

Årsredovisning och Koncernredovisning För Lunds Rådhus AB

559230-4199

Räkenskapsåret 2024



Innehållsförteckning

Ordförande har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Allmänt om verksamheten	4
Viktiga förhållanden	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Resultat och ställning i moderbolaget och koncernen	7
Förändringar i styrelsen	9
Styrelsens arbete.....	9
Stående informationsärenden	10
Behandlade beslutsärenden.....	10
Bolagsdag med tema kommunfullmäktiges mål.....	11
Ägardialoger	11
Styrelsens bedömning	12
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	12
Förslag till vinstdisposition	13
Koncernens Resultaträkning	14
Koncernens Balansräkning	15
Koncernens Balansräkning	16
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	17
Koncernens Kassaflödesanalys	18
Moderbolagets Resultaträkning.....	19
Moderbolagets Balansräkning	20
Moderbolagets Balansräkning	21
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	22
Moderbolagets Kassaflödesanalys	23
Noter	24

Ordförande har ordet

Bolagen i koncernen är mycket viktiga för Lunds kommuns utveckling. Det handlar både om bidraget bolagen gör i samhällsutvecklingen, såväl som att på flera andra sätt stärka kommunens attraktivitet.

Det finns flera goda exempel på detta. Visit Lund har till exempel möjliggjort flera stora nationella och internationella evenemang som EM för Flickor 17 i fotboll, SM i Boule och VM i minne. Detta är evenemang som stärker kommunens attraktivitet, bidrar positivt för att stärka handeln och kommersen och har också varit positivt för samarbetet mellan kommunen och föreningslivet.

Andra exempel är det arbete som LKF och LKP gör där både nya bostäder och nya mobilitetshus fortsätter byggas för att bereda plats åt fler att kunna bo och verka i Lunds kommun. Bland annat har LKP påbörjat ett nytt mobilitetshus på Brunnshög. Under 2024 påbörjades också arbetet med att LKF ska ta över Saluhallen från kommunen. Detta arbete är viktigt både för att förbättra förutsättningarna för handlarna i Saluhallen och för att förstärka attraktiviteten för en viktig del av stadskärnan.

Trots flera positiva saker lever vi fortsatt i oroliga och prövande tider. Detta har även under 2024 inneburit påfrestningar för kommunkoncernen. Det handlar om hur ekonomin påverkas, men också hur det förändrade säkerhetsläget påverkar vår verksamhet. Detta är ett arbete som hela kommunkoncernen även framgent behöver arbeta med.

2024 bjöd således på sött och salt för vår kommunkoncern. I det finns många lärdomar, både för våra bolag och för kommunen i stort. Lunds kommun bygger vi tillsammans.



Anders Almgren
Styrelseordförande Lunds Rådhus AB

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Lunds Rådhus AB (559230-4199) är helägt av Lunds kommun (org.nr 212000-1132) och har sitt säte i Lund. Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i Lunds kommuns helägda aktiebolag samt att svara för strategisk styrning av och företrädande av Lunds kommuns intressen i dessa bolag samt delägda bolag och kommunalförbund. Det kommunala ändamålet är att såsom moderbolag i koncernen åstadkomma en samordning för optimalt resursutnyttjande samt ekonomisk effektivitet och medverka till att uppfylla Lunds kommuns vision och mål genom att leda och samordna kommunens verksamheter i bolagsform mot målen. Bolaget ska följa samma principer som gäller för annan kommunal verksamhet om inte annat särskilt beslutats eller följer av särskild lagstiftning.

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

Verksamheten i Lunds Rådhus AB har under 2024 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet. Bolaget har följt bolagsordningen och levt upp till ägardirektivet.

Viktiga förhållanden

Lunds Rådhus AB äger samtliga aktier i följande bolag:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har under 2024 haft en betydande inverkan på den globala ekonomin. Konflikterna i Mellanöstern har också eskalerat, vilket bidragit till ytterligare geopolitisk osäkerhet.

Inflationen var hög under större delen av året men dämpades mot slutet. Trots detta förblev kronan svag, vilket resulterade i högre priser på importerade varor och tjänster. Byggsektorn drabbades särskilt hårt av detta.

Energipriserna började normaliseras något, men de tidigare höga priserna fortsatte att vara en kostnadsdrivande faktor.

Räntekostnaderna steg och ökade koncernens lånekostnader. Även om en viss stabilisering skedde mot slutet av året, kvarstod de ökade kostnaderna som en utmaning.

Årets verksamhet i koncernens övriga bolag sammanfattas nedan.

Lunds kommuns Fastighets AB

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

LKF arbetar brett och integrerat med hållbarhet och under året arbetat vidare med några ämnesspecifika strategier, exempelvis har bolaget fastställt en mobilitetsstrategi som kommer sätta riktningen i frågan framöver samt påbörjat arbetet med att ta fram en vattenstrategi.

Bolaget arbetar aktivt med driftoptimering, vilket har medfört att energiförbrukningen fortsatt minskar trots att antal kvadratmeter i beståndet ökar. Under året har bolaget också arbetat mer strategisk med inköp av el, vilket innebär att både priser och volymer säkras långsiktigt.

Under sommaren har ett 100-tal av hyresgästernas ungdomar sommarpraktik. Detta är ett led i att engagera ungdomarna och erbjuda en första erfarenhet av arbetslivet samt bidra till ett utökat kontaktnät i olika bostadsområden.

