	Arkivet 5	2017	16	876	1 521	2	3 304	1 965	34	18	8,31	-	89,1
2091	Arkivet 5	2018	115	6 698	1 910	4	1 063	2 114	0	0	15,04	183,23	223,4
2151	Harlösabanan 1	2006	171	9 908	1 576	2	491	2 764	76	0	18,03	212,65	176,4
2191	Innerstaden 5;5;5:18	0	0	0	0	0	0	0	65	0	0,53	-	0,0
2401	Sandryggen 3	1959	82	5 792	1 205	1	640	696	0	17	7,51	89,03	42,0
2402	Sandryggen 2	1959	81	5 811	1 196	0	0	0	0	5	6,98	86,24	50,9
2411	Sandryggen 2	2007	63	4 300	1 502	6	435	1 095	74	0	7,54	98,20	114,5
2421	Sandryggen 2	2007	38	2 379	1 607	3	1 449	1 645	0	0	6,21	61,00	0,0
Klostergården													
2801	Klostergården 2:19	2011	0	0	0	1	4 057	1 504	0	5	6,11	-	43,1
2811	Regnbågen 7	1989	133	10 303	1 220	0	0	0	97	84	13,28	177,50	43,7
2821	Regnbågen 7, Kollektivhus	1989	20	1 530	1 204	0	0	0	0	0	1,84	24,03	0,0
2831	Snöfoget 1	1965	265	17 071	1 045	0	0	0	0	0	17,84	470,94	60,5
2832	Snödrivan 1	1965	229	15 274	1 040	1	79	426	0	0	15,92	Samtaxeras med 2831 - Snöfoget 1	38,4
2833	Rimfrosten 1	1965	0	0	0	0	0	0	183	113	1,09	11,00	0,0
2841	Snödrivan 2	1998	58	3 967	1 300	1	90	917	0	0	5,25	64,95	23,8
2851	Molnet 1	1998	29	2 388	1 305	0	0	0	14	44	3,31	41,83	17,0
2861	Molnet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0,0