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 754 579 (750 160) kvadratmeter och antal bostäder till 10 775 (10 707). Utöver detta har bolaget 1 500 kategoribostäder för student- och äldreboende. Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 165 884 (163 420) kvadratmeter.

Vid årets utgång uppgick portföljen av byggrätter till strax under 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och möta efterfrågan på hyresbostäder. 2024 års planerade byggstarter beräknades till 526 bostäder i fyra projekt, utfallet har varit 347 bostäder i tre projekt, i centrum, på Brunnshög och Södra Råbylund.

Under året har två fastigheter förvärvats, Smaken 1 och 2 i Brunnshög (52 mnkr) och Råbykungen 3 i Lunds centrum (38,8 mnkr). Tre tilläggskskillingar för Storspoven, Kornknarren och Tingsrätten 2 har erlagts, totalt 4,2 mnkr. Ingen försäljning har skett under året.

Marknadsvärderingen, som i år har genomförts av en extern aktör, av bolagets totala fastighetsbestånd bedömdes uppgå till 20,1(19,4) miljarder kronor på bokslutsdagen. Ökade hyresintäkter gör att marknadsvärdena har ökat i förhållande till förra året utöver tillförda färdighetställda objekt.

Lunds kommuns Parkeringsaktiebolag

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (LKP) bedriver parkeringsverksamhet och har som kommunalt bolag ålagts uppgiften av Lunds Kommun att lösa parkeringsfrågan inom kommunen och även gynna stadsutvecklingen genom att utveckla hållbara mobilitetslösningar. I dagsläget innehar bolaget nio egna anläggningar. LKP bedriver parkeringsövervakning samt även tjänster åt externa kunder såsom övervakningsuppdrag av parkeringsytor samt helhetslösningar för parkeringsanläggningar

Under året påbörjades byggnationen av Niels Bohr, en parkeringsanläggning på Brunnshögsområdet som kommer inrymma cirka 300 fordon. LKP har också utvecklat säkerhetshöjande åtgärder och investeringar i bolagets anläggningar för att förebygga stölder från fordon.

Efter beslut i fullmäktige, infördes nya taxor och avgifter på gatumark.

Arbetet med ett nytt fysiskt parkeringsledningssystem fortsatte under 2024 och kommer införas slutligt under 2025.

Fastighets AB Lund Arena

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

Kommunstyrelsen beslutade under året att driften av arenan ska övertas av kultur- och fritidsförvaltningen i Lunds kommun från 2025 mot bakgrund av utbyggnaden av Arenastråket och att kommunen vill ha större rådighet över utvecklingen. Styrelsen i Fastighets AB Lund Arena beslutade därför i november att teckna nytt hyresavtal med kultur- och fritidsnämnden från den 1 januari 2025.

Visit Lund AB

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

Även i år deltog Visit Lund på "Historiske Dage" i Köpenhamn tillsammans med Kulturen, Historiska museet, Livets museum, Domkyrkan och Destination Dalby. Satsningen mot danska turister har fortsatt under året, med en fortsatt ökning av danska gästanter. Visit Lund har även utökat antal Infopoints och finns numera på 18 platser i kommunen och även på Lomma camping och Malmö Airport.

Besökstalen har ökat under året med sju procent, vilket är en bättre utveckling än övriga Skåne som har oförändrade besökstal totalt sett.

Bolagets största åtagande är gentemot Kultur- och fritidsförvaltningen i Lunds kommun, där bolaget även i år har genomfört de kulturplattformarna Litteralund, Sommarlund, Kulturnatten och Vinterlund. Vidare har bolaget varit involverat i Brunnshögskalaser och Skördefesten. Samtliga evenemang levererade besöksrekord.

Exempel på större evenemang under året

- EM för Flickor 17 i fotboll
- SM i Boule
- Upplevelseloppet "Run for your lives"
- VM i minne

Året präglades också att ställa om verksamhet inför 2025 för att nå en budget i balans. Främst märktes förändringarna på personalsidan, där personalstyrkan har minskat med 3,5 heltidstjänster. Omorganisationen skapade utrymme för en nyrekrytering och en ny affärsutvecklare anställdes.

Resultat och ställning i moderbolaget och koncernen

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 26,8 miljoner kronor. Resultatet beror till största del av anteciperad utdelning om 28 miljoner kronor från dotterbolaget LKF. Till följd av negativt resultat i Visit Lund har moderbolaget gjort en nedskrivning av aktierna i Visit Lund med 1,2 miljoner kronor.

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster om 185 miljoner kronor, en ökning med 39 miljoner kronor jämfört med föregående år. Sammantaget uppgår koncernens intäkter till 1 569 miljoner kronor, detta är en ökning med 121 miljoner kronor jämfört med föregående år. Störst intäkter redovisas inom LKF, som även står för den större delen av intäktsökningen, både till följd av hyresbestånd och högre hyresnivå.

På kostnadssidan påverkas verksamheten främst av ökade priser generellt, men bolagen arbetar aktivt med att minska kostnaderna och driftoptimera på olika sätt. Vidare påverkar ökning av långfristiga skulder och stigande räntor utvecklingen av finansiella kostnader under året.

Mkr	Intäkter		Rörelse- resultat		Resultat efter finansiella poster		Balans- omslutning		Eget kapital		Avkastning på totalt kapital		Investeringar		Soliditet	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncernen	1 569	1 448	372	309	185	146	10 040	9 666	2 405	2 193	2 %	2 %	755	740	24 %	23 %
Lunds Rådhus AB	3	2	0	0	27	26	228	230	33	32	12%	12%	-	-	14%	14%
LKF AB	1 432	1 317	366	302	194	149	9 322	8 995	2 446	2 315	2 %	3 %	707	659	26 %	26 %
LKP AB	106	101	7	8	-7	-1	614	602	79	92	neg	1 %	44	28	13 %	15 %
Fast AB Lund Arena	5	5	1	1	1	1	104	103	73	72	1 %	1 %	4	-	70 %	70 %
Visit Lund AB	28	27	-1	-2	-1	-2	24	14	2	3	neg	neg	-	-	9 %	24 %

Lunds kommuns Fastighets AB

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 194 miljoner kronor (149), en ökning med 45 miljoner kronor. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 159 miljoner kronor (123) miljoner kronor.

LKFs intäkter uppgick till 1 432 (1 317) miljoner kronor, vilket är en ökning som kan härledas till 155 färdigställda lägenheter och tre lokaler, fullt år med de hyresintäkter från de fastigheter som färdigställdes under 2023 samt hyreshöjning på både bostäder och lokaler.

Bolagets driftkostnader har ökat till 595 (535) miljoner kronor, vilket delvis är en effekt av större bestånd. men som också påverkas av materialprisökningar till följd av inflation och löneökningar. Taxekostnaderna som utgör drygt en tredjedel av driftkostnaderna har ökat, men inte lika mycket som beståndet ökar, då bolaget arbetar strategiskt med driftoptimering avseende energi- och vattenanvändning. En vattenstrategi är under framtagande för att sätta ännu mera fokus på detta framöver.

Underhållskostnader uppgick till 120 (106) miljoner kronor i resultaträkningen. Större underhållsåtgärder redovisas i balansräkningen och den totala underhållsvolymen uppgick till 341 (332) miljoner kronor. Större åtgärder avsåg bland annat renovering av 494 lägenheter på Klostergården och installation av solceller på ett antal fastigheter.

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgick till 261 miljoner kronor (232). Ökningen förklaras främst av färdigställd produktionen och underhållsåtgärder som aktiverats. Marknadsvärdering visar att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Föregående år gjordes nedskrivning i två fastigheter, Koggen i Lund och Knudsgården i Veberöd. Dessa nedskrivningar ligger kvar, men inga nya tillkommer.

Stigande räntor och ökning av långfristiga skulder påverkar finansiella kostnader och därmed finansnetto, som landar på -172 miljoner kronor (-152).

Lunds kommuns Parkeringsaktiebolag AB

Årets resultat efter finansiella uppgick till -6,9 miljoner kronor (-2). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -8,5 miljoner kronor (-0,3).

Nettoomsättningen har ökat till 106 miljoner kronor och det är främst intäkterna från korttidsparkering som ökar på grund av både högre beläggning och prisjusteringar under andra halvåret. Viss intäktsökning finns även inom långtidsavtal.

Rörelsens kostnader uppgick till 99 miljoner kronor (93). Ökningen beror dels på högre arrendekostnader, dels på några oförutsedda kostnader under året. Personalkostnaderna var något högre jämfört med föregående år, bland annat till följd av engångspremier för pension. Under året har en leverantör av bolagets laddtjänstinfrastruktur försatts i konkurs. Eftersom intäkterna från kunderna går via leverantörer innebär det kundförluster för LKP.

Även LKP påverkades av ökning av långfristiga lån och stigande räntor och finansnettot landade på -13,9 miljoner kronor, en ökning med 4,6 miljoner kronor jämfört med 2023.

Fastighets AB Lund Arena

Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster om 0,7 miljoner kronor för året, vilket är i nivå med föregående år.

Intäkterna uppgick till 4,7 miljoner kronor, en mindre ökning med till följd av hyreshöjning. Även kostnaderna ökade, bland annat reparation och underhåll av fastigheten och resultatet före finansnetto landade i nivå med 2023 års resultat. Finansnetto är något sämre än föregående år och påverkas av högre räntekostnader på lån till kommunen, men även högre ränteintäkter på bankmedel, då räntenivåerna har stigit.

Visit Lund AB

Bolaget redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om 1,1 miljoner kronor, vilket är en förbättring med 1 miljon kronor jämfört med föregående år. Intäkterna har ökat med 1 miljon kronor till 28 miljoner kronor. Den största enskilda förändringen avser högre biljettförsäljning via Visit Lunds system och tjänster. Kostnadsposterna är i nivå med föregående år, dock viss ökning av pensionskostnaderna till följd av en hög uppräknings av pensionsskulden på grund av de senaste årens höga inflation.

Eget kapital påverkas med ungefär 1 miljon kronor på grund av en rättelse av fel avseende den pensionsskuld som uppstod 2022, men som inte tidigare har redovisats.

Bolaget har erhållit ett koncernbidrag om 1 miljon kronor från Lunds Rådhus.

Förändringar i styrelsen

Ann Tångmark Lundberg (FNL) inträdde i styrelsen den 30 januari 2024 efter Jan Annerstedt (FNL). I övrigt har styrelsens sammansättning varit oförändrad.

Styrelsens arbete

Styrelsen har sammanträtt tio gånger under 2024.