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Total yta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Total yta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hvp/	Totalhyra (mkr)	Taxeringsvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
Papegojelyckan/Värpinge													
1001	Väster 7:1	2017	0	0	0	1	1 561	2238	0	0	3,49	-	23,6
1281	Lövsångaren 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	5,4
1291	Ejdern 2	2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,19	2,9
1302	Lövsångaren 5	1978	168	9 608	1 048	3	957	366	211	0	11,35	364,80	12,5
1303	Lövsångaren 6	1978	24	1 404	1 044	5	1 772	933	0	0	3,12	Samtaxeras med 1302 - Lövsångaren 5	3,7
1304	Lövsångaren 7	1978	96	5 563	1 038	1	228	1 649	0	0	6,16	Samtaxeras med 1302 - Lövsångaren 5	7,8
1305	Lövsångaren 8	1978	126	7 120	1 040	0	0	0	0	0	7,41	Samtaxeras med 1302 - Lövsångaren 5	8,9
1306	Väster 2:24	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0,12	Samtaxeras med 1302 - Lövsångaren 5	0,0
1311	Lövsångaren 4	1978	84	8 018	1 118	1	239	1 527	0	1	9,33	249,80	38,6
1321	Lövsångaren 8	1976	1	94	1 217	2	6 859	1 623	0	0	11,25	-	80,3
1341	Riksdagen 1	1991	92	7 786	1 110	0	0	0	55	33	9,04	176,03	36,5
1351	Excellensen 1	1991	40	3 476	1 129	1	64	1 068	64	59	4,52	96,04	17,5
1352	Statsministern 1	1991	150	12 142	1 119	1	20	863	23	30	13,83	250,74	55,2
1361	Statsministern 4	1992	19	1 557	1 114	7	5 541	1 423	0	0	9,62	30,37	31,5
1371	Regeringen 1	1995	85	6 704	1 203	0	0	0	50	28	8,42	170,34	35,6
1381	Finansministern 2	1992	0	0	0	0	0	0	25	0	0,14	-	0,0
1391	Riksdagen 1, södra	2013	18	1 539	1 535	3	570	2 049	9	16	3,63	43,28	45,0
2701	Labben 1	1965	72	5 781	1 185	0	0	0	0	0	6,86	88,39	25,9
2702	Väster 2:2	1965	0	0	0	0	0	0	0	11	0,03	Samtaxeras med 2701 - Labben 1	0,0
Väster (Område)													
1101	Pilelyckan 1	1947	112	6 984	1 118	0	0	0	0	28	7,9	99,70	20,0
1201	Plåtslagaren 1	1948	154	7 671	1 147	0	0	0	19	0	8,95	116,33	18,0
1203	Snickaren 3	1948	107	5 688	1 132	0	0	0	0	0	6,44	87,43	14,3
1205	Solgårdarna 6	1948	69	3 477	1 145	0	0	0	0	4	3,99	51,63	13,6
1206	Solgårdarna 7	1948	32	1 855	1 094	0	0	0	0	0	2,03	27,17	5,4
1207	Solgårdarna 8	1961	27	1 746	1 190	2	427	1 168	0	26	2,67	27,32	3,2
1208	Solgårdarna 9	1948	57	2 794	1 153	0	0	0	0	0	3,22	38,75	5,1
1211	Solgårdarna 5	2002	34	1 882	1 368	3	250	986	0	0	3,01	36,57	17,8
1221	Snickaren 3	2017	61	4 214	1 442	1	794	2 296	42	6	8,23	84,72	94,7
2501	Spjället 1	1963	96	6 924	1 114	0	0	0	0	30	7,81	105,01	12,0
2503	Pottugnen 2	1963	182	12 107	1 134	4	232	1 238	0	93	14,32	180,18	21,5
2511	Jöns Ols 2	2000	34	2 195	1 262	0	0	0	47	16	3,3	40,76	20,1
ÖSTER													
Dalby/Veberöd													
1021	Traversen 8	2017	0	0	0	1	1 561	2 462	0	0	3,84	-	23,3
1031	Dalby temporära bostäder	2017	0	0	0	1	1 561	2 470	0	0	3,86	-	24,1
5801	Mjölet 1	1981	88	6 591	973	0	0	0	0	96	6,65	62,60	13,3
5802	Mjölet 2	1981	34	3 283	1 006	0	0	0	34	0	3,48	47,16	6,8
5803	Bingen 1	1981	0	0	0	1	174	917	0	0	0,16	Samtaxeras med 5801 - Mjölet 1	0,4
5901	Hällan 67	1978	66	5 138	917	1	17	917	47	45	5,07	76,36	21,0
6001	Ljungen 1	1962	24	1 592	1 149	0	0	0	0	0	1,83	26,22	1,6
6002	Prästkragen 1	1962	28	1 596	1 191	0	0	0	0	0	1,9	29,31	1,6