Bolagsstyrelsens ansvar enligt 4 § ABL är bland annat att se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Det innebär att det ska finnas ett systematiskt arbetssätt som säkerställer en god intern kontroll. Risker som kontrollerats under 2024 är:

- att inköp av varor och tjänster sker utanför gällande upphandlade avtal, vilket kan leda till risk för skadestånd, högre kostnader samt varumärkespåverkan för Lunds kommun.
- att bolagskoncernens medarbetare saknar tillräcklig kompetens och medvetenhet om IT- och informationssäkerhet, vilket skulle kunna leda till långvarig nedstängning av kritiska system och att känslig och skyddsvärdig information röjs.
- att de helägda bolagen inte följer gemensamt ägardirektiv, särskilt med avseende på: "Bolagen ska, i de delar som är relevanta för bolagens verksamhet, följa kommunfullmäktiges vision, policyer, program och planer" vilket kan leda till att kommunfullmäktiges mål inte uppnås."
- att organiserad brottslighet etableras i leverantörsledet i bolagskoncernen.

Genomförd granskning visar att Lunds Rådhus AB och dotterbolagen har ett ändamålsenligt arbete med kontrollaktiviteterna *Kompetens och beteende rörande IT-säkerhet* samt *Bakgrundskontroll av anbudsgivare och leverantörer vid upphandling av varor och tjänster*. Inga förbättringsåtgärder anses nödvändiga inom dessa områden.

I kontrollaktivitet *Måluppfyllnad* har brist påvisats. Följande förbättringsåtgärd föreslås:

1. Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (LKP) föreslås att i sin affärsplan tydliggöra kopplingen till kommunfullmäktiges övergripande mål för mandatperioden.

Brister i efterlevnad av *Avtalstrohet* har också identifierats. Följande åtgärd föreslås:

1. Fastighets AB Lund Arena föreslås flytta över ekonomihanteringen till kommunkontoret alternativt handla upp ekonomitjänster på nytt.

Stående informationsärenden

- Till varje sammanträde bjuds verkställande direktör och ordförande i något av Lunds kommuns hel- och delägda bolag in till styrelsen för att informera om aktuellt från bolaget, om strategiska framtidsfrågor och i förekommande fall om planerade investeringar. Under året har styrelsen gästats av LKF AB, LKP AB, Fastighets AB Lund Arena, Visit Lund AB, Science Village Scandinavia AB, Krafringen AB, Sysav AB, Ideon AB samt av Sydsvatten AB.
- Månadsrapportering, en genomgång av verksamhet och ekonomisk ställning i koncernen. Punkten föredras av ekonomidirektör.
- Rapport från medlemsråd/ägarsamråd. Punkten föredras av ägarombud.

Behandlade beslutsärenden

- Handlingsplan för intern kontroll 2024
- Godkännande av fusion avseende helägt dotterbolag: Sydsånes avfallsaktiebolag, SYSAV:s övertagande av Sysav Utveckling AB
- Hemställan från Sydsvatten om utökad borgensram för lån
- Avyttring av Lunds Energi Norge AS, helägt dotterbolag till Krafringen Energi AB (publ.)
- Styrelsen i Krafringen AB:s begäran om ägarnas ställningstagande inför investering om nytt kraftvärmeverk
- Antagande av ny bolagsordning för Diabasen 8 AB – helägt dotterbolag till Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag
- Kommunstyrelsens årliga beslut avseende verksamhet i bolagsform
- Ägardirektiv för helägda dotterbolag till ekonomi- och verksamhetsplan (EVP) 2025–2027 med budget för 2025
- Godkännande av avyttring av aktier i Billinge Energi AB, delägt dotterbolag till Krafringen Energi AB (publ), samt avyttring av 7H Kraft Energiförmedling AB och Herrljunga Kraft Energiförmedling AB, vilande helägda dotterbolag till Krafringen Energi AB (publ).

- Ställningstagande till breddat ägande och reviderad bolagsordning för Modity Energy Trading AB
- Finansiella riktlinjer för Lunds Rådhus AB
- Lunds kommuns ställningstagande till Sydskånes avfallsaktiebolag, Sysav:s förfrågan avseende uppförande av koldioxidinfångningsanläggning, SkyZero

Bolagsdag med tema kommunfullmäktiges mål

Den 13 maj arrangerade Lunds Rådhus AB en bolagsdag på tema "Mål: Sveriges tryggaste kommun". Inbjudna var förtroendevalda i Lunds kommuns hel- och delägda bolag, ägarombud, lekmannarevisorer, auktoriserad revisor och samt vd, ekonomichef och andra nyckelfunktioner på ledningsnivå i kommunkoncernen.

Programmet inleddes med att ordförande i Lunds Rådhus AB Anders Almgren, tillsammans med VD Christoffer Nilsson, pratade om kommunkoncernens roll i det trygghetsskapande arbetet. Därefter höll Lena Salomon, certifierad kommunal revisor på PwC, ett anförande om hur kommuner kan arbeta för att motverka, förebygga och upptäcka välfärdsbrott. Efter henne tog Ulrika Olsson, t.f. lokalpolischef och Håkan Nilsson, säkerhetschef i Lunds kommun vid och redovisade hur tryggt Lund egentligen är. LKF:s hållbarhetschef Lena Nordenbro och biträdande förvaltningschef Linda Domini informerade om LKF:s satsning på ungdomsjobb – en del i bolagets förebyggande arbete. Petra Öhlin Lindeheim, kommunikationsansvarig på Visit Lund visade hur Sveriges roligaste plats (Lund!) också kan bli Sveriges tryggaste. Därefter redogjorde upphandlingschef Jeanette Jacobsson för upphandlingens roll i det brottsförebyggande arbetet. Förmiddagen avslutades med att vd och ordförande i LKF, LKP, Visit Lund, Fastighets AB Lund Arena och Lunds Rådhus AB kort redogjorde för årets höjdpunkter och utmaningar.