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Total yta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Total yta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hvpl	Totalhyra (mkr)	Taxeringsvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
6003	Kornet 1	1962	26	1 762	1 148	0	0	0	0	0	2,02	29,09	1,7
6004	Krokusen 1	1962	29	2 021	1 135	0	0	0	0	0	2,29	34,05	2,1
6005	Cikorian 1	1962	24	1 753	1 100	0	0	0	0	0	1,93	30,54	1,8
6006	Lyckoklövern 1	1962	29	2 021	1 126	0	0	0	0	0	2,28	34,05	2,0
6101	Klockaren 19	1963	12	670	862	0	0	0	0	14	0,61	5,84	0,6
6111	Klockaren 19	2020	44	2 642	1 543	0	0	0	0	12	4,11	40,80	78,6
6121	Klockaren 29	1997	3	177	1 265	0	0	0	0	0	0,22	2,97	0,4
6152	Dalby 60:19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0,6
6153	Dalby 40:12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0,2
6154	Dalby 31:29	0	0	0	0	1	1 080	19	0	0	0,02	0,84	0,5
6161	Vattenrännan 1	1955	0	0	0	2	318	0	0	0	0	4,10	0,0
6162	Vattenrännan 1	2006	0	0	0	2	184	831	0	0	0,15	1,42	12,6
6171	Kvarnskon 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,11	2,5
6201	Byalaget 1	1973	118	7 655	1 007	1	139	863	0	102	8,09	77,12	7,9
6251	Påskliljan 1	1990	36	2 900	994	0	0	0	20	21	3,05	45,45	13,4
6261	Kvarnstenen 1	1993	71	5 589	1 029	2	3 760	1 295	39	43	11,09	82,64	56,6
6271	Hejdan 1	2010	9	747	13 79	0	0	0	0	0	1,03	14,48	10,7
6272	Hägnet 1	2010	10	810	1 387	0	0	0	0	0	1,12	16,92	11,8
6281	Gärdesängen 1	2012	17	1 362	1 492	0	0	0	0	1	2,03	26,74	27,0
6282	Grässkiftet 1	2012	19	1 712	1 433	2	539	2 453	0	4	3,78	40,00	44,3
6291	Skånegåsen 1	2015	12	953	1 558	0	0	0	0	1	1,49	19,21	21,5
6292	Färsingehästen 1	2015	11	946	1 519	0	0	0	0	3	1,44	18,37	21,0
6401	Spinnrocken 1	1971	30	2 032	995	0	0	0	15	0	2,1	20,70	4,8
6403	Spinnrocken 2	1904	1	70	984	0	0	0	0	0	0,07	1,42	0,2
6411	Linbråkan 6	1990	3	216	1 025	0	0	0	0	0	0,22	2,30	0,9
6412	Linbråkan 7	1990	3	216	1 027	0	0	0	0	0	0,22	2,32	0,9
6421	Gräslöken 1	1996	10	691	1 043	0	0	0	7	5	0,77	8,61	6,1
6422	Gräslöken 2	2004	10	730	1 178	0	0	0	7	6	0,91	10,23	7,9
6423	Åbrodden 2	2010	18	1 314	1 205	0	0	0	10	10	1,66	19,04	14,3
6431	Ullen 1	1978	16	1 205	986	1	20	539	7	0	1,24	13,15	3,3
6451	Genarp 6:100	1963	0	0	0	4	3 296	2 246	0	0	7,4	-	71,3
6452	Genarp 6:100	1970	14	872	1 116	0	0	0	0	0	0,97	11,32	18,4
6461	Genarp 6:100	2013	19	1 225	1 557	0	0	0	0	40	1,99	19,17	27,1
6471	Kuylenstjerna 1	2022	11	733	1 509	0	0	0	0	4	1,12	0,93	2,3
6481	Borgen 24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	5,9
6701	Litern 1,7	1989	16	1 369	963	0	0	0	6	11	1,37	14,41	4,9
6711	Humlan 26	1989	3	181	1 000	0	0	0	0	0	0,18	1,59	0,9
6721	Fågelhunden 1	1991	47	3 801	1 012	1	30	539	28	24	4,05	43,60	22,9
6731	Russet 2	2006	24	1 707	1 282	0	0	0	0	0	2,19	27,83	21,3
6741	Idalaskolan 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	11,4
6751	Getingen 8	1974	0	0	0	3	3 676	1 622	0	0	5,97	-	31,4
6761	Getingen 8	2014	16	946	1 506	0	0	0	0	17	1,46	13,20	20,9
6771	Ordovicium 1	2018	10	720	1 631	0	0	0	0	0	1,17	10,60	17,2