Ägardialoger

Ägardialoger genomfördes på eftermiddagen den 13 maj 2024 mellan styrelsen i Lunds Rådhus AB och vd samt presidium i de helägda dotterbolagen LKF, LKP, Visit Lund och Fastighets AB Lund Arena. Under dialogen diskuterades viktiga frågor som rör dotterbolagens framtid och strategiska inriktning. Bolagen redogjorde bland annat för hur de bidragit till att uppfylla kommunfullmäktiges mål och visioner, vilket är en central del av moderbolagets uppdrag.

Bolagen pratade också om större investeringar och verksamhetsförändringar som planeras under den kommande EVP-perioden. Risker i förhållandet mellan bolagens behov och strategiska planering i relation till de gällande ägardirektiven diskuterades.

Styrelsen i Lunds Rådhus AB förhörde sig om det finns behov av att lyfta principiella frågor eller sådana av större vikt till kommunfullmäktige under den kommande EVP-perioden. Slutligen diskuterades potentiella samordnings- eller effektiviseringsåtgärder inom kommunkoncernen som inte tidigare hade beaktats. Bolagen såg möjligheter till förbättringar och effektiviseringar som kunde bidra till en mer sammanhållen och effektiv verksamhet.

Styrelsens bedömning

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

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

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Internationella konflikter, spänningar och handelskrig kan leda till osäkerhet på energimarknaderna, störningar i leveranskedjor eller ökade kostnader för byggmaterial och drivmedel. Det kan även påverka investeringsviljan i regionen. Lågkonjunktur, svag export eller finansiell instabilitet kan påverka Sverige och därmed indirekt även koncernen.

Lunds Rådhus AB bedöms stå bättre rustat finansiellt under 2025 då styrelsen beslutat att utdelningen från LKF enligt begränsningsregeln ska stanna i Lunds Rådhus AB och inte omedelbart delas ut till aktieägaren Lunds kommun.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	2 203 744
årets vinst	25 769 595
	27 973 339
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (500 kronor per aktie)	25 000 000
i ny räkning överföres	2 973 339
	27 973 339

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

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

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 545 676	1 416 037
Aktiverat arbete för egen räkning		13 672	12 955
Övriga rörelseintäkter	3	9 305	19 079
		1 568 653	1 448 071
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-378	-494
Övriga externa kostnader	4, 5	-656 678	-589 409
Personalkostnader	6	-263 025	-244 629
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-277 063	-304 845
		-1 197 144	-1 139 377
Rörelseresultat		371 509	308 694
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 138	10 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-185 184	-172 438
		-186 322	-162 273
Resultat efter finansiella poster		185 187	146 421
Resultat före skatt		185 187	146 421
Skatt på årets resultat	8	-36 797	-27 298
Årets resultat		148 390	119 122

Koncernens Balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	9	590	7 264
		590	7 264
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	8 969 223	8 601 702
Inventarier, verktyg och installationer	12	114 688	111 463
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	569 912	479 269
		9 653 823	9 192 435
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Andra långfristiga fordringar	15	1 053	1 112
Övriga långfristiga placeringar	16	17 088	27 702
		18 143	28 816
Summa anläggningstillgångar		9 672 556	9 228 514
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		3 465	3 935
Färdiga varor och handelsvaror		29	34
		3 494	3 969
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 565	33 421
Aktuella skattefordringar		5 550	0
Övriga fordringar		36 149	42 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 882	34 166
		85 146	110 310
<i>Kassa och bank</i>			
		279 052	322 811
Summa omsättningstillgångar		367 692	437 090
SUMMA TILLGÅNGAR		10 040 248	9 665 604

Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	17, 18		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 792 008	1 792 008
Annat eget kapital inklusive årets resultat		607 826	484 436
Summa eget kapital		2 404 834	2 281 444
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	218 105	181 306
Övriga avsättningar	20	4 849	6 857
		222 954	188 163
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	22	6 573 674	6 515 769
Övriga skulder	23	194 560	198 073
		6 768 234	6 713 843
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	130 000	0
Leverantörsskulder		175 766	189 058
Aktuella skatteskulder		0	372
Övriga skulder		23 378	12 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	315 082	279 993
		644 226	482 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 040 248	9 665 604

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	1 792 008	396 463	2 193 472
Utdelning			-27 226	-27 226
Årets resultat			119 122	119 122
Rättelse av fel som redovisas direkt mot eget kapital			-3 923	-3 923
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	1 792 008	484 436	2 281 445
Utdelning			-25 000	-25 000
Årets resultat			148 390	148 390
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 000	1 792 008	607 826	2 404 835

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		371 509	308 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25	281 494	306 574
Erhållen ränta		9 478	10 165
Erlagd ränta		-192 416	-144 966
Betald skatt		-5 920	39 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		464 145	520 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		475	-19
Förändring kundfordringar		10 856	-22 038
Förändring av kortfristiga fordringar		19 858	-16 519
Förändring leverantörsskulder		10 770	-93 036
Förändring av kortfristiga skulder		45 115	9 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		551 219	398 495
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-239	-1 334
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-754 398	-616 085
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 183	943
Förvärv dotterbolag		-2 915	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-754 369	-616 475
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 376	224 260
Amortering av lån		-15 985	0
Utbetald utdelning		-25 000	-27 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		159 391	197 035
Årets kassaflöde		-43 759	-20 946
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		322 811	343 757
Likvida medel vid årets slut		279 052	322 811

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 544	2 460
Rörelsens kostnader	6		
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 334	-2 321
		-2 334	-2 321
Rörelseresultat		210	139
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	26	27 851	28 150
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-1 211	-1 999
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-71	-113
		26 575	26 042
Resultat efter finansiella poster		26 785	26 181
Bokslutsdispositioner	27	-1 000	0
Resultat före skatt		25 785	26 181
Skatt på årets resultat		-16	-2
Årets resultat		25 770	26 179

Moderbolagets Balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	28, 29	200 385	201 596
		200 385	201 596
Summa anläggningstillgångar		200 385	201 596
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		27 851	28 150
Övriga fordringar		24	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	35
		27 875	28 770
Summa omsättningstillgångar		27 875	28 770
SUMMA TILLGÅNGAR		228 260	230 367

Moderbolagets Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	17, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 204	1 025
Årets resultat		25 770	26 179
		27 973	27 204
Summa eget kapital		32 973	32 204
Långfristiga skulder	21		
Checkräkningskredit Nordea enligt Cashpoolavtal		12	3 900
Övriga skulder Lunds kommun	23	194 173	194 173
Summa långfristiga skulder		194 185	198 073
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22	26
Skulder till koncernföretag		1 000	0
Aktuella skatteskulder		18	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	62	62
Summa kortfristiga skulder		1 102	90
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 260	230 367

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	28 251	33 251
Utdelning		-27 226	-27 226
Årets resultat		26 179	26 179
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	27 204	32 204
Utdelning		-25 000	-25 000
Årets resultat		25 770	25 770
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 000	27 973	32 973

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		210	139
Erhållna utdelningar		28 150	27 226
Erhållen ränta		6	4
Erlagd ränta		-71	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		28 295	27 256
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		597	-551
Förändring av leverantörsskulder		-4	-94
Förändring av kortfristiga skulder		0	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 888	26 566
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	3 042
Amortering av lån		-3 888	0
Utbetald utdelning		-25 000	-27 226
Erhållna koncernbidrag		0	3 000
Lämnade koncernbidrag		0	-3 000
Lämnade aktieägartillskott		0	-2 382
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 888	-26 566
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

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

Förvärv från närstående som skedde när koncernen bildades 2019-12-31 gjordes till tidigare ägares bokförda värde. Det totala anskaffningsvärdet uppgick till 194 173 tkr. Skillnaden mot beräknat marknadsvärde uppgick till 1 789 008 tkr vilket redovisas som tillskott.

Dotterföretag

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

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter för bostäder, lokaler, parkeringsplatser redovisas i den period hyran avser. Parkeringsövervakning och andra tjänsteuppdrag redovisas i den period arbetet utförs. Sedan 2015 redovisas parkeringsinlösen, p-köp, som en förutbetalad intäkt som intäktsförs linjärt över en period om 25 år. Tidigare år har erhållna parkeringsköpslikvider i vissa fall reducerat fastigheternas anskaffningsvärde.

Immateriella tillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader, indelade i komponenter	15–70 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5–10 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
inventarier, verktyg och installationer	20 år
Anslutningsavgifter	50 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en

komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i posten Nettoomsättning.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

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

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Lunds Kommuns Fastighets AB använder sig av derivatinstrument och säkringsredovisning.

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

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

Marknadsvärde på derivatinstrument på balansdagen i koncernen redovisas i not.

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen samt i Lunds Kommuns Fastighets AB:s årsredovisning för år 2024.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Likvida medel

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, redovisas som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas

uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I koncernen förekommer både avgiftsbestämda och förmånsbestämda 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.

Förmånsbestämda pensionsplaner innebär att företaget har pensionsförpliktelse som grundar sig på en eller flera faktorer där utfallet i nuläget är okänt. Redovisning sker i enlighet med K3:s förenklingsregler. Pensionsplanen finansieras i egen regi och pensionsskulden redovisas som en avsättning enligt den beloppsuppgift som erhålls från KPA.

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska

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

Lunds Kommuns Fastighets AB

Årets värdering har genomförts i analysverktyget MSCI Property. För varje fastighet har en kombination av ortspris- och avkastningsmetod använts. Värdbedömningen baseras på LKFs faktiska hyresintäkter samt schablonberäknade drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt per fastighet. De schablon- beräknade kostnaderna tar hänsyn till fastighets ålder och skick.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,85 % – 5,0 %, kommersiella lokaler 6,0 % – 8,0% och äldreboenden 4,25 % – 5,0 %. De generella förutsättningarna för 2024 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

Värderingen har därefter granskats och kvalitetssäkrats av Svefa. Deras återkoppling har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Värdetidpunkt	2024-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,00 %
Hyresutveckling bostäder per år 2025	5,00 %
2026	2,00 %
Hyresutveckling lokaler per år	2,00 %
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2,00 %
Vakansgrad bostäder	0,50 %
Vakansgrad lokaler inkl. äldreboende	0-5-7,0 %