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Total yta lägenheter	Antal lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Total yta lokaler	Garageplatser	P- och Hvp	Totalhyra (mkr)	Taxeringsvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
6772	Silur 1	2018	4	402	1 517	0	0	0	0	3	0,62	5,71	9,6
6773	Karbon 1	2018	8	771	1 529	0	0	0	0	0	1,18	10,93	18,3
6774	Perm 1	2018	7	555	1 594	0	0	0	0	2	0,89	7,99	13,2
6775	Kambrium 1	2018	8	618	1 597	0	0	0	0	0	0,99	8,95	14,8
Linero													
1011	Linero temporära bostäder	2017	0	0	0	1	1561	2289	0	0	3,57	-	23,3
3401	Havamal 1	1972	202	13 619	1 155	0	0	0	61	94	16,4	170,84	114,1
3402	Havamal 2	1972	156	10 312	1 170	0	0	0	79	53	12,69	132,68	86,3
3411	Eddan 1	1972	180	12 617	1 109	0	0	0	12	78	14,34	146,06	50,9
3412	Eddan 2	1972	143	9 833	1 106	0	0	0	15	76	11,22	118,05	36,6
3431	Havamal 6	1993	22	1 425	1 231	2	104	1 086	0	1	1,87	20,17	8,8
3441	Havamal 1	2014	70	4 120	1 538	6	814	1 724	0	0	7,74	83,27	125,7
3442	Havamal 2	2015	29	1 742	1 563	4	698	1 844	0	0	4,01	43,46	47,1
3501	Havamal 4	1972	0	0	0	17	5 449	1 603	0	0	8,74	34,00	29,9
3511	Havamal 4	2015	0	0	0	1	2 470	1 624	0	0	4,01	28,60	28,4
3521	Havamal 4	2016	82	4 360	1 660	5	827	1 815	52	0	9,03	91,33	153,5
Mårtens Fälad/Östra Torn													
2391	Sofieberg 1	2018	53	2 597	1 615	3	6 053	1 856	8	0	15,5	175,96	185,4
3651	Solhällan 2	2006	0	0	0	3	4 660	1 632	0	4	7,63	-	42,9
3661	Solhällan 2	2010	0	0	0	5	8 660	1 630	0	0	14,12	-	93,7
4011	Solisten 3	1986	172	12 543	1 220	2	161	901	101	75	16,18	254,86	37,0
4021	Byadammen 1	1986	14	1 311	1 022	0	0	0	0	6	1,36	32,13	8,4
4022	Kyrkojorden 2	1986	11	1 329	984	0	0	0	1	11	1,34	28,47	6,8
4023	Gatehusen 3	1986	23	2 200	993	0	0	0	0	16	2,23	53,22	14,1
4024	Gatehusen 4	1985	4	442	982	0	0	0	0	0	0,43	8,05	2,7
4025	Gatehusen 6	2003	4	462	1 124	0	0	0	0	6	0,54	9,15	1,9
4051	Modersmälet 1	1992	104	8 995	1 124	3	463	1 632	47	59	11,28	138,92	53,7
4061	Fiolen 1	1993	136	10 580	1 166	2	330	1 137	67	93	13,31	171,20	64,5
4071	Fiolen 1	1993	24	1 849	1 273	0	0	0	0	0	2,35	23,68	0,0
4081	Östra Torn 27:11	2016	16	908	1 689	3	642	2 009	0	15	2,86	28,86	41,7
Offerkällan/Brunnhög													
3001	Offerkällan 1	1968	352	30 619	1 077	2	613	2 013	377	0	35,94	385,70	62,4
3011	Hillebarden 1	2006	5	393	1 290	2	475	2 011	0	8	1,48	10,56	12,6
3021	Offerkällan 1	2020	118	6 541	1 557	5	855	2 181	0	7	12,07	139,35	0,1
4001	Uarda 1	1978	60	5 972	1 004	1	322	1 300	37	56	6,76	130,45	16,1
4002	Uarda 2	1978	100	7 765	1 067	0	0	0	17	37	8,48	127,44	35,6
4201	Hammocken 1	2019	105	5 904	1 572	6	2 719	1 586	0	0	13,6	136,99	243,7
4211	Solbjer 2	2020	53	3 179	1 521	2	153	2 503	0	1	5,22	57,07	95,7
4221	Skymningen 5	2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53,20	16,8
4231	Lunds Östra Torn 27:2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	8,6
4241	Lunds Östra Torn 27:2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	7,3
Rådhusrätten/Ladugårdsmarken													
2901	Rådhusrätten 1	1968	124	11 485	988	3	732	1 052	73	18	12,53	529,00	15,5
2902	Rådhusrätten 2	1968	84	7 403	1 001	3	474	855	80	15	8,25	Samtaxeras med 2901 - Rådhusrätten 1	11,6

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Total yta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Total yta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hvpl	Totalhyra (mkr)	Taxeringsvärde (mkr)	Bokfört värde (mkr)
2903	Rådhusrätten 3	1968	84	7 750	976	3	1 396	1 337	0	16	9,47	Samtaxeras med 2901 - Rådhusrätten 1	18,0
2904	Rådhusrätten 4	1968	202	19 031	987	3	623	877	165	36	20,24	Samtaxeras med 2901 - Rådhusrätten 1	24,7
2931	Tingsrätten 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	10,0
2941	Häradsrätten 1	2015	48	3 175	1 444	0	0	0	0	34	4,69	54,00	63,4
2951	Jordabalken 5	1991	84	6 503	1 126	1	56	809	53	41	7,76	108,49	30,9
2952	Jury 1	1991	73	5 773	1 129	0	0	0	41	34	6,83	102,06	26,9
2961	Fodermarsken 1	2005	3	174	1 431	4	4 438	1 575	0	14	7,27	7,70	38,9
3101	Krämaren 1	2011	24	1 387	1 499	17	5 340	1 543	0	1	10,32	48,20	55,1
3111	Bullerbyn 1	1995	12	692	1 239	1	1 286	1 337	0	0	2,58	-	5,4
3131	Bullerbyn 1	2019	106	5 992	1 592	1	612	2 350	0	16	11,04	115,12	173,5
Södra Råbylund/Södra Sandby													
3451	Willibald 1	1990	42	3 384	1 102	1	32	510	29	18	3,94	50,19	13,6
3452	Magnus den gode 1	1991	64	4 850	1 108	4	619	2 055	44	26	6,94	79,32	27,2
3453	Ivar Benlös 1	2005	8	484	1 421	1	70	1 804	0	0	0,82	13,91	7,9
3461	Långskeppet 2	2007	64	4 475	1 265	0	0	0	26	28	5,88	75,78	54,8
3471	Snäckan 2	2008	66	4 013	1 469	1	125	1 494	32	30	6,33	68,50	74,3
3481	Tirfing 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0,0
3491	Koggen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,79	10,5
5501	Slättevallen 2	2008	6	424	1 420	2	565	2 639	0	10	2,12	18,26	18,6
5511	Diakonissan 2	2013	14	1 101	1 597	0	0	0	0	0	1,76	33,16	23,2
5512	Kräklan 1	2013	5	424	1 596	0	0	0	0	1	0,68	12,50	9,0
5521	Ammoniten 1	2017	132	8 516	1 460	3	188	1 367	0	70	12,98	143,42	161,1
5522	Trilobiten 1	2016	33	1 791	1 530	2	838	1 392	0	14	3,96	43,20	51,6
5531	Nymfen 1	2018	73	4 038	1 617	0	0	0	0	41	6,67	73,00	96,9
5541	Guldakern 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0,0
5591	Pilgrimen 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,33	17,3
6301	Vapenhuset 13	1963	24	1 284	1 048	0	0	0	14	10	1,44	12,90	2,8
6302	Vapenhuset 13	1963	18	1 016	1 059	0	0	0	13	8	1,16	10,04	2,2
6303	Vapenhuset 13	2013	14	984	1 514	4	655	1 922	0	13	2,78	24,15	33,3
6311	Myrliljan 3	1986	5	358	1 097	0	0	0	0	4	0,4	5,51	1,4
6312	Kardborren 1	1986	67	5 352	1 079	0	0	0	47	35	6,1	78,76	19,4
6321	Tvårskeppet 1	1992	63	4 729	1 094	3	441	2 007	35	36	6,35	67,05	30,0
6331	Prästkappan 25	2002	36	2 472	1 151	0	0	0	20	23	3,26	41,68	21,5
6341	Tron 1	2004	4	366	1 135	0	0	0	0	0	0,42	5,66	3,7
6342	Allmosan 1	2004	26	1 860	1 230	0	0	0	0	3	2,3	34,58	18,7
6351	Jordhumlan 5	1996	29	2 139	1 030	1	46	647	8	17	2,32	21,37	13,8
6361	Rundkyrkan 2	1975	0	0	0	2	4 398	1 752	0	6	7,75	-	54,0
6371	Rundkyrkan 2	2013	28	1 832	1 529	0	0	0	0	22	2,86	27,00	36,4
6381	Kryptan 10	2021	50	3 046	1 519	7	2 454	2 291	0	40	10,38	61,31	169,8
6391	Hovtången 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,18	0,9
6501	Revinge 24:13	1959	14	770	845	0	0	0	0	0	0,65	4,39	0,5
6502	Revinge 24:14	1959	11	841	781	0	0	0	9	11	0,72	4,84	0,5
6503	Revinge 24:15	1959	5	468	860	0	0	0	0	0	0,4	3,37	0,4
6504	Revinge 24:20	1983	28	2 221	961	1	13	539	24	26	2,27	19,59	4,9
6551	Del av Sandby 50:2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	14,2
TOTALT			10 299	724 190		337	156 465		3 575	2 990	1 156	12 616	6 794

GRI STANDARDS INDEX

Denna Års- och hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsrapportering samt i enlighet med krav på Hållbarhetsrapport i Årsredovisningslagen kap.6. Rapporten är upprättad i enlighet med GRI:s riktlinjer, Sustainability Reporting Standards, nivå Core. Data och information som presenteras har samlats in under 2021. GRI-indexet ger hänvisningar beträffande standardupplysningar om företaget och bolagsstyrning, samt upplysningar om LKFs väsentliga aspekter.

GRI-REFERENS	SIDA
GRI STANDARD 102 GENERELLA UPPLYSNINGAR	
Organisationsprofil	
102-1 Organisationens namn	4
102-2 Varumärken, produkter och tjänster	4
102-3 Huvudkontorets säte	4
102-4 Verksamhetsländer	4
102-5 Ägarstruktur och företagsform	4
102-6 Marknader	4
102-7 Organisationens storlek	4
102-8 Personalstyrka	4
102-9 Organisationens värde- och leverantörskedja	9
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen under perioden	6
102-11 Försiktighetsprincipen	8
102-12 Hållbarhetsinitiativ som organisationen skrivit under	49
102-13 Medlemskap	49
102-14 Vd-ord	6
102-16 Värderingar och etiskt uppförande	10, 46
102-18 Organisationens styrningsstruktur	10
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar	
102-46 Process för att identifiera innehåll	14
102-47 Avgränsningar av de väsentliga hållbarhetsfrågorna	14
102-48 Förändrad information från tidigare redovisning	14
102-49 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar	14
Intressentrelationer	
102-40 Organisationens intressenter	12
102-41 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	12
102-42 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	12
102-43 Metod för intressentdialog	12
102-44 Viktiga frågor för respektive intressentgrupp	12

Redovisningens profil och omfattning	
102-45 Bolag som omfattas av redovisningen	2
102-50 Redovisningsperiod	2
102-51 Tidpunkt för senaste redovisning	2
102-52 Redovisningsfrekvens	2
102-53 Kontaktperson	2
102-54 Val av rapporteringsnivå	2
102-55 GRI-index	84
102-56 Ev externt bestyrkande	2
GRI STANDARD 200 EKONOMI / 103 STYRNING	
GRI 201 Ekonomiskt resultat	
201-1 Skapat och levererat ekonomiskt värde	30–31, 43, 53
103-1/-2/-3 Styrning	10, 43, 53
GRI 205 Anti-korruption	
205-2 Kommunikation och träning i anti-korruption	46
103-1/-2/-3 Styrning	46
GRI 206 Anti-konkurrens	
206-1 Rättsfall kopplade till anti-konkurrens	44
103-1/-2/-3 Styrning	44
GRI STANDARD 300 MILJÖ / 103 STYRNING	
GRI 301 Material	
301-LKF Produkters och tjänsters miljöprestanda	20, 41
103-1/-2/-3 Styrning	41
GRI 302 Energi	
302-1 Energiförbrukning inom organisationen	35–36
302-4 Minskning i energianvändning genom energieffektivisering	32–33, 35–36
302-5 Minskning i energibehov för produkter och tjänster	37
103-1/-2/-3 Styrning	35–37
GRI 303-1 Vatten	
303-1 Vattenanvändning	37
103-1/-2/-3 Styrning	37
GRI 304 Biologisk mångfald	
304-LKF Ekosystemtjänster	41
GRI 305 Växthusgasutsläpp	
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	38
305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	32–33, 38
305-3 Övriga relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	24–25, 32–33, 39
103-1/-2/-3 Styrning	38–39

FORTSÄTTNING PÅ NÄSTA SIDA >>

GRI 306 Avfall	
306-2 Avfallshantering	24, 40
103-1/-2/-3 Styrning	40
GRI 308 Leverantörer	
308-1 Andel av leverantörer som granskats avseende miljökrav	44
308-2 Negativa konsekvenser i leverantörskedja och vidtagna åtgärder	44
103-1/-2/-3 Styrning	44
GRI STANDARD 400 SOCIAL HÅLLBARHET / 103 STYRNING	
GRI 401 Anställning	
401-1 Antal anställda och personalomsättning	47
103-1/-2/-3 Styrning	47
GRI 403 Hälsa och säkerhet	
403-2 Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	28–29, 47–48
103-1/-2/-3 Styrning	47–48
GRI 404 Utbildning	
404-2 Program och utbildningar för anställdas utveckling	28–29, 48
103-1/-2/-3 Styrning	48
GRI 405 Mångfald	
405-1 Mångfaldsindikatorer för ledning och medarbetare	49
103-1/-2/-3 Styrning	49
GRI 413 Lokalsamhället	
413-LKF Aktivitet för lokal samhällsutveckling	32–33, 46
103-1/-2/-3 Styrning	46
Trygghet och trivsel	
416-LKF Upplevd trygghet och trivsel	18–19, 24–27, 45
103-1/-2/-3 Styrning	45



Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)

Box 1675, 221 01 Lund

Tel vxl: 046-35 85 00

www.lkf.se