Not 2 Nettoomsättning

KONCERNEN

	2024	2023
Hyresintäkter, bostäder	989 062	907 702
Hyresintäkter, lokaler	354 300	317 664
Parkeringsintäkter	116 621	107 006
Kontrollavgifter	14 287	15 893
Övrig nettoomsättning	71 406	67 772
	1 545 676	1 416 037

MODERBOLAGET

	2024	2023
Förvaltningsarvode	2 544	2 460
	2 544	2 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

KONCERNEN

	2024	2023
Realisationsvinster vid avyttring av anläggningstillgångar	987	255
Verksamhetsbidrag	0	16 186
Övriga intäkter	8 318	2 638

Not 4 Arvode till revisorer

KONCERNEN

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	432	617
Övriga tjänster	161	121
Biträde till lekmanrevisorer	325	309
	918	1 047

MODERBOLAGET

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	40	51
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	44	68
	84	119

Not 5 Övriga externa kostnader

KONCERNEN

	2024	2023
Hyror och arrendekostnader	59 140	50 891
Taxor och avgifter	209 742	193 225
Reparation- och underhållskostnader fastigheter	244 304	117 312
Fastighetsskatt	34 029	34 187
Övriga externa kostnader	109 463	193 794
	656 678	589 409

MODERBOLAGET

	2024	2023
Övriga externa kostnader	2 334	2 321
	2 334	2 321

Not 6 Anställda och personalkostnader

KONCERNEN

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	158	155
Män	168	178
	326	333
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	5 091	3 771
Övriga anställda	156 602	148 984
	161 693	152 755
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 452	1 089
Pensionskostnader för övriga anställda	18 869	15 535
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	51 819	48 533
	72 140	65 157
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	233 833	217 912
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1 694	832
Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	279
	1 694	1 111

MODERBOLAGET

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	22 %
Andel män i styrelsen	67 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

KONCERNEN

	2024	2023
Räntekostnader till Lunds kommun	152 244	123 773
Övriga räntekostnader	18 610	32 930
Borgensavgift Lunds kommun	10 883	11 405
Övriga finansiella kostnader	3 447	4 330
	185 184	172 438

MODERBOLAGET

	2024	2023
Övriga räntekostnader	71	113
	71	113

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

KONCERNEN

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2	511
Uppskjuten skatt	-36 799	-27 809
Totalt redovisad skatt	-36 797	-27 298

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		185 187		146 421
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-38 149	20,60	-30 163
Ej avdragsgilla kostnader		-1 759		-10 987
Ej skattepliktiga intäkter		48		228
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		2		513
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-7		-34
Skatteeffekt av temporära skillnader		48 197		48 021
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		0		779
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-804		-562
Förändring av uppskjutna skatter		-36 799		-28 500
Övrigt		-7 526		-6 593
Redovisad effektiv skatt	19,87	-36 797	18,64	-27 298

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 056	10 858
Inköp	239	1 334
Försäljningar/utrangeringar	-4 942	0
Kostnadsförda projekt	-2 447	-3 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 906	9 056
Ingående avskrivningar	-1 792	-381
Försäljningar/utrangeringar	1 976	0
Årets avskrivningar	-1 500	-1 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 316	-1 792
Utgående redovisat värde	590	7 264

Not 10 Byggnader och mark inkl. byggnadsinventarier

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 083 373	11 201 517
Inköp	121 971	5 439
Försäljningar/utrangeringar	-35 684	-26 734
Färdigställt under året	496 396	902 038
Omklassificeringar	0	1 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 666 056	12 083 373
Ingående avskrivningar	-3 605 917	-3 409 825
Försäljningar/utrangeringar	30 319	22 614
Årets avskrivningar	-236 734	-218 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 332	-3 605 917
Ingående uppskrivningar	14 000	15 762
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 762	-1 762
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 238	14 000
Ingående nedskrivningar	-94 400	-45 000
Årets nedskrivningar	0	-49 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående redovisat värde	8 771 562	8 397 056

Not 11 Markanläggningar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 990	168 850
Inköp	712	4 296
Färdigställt under året	4 727	75 308
Omklassificeringar	0	-464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 429	247 990
Ingående avskrivningar	-43 344	-32 509
Omklassificeringar	0	55
Årets avskrivningar	-12 424	-10 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 768	-43 344
Utgående redovisat värde	197 661	204 646

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 605	173 721
Inköp	8 358	17 451
Försäljningar/utrangeringar	-3 952	-2 654
Färdigställt under året	11 532	26 668
Omklassificeringar	0	-581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 543	214 605
Ingående avskrivningar	-103 142	-87 557
Försäljningar/utrangeringar	3 597	2 328
Årets avskrivningar	-16 310	-17 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 855	-103 142
Utgående redovisat värde	114 688	111 463

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	479 269	788 012
Under året nedlagda kostnader	610 119	711 954
Färdigställt under året	-512 654	-1 020 697
Försäljningar/utrangeringar	-3 639	0
Omklassificeringar	-3 183	0
Utgående redovisat värde	569 912	479 269

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Utgående redovisat värde	2	2

Not 15 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordringar	1 112	1 217
Avgående fordringar	-59	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 053	1 112
Utgående redovisat värde	1 053	1 112

Not 16 Övriga långfristiga placeringar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 702	27 702
Värdeförändringar	-10 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 089	27 702
Utgående redovisat värde	17 089	27 702

Marknadsvärdet på koncernens räntetak 2024-12-31 61 000 tkr

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

MODERBOLAGET

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	100
	50 000	

Not 18 Uppskrivningsfond

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	7 505	8 904
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 399	-1 399
	6 106	7 505

Not 19 Uppskjutna skatteskulder

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen		
Byggnader och mark, uppkrivning	2 521	2 884
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	231 552	185 889
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 568	-565
Avdragsgillt räntenetto	-12 707	-6 593
Obeskattade reserver	0	171
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	-693	-480
	218 105	181 306

Not 20 Övriga avsättningar

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser	1 488	270
Avsatt för framtida kostnader	3 361	6 587
	4 849	6 857

Not 21 Långfristiga skulder

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och tre år		
Skulder till kreditinstitut	2 550 000	3 450 000
Skulder till Lunds kommun	1 450 000	650 000
	4 000 000	4 100 000
Skulder som förfaller mellan tre och fem år		
Skulder till kreditinstitut	0	700 000
Skulder till Lunds kommun	2 300 000	1 600 000
	2 300 000	2 300 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år		
Skulder till Lunds kommun	467 859	313 714
Övriga skulder	376	129
	468 235	313 843

MODERBOLAGET

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år		
Övriga skulder	194 185	198 073
	194 185	198 073

Not 22 Skulder som avser flera poster

KONCERNEN

Koncernens lån om 6 703 674 tkr (6 515 769 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 550 000	4 150 000
Skulder till Lunds kommun	4 023 674	2 365 769
	6 573 674	6 515 769
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	50 000	0
Skulder till Lunds kommun	80 000	0
	130 000	0

Not 23 Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

KONCERNEN

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

MODERBOLAGET

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	112 530	79 950
Förutbetald parkeringsinlösen	66 888	28 727
Övriga förutbetalda intäkter	38 460	44 780
Upplupna räntekostnader	36 621	43 646
Personalrelaterade interimskostnader	22 297	19 577
Övriga upplupna kostnader	38 286	63 313
	315 082	279 993

MODERBOLAGET

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	62	62
	62	62

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	277 063	304 846
Realisationsvinster och förluster	0	-326
Kostnadsförda projekt immateriella tillgångar	2 448	3 013
Förändring avsättningar	-2 008	-25
Utrangering	3 638	0
Övriga justeringar	353	-934
	281 494	306 574

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

	2024	2023
Erhållna anticiperade utdelningar	27 851	28 150
	27 851	28 150

Not 27 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	1 000	0
	1 000	0

Not 28 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

	2024-12-31	2023-12-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 595	206 595
Ingående nedskrivningar	-4 999	-3 000
Årets nedskrivningar	-1 211	-1 999
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 210	-4 999
Utgående redovisat värde	200 385	201 596

Not 29 Specifikation andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)	100 %	120 000	99 777
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	100 %	58 400	29 418
Fastighets AB Lund Arena	100 %	1 000	69 000
Visit Lund AB	100 %	4 000	2 190
			200 385

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

Indirekta innehav i koncernen omfattar:

Helägda dotterföretag till Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag:
Kännedomen i Lund AB, 559163-6047, Conduttore AB, 559075-0351 och Diabasen 8 i Lund AB, 559467-5687.

Not 30 Disposition av vinst eller förlust

MODERBOLAGET

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 204
årets vinst	25 770
	27 973
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	25 000
i ny räkning överföres	2 973
	27 973

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

KONCERNEN

Verkliga värde på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Verkliga värde på derivatinstrument som redovisas i balansräkningen		
Räntetak med positiva verkliga värden	60 800	79 400
	60 800	79 400
Verkliga värde på derivatinstrument som int redovisas i balansräkningen		
Ränteswapar med positiva verkliga värden	103 400	110 500
	103 400	110 500

Not 32 Uppgifter om moderföretag

MODERBOLAGET

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

Not 33 Eventualförpliktelser

KONCERNEN

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	2 460	2 439
Avsättning pensioner VD	1 053	1 112
	3 513	3 551

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

EU:s nya direktiv om hållbarhetsredovisning, CSRD, innebär att kraven på hur hållbarhet ska rapporteras har förändrats i grunden och är nu betydligt mer omfattande än tidigare. Lunds Rådhus AB-koncernen förbereder koncernen på rapportering enligt CSRD från och med verksamhetsår 2025. Samtidigt bevakar bolagsstyrelsen Omnibus-förslaget som kan komma att innebära att rapporteringsskyldigheten förskjuts till verksamhetsår 2027 alternativt att Lunds Rådhus AB-koncernen inte alls kommer att omfattas.

Kultur- och fritidsnämnden tillträdde som ny hyresgäst i Sparbanken Skåne Arena som helhet den från januari 2025. Fastighets AB Lund Arenas låneskuld till Lunds kommun amorterades av den 2 januari 2025. I samband med amorteringen upptogs en checkräkningskredit om 5 mnkr.

Den personal som tidigare varit anställd i Stiftelse Arenan för att driva anläggningen har från den 1 januari 2025 erhållit nya anställningar på kultur- och fritidsnämnden och fortsätter därmed att arbeta med driften av anläggningen. På så vis går ingen värdefull kompetens förlorad. Serviceförvaltningen har anlitats för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Almgren
Ordförande

Ann Tångmark Lundberg

Axel Hallberg

Mattias Horrdin

Lina Olsson

Jesper Sahlén

Philip Sandberg

Rasmus Törnblom

Hedvig Åkesson

Christoffer Nilsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young Aktiebolag

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor