



**Tillsammans  
bygger vi trygghet**





## Innehåll

Om rapporten	3
LKF i korthet	4
Vd har ordet	6
Bolagsstyrning	8
Vår värdekedja	14
Affärsplan introduktion	16
Nyckeltal	18
Intressentanalys	20
Dubbel väsentlighetsanalys	22
Målbild kund	24
Målbild hem	26
Målbild medarbetare	30
Barnbokslut	32
Hållbarhetschefen har ordet	34
Hållbarhetsnoter	35
Ledning	64
Styrelse	66

## Ekonomisk redovisning

Ekonomichefen har ordet	68
Innehåll	69
Förvaltningsberättelse	70
Resultaträkning	78
Balansräkning	79
Kassaflödesanalys	80
Rapport – förändringar i eget kapital	80
Noter och kommentarer	81
Revisionsberättelse	90
Granskningsrapport	92
Bilaga fastighetsinnehav	93

## Om rapporten

Denna års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2025 omfattar Lunds Kommuns Fastighets AB 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. Årets hållbarhetsredovisning har tagits fram med inspiration från European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Det innebär att rapporten i stor utsträckning följer ESRS, samtidigt som avsteg har gjorts där uppgifterna inte varit tillämpliga eller tillgängliga. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 68 till 89. Års- och hållbarhetsredovisningen fastställdes av styrelsen för Lunds Kommuns Fastighets AB den 26 februari 2026.

Kontaktperson för rapporten är Fredrik Millertson, vd.

**Form:** Yellon AB.

**Foto:** Emma Karlsmark/Liljewalls (s. 8) Emma Kuylentstierna (sid 37), Eurhonet (sid 30), Jan Nordén (sid 26), Johan Alsén (sid 25, 62, 64), Jonas Birgersson/ViaEuropa (sid 28), Klas Andersson (sid 7, 13, 17, 25, 28, 31, 34, 46, 50–51, 55–57, 64–68), Maja Ullén (sid 28), Michael Svensson (sid 24, 27, 31–32, 64), News Øresund (sid 31), Nina Molnar (sid 43), Peter Kroon (sid 21, 59), Tilda Modin (sid 24, 38, 44).

**Illustrationer:** HÄR Arkitekter (sid 27), PE Teknik & Arkitektur (sid 29).



## VISION

# Fler och bättre hem



LKFs vision är en framtid med fler och bättre hem. Hemmet är en viktig del av människans vardag och de som trivs med sitt boende är oftast mer nöjda med sina liv. Bra bostäder gör Lund mer attraktivt för både människor och företag, så att kommunen kan fortsätta att utvecklas. Därför söker vi mark så att vi kan bygga fler bostäder till rimliga kostnader. Vi investerar i framtiden genom att bygga nytt och genom att ta hand om och utveckla de fastigheter vi redan har. Vi agerar hållbart och miljösmart. Vi ger våra hyresgäster större möjligheter att påverka sitt boende, så att deras hem blir bättre för dem.

## Ett helägt kommunalt fastighetsbolag

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

# 276

**Antal medarbetare**  
(tillsvidareanställda)

# 8

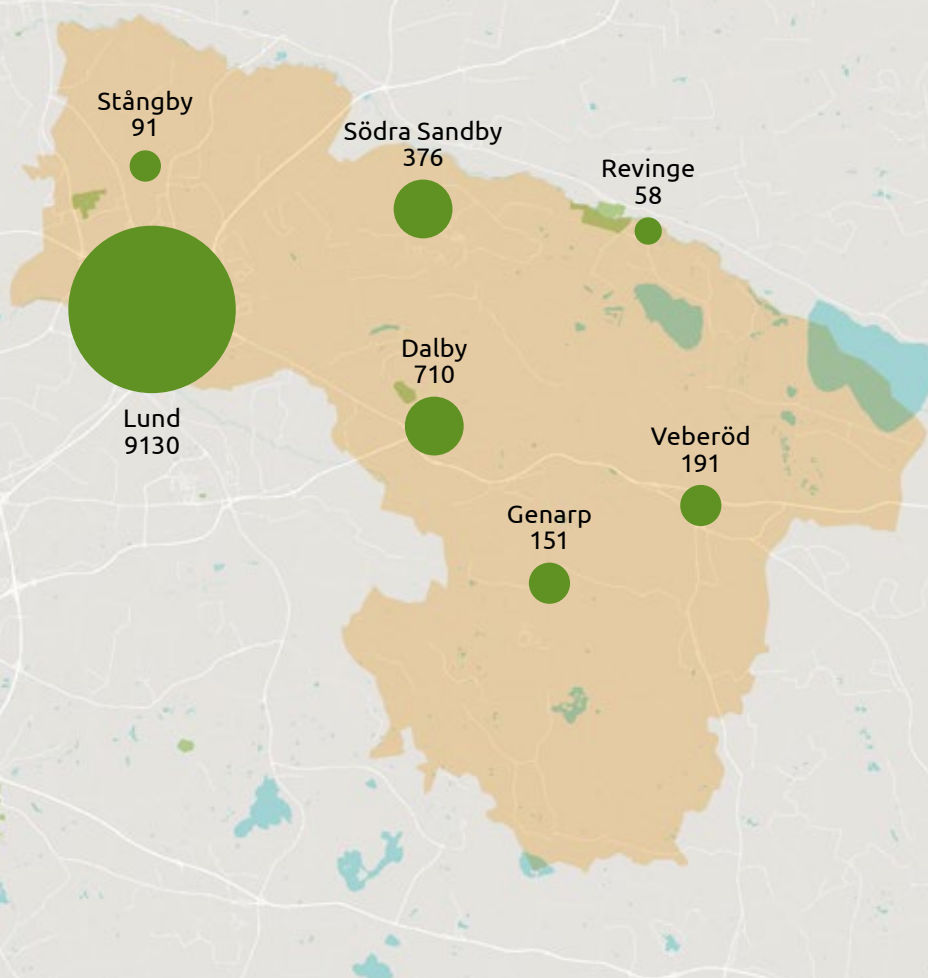
**Antalet nyanställda 2025**  
(tillsvidareanställda)

# 46 år

**Medelålder**  
(på samtliga medarbetare)

## Hela Lunds fastighetsbolag

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



# 10 775

## Totalt antal lägenheter i Lunds Kommun

Därutöver 1 500 kategoribostäder som blockuthyrs men förvaltas av LKF

# 368

## Antal lokaler

# 20 000

## Fler än 20 000 Lundabor bor hos oss

# 21,3 mdkr

## Marknadsvärde på LKFs fastighetsbestånd

2025 uppgick marknadsvärdet på LKFs fastighetsbestånd till cirka 21,3 (20,1) miljarder kronor enligt gjord värdering.

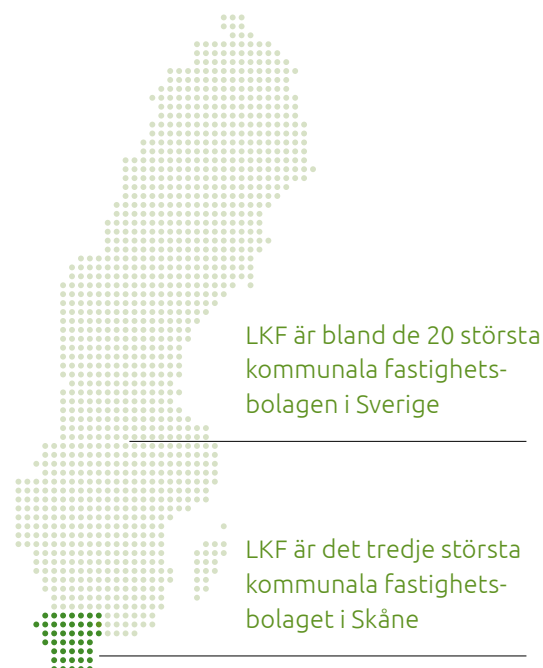
# 40%

## Cirka 40 procent av hyresmarknaden

LKF har totalt 10 775 (10 775) lägenheter, vilket betyder att fler än 20 000 Lundabor bor hos dem. Det gör LKF till det tredje största kommunala fastighetsbolaget i Skåne och till ett av de 25 största i Sverige.

Bostadsbeståndet motsvarar cirka 40 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör dem 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 66 800 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 äldreboenden, flera stadsdelscentrum som Fäladstorget, Linero torg och Karshögstorg med handel och service samt ett 40-tal attraktiva kommersiella lokaler i Lunds centrum.



# 2025: Ännu ett riktigt bra LKF-år

2025 är ett år som markerar en tydlig riktning framåt. Det är första året vi rapporterar utifrån affärsplanen Framtidskompassen 2030, där hållbarhet inte är ett sidospår utan en självklar del av våra målbilder för kund, hem och medarbetare. För mig är det en styrka att vi har en gemensam kompass som vägleder oss i allt vi gör, från hur vi bygger och förvaltar till hur vi möter våra kunder och skapar arbetsglädje.

## Stark och stabil ekonomi

Jag ser det som en stor prestation att vi, trots höga räntor och kraftigt ökade kostnader, levererar en stark vinst och uppfyller våra nyckeltal. Ekonomin är i balans tack vare ett stort ekonomiskt engagemang hos personalen, gott affärsmannaskap genom arbetet i "Varje krona räknas", samt att vi verkar i en stark tillväxtregion med stor efterfrågan på lägenheter och en aktiv, framåtutad ägare med höga ambitioner. Året har dock inte varit utan utmaningar.

Den 7 januari gick entreprenören Sernecke i konkurs, vilket påverkade två av våra byggprojekt - Smaken och Ornitologen. Efter nya upphandlingar är båda projekten igång igen, men innebär förseningar. Trots detta har vi haft en ovanligt hög produktionsnivå under året med sju pågående byggprojekt som omfattar totalt 841 bostäder – betydligt fler än det normala snittet på 500–600. Under 2025 byggstartade vi 517 bostäder.

## Hög och ökad kundnöjdhet

Jag är stolt över att vår kundnöjdhet fortsätter att öka. Årets undersökning med AktivBo visar det högsta serviceindex någonsin och en svarsfrekvens på nästan 80 procent, vilket tyder på att våra kunder upplever att deras åsikter gör skillnad. Undersökningen pekar också på utvecklingsområden som vi aktivt kommer att arbeta med för att ytterligare höja kundnöjdheten.

## En av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är fortsatt en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place To Work. Det är ett kvitto på vår kultur, som präglas av hållbart arbetsliv, arbetsglädje och nolltolerans mot diskriminering och fördomsfullt beteende.

## Hållbarhetsstyrning bortom regelverk

I slutet av året stod det klart att LKF, via Lunds Rådhus AB, inte längre omfattas av CSR. Det förändrar inte vår ambition. Jag är övertygad om att hållbarhet är en strategisk fråga för oss, och vi fortsätter att upprätta en Års- och hållbarhetsredovisning. Under året har vi dessutom höjt nivån ytterligare: vi har beskrivit vår värdekedja mer detaljerat, genomfört en dubbel

väsentlighetsanalys och infört hållbarhetsindikatorer i linje med internationell standard. Det gör oss mer transparenta och ger tydligare prioriteringar.

## Klimatmål och cirkulära kliv

Vi har fastställt ett klimatmål till 2030 som stödjer vägen mot ett klimatneutralt Lund. Under året invigdes Energy-Net, en världsunik lösning för eldistribution som gör det möjligt att producera, lagra och dela energi lokalt.

## Vatten och mobilitet för ett hållbart vardagsliv

Vi har arbetat fram vår första Vattenstrategi, där vi ser vattenfrågan ur både miljö- och kostnadsperspektiv. Samtidigt har vi skapat bättre förutsättningar för hållbar mobilitet. Som första bostadsbolag har vi inlett ett samarbete med Skånetrafiken som ger nyinflyttade hyresgäster möjlighet att gratis prova kollektivtrafik. Tillsammans med OKQ8 erbjuder vi dessutom gratis bilpoolsmedlemskap för alla våra hyresgäster.

## Övertagandet av Saluhallen

En annan spännande händelse under 2025 var att vi tog över ägandet och förvaltningen av Saluhallen. Det är en plats som betyder mycket för Lund och som har stor potential framåt. För mig handlar övertagandet om mer än att förvalta en byggnad, det är en del av vårt ansvar att bidra till en levande stadskärna.

## Trygghet som grund

Trygghetsfrågorna har fortsatt att stå högt på agendan. Under LKF-dagen i våras var trygghet ett huvudtema och vi har fortsatt med insatser som kombinerar förebyggande arbete med ökad säkerhet, bland annat genom utvecklade trygghetsvandringar. Våra vår- och höstfester samt Linerofestivalen har skapat gemenskap, och sommarens ungdomsjobbare har bidragit till trivsel i våra områden. Jag är också stolt över vår kampanj "En vecka fri från våld", där vi tillsammans med Lunds kommun satte fokus på att förebygga våld i nära relationer.

## Framåt med tydlig riktning

Jag vill avsluta med att säga att jag är övertygad om att vi med Framtidskompassen 2030 som vägledning och hållbarheten som ryggrad fortsätter att bygga ett Lund som är klimatmässigt, socialt och ekonomiskt hållbart.

Jag vill rikta ett varmt tack till styrelse, ägare, partners och alla våra medarbetare för betydande insatser under året. Tillsammans gör vi Lund till en trygg, trivsamt och framtidsstark stad att bo och verka i.

*Lund i februari 2026  
Fredrik Millertson, vd*

***”Jag kan med glädje konstatera att tre viktiga förutsättningar är på plats: stark och stabil ekonomi, hög och ökande kundnöjdhet och kanske viktigast av allt – en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt våra egna medarbetare.”***

Fredrik Millertson, vd



# Struktur som ger långsiktig stabilitet

LKF har växt fram under lång tid för att bli det bolag det är idag, med något över 12 000 bostäder och en omsättning på 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

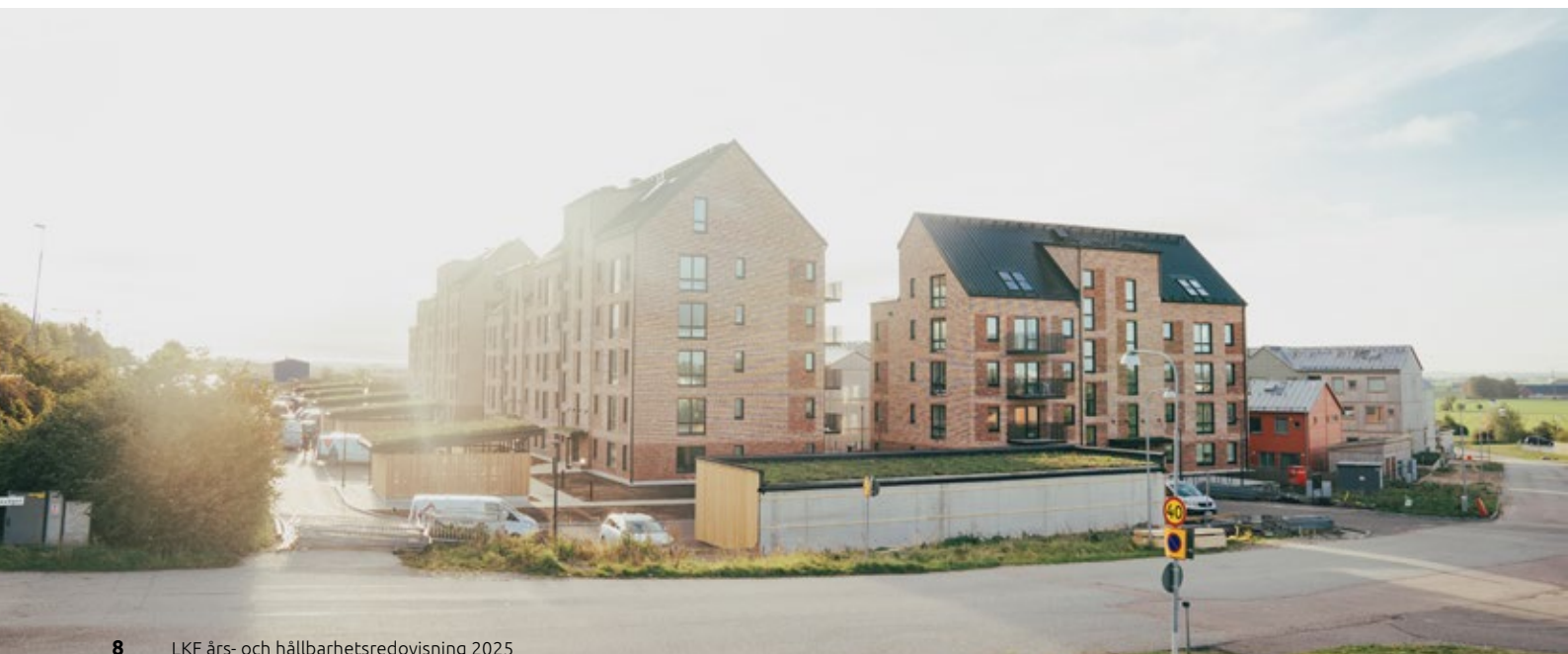
LKF ägs av Lunds Rådhus AB (moderbolaget i en bolagskoncern med samma namn), som i sin tur ägs av Lunds kommun och styrs av ägaren, via det ägardirektiv som antagits av kommunfullmäktige och bolagets stämma. Direktivet ger den övergripande inriktningen för LKF. Utifrån detta sätter styrelse och ledning målbilder på sex års sikt, med tillhörande fokusområden och mål, som återfinns i affärsplanen Framtidskompassen 2030. 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 LKF en översyn av internkontrollplanen och uppdaterar den för att matcha med omvärlden samt de rutiner som finns 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 LKF tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att det finns en tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av LKFs riskanalys bedöms sannolikheten för olika oönskade händelser och deras konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas för att minimera både långa- och kort-siktiga risker.

Kommunens Lekmannarevisorer har under året påbörjat en granskning av kompetensförsörjning för bolaget. LKF kommer att få ta del av den slutliga revisionsrapporten under februari 2026.



## Risikfaktorer

LKFs riskexponering är förhållandevis låg eftersom verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan listas faktorer som LKF 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 LKF risken för framtida vakanser.



### Underhåll och drift

Genom LKFs långsiktiga arbete med affärs-mässighet, teknikförbättring och fastighets-utveckling utvecklar de hela tiden sitt arbete mot en alltmer effektiv resursanvändning. Taxekostnader står för en tredjedel av driftkostnaderna och uppvärmningen är, tillsammans med el- och vattenanvändningen, en av LKFs mest väsentliga miljö-aspekter. LKF arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och genom samarbete med hyresgästerna. Läs mer om LKFs styrning kopplad till el, vatten och värme under Hållbarhetsnoterna.



### 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. Avvikelse är väsentlig karaktär rapporteras till styrelsen. Läs mer om hur LKF hanterar bland annat risk för korruption och brott mot lag om offentlig upphandling, under Hållbarhetsnoter.



### Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökande underhållsinsatser. LKF har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans bedömer LKF att de har goda förutsättningar för att hantera sina fastigheter som succesivt blir äldre. En viktig del i uppdraget 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 LKF aktivt med att ta fram ny byggbar mark. Läs mer om bland annat byggrättsportföljen under Hållbarhetsnoter.



### Materialpriser/tillgång

Inflationstakten har varit hög under året, men har fallit tillbaka, och i december låg den på 2,1 procent (konsumtprisindex med fast ränta). Trots att inflationen har sjunkit medför de senaste årens prisökningar att prisbilden är fortsatt hög. Byggekostnaderna har ökat, upp 1,3 procent på ett år i december månad.



### 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 innebär det, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag vid beräkning av årets skatt inte kan medges.



### Finansiering

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 56,5 procent (55,8). 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 månadsvis avstämning genomförs för att kontrollera 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.



### Klimatförändringar

Effekterna av klimatförändringarna syns i form av extremväder som värmeböljor och skyfall. LKF beaktar detta i planering av nya och befintliga bostadsområden idag, men utvecklar även sina arbetssätt. I LKFs affärsplan finns initiativet "Vi ska förebygga klimatpåverkan och anpassa för klimatförändringar, bland annat varmare klimat och fler skyfall.". Under 2023 färdigställdes en sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet avseende skyfall (50- respektive 100-års regn). Implementering av resultatet från sårbarhetsanalysen sker nu löpande i fastighetsprojekt. På fem av de i analysen identifierade riskfastigheterna har under 2024 en vidare analys startats kring möjligheter att minimera spillvattenflöde. Under 2025 kopplades inga nya skador på fastigheter till klimatförändringar.



### Kvalificerade medarbetare

LKFs anställda är en väsentlig framgångsfaktor. En eventuell brist på kvalificerade medarbetare understryker därför vikten av att ständigt attrahera och behålla kompetenta medarbetare. LKF bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller stimulerande uppgifter och bra arbetsvillkor. LKF genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig dit. Läs mer om bland annat utbildnings-satsningar under Hållbarhetsnoter.

# Bolagsstyrningsrapport

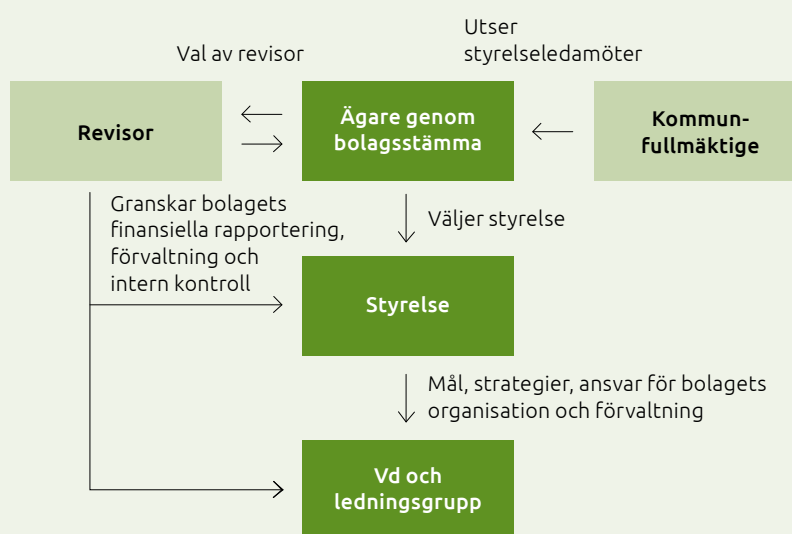
Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och ett så effektivt sätt som möjligt – för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter.

LKFs bolagsstyrning grundar sig på såväl externa som interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamålsenliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

Viktiga externa regelverk är bland annat aktiebolagslagen, redovisningslagstiftning och rekommendationer samt lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (Allbolagen).

Viktiga interna regelverk är bland annat bolagsordning, ägardirektiv, arbetsordning för styrelsen samt vd-instruktion, ramverk för grön finansiering samt interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, besluts- och delegationsordning, anti-korruptionspolicy, upphandlingspolicy och hållbarhetspolicy.

## Styrningsstruktur



### Aktieägare genom bolagsstämma

LKF är ett kommunägt bolag där samtliga aktier ägs av Lunds Rådhus AB, som i sin tur är helägt av Lunds kommun. Aktieägarens inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet samt genom att fatta beslut om ägardirektiv. Årsstämman ska hållas senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad som ska beslutas på årsstämman. Extra bolagsstämma hålls om ägaren begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Årsstämman har bland annat i uppgift att:

- Fastställa resultat- och balansräkning för bolaget.
- Bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd.
- Besluta om vinstdisposition.
- Fastställa arvode till styrelse och revisorer.
- Välja styrelseledamöter (efter beslut av kommunfullmäktige) och revisorer.

Den senaste årsstämman hölls den 21 maj 2025.

Årsstämma för verksamhetsåret kommer att äga rum den 27 maj 2026.

### GOV-1: Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

#### Styrelsen

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter samt lägst tre och högst fem ersättare.

Styrelsen utses av bolagsstämman. Styrelsen utses för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige för rättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Bolagsordningen kan ändras i enlighet med aktiebolagslagens regler. Den aktuella bolagsordningen finns på LKFs webbplats, [www.lkf.se](http://www.lkf.se).

På årsstämman 2025 valdes Tony Johansson, Börje Hed, Joakim Andersson, Clas Fleming, Anneli Larsson, Lars Leonardsson och Camilla Lundberg som ordinarie styrelseledamöter. Erik Nordin, Lars-Mikael Adrian, Erik Golovtchenko, Lars Lindfors och Jakob Ursing valdes till ersättare. Alla styrelsens ledamöter ansågs vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Mer information om deras erfarenhet som är relevant för uppdraget finns på sida 66-67. Könsfördelningen ligger på 83 procent män och 17 procent kvinnor.

På styrelsemötena finns två arbetstagarrepresentanter med. De har rätt att delta i styrelsens överläggningar med yttrande- och förslagsrätt samt att få sin mening antecknad till protokollet, de har dock inte rösträtt. Under 2025 har Annika Ramqvist och Sigge Forberg varit arbetstagarrepresentanter.

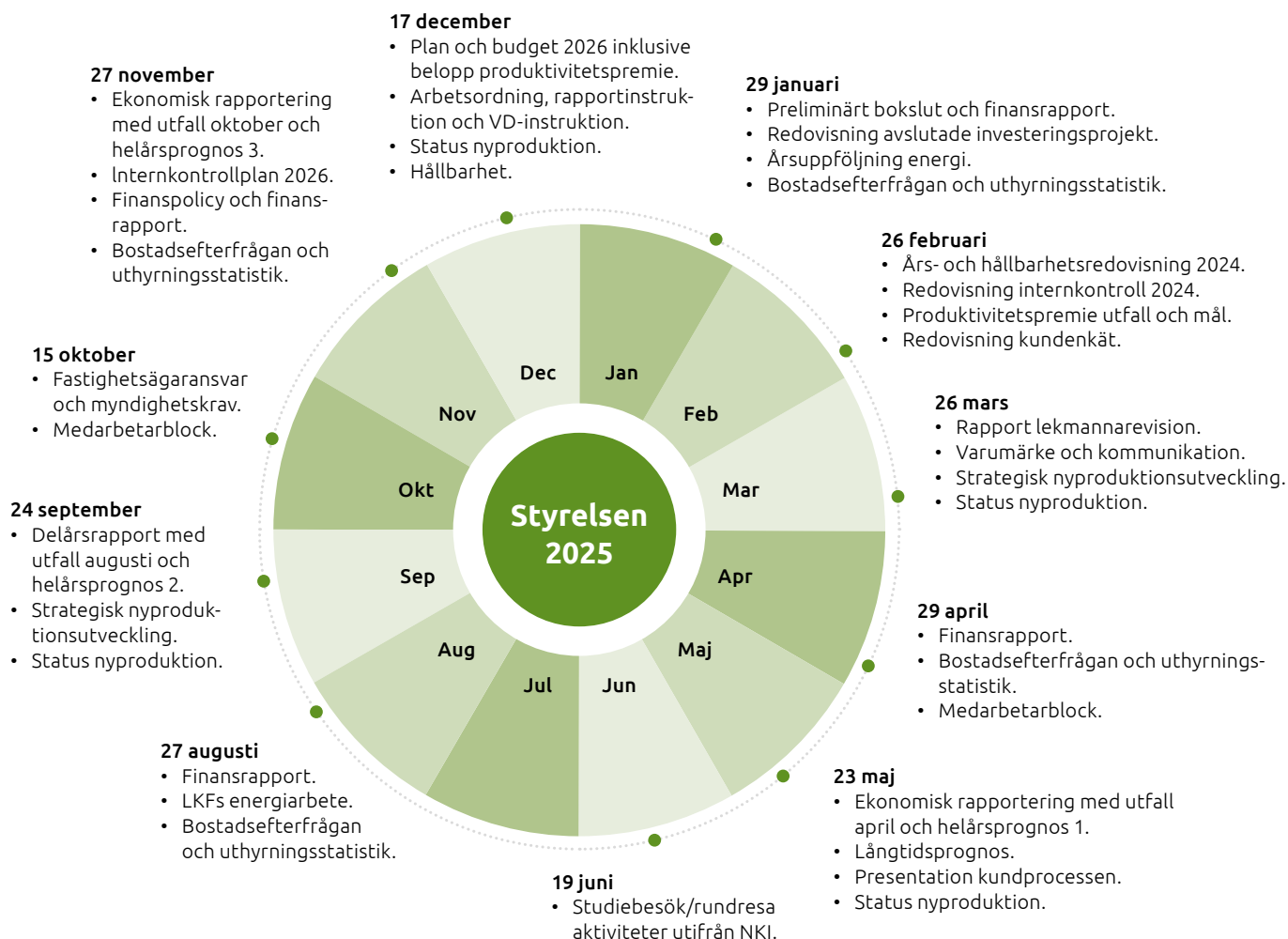
### Styrelsens ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt för den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet i styrelsen regleras genom en arbetsordning som fastställs på styrelsemötet

i december varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot vd. Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter.

### Styrelsens arbete under år 2025

Styrelsens arbete följer ett årshjul, med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Styrelsemötena består både av informations- och beslutspunkter. På de ordinarie mötena har vd, ekonomichef, byggchef, affärsutvecklingschef samt ledningskoordinator, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen, som HR-chef, förvaltningschef, teknisk chef och kundcenterchef, deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus bland annat legat på marknadsläget, investeringsbeslut samt klimatfrågor. Utvecklingen av bolagets större pågående ny- och ombyggnadsprojekt har följts noggsamt både vad gäller uthyrning och projektens framskridande. Totalt har styrelsen haft elva ordinarie möten under 2025.



**Ersättningar till styrelsen**

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen.

Årsarvode uppgår till följande:

- Ordförande 236 tkr
- Vice ordförande 118 tkr
- Övriga ordinarie ledamöter 20 tkr
- Styrelsesuppleanter 10 tkr
- Därutöver 916 kr per sammanträde

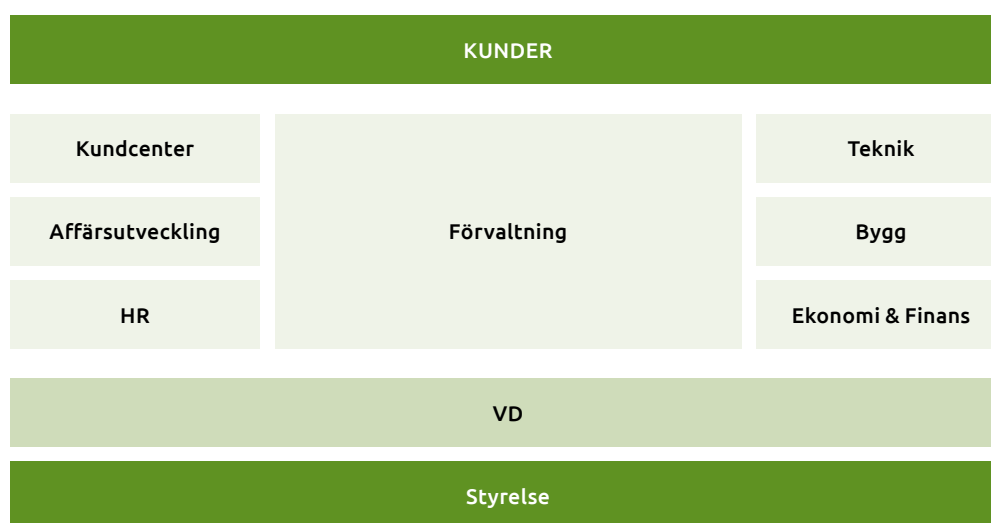
**Verkställande direktör och ledningsgruppen**

Fredrik Millertson har varit bolagets vd under hela året. Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i LKF, i enlighet med styrelsens instruktioner som årligen fastställs. Vd ansvarar för att löpande hålla

styrelsen uppdaterad om verksamheten samt säkerställer att styrelsen får nödvändiga beslutsunderlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd under 2025 bestod av sju direkt underställda chefer. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla bolagsövergripande och strategiska frågor. Under 2025 hölls 25 ordinarie möten. Vid tre av dem avhandlades verksamhetsuppföljning inklusive helårsprognos. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar.

Bolagets verksamhet är organiserad i sju avdelningar, i enlighet med organisationsschemat:

**Externa revisorer**

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av LKF samt att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler och avger en revisionsberättelse. Revisorn utför även en översiktlig granskning av LKFs hållbarhetsredovisning. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Enligt bolagsordningen ska bolagsstämman utse en revisor och en revisorssuppleant. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2025 till revisorer för bolaget för tiden till och med årsstämman 2028. Auktoriserade revisorn Thomas Hallberg är huvudansvarig revisor och auktoriserad revisor Daniel Lantz är revisorssuppleant. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

I not 11 på sidan 85 finns information om revisorernas arvode.

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska kommunfullmäktige i Lunds kommun utse en lekmannarevisor med suppleant.

**Kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ och ska besluta i kommunens viktigaste frågor. Kommunfullmäktige är lagstadgad ägare av de kommunala aktiebolagen och har övergripande ansvar för dessa. Kommunfullmäktige ska sätta ramarna för kommunala aktiebolag genom att fastställa styrande dokument.

Kommunfullmäktige ska utse styrelseledamöter och i förekommande fall ordförande och vice ordförande.

Kommunfullmäktige ska utse lekmannarevisorer som granskar aktiebolagens efterlevnad av kommunfullmäktiges styrdokument och bedömer aktiebolagens interna kontroll.

Kommunfullmäktige ska i Ekonomi- och verksamhetsplan med budget (EVP) ge ägardirektiv till helägda aktiebolag för kommande treårsperiod. Direktiven ska innehålla bolagsspecifika ägardirektiv och finansiella direktiv med förväntad utdelning. Kommunfullmäktige kan när omständigheterna kräver besluta om särskilda direktiv för kommunala bolag, vilket innebär tillägg eller förändring av mål eller uppgifter för bolaget.



Kommunfullmäktige ska följa upp ägardirektivens efterlevnad i årsredovisningen för kommunkoncernen. Kommunfullmäktige ska utse ägarombud och ersättare i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska besluta om instruktioner till ägarombud inför ordinarie och extra bolagsstämmor i Lunds Rådhus AB. Kommunfullmäktige ska ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

### **GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan**

#### **Styrning och kontroll**

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en fullgod och relevant riskhantering och intern kontroll. Syftet är att säkerställa att verksamheten drivs på ett effektivt och hållbart sätt, att den externa rapporteringen håller god kvalitet samt att gällande lagar och regler efterlevs. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. LKFs affärsplaneringsprocess startar med omvärldsanalys-dag under våren, där samtliga chefer deltar och avslutas med att styrelsen beslutar om verksamhetsplan på decembermötet i samband med att budget för kommande år fastställs. Däremellan tas avdelningsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras aktiviteter som går i linje med gällande

affärsplan. Uppföljning av verksamhetsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med verksamhetsplaneringen genomförs varje år riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i internkontrollplanen. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats.

Minst en gång per år tas hållbarhet upp som en fast punkt i årshjulet för styrelsen. På så sätt säkerställs att styrelsen får information regelbundet. Under året har styrelsen antagit LKFs dubbla väsentlighetsanalys, klimatmålet och hållbarhetspolicyn. Styrelsen har haft möjlighet att öka sin kunskap genom utbildning i CSRD. Den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att ses över en gång per år och eventuella ändringar kommer tas beslut om i styrelsen. En förteckning över LKFs väsentliga påverkan, risker och möjligheter beskrivs i Hållbarhetsnoterna.

### **GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem**

LKF betalar ut en produktivitetsspremie till anställda som styrs av förra årets resultat inom områdena kundnöjdhet och driftnetto. Det finns inte någon bonus eller annan ersättning kopplat till hållbarhet eller klimatrelaterad prestation.

### **GOV-4: Förklaring om tillbörlig aktsamhet**

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet som beskrivs i hållbarhetsredovisningen

a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell

*GOV-2 GOV-3 SBM-3*

b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet

*GOV-2 SBM-2 SBM-3 S1-2 S2-2 S4-2*

c) Att identifiera och bedöma negativa inverknings

*GOV-2 SBM-2 IRO-1 E1 E5 S1-2 S2-2 S4-2*

d) Att vidta åtgärder för att hantera dessa negativa inverknings

*SBM-3 E1-3 E5-2 S1-4 S2-4 S4-4*

e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det

*E1-4 E5-3 S1-5 S2-5 S4-5*

### **GOV-5: Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering**

Den dubbla väsentlighetsanalysen är integrerat i årshjulet. Riskerna har bedömts utifrån finansiell effekt och prioriterats därefter. De fångas upp i internkontrollplanen och beaktas sedan i avdelningsplanerna. Riskerna som har identifierats, strategierna för att begränsa riskerna och kontroller beskrivs i Hållbarhetsnoterna.

# Värdekedja

Modellen nedan illustrerar LKFs värdekedja: uppströms, egen verksamhet och nedströms. Målen, påverkan, risker och möjligheter kopplade till LKFs väsentliga hållbarhetsfrågor beskrivs i Hållbarhetsnoterna.

## Uppströms



### Råvaror och material

Utvinning, förädling och återvinning.

### Produktion och tillverkning

Produktion och tillverkning av byggmaterial.



### Planering och byggproduktion

Driva plan- och bygglovsprocess. Genomförande av bygg- och anläggningsentreprenad.



### Inköp och upphandling

Inköp/upphandling av varor och tjänster inom tekniklösningar, konsulttjänster, energi och vatten, entreprenad, skötsel och underhåll.



## Egen verksamhet



### Fastighetsutveckling

Marknadsanalyser, förvärv, transaktioner, nyinvestering, projektering, nyproduktion, ombyggnation, garantibesiktning, underhåll samt produktion, lagring och delning av förnybar energi.



## Nedströms

### Ett hållbart Lund

Hem åt fler Lundabor, trygghet, klimatneutralitet, klimatanpassning, resiliens, arkitektur och gestaltning.



### Nyttjande och återbruk

Boende/lokalnyttjandet (yta och funktionalitet), lägenheterna återbrukas som hem, byggnaderna som framtida materialbanker för återvinning och återbruk.



### Kundernas hem

Trivsel och trygghet, funktionalitet, hyra, service, energi och vattenanvändning, avfall, delaktighet och gemenskap, barn och ungas perspektiv, förutsättningar för en hållbar vardag, kommunikation, underhåll och renovering.



### Nya kunder

Hantera bostadskön/lokaluthyrning, tilldela lägenhet/lokal, skriva hyreskontrakt, lokalanpassning/tillval, inflyttning, sociala förturer och hantera oriktiga hyresförhållanden.



### Förvaltning

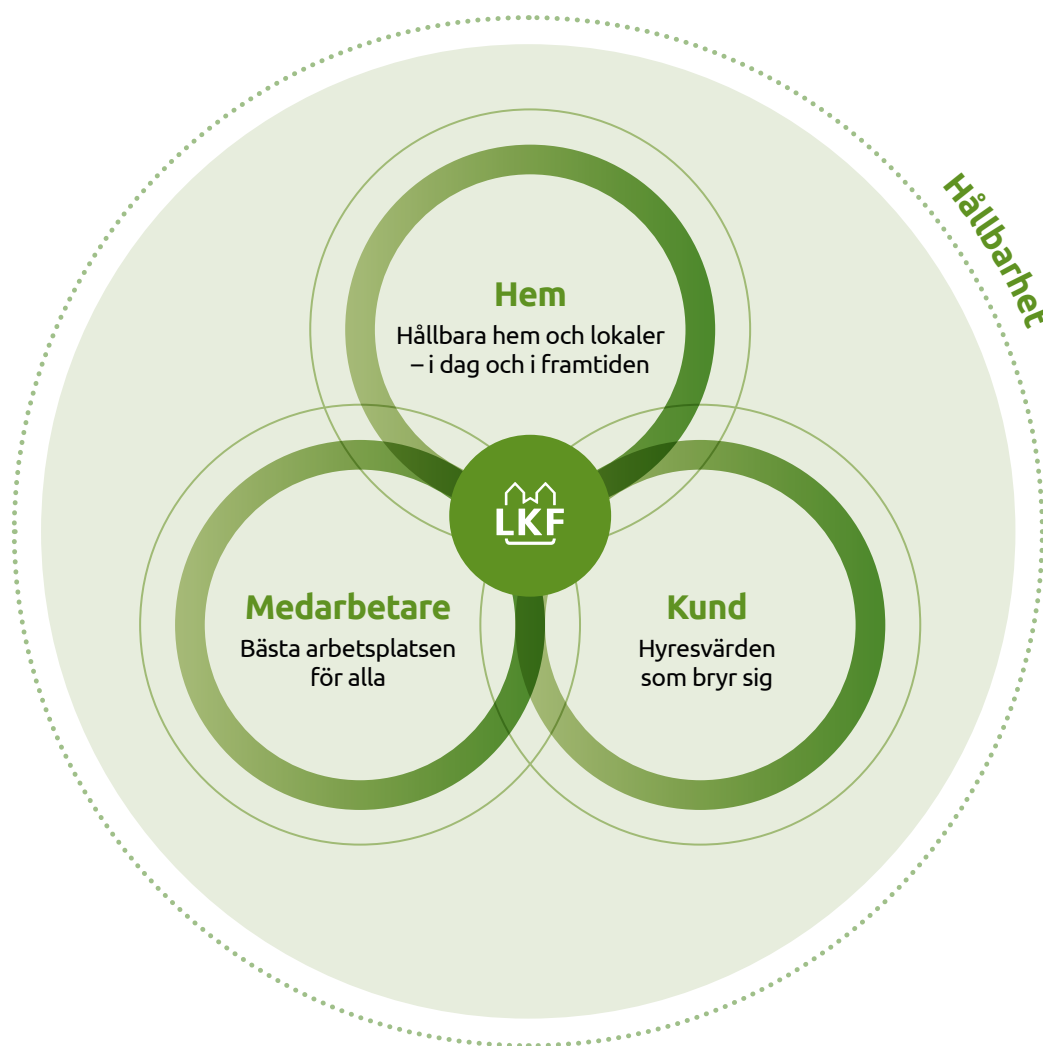
Uthyrning, kundservice och tjänster för trivsamma hem och lokaler, med förutsättningar för en hållbar livsstil. Drift och styrning, skötsel och reparationer av fastigheterna och boendemiljöerna, såväl inomhus som utomhus. Boinflyttande och förutsättningar för gemenskap för trygga hem och miljöer.

# Affärsplan 2030

I den här delen berättar LKF om sin affärsplan Framtidskompassen 2030, dess tre målbilder – kund, hem och medarbetare – samt det integrerade arbetet med ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

LKF ser hållbarhet som en självklar del av verksamheten – inte som ett separat spår. Därför genomsyrar ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet allt arbete. Affärsplanen Framtidskompassen 2030 är den gemensamma riktningen som hjälper LKF att skapa värde för kund, hem och medarbetare.

Med tydliga mål och fokusområden blir det enklare att hålla kursen och utvecklas tillsammans. För LKF handlar det om att behålla kundfokus, skapa trygga hem och samtidigt utveckla medarbetarna. Det är så LKF bygger en arbetsplats där engagemang och arbetsglädje går hand i hand med uppdraget att skapa hem för Lundaborna.





## Medarbetarnas engagemang formade LKFs nya affärsplan

Under 2024 hölls flera workshops som ledde fram till LKFs nya affärsplan Framtidskompassen 2030. En av höjdpunkterna var Medarbetarforumet, där alla medarbetare samlades för att dela tankar och visioner om hur bolaget skapar en gemensam plan. Diskussionerna präglades av engagemang kring mål, strategier och hur LKF tillsammans når dem.



## Revidering av affärsplanen

Affärsplanen omfattar en sexårsperiod, vilket innebär att förutsättningarna kan förändras under planens gång. För att försäkra sig om att den förblir relevant genomför LKF regelbundna omvärldsanalyser och följer upp målen löpande.

Vid större förändringar i marknad, lagstiftning eller interna förutsättningar kan målen behöva justeras. Behovet av revidering tas upp i styrelsen.

# Nyckeltal

För att säkerställa att LKF är på rätt väg mot sina målbilder för 2030 har de valt ett antal nyckeltal som kommer att följas och utvärderas över tid.

	Nuläge	Mål 2030
<b>Trivselindex</b>	<b>92,1%</b> för LKF som helhet. Medelvärdet för de bostadsområden som inte uppnår målet uppgår till 85,5.	<b>88,0%</b> minimum, alla bostadsområden.
<b>Trygghetsindex</b>	<b>84,5%</b> för LKF som helhet. Medelvärdet för de bostadsområden som inte uppnår målet uppgår till 80,8.	<b>81,0%</b> minimum, alla bostadsområden.
<b>Serviceindex</b>	<b>86,4%</b> för LKF som helhet. Samtliga bostadsområden ligger över målvärdet.	<b>82,0%</b> minimum, alla bostadsområden.
<b>Driftnettograd</b>	<b>45,7%</b>	<b>47,0%</b> minimum, vid utgången av 2030.
<b>Soliditet synlig</b>	<b>26,6%</b>	<b>18,0%</b> minimum, ska gälla för respektive år och inte enbart vid utgången av 2030.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,3 ggr</b>	<b>1,5 ggr</b> minimum, ska gälla för respektive år och inte enbart vid utgången av 2030.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,0%</b> minimum, ska gälla för respektive år och inte enbart vid utgången av 2030.
<b>Antal byggstarter</b>	<b>517</b>	<b>1500-1800</b> under sexårsperioden.
<b>Vattenförbrukning, liter/kvm</b>	<b>1435 liter/kvm BOA+LOA</b>	<b>1161 liter/kvm BOA+LOA</b>
<b>Energi-effektivisering</b>	<b>99 kWh/kvm Atemp</b>	<b>88 kWh/kvm Atemp</b>
<b>Klimatpåverkande utsläpp</b>	<b>6%</b> minskade totala klimatpåverkande utsläpp samt 0% uppfyllda checkboxar	<b>30%</b> minskade totala klimatpåverkande utsläpp (basår 2024) samt 100% uppfyllda checkboxar
<b>Förtroendeindex</b>	<b>86,0%</b> för LKF som helhet. Medelvärdet för de enheter som inte uppnår målet uppgår till 71,5.	<b>80,0%</b> minimum, alla enheter.
<b>Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats</b>	<b>91,0%</b> för LKF som helhet. Medelvärdet för de enheter som inte uppnår målet uppgår till 83,4.	<b>90,0%</b> minimum, alla enheter.
<b>Ledarskap (min närmaste chef)</b>	<b>90,0%</b> för LKF som helhet. Medelvärde för enheter under målvärdet 79,1.	<b>86,0%</b> minimum, alla enheter.

## Antal bostäder

Projekt (fastighet)	Färdigställt 12-31-2025	Pågående*	Under planering	Totalt per projekt
Ornitologen på Örnvägen, Väster		129		129
Smaken, Brunnsbö		81		81
Råbykungen		117		117
Kanalgårdarna, Södra Råbylund		154		154
Cumulus, Molnet 1 & 2, Klostergården		130		130
Levla, N Fäladen		69		69
Gulärlan, Stångby			40	40
Skriften, Österbo			45	45
Vattenrännan etapp 1, Dalby			50	50
Sandbybacke			70	70
Knudsgården etapp 2, Veberöd			45	45
Nobelkvarteren, Brunnsbö			135	135
Margretedal			80	80
Hövändaren mfl, Stångby			100	100
Borgen 24 i Genarp			40	40
Nöbbelev, Kävlingsvägen			240	240
Riksvapnet 3			140	140
Stenkrossen			66	66
Solhällan, Mårtens Fälad			200	200
Spinnrocken och Ullen			25	25
Vattenrännan etapp 2, Dalby			30	30
Fäladstorget			150	150
Svenshögsvägen offerkällan			110	110
Karhögstorg			100	100
Södra Sandby Fritidsgatan			100	100
<b>Summa lägenheter</b>	<b>0</b>	<b>680</b>	<b>1766</b>	<b>2446</b>

### Särskilda boenden

Smaken, Brunnsbö		71		71
Guldåker, Södra Råbylund		78		78
Solhällan, Mårtens Fälad			140	140
Kanalgårdarna, Södra Råbylund		12		12
Nobelkvarteren, Brunnsbö			12	12
Sandby Backe			6	6
Svenshögsvägen Offerkällan			90	90
Nöbbelev, Kävlingsvägen			90	90
<b>Summa boendeheter</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>338</b>	<b>499</b>
<b>Total summa</b>	<b>0</b>	<b>841</b>	<b>2104</b>	<b>2945</b>

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

# Så här möter LKF intressenternas krav och förväntningar

## SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter (S1.SBM-2, S2.SBM-2, S4.SBM-2)

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

Nedan beskrivs LKFs viktigaste intressentgrupper, hur dialog förs med dem och vilka frågor som är mest

centrala för respektive grupp. Intressentgrupperna har identifierats utifrån vilka aktörer som direkt eller indirekt påverkar – eller påverkas av – LKFs verksamhet.

Årligen skickas kundenkäten ut som hjälper LKF att fånga upp sina hyresgästers krav och förväntningar. Hösten 2025 svarade 76,9 procent av de cirka 3 000 hyresgäster som fick vår kundenkät. Läs mer om resultatet av kundenkäterna här intill.

	När lyssnar vi	Det här är viktigt
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsplatsträffar och medarbetarforum</li> <li>Medarbetarenkät</li> <li>Utvecklingssamtal</li> <li>Facklig samverkan</li> <li>Digitala kanaler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsvillkor och arbetsmiljö</li> <li>Jämställdhet</li> <li>Kompetensutveckling</li> <li>Arbetsglädje</li> </ul>
<b>Allmänheten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundcenter och sociala medier</li> <li>Vår hemsida</li> <li>Mailutskick</li> <li>AI-analys</li> <li>Webbenkät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tillgänglighet</li> <li>Uthyrningsprinciper</li> <li>Nyproduktion</li> <li>Omflyttningsfrekvens</li> </ul>
<b>Ägare/finansörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Styrelsemöten</li> <li>Ägarsamråd</li> <li>Årsstämma</li> <li>Finansiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomi</li> <li>Byggvolym</li> <li>Hållbarhetsarbete</li> <li>Digitalisering</li> <li>Varumärke</li> <li>Kreditbetyg</li> <li>Investeringsplaner</li> <li>Riskhantering</li> </ul>
<b>Kunder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hyresgästmöten</li> <li>Kundcenter och sociala medier</li> <li>AI-analys</li> <li>Kundförvaltare</li> <li>Lokalutvecklare</li> <li>Den årliga kundenkäten</li> <li>Samverkansmöten med Hyresgästföreningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service och tillgänglighet</li> <li>Skötsel och underhåll</li> <li>Trygghet</li> <li>Miljöfrågor, till exempel källsortering</li> <li>Aktiviteter i bostadsområden</li> <li>Upprustning/ombyggnad</li> <li>Hyresnivåer</li> <li>Boinflytande</li> </ul>
<b>Samhället</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samråds- och samverkansmöten</li> <li>Remisser</li> <li>Seminarier/workshop</li> <li>Nätverk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Översikts- och detaljplanering</li> <li>Miljö- och klimatarbete</li> <li>Sociala förturer</li> <li>Nyproduktion</li> <li>Förvaltningsfrågor</li> <li>Hyresutveckling</li> </ul>
<b>Leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Upphandling</li> <li>Dialog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Upphandling (LoU), miljö- och klimatkrav, sociala krav och ekonomi</li> <li>Tydlig förväntad leverans</li> </ul>

## I 2025 års enkät framgår bland annat

(2024 års resultat inom parentes).



# 92,3%

kan rekommendera oss som hyresvärd (93%)



# 89,1%

tycker att de får hjälp när det behövs (89,3%)



# 88,6%

anser att de har det bra eller mycket bra förutsättningar för att kunna agera miljömedvetet (88,6%)



# 86,4%

tycker att LKF levererar bra eller mycket bra service (85,9%)



# 83,6%

tycker att det är rent och snyggt (83,5%)



# 93,2%

tycker att LKFs arbete för en hållbar utveckling, inom miljö och klimat, är bra eller mycket bra (93%)



# 84,5%

känner sig trygga (83,8%)



# 92,1%

trivs hos LKF (91,8%)



# 83,7%

tycker att LKFs arbete för en socialt hållbar utveckling är bra eller mycket bra (86,5%)



# Dubbel väsentlighetsanalys

## SBM-3: Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell (E1.SBM-3, S1.SBM-3, S2.SBM-3, S4.SBM-3)

Påverkan, risker och möjligheter samt hur de hänger ihop med LKFs verksamhet och strategi beskrivs ingående i Hållbarhetsnoterna.

## IRO-1: Beskrivning av processen för dubbel väsentlighetsbedömning och intressentdialog (E1.IRO-1, E5.IRO-1, G1.IRO-1)

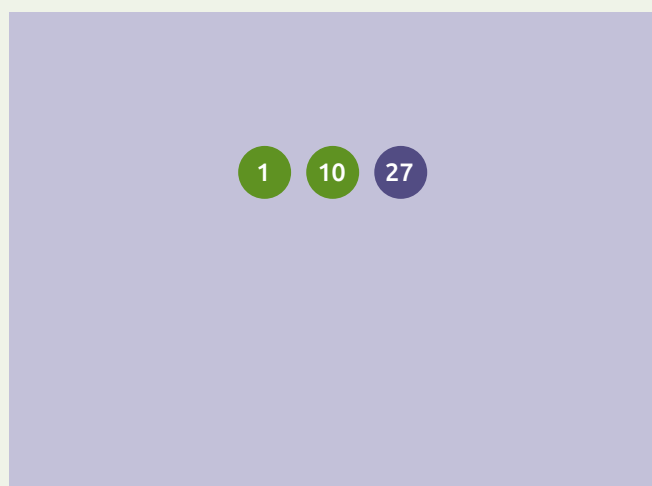
Arbetet med LKFs dubbla väsentlighetsanalys bygger på tidigare väsentlighetsanalyser, LKFs miljöaspektlista samt två workshops som genomfördes under 2024: en för samtliga medarbetare med fokus på hållbarhetsfrågornas betydelse, och en för ledningsgruppen.

I workshops med representanter från hela verksamheten har värdekedjan kartlagts i sin helhet för att säkerställa att all relevant påverkan, alla risker och möjligheter har identifierats i både den egna verksamheten, uppströms och nedströms.

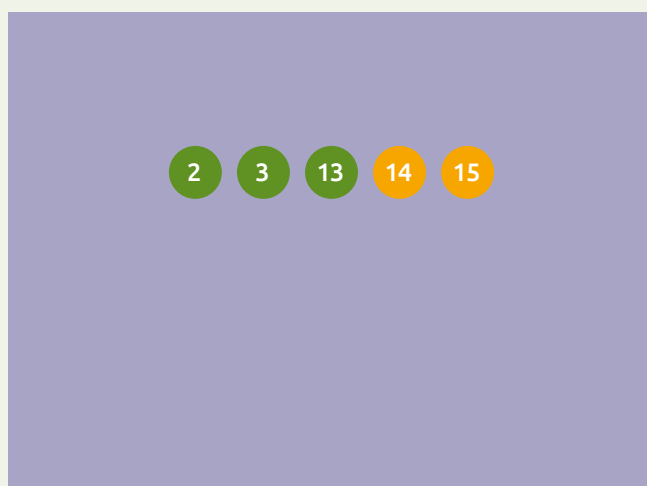
Analysen resulterade i att väsentlig påverkan, risker och möjligheter identifierades inom områdena *E1 Klimatförändringar*, *E3 Vatten*, *E5 Cirkulär ekonomi*, *S1 Den egna arbetskraften*, *S2 Arbetstagare i värdekedjan*, *S4 Konsumenter och slutanvändare* samt *G1 Ansvarsfullt företagande*. Medarbetare som arbetar operativt med dessa frågor har bidragit med specialistkompetens.

Under 2025 har analysen fördjupats med hjälp av konsultstöd och vissa nya tolkningar har gjorts. Resultatet

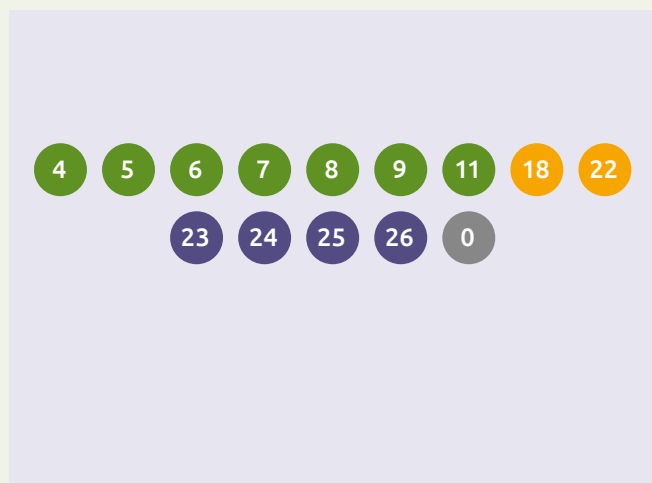
## Finansiell väsentlighet



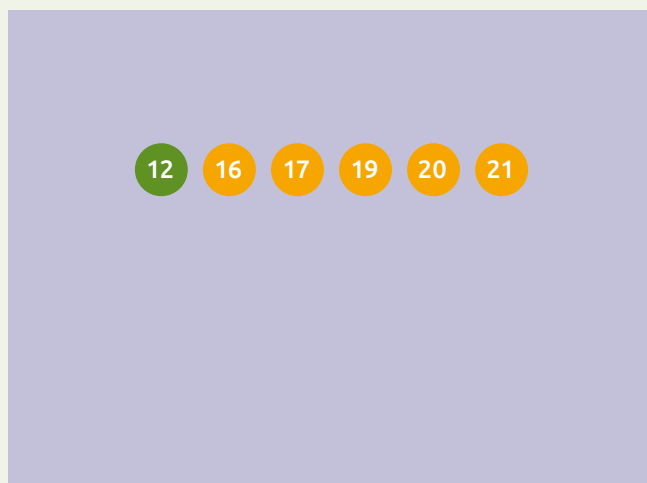
## Dubbel väsentlighet



## Inte väsentliga



## Påverkansväsentlighet



I bilden framgår vilka underämnen som har bedömts som väsentliga. 0 innebär att underämnet inte är relevant för LKFs verksamhet och har därför inte bedömts.

tatet har verifierats tillsammans med medarbetare inom respektive område samt med ledningsgruppen. Under Q2 2025 antogs den dubbla väsentlighetsanalysen i styrelsen. Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har synkats med affärsplanen och är nu integrerat i LKFs årshjul. DMA-processen omfattar påverkan, risker och möjligheter kopplade till LKFs verksamhet i Lunds kommun samt hela värdekedjan.

För att säkerställa samstämmighet med LKFs riskhanteringsprocess inom internkontroll har LKF använt en fyrgradig skala: "Mycket låg", "Låg", "Hög" och "Mycket hög". Tröskelvärdet för att en påverkan, risk eller möjlighet ska klassas som väsentlig är ett värde över 8. För områden där det finns risk för allvarlig negativ påverkan på mänskliga rättigheter har bedömningen justerats upp, exempelvis kopplat till barnarbete och tvångsarbete i leverantörsled. Vid faktisk negativ påverkan har sannolikheten alltid satts till "Mycket hög".

Följande metodik har använts för att beräkna väsentligheten:

- Positiv påverkan: (skala + omfattning)/2 \* sannolikhet
- Negativ påverkan: (skala + omfattning + återställbarhet)/3 \* sannolikhet
- Risk: storlek på finansiell effekt \* sannolikhet
- Möjlighet: storlek på finansiell effekt \* sannolikhet

Internkontrollplanen har samordnats med de risker som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Detta arbetsätt införs för första gången under 2025, då årets analys är LKFs första utifrån dubbel väsentlighet.

Under nästa år kommer en översyn att genomföras, där analysen vid behov justeras utifrån insikter från omvärldsdagen och annan ny information. Den version som därefter fastställs av styrelsen kommer att ligga till grund för hållbarhetsredovisningen för år 2027.

## Miljö

### E1 Klimatförändringar

1. Anpassning till klimatförändringar
2. Begränsning av klimatförändringar
3. Energi

### E2 Föroreningar

4. Förorening av luft
5. Förorening av vatten
6. Förorening av mark
0. Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser
7. Ämnen som inger betänkligheter
8. Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
9. Mikroplaster

### E3 Vatten och marina resurser

10. Vatten
0. Marina resurser

### E4 Biologisk mångfald och ekosystem

11. Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
0. Konsekvenser för arters tillstånd
0. Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd
0. Konsekvenser för och beroende av ekosystemtjänster

### E5 Cirkulär ekonomi

12. Resursinflöden, inklusive resursanvändning
0. Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster
13. Avfall

## Sociala frågor

### S1 Den egna arbetskraften

14. Arbetsvillkor
15. Likabehandling och lika möjligheter för alla
16. Andra arbetsrelaterade rättigheter

### S2 Arbetstagare i värdekedjan

17. Arbetsvillkor
18. Likabehandling och lika möjligheter för alla
19. Andra arbetsrelaterade rättigheter

### S3 Påverkade samhällen

0. Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
0. Samhällens civila och politiska rättigheter
0. Urfolks rättigheter

### S4 Konsumenter och slutanvändare

20. Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare
21. Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
22. Social inkludering för konsumenter och slutanvändare

## Styrning

### G1 Ansvarsfullt företagande

23. Företagskultur
24. Skydd för visseblåsare
0. Djurskydd
25. Politiskt engagemang
26. Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
27. Korruption och mutor

# Målbild kund

LKF vill vara mer än en hyresvärd – de skapar trygga, levande områden med plats för gemenskap och aktiv fritid. Genom boinflytande får hyresgästerna påverka sin miljö. Med personlig service, digitala lösningar och samarbete byggs framtidens boende tillsammans.



## LKF-Dagen 2025, tema Trygghet

Den 8 maj gick LKF-dagen av stapeln, en branschdag riktad mot samarbetspartners, entreprenörer och ägare. Temat var hur LKF tillsammans med andra samhällsaktörer skapar ett tryggare Lund. LKFs samarbete med polis, kommun och hyresgäster lyftes och gästföreläsare Marika Carlsson berörde gemenskap och humor som verktyg för att minska fördomar och utanförskap.



## Samverkanssatsning på kollektivtrafik och bilpool

Som en del av LKFs mobilitetsstrategi lanserade de under 2025 ett nytt erbjudande för att underlätta hållbara resval. I samarbete med Skånetrafiken och OKQ8 Bilpool fick deras hyresgäster möjlighet att prova både kollektivtrafik och elbilspool. Samarbetet innebär att över 3000 av LKFs kunder kommer få gratis provåkarbiljett på kollektivtrafik och att alla hyresgäster får gratis medlemskap i bilpool och 100 kr att köra för.

## Enklare digital vardag för LKFs kunder

Under 2024 startades "Digital kundupplevelse" - en långsiktig satsning på att förbättra och modernisera företagets digitala tjänster. Under 2025 har LKF bland annat förenklat navigeringen och förbättrat innehållet på lkf.se.

Mina sidor har utvecklats genom att möjliggöra för kund att ta emot och skicka meddelande i samband med sitt serviceärende. Det sistnämnda är en av flera delar i arbetet med att förbättra återkopplingen till hyresgästerna i serviceärendeprocessen.





## Ny mötesplats: Café Fäladstorget

I december 2025 öppnade Café Fäladstorget - ett initiativ som drivs av eldsjälarna från nätverket Fäladstorgets Vänner och ICA Fäladstorget.

Förutom att öka tryggheten i stadsdelen och skapa en mötesplats på Fäladstorget är syftet att ge ungdomar, 18–25 år, arbetslivserfarenhet.

Café Fäladstorget stöds av LKF, kommunen, Råby-Stiftelsen, Sparbanken Skånes Ägarstiftelse och arbetsförmedlingen och är ett bra exempel på hur samverkan mellan kommun, näringsliv och civilsamhället kan åstadkomma nya möjligheter för både ungdomar och invånare i en stadsdel.



## LKF spelar viktig roll i "Fler Lundabor i arbete"

LKF skapar fler arbetstillfällen genom rekryteringsspåret – ett samarbete med Lunds kommun, Arbetsförmedlingen och Hvilan utbildning. Under våren 2025 hade 15 Lundabor praktik som fastighetsarbetare på LKF, vilket sedan övergick till tre månaders arbete under sommarmånaderna – ett viktigt steg i kommunens mål "Fler Lundabor i arbete".



## Nya odlingslådor på Väster

Hos LKF finns odling i flera bostadsområden. På Väster har odlingsintresset varit så stort att en ny odlingsgrupp startades under 2025. Sammanlagt finns nu 35 pallkragar i området, vissa av dem till barnen. LKF hjälper till med pallkragar, jord och utrymme för förvaring. Hyresgästerna sköter själva odlingen och resultatet syns i pallkragar fulla med närodla grönsaker och bär, likväl som i starkare granngemenskap.

## Initiativ för stärkt gemenskap

LKF och Hyresgästföreningen har under 2025 arrangerat åtta vår- och höstfester med temat gemenskap – för att stärka trygghet och trivsel i bostadsområdena. Tillsammans med flera samarbetspartners som Lunds Renhållningsverk, bibliotek, räddningstjänst, Tjej- och transjouren och idrottsföreningar har LKF skapat tillfällen för hyresgäster att träffa sina grannar och medarbetare från LKF.

Linerofestivalen anordnades för fjärde gången. Festivalen arrangeras av LKF och kan genomföras tack vare ett nära samarbete med olika aktörer runt Linero Torg. En lyckad och välbesökt tillställning med aktiviteter för alla åldrar.



# Målbild hem

LKF skapar trygga hem och gröna utemiljöer som bjuder in till gemenskap och stärker biologisk mångfald. Nya klimatneutrala bostäder och varsamt underhåll av befintliga områden går hand i hand med smart teknik, förnybar energi och cirkulära lösningar för en hållbar framtid.



## Tidiga klimatberäkningar visar vägen mot lägre utsläpp

För att nå sina klimatmål har LKF tagit fram klimatfärdplaner, både för nyproduktion och nu för underhållsprojekt.

Under 2025 gjordes den första klimatberäkningen inför en projektstart av ett underhållsprojekt, ett viktigt steg för att förstå hur materialval påverkar klimatavtrycket.

Nu vill LKF utveckla och utmana sina processer för att bättre nå sina klimatmål. Klimatfärdplanen innebär även ett samarbete kring återbrukscentralen i Lunds kommun.



## Ekonomiska läget

Konjunkturen i Sverige är fortsatt svag, men visar tecken på försiktig återhämtning. Arbetslösheten ligger kvar på en hög nivå. Inflationen är på nedgång men fortfarande över Riksbankens mål på 2 procent. Även om inflationen har dämpats så kvarstår de högre prisnivåer från höjningar som skett tidigare år. Räntan har sänkts under året och bedöms ligga kvar på denna nivå under hela 2026.

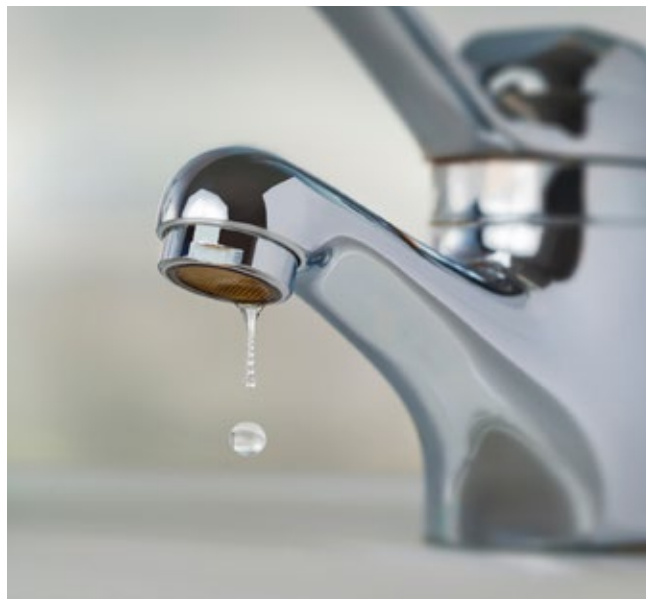
En stor kostnadspost för fastighetsbolag är taxebundna kostnader som innefattar kostnader för värme, el, vatten och avfallshantering. Prisindikatorer pekar på att priset för både fjärrvärme och vatten kommer att öka kraftigt kommande år. Ur ett hållbarhetsperspektiv har LKF arbetat aktivt med att sänka förbrukningen under många år och nu blir motivationen ännu starkare när kostnaderna ökar ytterligare.



## LEVLA – klimatsmart omstart för hållbart byggande

Under året har LKF omarbetat ett tidigare byggprojekt - LEVLA, för att möta både klimatmål och budgetmål. Genom att välja samverkansentreprenad med PEAB har projektet utvecklats med fokus på klimatsmarta lösningar såsom optimera ytor som är mer energieffektiva, betongstomme med låg klimatpåverkan och klimatsmarta materialval.

Projektet strävar efter att bevara ursprungsmiljön och inkluderar Reimersgård - en kulturmärkt byggnad som omvandlas till gemensamhetsyta för de boende.



## Vattenstrategi för en hållbar stad

Klimatförändringar, stigande taxor och urbanisering kräver strategisk vattenhushållning - därför har LKF arbetat fram Vattenstrategin under 2025.

Syftet är att skapa robust, hållbar och kostnadsmedveten vattenanvändning. Genom att minska dricksvattenanvändning, nyttja dagvatten och avlasta nätet bidrar LKF till den hållbara staden.

Målet är ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Varje droppe räknas - tillsammans för en hållbar framtid.

## LKFs övertagande av Saluhallen

Den 30 april tog LKF över ägandet och förvaltningen av Saluhallen i Lund - en historisk och älskad plats mitt i Lunds hjärta. Övertagandet var ett viktigt steg i LKFs arbete för att skapa attraktiva miljöer och bidra till en levande stadskärna.

Under året har fokus legat på att säkerställa en trygg och hållbar drift av byggnaden samt att arrangera kundevent som stärker Saluhallens attraktionskraft. Parallellt har LKF fört dialog med handlare, krögare och andra intressenter om hur Saluhallen kan utvecklas långsiktigt.

– Det är en fantastisk möjlighet att få ta över förvaltningen av en plats med så stark historisk förankring och samtidigt så mycket potential framåt. Jag ser fram emot att tillsammans med medarbetare och handlarna utveckla Saluhallen vidare, säger Håkan Nilsson, förvaltningschef på LKF.



## LKF visar vägen – världens första EnergyNet invigt i Brunnsnög

I april 2025 invigdes världens första EnergyNet i Brunnsnög, Lund – ett pilotprojekt inom CoAction Lund där LKF, LKP och ViaEuropa samarbetar för ett grönare elsystem. EnergyNet gör det möjligt att producera, lagra och dela el lokalt, samt sälja överskott direkt mellan fastigheter. Det minskar beroendet av det traditionella elnätet och skapar nya förutsättningar för grön energi.

Projektet är ett viktigt steg mot högre självförsörjningsgrad och robustare energiförsörjning. För LKF



innebär det att bidra till ett hållbart samhälle och ge hyresgästerna tillgång till framtidens energilösningar. På sikt kan EnergyNet bli en ny standard för energigemenskaper och smarta fastigheter i Lund.

## Trivsamma utemiljöer

Den 16 juni invigde LKF den nyrenoverade aktivitetsgården på Offerkällan. Det är den andra etappen i bolagets projekt att rusta upp garagetak och innergårdar i området. Här har det skapats en plats som bjuder in till lek, rörelse och gemenskap. Nya planer för bollspel som fotboll, basket och pingis gör gården attraktiv för både barn, ungdomar och vuxna. I den västra delen finns en lugn fikaplats med picknickbord och fasta solstolar.

Efter kulvertomläggningen i radhuskvarteret Ljungen i Dalby har den tidigare gräsytan förvandlats till en blomstrandande äng. Förutom att skapa ett vackert inslag i området bidrar ängen till ökad biologisk mångfald och minskar behovet av gräsklippning på sluttande ytor.

Båda insatserna är exempel på hur LKF arbetar för trivsamma utemiljöer. Välskötta grönytor och genomtänkta växtval gör bostadsområdena mer hållbara och skapar trygghet och trivsel.



## Utvecklad underhållsprocess

Under 2025 har LKF vidareutvecklat sin underhållsprocess "Vägen till bättre hem". Samtliga fastigheter har samlats i ett gemensamt system som ger en överblick över planerade underhållsåtgärder och bedömda kostnader. Målet är att alla projekt också ska ha tillhörande koldioxidberäkningar.

Genom att integrera uppskattade värden för koldioxidbelastning i varje underhållsprojekt kan LKF skapa bättre förutsättningar att utmana traditionella metoder och välja lösningar som minskar utsläpp i projekten. Den utvecklade processen bidrar till ökad tydlighet i beställningar till projektledare samt förbättrad information till kundförvaltare, vilket i sin tur möjliggör proaktiv kommunikation till hyresgäster.

Arbetet med att stärka underhållsprocessen är en central del av affärsplanens fokusområde "Underhålla befintliga hem". Det utgör också ett viktigt steg i LKFs övergripande arbete där hem, kund och medarbetare är i fokus och där hållbarhet är en integrerad del.

## Kontinuitetsplanering och riskhantering

LKF har under året fortsatt arbetet med att stärka sin motståndskraft mot cyberhot och andra kritiska händelser. Som en del av den övergripande riskhanteringen har en kontinuitetsplan etablerats för att minimera påverkan vid avbrott som kan uppstå till följd av exempelvis IT-störningar, leveransproblem eller andra kritiska händelser.

Planen omfattar identifiering av verksamhetskritiska processer och deras beroenden, reservplaner och återställningsplaner. Den är integrerad i LKFs interna kontrollsystem och följs upp regelbundet. Uppdateringar sker löpande baserat på riskanalys, förändringar i verksamheten och externa faktorer såsom klimatrelaterade risker och leveranskedjeutmaningar.

Kontinuitetsplanen utgör en central del av bolagets arbete med riskhantering och motståndskraft och bidrar till långsiktig värdeskapande. Arbetet är i linje med styrning och hållbarhetsrapportering enligt ESRS (European Sustainability Reporting Standards)



## Framsteg i nyproduktionen – trots utmaningar

Året har präglats av både utmaningar och framsteg för LKFs nyproduktion. Den 7 januari gick entreprenören Serneke i konkurs, vilket påverkat två av bolagets större byggprojekt: Ornitologen och Smaken. Båda projekten är igång igen efter nya upphandlingar, men innebär förseningar. Trots detta har LKF haft en ovanligt hög produktionsnivå under året med sju pågående byggprojekt som omfattar totalt 841 bostäder - betydligt fler än det normala snittet på 500–600.

Under 2025 byggstartades hela 517 bostäder. Däremot färdigställs inga projekt under 2025 och 2026, en direkt följd av att byggstarten uteblev under 2023 när kraftigt ökade bygg- och räntekostnader gjorde kalkylerna olönsamma. Nu ser LKF en stabilisering av kostnadsnivåerna, vilket har möjliggjort nya investeringsbeslut och återstart av produktionen.

Med flera projekt i gång och en plan för fortsatt byggstart är LKF väl positionerat för att möta Lunds behov av fler bostäder och bidra till en hållbar stadsutveckling.

# Målbild medarbetare

LKF vill vara en attraktiv arbetsplats med en kultur som präglas av bra bemötande, arbetsglädje och gemenskap. Ett hållbart arbetsliv innebär balans, hälsa och trivsel. Med tillit, mångfald och innovation skapar LKF trygghet och gör skillnad för Lund.

## Nolltolerans mot diskriminering och verktyg för vardagen

Under 2025 har LKF fortsatt arbeta för en trygg och inkluderande arbetsmiljö. Medarbetarna har utbildats av Sila Snacket för schysst jargong och respektfull kommunikation.

Målet är nolltolerans mot diskriminering och en kultur där "vi är varandras arbetsmiljö". Arbetet bygger på insikter från medarbetarundersökningen och stärker dialogen för mer arbetsglädje och en arbetsplats för alla.

## Hållbart arbetsliv ger resultat

LKFs årliga medarbetarundersökning visar att satsningen på ett hållbart arbetsliv ger resultat – ett kvitto på att bolaget är på rätt spår. Förutsättningarna har stärkts genom fler hälsoundersökningar, satsningar på friskvårdsaktiviteter och stöd via friskvårdsbidrag. Dessutom har LKF utsetts till 2025 års vinnare av Fastigopriset med temat "Den friska arbetsplatsen", ett erkännande för det långsiktiga arbetet med balans och välmående.

## LKF klättrar bland Sveriges bästa arbetsplatser – igen!

För andra året i rad är LKF med på Great Place to Works lista över Sveriges 20 bästa arbetsplatser – och har klättrat sedan i fjol. Det visar att satsningen på trivsel, delaktighet och utveckling gör skillnad. Bakom framgången står medarbetarna som skapar en kultur av tillit och gemenskap.

LKF finns även med bland Skånes bästa arbetsplatser 2025.



## Eurhonet – internationellt nätverk för nya perspektiv

År 2020 blev LKF medlemmar i Eurhonet – ett europeiskt nätverk med närmre 40 bostadsaktörer. Sedan dess har LKF deltagit i Eurhonets olika fokusgrupper inom bland annat hållbart byggande, seniorperspektivet, social integration och HR.

Under 2025 deltog för första gången två medarbetare i Talent Academy – ett utvecklingsprogram med fokus på workshops och nätverkande med andra inom den europeiska bostadssektorn.



## Halverad fordonsbudget och succé med lokalt lager

LKF halverar kostnaden för fordonsinköp under 2025 med 5 miljoner genom ett mer strukturerat arbetssätt. Genom att flytta maskiner mellan områden efter behov används resurserna smartare – vilket frigör medel till satsningar som skapar större kundnytta.

Ett annat initiativ är samarbetet med Ahlsells lokala lagerlösning där över 2 timmars bilresande sparas in varje vecka. Ett effektivt pilotprojekt som innebär färre bilresor och mer tid åt kunden.



## Kollektivtrafikförmån för minskad klimatpåverkan

Under 2025 har LKF stärkt arbetet för en minskad klimatpåverkan genom en reviderad hållbar resplan. Den mest centrala insatsen är införandet av kollektivtrafikförmån för medarbetare, som ska göra det enklare att välja klimatsmarta färdssätt till och från jobbet.

Resplanen bygger på målet att minska klimatpåverkan från transporter och samtidigt främja hälsa och gemenskap.



## Möteskulturen under utveckling

Under 2025 har LKF tagit viktiga steg mot en möteskultur som skapar värde för medarbetare och kunder. En projektgrupp har tagit fram riktlinjer för tydligare och mer effektfulla möten. Nästa steg är en utbildning med HRTWRK under 2026 för fler verktyg. Arbetet är en del av satsningen på balans i livet och smartare arbetssätt.

## LKF satsar på innovation

LKF har en lång tradition av idéer och nytänkande. Under 2025 gjordes en nysatsning för att stärka innovationskulturen som ett led i att locka talanger, höja kundnöjdheten och skapa en arbetsplats som främjar kreativitet. Översyn av processen för bedömningar och beslut om innovationer pågår. Utvecklingen sker i samarbete med forskare vid Linnéuniversitetet som bidrar med kunskap om innovativa organisationer. Målet för LKF Innovation är att skapa en kultur där innovation blir en naturlig del av vardagen.



# LKFs barnbokslut 2025

Barnbokslutet är en sammanställning av LKFs arbete under 2025 som direkt berör, påverkar och involverar barn. Syftet är att redovisa årets insatser, öka kunskapen om frågor som påverkar barn samt belysa olika möjligheter att inkludera och involvera barn i sina bostadsområden.



## Barnrättsresan

För att säkerställa barnens rättigheter och behov har LKF ett styrande dokument, Barnrättsresan. Det är ett förhållningssätt som utgår från LKFs strategi för bosocialt arbete. Barnrättsresan har fyra övergripande målsättningar som överensstämmer LKFs behovsområden för bosocialt arbete:

- **Behovsområde bostad.** LKF ska erbjuda bra boende och levnadsmiljöer för barn.
- **Behovsområde trygghet och gemenskap.** LKF ska arbeta aktivt för att öka barns trygghet.
- **Behovsområde delaktighet och inflytande.** LKF ska tillgodose att barn kan ta del av relevant information och ge dem förutsättningar att uttrycka sina åsikter i frågor som rör dem.
- **Behovsområde god folkhälsa.** LKF ska ge barn möjlighet att leva på ett bra sätt, som påverkar deras hälsa positivt.

## Ungdomsjobb

För att bidra till ett socialt hållbart samhälle har LKF bland annat valt att rikta särskild uppmärksamhet mot ungdomar som bor hos LKF, genom att erbjuda ungdomsjobb under sommaren. Syftet är att de ska få uppleva gemenskap och arbetsglädje. LKF har utökat sitt samhällsansvar under 2025 genom att anställa 138 (jämfört med cirka 93 förra året) ungdomsjobbare i åldrarna 16–20 år, varav cirka 75 procent var under 18 år. Tack vare projektet får majoriteten av ungdomarna sin första lön, arbetserfarenhet och inblick i det kommande arbetslivet.

## Sponsringsamverkan

LKF sponsrar drygt 30 idrottsföreningar, med fokus på barn- och ungdomsverksamhet.

I alla dessa sponsringsavtal finns krav på att föreningen ska vara positiv till att arrangera prova-på-aktiviteter för barn, vid bland annat områdesevent. Varje förening uppmanas även att ha ett aktivt och förebyggande arbete

mot kränkningar och övergrepp. Föreningens ledare ska ha kännedom om hur en orosanmälan ska göras vid misstanke om att ett barn far illa.

LKF sponsrar även andra föreningar, exempelvis Tjej- och transjouren i Lund. De bedriver ett stort stödarbete för unga tjejer och transpersoner. Tjej- och transjouren har under året deltagit på LKFs Vårfeater med information om deras verksamhet och aktiviteter.

Rädda Barnen Lund är en annan förening som LKF sponsrar. De bedriver ett omfattande arbete för barns rättigheter. Under 2025 har LKF stöttat Rädda Barnens Lunds projekt Läxhjälp, RB-funk och Ukrainaresponsen/Äventyrsguppen.

I januari arrangerade LKF tillsammans med LUGI Handboll ett event med handbollsmatch, prova-på-handboll och ett samtal med organisationen Aldrig Ensam med fokus på psykisk hälsa. LKFs hyresgäster fick möjlighet att delta kostnadsfritt på eventet och många barnfamiljer bokade biljetter via erbjudandet.

Under Lundaloppet 2025 erbjöd LKF 100 kostnadsfria platser till Lilla Lundaloppet för barn som bor i LKF-bostäder.

Real Fighter, en annan av de föreningar som LKF sponsrar, hade prova-på-aktiviteter under påsk- och sommarlovet på Linero och Offerkällan.

I oktober arrangerades Barngalan i Lund, där LKF var en av sponsorerna vilket möjliggjorde rabatterat inträde för LKFs hyresgäster. Barnen fick ta del av en eftermiddag utöver det vanliga med aktivitetsfält, uppträdanden och glamour.

### **Inga barn ska fara illa**

Varje år genomför LKF en utbildning om våld i nära relationer. Under 2025 utbildades 25 medarbetare. Utbildningen arrangeras tillsammans med Lunds kommun och Kvinnojouren Lund. Målsättningen är att öka kunskapen om våld i nära relationer och hur barn påverkas direkt eller indirekt (barnfridsbrott) samt hur man som medarbetare ska agera vid misstanke om att barn far illa. LKF har sedan flera år en verksamhetsrutin för orosanmälan vid misstanke om att barn far illa. Rutinen reviderades under 2025 och informationssatsningar genomfördes för ökad intern kännedom. Under vecka 47 uppmärksammades "En vecka fri från våld". LKF deltog genom kampanjen "Låt inte våldet bli en elefant i rummet – låt oss prata om det" och arrangerade bland annat en föreläsning av Nadim Ghazale tillsammans med Lunds kommun på temat våld, manlighet och trygghet.

### **Inga barnfamiljer ska behöva vräkas**

LKF bedriver ett aktivt bosocialt arbete mot störningar i boendet, misskötta lägenheter, oriktiga hyresförhållanden, misskötta uteplatser och trångboddhet. I samtliga fall är hänsyn till barns behov och rättigheter en viktig

del. Blir en hyresgäst uppsagd eller uppsägning är överhängande, meddelar LKF kommunens enhet för vräkningsförebyggande arbete, Kvarbo. Deras mål är att inga barnfamiljer ska vräkas i Lunds kommun.

Vid olovlig andrahandsuthyrning händer det att barnfamiljer bor olovligen hos LKF. Eftersom de riskerar att bli bostadslösa när LKF säger upp kontraktet med första handshyresgästen meddelas Kvarbo, som tar kontakt med familjen. LKF vräkte inga barnfamiljer under 2025.

### **Exempel på aktiviteter med fokus på barn och unga under 2025**

Under året har LKF genomfört flera projekt med fokus på barn och ungas boendemiljöer, till exempel ett konstprojekt med barn och ombyggnader av gårdar och lekplatser.

Tillsammans med Hyresgästföreningen genomförde LKF vår- och höstfeater i flera av sina områden. På featerna fanns olika aktiviteter för barn, exempelvis prova-på med idrottsföreningar, ansiktsmålning, odla i kopp och en uppblåsbar hinderbana.

Den 31 augusti ägde Linerofestivalen rum, tillsammans med lokala aktörer och idrottsföreningar. Här fanns flera barnvänliga aktiviteter: streetfotboll, löprunda, prova-på-handboll, prova-på-basket, ansiktsmålning, trolleri samt flertalet musik- och dansuppträdanden. Ett hundratal engagerade ställde upp och mötte cirka 1 000 besökare.

Genom utemiljöprojektet "Aktivitetsgård" på Offerkällan har nya utemiljöer kunnat växa fram. På en av gårdarna har en stor multiarena byggts med plats för fotboll, pingis, basket och andra bollsporter. I juni invigdes gården och erbjöd barnen allt från odling i kopp till hoppborg och ansiktsmålning. Under slutet av året höll LKF ett julmingel med fika, tipsrunda samt häst och vagn på området. Dessutom fick de yngre hyresgästerna låna cyklar och sparkcyklar att använda på den nya cykelbanan på en av gårdarna.

Under både påsken och sommaren fick Offerkällan dessutom besök av den LKF-sponsrade föreningen Real Fighter. De anordnade gratis thaiboxning för LKFs unga hyresgäster.

På Labben på Klosters Fälad anordnade LKF en miljö- och återvinningsdag under våren. Barnen fick provsitta renhållningsfordon och en serietidning delades ut på temat miljö och källsortering. New York Dance kom på besök och höll en dansuppvisning i street dance.

På Gunnesbo har ett konstprojekt pågått under året. LKFs yngre hyresgäster har fått rita teckningar som kommer pryda papperskorgar och trapphus för att inspirera till bättre källsortering bland de boende.

På Klostergården anordnades ett event under julen där LKF bjöd in till grantändning, julmusik och fika.

# Ett år av modiga beslut och integrerad hållbarhet

2025 fylldes med stora som små steg inom hållbarhetsarbetet. En ny hållbarhetspolicy fick symboliskt i slutet på året både bekräfta ett starkt hållbarhetsarbete under året och befästa inriktningen framåt.

– År 2025 var första året med vår nya affärsplan, Framtidskompassen 2030, där hållbarhet är integrerat i alla målbilderna. Vi inledde även året med att förbereda verksamheten för hållbarhetsstyrning i enlighet med CSRD. Genom att EU valde att ändra direktivets omfattning så blev det i höstas klart för oss att vi inte längre omfattas. Det som i det läget blev tydligt var hur stark vår inriktning är, att hållbarhet är integrerat i hur vi styr verksamheten oberoende av om vi omfattas av direktiv som säger det eller inte, säger hållbarhetschef Lena Nordenbro.

## Vad mer tar du med dig från 2025?

– Det är verkligen en förmån i min roll att varje dag tillsammans med kollegor, hyresgäster och samarbetspartners få skapa och se resultat i hållbarhetsarbetet. Sedan har jag några guldkorn i åtanke också, både stora och små. Som känslan av en stor gemensam styrka för ett tryggt samhälle, vid LKF-dagen. Eller stoltheten över vår världsunika satsning på EnergyNet. Även styrelsebeslut om både en ny Hållbarhetspolicy, ett klimatmål och ett investeringsbeslut för Levla. Stora, viktiga och modiga beslut. Men även det lilla sätter spår, som glada ungdomsjobbarna, berörda tårar vid dialoger kring vecka fri från våld, beslutsamheten i workshops kring noll-tolerans mot diskriminering eller skratten från medarbetarforum när kemikaliefrågan bubblade. Jag summerar via de bevingade orden från en kollega "om vi hela tiden gör det lilla, så behöver vi inte göra det stora".

## Vilka hållbarhetsfrågor vill du lyfta lite extra?

– Vattenfrågan har fått utrymme under 2025, i framtagande av en Vattenstrategi. Både för mycket och för lite vatten är en viktig fråga för oss, både ur miljömässig och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Klimatarbetet är ständigt i fokus, under året har vi arbetat fram Klimatfärdplanen för renovering, ombyggnad och tillbyggnad och vi ser återbruket konkretiseras genom etableringen av en återbrukscentral i Lunds kommun. Vår- och höst-



Lena Nordenbro, hållbarhetschef, LKF

*“Det finns flera guldkorn från året, stora som små.”*

festerna, där vi nu i princip satt patent på "odla i kopp", vill jag också lyfta, de är viktiga pusselbitar för trygghet i ett samhälle där ofrivillig ensamhet riskerar breda ut sig.

## Hur ser du på 2026?

– Jag ser mycket potential och kraft i att arbeta tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners för att skapa ännu bättre förutsättningar för en hållbar livsstil, de tre perspektiven inom hållbarhet gynnar varandra i lösningarna. Vi har flera initiativ igång inför 2026 som kommer att utveckla detta, inom till exempel hållbar mobilitet, bättre sortering för återvinning, återbruk och stark grann-gemenskap. Vi kommer under 2026 även att satsa på att stärka våra medarbetares hållbarhetskompetens, genom till exempel behovsanpassade utbildningar. Våra roller är olika, men alla är lika viktiga i hållbarhetsarbetet.

## Vad ser du som mest utmanande framåt?

– Det är i olika utsträckning alltid utmanande att arbeta med hållbarhetsfrågor, men det är också det som gör det intressant och utvecklande. Datadriven hållbarhetsutveckling och hur digitaliseringen kan skapa ännu mer hållbarhetsvärden är i många hållbarhetschefers tankar nu, så även mina.

## BP1-BP2 Om Hållbarhetsnoterna

LKFs hållbarhetsredovisning omfattar verksamhetsåret 2025 och är för första gången inspirerad av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Det innebär att redovisningen följer strukturen och upplysningskraven i ESRS, men i vissa fall har avsteg gjorts från ramverket då information inte bedöms vara relevant eller tillgänglig. Hållbarhetsredovisningen omfattar både LKFs egen verksamhet samt uppströms- och nedströmsled i värdekedjan. Hållbarhetsnoterna är inte granskade av tredje part. Tidshorisonter definieras som:

- kort sikt (mindre än ett år)
- medellång sikt (mellan ett och fem år)
- lång sikt (mer än fem år)

I första hand används data från leverantörerna, men om dessa saknas används schablonvärden från andra källor, vilket beskrivs i redovisningsprinciperna i respektive avsnitt. Där framgår också avgränsningar, eventuella mätosäkerheter samt förändringar från föregående år, såsom nya mått.

Hållbarhetsaspekterna från den dubbla väsentlighetsanalysen styr innehållet i års- och hållbarhetsredovisningen. För upplysning E1–9 har vi använt oss av infasningsreglerna. Inom *E1 Klimatförändringar* har vi kompletterat med företagsspecifika nyckeltal inom underämnet Energi. Mångfald inom *S1 Den egna arbetskraften* har inte bedömts som väsentligt, men vi har ändå valt att redovisa indikatorer kopplade till ämnet.

LKF har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i Hållbarhetsnoterna, men även i andra avsnitt i års- och hållbarhetsredovisningen.

### IRO-2: Lista över upplysningskrav som omfattas av hållbarhetsredovisningen



Rapporten omfattar endast påverkan, risker och möjligheter över tröskelvärdet, det vill säga de som har bedömts som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen.

Upplysning	Sida	Upplysning	Sida
BP1-BP2: Om Hållbarhetsnoterna	35	S1-3: Rutiner för att gottgöra negativa konsekvenser	50
GOV-1-5: Styrning	10, 13, 62	S1-4: Åtgärder	51
SBM-1-3: Strategi	14, 20, 22, 49, 56, 58	S1-5: Mål	52
IRO-1-2: Påverkan, risker, möjligheter	22, 35, 36, 44, 46, 49, 56, 58, 61	S1-6: Uppgifter om företagets anställda	53
E1-1: Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	37	S1-9: Mångfaldsindikatorer	53
E1-2: Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	37	S1-13: Mått för utbildning och kompetensutveckling	54
E1-3: Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringpolicyer	38	S1-14: Mått för arbetsmiljö	54
E1-4: Mål	40	S1-17: Incidenter	54
E1-5: Energianvändning och energimix	41	S2-1: Policyer	56
E1-6: Växthusgasutsläpp	42	S2-2: Rutiner för kontakt med medarbetare i värdekedjan	57
E3-1: Policyer	44	S2-3: Rutiner för att gottgöra negativa konsekvenser	57
E3-2: Åtgärder och resurser	44	S2-4: Åtgärder	57
E3-3: Mål	45	S2-5: Mål	57
E3-4: Vattenanvändning	45	S4-1: Policyer	58
E3-5: Förväntade finansiella effekter	45	S4-2: Rutiner för kontakt med konsumenter	58
E5-1: Policyer	46	S4-3: Rutiner för att gottgöra negativa konsekvenser	58
E5-2: Åtgärder och resurser	46	S4-4: Åtgärder	58
E5-3: Mål	47	S4-5: Mål	60
E5-4: Resursinflöde	47	G1-1: Policyer	61
E5-5: Avfall	48	G1-3: Förebyggande arbete mot korruption och mutor	62
S1-1: Policyer	49	G1-4: Bekräftade fall av korruption och mutor	63
S1-2: Rutiner för kontakt med medarbetare	50		

# E1 Klimatförändringar

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### E1.IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade påverkan, risker och möjligheter

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
E1 Klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Negativ påverkan på miljön p.g.a växthusgasutsläpp från aktiviteter längs hela värdekedjan (byggmaterial, nyproduktion, ombyggnad, underhåll, reparationer, drift, transporter, hyresgästens transporter, avfall)	Negativ påverkan 
E1 Klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Hög hållbarhetsprofil skapar förutsättningar för grön finansiering. LKFs samarbetspartners kompetens inom klimatanpassat byggande. Hyresrätten – attraktivt boende ur hållbar livsstil.	Möjlighet 
E1 Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Risk för skador på fastigheten, de boendes egendom och hälsa p.g.a klimatförändringar	Risk <sup>2</sup> 
E1 Klimatförändringar	Energi	Negativ påverkan på miljön p.g.a energi som används i hela värdekedjan för att bygga och förvalta fastigheter samt hyresgästens energianvändning	Negativ påverkan 
E1 Klimatförändringar	Energi	Risk för avbrott i energileverans, fluktuerande energipriser	Risk <sup>1</sup> 
E1 Klimatförändringar	Energi	Möjlighet att producera, lagra och dela energi mellan fastigheterna, vilket minskar energikostnader. Lägre driftkostnader genom energieffektivisering, energieffektiv nyproduktion/ombyggnader	Möjlighet 

<sup>1</sup> Omställningsrisk

<sup>2</sup> Fysisk risk

#### Påverkan:

LKF har en negativ påverkan på miljön på grund av växthusgasutsläpp från aktiviteter längs hela värdekedjan som exempelvis material och energi. För att minska klimatpåverkan arbetar LKF med att minska mängden inköpt energi genom att energieffektivisera, producera, lagra och dela energi och bygga med minskad klimatpåverkan.

#### Fysiska risker:

Då LKFs verksamhet befinner sig i Lunds kommun har hänsyn tagits till hur klimatet förväntas förändras i södra Sverige. Analysen bygger på data från SMHI och FN:s klimatpanel (IPCC) och de tre scenarierna RCP2.6, RCP4.5 och RCP8.5 som visar olika nivåer av framtida utsläpp av växthusgaser under tidsperioderna 2011–2040, 2041–2070, 2071–2100. Analysen tittade på hur detta påverkar årsmedeltemperatur, värmeböljor, årlig nederbörd och maximal daglig nederbörd. Resultatet visar att temperaturen ökar och det blir fler och längre

värmeböljor. Det blir små förändringar i närtid i nederbörd, men risken för mer nederbörd ökar längre fram i tiden. Ökat skyfall och värme kan leda till skador på fastigheten och de boendes egendom och hälsa. Det finns både kronisk risk som värmestress och regn och akut risk som värmebölja och översvämning.

För att ta reda på vilka fastigheter som är mest utsatta för ökad nederbörd har en skyfallsanalys genomförts på det befintliga beståndet år 2022 med scenario för 50 årsregn och 100 årsregn. Utifrån resultatet har en åtgärdsplan tagits fram. Vid nyproduktion görs en skyfallsanalys för att säkerställa att fastigheten har rätt förutsättningar.

#### Omställningsrisker och -möjligheter:

Genom att kontinuerligt arbeta med att förbättra klimatprestanda i nyproduktion och minskad energianvändning är LKF mer motståndskraftig för omställningsrisker så som prissvängningar och skärpta lagkrav på energiprestanda. Även möjligheten att producera, lagra och dela energi mellan fastigheterna kan minska energikostnader.

En hög hållbarhetsprofil skapar förutsättningar för grön finansiering. Dessa möjligheter och risker förväntas öka på lång sikt men redan idag syns prissvängningar och fördelen med en hög hållbarhetsprofil.

I affärsplanen tas klimatförändringen i beaktande genom 4 fokusområden:

- **Energieffektivisering och förnybar energi:** optimera användningen av energi och införa nya lösningar för effektiv användning samt högre självförsörjningsgrad till exempel genom lagring och delning.
- **Klimatneutralt byggande:** detta arbetssätt ska genomsyra LKFs arbete med nyproduktion, förvaltning, ombyggnad och -underhåll samt inkludera energi, material och transporter. Arbetssättet möjliggör grön finansiering.
- **Hållbar vardag:** kunden ska kunna påverka sitt klimatfotavtryck genom till exempel mobilitetslösningar, bytesrum, återbruksrum, källsortering, odling och individuell mätning av användning.
- **Klimatanpassning:** LKF ska förebygga klimatpåverkan och anpassa för klimatförändringar, bland annat varmare klimat och fler skyfall.

### E1-1: Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

LKF har ingen omställningsplan för begränsning av klimatförändringar i nuläget men det finns pågående nyckelaktiviteter för att minska LKFs klimatpåverkan som beskrivs i avsnitt E1-3: *Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringpolicyer.*

### E1-2: Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Hållbarhetspolicyens syfte är att säkerställa att LKF hanterar påverkan, risker och möjligheter inom hållbarhet genom hela värdekedjan. Exempelvis berör policyn: minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändring. Till grund för allt energieffektiviseringsarbete ligger LKFs energistrategi. LKFs klimatfärdplan för nyproduktion visar hur netto-noll byggande ska nås till 2030, det vill säga hur klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt kan minskas både kopplat till byggmaterial men även kopplat till hela livscykeln för en byggnad. Klimatfärdplan för renovering, ombyggnad och tillbyggnad syftar till att uppnå netto-noll till 2030 i utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser vid renovering-, ombyggnad- och tillbyggnadsprojekt. En Klimatfärdplan för reparationer kommer tas fram under 2026.



### E1-3: Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringar

#### Minskning i energianvändning

LKF arbetar för att minska klimatavtrycket – både direkta och indirekta utsläpp – genom energieffektivisering och hållbar energianvändning. Fokus ligger både på hur och när energin används i LKFs fastigheter och på hur den produceras. Arbetet omfattar löpande effektivisering i drift, energibesparande åtgärder vid underhåll och ombyggnad samt särskilda energiprojekt.

Ökad medvetenhet kring energianvändning hos LKFs hyresgäster är en viktig aspekt som ständigt är i fokus. Individuell mätning och debitering av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras i all nyproduktion samt vid ombyggnad. Sedan 2023 installeras även individuell mätning och debitering av el i kombination med solkraft i all nyproduktion. För att ge goda förutsättningar för fastigheter med kallhyra, bygger och underhåller LKF energieffektivt, med förhoppningen att detta bidrar till att hålla energianvändningen nere.

Under 2025 har LKF fortsatt arbetet med pilotprojekt inom AI-styrning och energilagring samt installation av vattensparutrustning och referensgivare. Dessutom har nya projekt initierats inom energidelning, energieffektiv laddinfrastruktur och effektstyrning av fjärrvärme. Syftet med det sistnämnda är att kapa effekttoppar och därigenom minska behovet av spetslastpannor med hög klimatpåverkan.

Utbyggnaden av solceller på befintliga tak pågår. Tillsammans med solcellerna som installeras på nyproducerade hus kommer den installerade effekten inom de närmsta två åren överstiga 4 000 kWp. För att kunna tillvarata den egenproducerade energin utforskas möjligheterna kring lagring och delning av energi. LKF agerar även på olika flexibilitetsmarknader och deltar i samarbetsprojektet CoAction, där ambitionen bland annat är att låta beståndets fastigheter bli en del av det lokala energisystemet.



### Minskning i energibehov för fastigheter

LKF bygger med ett långsiktigt perspektiv för att minimera miljöpåverkan under hela livscykeln – från byggskede till drift och underhåll. LKFs byggstandard anger energiprestanda på 60 kWh/kvm Atemp och år för flerfamiljshus och 80 kWh/kvm Atemp för radhus. I enlighet med LKFs energistrategi väljs fossilbränslefria energilösningar med låg primärenergifaktor. Solkraft installeras som standard när det är genomförbart, i kombination med individuell mätning och debitering av el.

Nyproduktion finansieras ofta via Lunds kommuns ramverk för gröna obligationer, som ställer krav på minst 20 procent lägre primärenergiprestanda än BBR och max 270 kg CO<sub>2</sub>ekv/kvm BTA, enligt Klimatdeklaration. Även befintliga fastigheter kan refinansieras via det gröna ramverket, och ska då uppfylla energiklass A eller tillhöra de 15 procent mest energieffektiva. Större ombyggnadsprojekt kan finansieras grönt enligt ramverket om de ger minst 30 procent energieffektivisering på primärenergi. Även solcellsanläggningar kan finansieras grönt via ramverket. Under 2025 utgjordes all extern finansiering av pågående nyproduktion samt ett större ombyggnadsprojekt av gröna obligationer. De projekt som befinner sig i projektering eller produktion har ett medel på 212 kg CO<sub>2</sub>/kvm BTA.

Under 2025 har LKF färdigställt Klimatfärdplan för renovering, ombyggnad och tillbyggnad. LKF har ett ramavtal för klimatkonstutstöd för genomförande av klimatberäkning och återbruksinventering. LKF deltar även i styrgruppen för etablering av ett återbrukslager. Syftet med det kommuninterna lagret är att material och möbler ska kunna lagras och sedan användas för återbruk.

### Växthusgasutsläpp

LKF beräknar klimatpåverkande utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) och dess olika scope.

I Scope 1 redovisas direkta utsläpp från verksamheten så som drivmedel till egenägda maskiner och fordon, inköpt gas till gaspannor och utsläpp från köldmedieläckage.

Utsläppen i Scope 2 är indirekta utsläpp från LKFs energianvändning i form av fastighetsel, verksamhetsel, elvärme, fjärrkyla och fjärrvärme. All el är förnybar el från vattenkraft, enligt Naturskyddsföreningens certifiering Bra miljöval.

Utsläpp som redovisas i Scope 3 inkluderar indirekta utsläpp som LKF har viss rådgivning över och som inte redovisas i Scope 2. I år inkluderas klimatpåverkan från inköpta produkter, nyproduktionsprojekt, klimatpåverkan från inköpt mängd energi som inte redovisas i Scope 2, brännbart verksamhetsavfall som genereras i den egna verksamheten, resor i tjänsten med flyg, tåg och bil,

anställdas pendling till och från arbetet och hyresgästers restavfall, elanvändning och bilkörning.

LKF arbetar i enlighet med målsättning om fossilbränslefri egen inköpt energi för uppvärmning, för el och drivmedel till egna fordon.

LKFs egenägda och leasade fordon är kompatibla för att drivas fossilfria eller är helt fossiloberoende sedan 2020. Gasbilar är kopplade till biogasavtal vid tankning, dieselfordon kan drivas på HVO och elfordon kan laddas med förnybar el. Merparten av LKFs egenägda arbetsmaskiner är fossilfria sedan 2021 med några undantag i dagsläget, exempelvis jordfräs och kantskärare. Handredskap som grästrimmer, lövblås och häcksax har ersatts med el- och batteridrivna alternativ.

Skötselakademin erbjuder tre moduler för områdespersonal med fokus på hållbar drift. Utbildningen omfattar skötsel av fossilfria maskiner, batterihantering och handhållna redskap.

LKFs Hållbara resplan syftar till att minska klimatpåverkan från transporter och samtidigt främja hälsa och gemenskap bland medarbetarna, som en del av ett hållbart arbetsliv. LKF har som en viktig åtgärd valt att införa en kollektivtrafikförmån. LKF som bolag vill underlätta och uppmuntra till att medarbetarna går, cyklar eller åker kollektivt till och från arbetet.

LKFs mobilitetsstrategi skapar förutsättningar för en hållbar vardag för sina kunder genom mobilitetserbjudanden som minskar klimatpåverkan.

### Klimatanpassning

Som fastighetsägare arbetar LKF aktivt med klimatanpassning för att skydda fastigheter och boendemiljöer mot översvämningar, värme och stormar. Åtgärder görs inom fastighetsgränserna, men vid exempelvis skyfall krävs samverkan i ett större perspektiv. Frågan beaktas i all nyproduktion och prioriteras i större ombyggnadsprojekt, där lösningar som fuktängar, svackdiken och regnbäddar planeras vid behov. LKF har även infört dagvattenfördröjning i befintliga områden för att avlasta ledningsnätet vid kraftig nederbörd. Grönska i bostadsområdena är viktigt för att hålla nere temperaturen och fördröja dagvatten. Under 2023 färdigställdes en sårbarhetsanalys avseende skyfall (50- och 100-årsregn) för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Implementering av resultatet från sårbarhetsanalysen sker nu löpande genom fastighetsprojekt. Grundvattenrör har installerats i borrhål för att mäta grundvattennivåerna över ett år på fem fastigheter. Parallellt arbetar LKF med att ta fram lösningar för hantering och fördröjning av dagvatten för att kunna avlasta befintligt ledningsnät men tittar även på lösningar för att minimera risken för översvämningar i samband med skyfall.

## Mål och utfall

### E1-4: Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Som en del av revideringen av affärsplanen till 2030 fastställdes LKFs klimatmål att minska klimatpåverkande utsläpp i Scope 1, 2 och 3 med 30 procent till år 2030 jämfört med basår 2024. I Scope 3 inkluderas nyproduktion, hyresgästernas restavfall, verksamhetsavfall och tjänsteresor. LKF ska också uppfylla följande checkboxar till år 2030:

- Fokus på långsiktigt underhåll (mått tas fram 2026)
- Hög nyttjandegrad av befintlig yta
- Färdigställda nyproduktionsprojekt har en klimatprestanda på högst 150 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA (A1-A5, Boverkets metodik)
- Minskat klimatpåverkan i renovering, ombyggnad & tillbyggnad (basårsvärde beräknas 2026)
- Minskat klimatpåverkan i reparationer (basårsvärde beräknas 2026)
- Minskat klimatpåverkan i inköp (basårsvärden beräknas 2026)
- Mängden restavfall är mindre än 5,4 kg per hushåll och vecka
- Minskat bygg- och rivningsavfall (basårsvärde beräknas 2026)
- Minskat klimatpåverkan från verksamhetsrestavfall med 15 procent
- Inköpt el, gas och fjärrvärme är fossilbränslefri
- Uppnått energimålet på 88 kWh/kvm Atemp
- Drivmedel till egna fordon och maskiner är fossilbränslefri
- Förbättrade förutsättningar för hållbart resande arbetspendling/tjänsteresande (mått tas fram 2026)
- Förbättrade förutsättningar för hyresgästernas hållbara mobilitet (mäts på kundnöjdhet)

Basåret är representativ för LKFs verksamhet, eftersom det inte fanns några särskilda händelser som orsakar onormala värden inom Scope 1–3. Klimatmålet baseras på Allmännyttans klimatinitiativ, vilket innebär att redovisningen är i linje med klimatinitiativets metod och emissionsfaktorer. Platsbaserade emissionsfaktorer används vid uppföljning av klimatmålen och massbalansering (biogas) används inte som minskningsåtgärd. I tabellerna *E1-5 Energianvändning och energimix* och *E1-6 Växthusgasutsläpp* klassas dock biogas och förnybar el som förnybar energi. Energieffektivisering och minskning av klimatpåverkan i nyproduktion kommer bidra mest till att nå målet. För att ta höjd för fluktuationer

har växthusgasutsläpp från nyproduktion beräknats utifrån ett medelvärde av den färdigställda ytan de senaste tre åren. År 2025 färdigställdes inga nyproduktionsprojekt, vilket leder till ett lägre medelvärde i årets uppföljning och är också största anledning till varför växthusgasutsläppen kopplade till målet har minskat. Vid basåret 2024 var utsläppen 8 418 ton CO<sub>2</sub>e och minskade år 2025 till 7 953 ton CO<sub>2</sub>e. I nuläget är 0 procent av checkboxarna uppfyllda.

LKFs energimål är att nå 88 kWh/m<sup>2</sup> Atemp år 2030 genom energieffektivisering och produktion av nya energieffektiva byggnader. Energimålet är formulerat för köpt energi, men primärenergiperspektivet är vägledande, i enlighet med Lunds kommuns Energiplan.

Målet baseras på energieffektiviseringsmålet från allmännyttans klimatinitiativ om energieffektivisering på 30 procent till 2030 jämfört med 2007. Dessutom följer det 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 att energianvändningen ska minska med 15 procent mellan 2015 och 2030 inom Lunds kommun.

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. I Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling, finns följande mål, som LKF bidrar till att uppnå:

- Utsläppen av växthusgaser i Lunds kommun ska, jämfört med 2010 minska med minst 65 procent till 2025, med minst 80 procent till 2030 och vara nära noll 2050.
- Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn ska minska med minst 90 procent mellan 2010 och 2030.
- Lunds kommun 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 kommun ska ha ett miljöanpassat och välutbyggt mobilitetssystem med attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar i och mellan tätorterna.
- 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.
- Den fysiska miljön i Lunds kommun ska utformas så att sårbarheten för risker kopplade till pågående klimatförändringar ska minska mellan 2021 och 2030.

**E1-5: Energianvändning och energimix**

<b>Energianvändning och energimix</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0	0
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	11	26	37
Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	0	0	0
Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	103	26	0
<b>Total användning av fossil energi (MWh)</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>37</b>
<b>Andel fossila källor i total energianvändning</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Användning från kärnenergikällor (MWh)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andel från kärnenergikällor i total energianvändning</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (MWh)	3 306	3 358	3 531
Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	101 478	103 868	104 620
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	1 559	1 209	924
<b>Total användning av förnybar energi (MWh)</b>	<b>106 342</b>	<b>108 499</b>	<b>109 075</b>
<b>Andel förnybara källor i total energianvändning</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total energianvändning (MWh)</b>	<b>106 456</b>	<b>108 488</b>	<b>109 112</b>

<b>Energiintensitet i kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	99,1	102,5	107,3
Värmeanvändning (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	93,4	97,0	98,8
varav värmeanvändning i nyproduktion (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	53,3	59,9	54,9
Fastighetsel (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	10,1	10,1	10,3

<b>Egenproducerad solenergi</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Producerad el från solceller (MWh)	2 809	2 192	1 943
Installerad effekt solceller (kW)	3 458	3 042	2 345
Nyttjad värme från solfångare (MWh)	268	205	148
Installerad effekt solfångare (kW)	851	851	626
Andel egenanvänd solenergi (%)	51%	51%	44%

**Redovisningsprinciper:**

Energianvändningen 2025 har minskat jämfört med år 2024. Dels på grund av att det har varit ett något varmare år och dels tack vare energieffektiviseringsarbetet. LKF har installerat referensgivare i lägenheter och kombinerat det med smart styrning av värme. Dessutom har energirelaterade underhållsprojekt som exempelvis modernisering av undercentraler bidragit.

Rapporteringen omfattar energianvändningen på samtliga fastigheter i beståndet. Delar av beståndet utgår dock med källyra, vilket innebär att hyresgästerna själva ansvarar för uppvärmning. Ytorna och användningen för dessa delar av beståndet är exkluderade från nyckeltalen för värme. Samtliga miljönyckeltal anges i kilowatt-timmar per kvadratmeter Atemp. Atemp-ytan är uppmätt. Energianvändningen

i tabellen ligger till grund för beräkningen av växthusgasutsläpp.

LKF använder inga bränslen från kolprodukter och naturgas. Inom kategorin Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter finns diesel och bensen till fordon och arbetsmaskiner. Minskningen beror på att vi stegvis har fasat ut bensinfordon.

Inköpt värme från fossila källor har ökat marginellt de senaste åren. Den fossila andel kommer från returträ som används i Örtofta och Lomma för att producera fjärrvärme. Det innehåller en liten mängd plastrester med fossilt ursprung och klassas därför sedan 2024 inte längre som fossilfritt enligt Naturvårdsverket. Den totala procentuella andelen fossila källor är dock endast 0,1 procent.

Bränsleförbrukning av förnybara energikällor inkluderar biogas till uppvärmning, fordonsgas och HVO.

Användning av inköpt el, värme och kyla från förnybara källor omfattar fjärrvärme, fjärrkyla, el till fastigheter, verksamhetsel och el till tjänstebilar.

Elanvändning för 2024 blev för hög i förra årets rapport på grund av dubbelräkning, vilket rättades till i årets redovisning.

Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi omfattar solvärme från solfångare och solceller från solceller.

Den installerade effekten av solceller och solfångare har ökat under de senaste åren, vilket i sin tur har ökat produktionen av både solexel och solvärme.

**E1-6: Växthusgasutsläpp**

Scope-1-växthusgasutsläpp	2025	2024	2023
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1 (ton CO <sub>2</sub> e)	102	7	10
Scope-2-växthusgasutsläpp			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (ton CO <sub>2</sub> e)	1 853	2 066	1 772
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (ton CO <sub>2</sub> e)	1 209	812	565
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3			
<b>Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (ton CO<sub>2</sub>e)</b>	<b>11 394</b>	<b>11 616</b>	<b>18 886</b>
1 Inköpta varor och tjänster	465	418	–
2 Kapitalvaror	0	2 564	9 439
3 Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i scope1 eller scope 2)	232	–290	–338
5 Avfall genererat i verksamheten	141	171	162
6 Tjänsteresor	9	5	7
7 Anställdas pendling	288	288	
13 Tillgångar som leasas i senare led	10 259	8 459	9 616
Totala utsläpp av växthusgaser			
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (ton CO <sub>2</sub> e)	13 349	13 689	20 668
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (ton CO <sub>2</sub> e)	12 704	12 434	19 461
Växthusgasintensitet per nettointäkt	2025	2024	Förändring
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (ton CO <sub>2</sub> e/mkr)	9,1	9,7	–7%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (ton CO <sub>2</sub> e/mkr)	8,6	8,8	–2%
Nettointäkter som används för att beräkna växthusgasintensitet	2025	2024	Förändring
Nettointäkter (mkr)	1 472	1 409	4%

**Redovisningsprinciper:***Scope 1:*

Inom Scope 1 redovisas drivmedel till fordon och arbetsmaskiner och biogas till uppvärmning. År 2025 är första gången köldmedieläckage redovisas, vilket medför att växthusgasutsläppen ökar i Scope 1. Emissionsfaktorer för drivmedel hämtas från Naturvårdsverket och beräkningsmetod utgår från GHG-protokollet. För biogas till uppvärmning används faktorn 0 g CO<sub>2</sub>e/kWh, vilket skiljer sig från faktorn som används för uppföljning av klimatmål, se avsnitt E1-4: Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna.

*Scope 2:*

Växthusgasutsläppen i Scope 2 redovisas med utgångspunkt från GHG-protokollet och omfattar el, fjärrvärme och fjärrkyla. All fastighetsel är fossilbränslefri genom avtalad köpt grön el från vattenkraft, enligt certifiering Bra miljöval. Därför använder LKF 0 g CO<sub>2</sub>e/kWh som emissionsfaktor för den marknadsbaserade metoden. För den platsbaserade metoden används istället nordisk elmix. Emissionsfaktorer för fjärrvärme och fjärrkyla får vi från vår leverantör. Marknadsbaserade växthusgasutsläpp har

ökat de senaste åren. Anledningen är en ökad import av fjärrvärme från avfallsförbränning via EVITA-ledningen till Lunds fjärrvärmenät. Trots detta har marknadsbaserade växthusgasutsläpp minskat. Det beror på att emissionsfaktorn för nordisk elmix har uppdaterats år 2025 och minskat betydligt.

*Scope 3:*

Emissionsfaktorer som vi använder utgår från klimatberäkningsmetod i enlighet med Sveriges allmännyttas klimatinitiativ samt Sveriges allmännyttas vägledning för Scope 3-beräkningar.

Inköpta varor och tjänster omfattar köpta vitvaror och golv. Eftersom LKF började följa upp nyckeltalet år 2024 finns ingen data för år 2023.

Kapitalvaror omfattar färdigställda nyproduktionsprojekt. År 2025 färdigställdes inga nyproduktionsprojekt.

Bränsle- och energirelaterade verksamheter omfattar inköpt bränsle, energi och drivmedel till tjänstefordon. Emissionsfaktorer får LKF från sina leverantörer.

Avfall genererat i verksamheten omfattar LKFs verksamhetsavfall, men till viss del ingår även hyresgästernas avfall eftersom det inte har varit möjligt att särredovisa.

Växthusgasutsläpp från förbränning av verksamhetsavfall har minskat jämfört med föregående år, eftersom emissionsfaktorn har uppdaterats. Själva mängden brännbart avfall har inte förändrats jämfört med år 2024.

Tjänsteresor omfattar anställdas resor med egen bil, resor med bilpoolen, tåg och flyg. Underlag från resor i tjänsten med flyg och tåg får LKF av resebyrå. Resor inom bilpoolen fås från leverantör. Växthusgasutsläppen från tjänsteresor har ökat jämfört med år 2024 på grund av att det har rests mer med flyg.

Anställdas pendling omfattar anställdas resor till och från arbetet och har inte förändrats jämfört med föregående år.

Tillgångar som leasas i senare led omfattar hyresgästens avfall, bilkörning och elanvändning. För att följa metodiken för Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ har vi uteslutit lokalhyresgäster så långt det är möjligt. Totalt sett har växthusgasutsläppen inom kategorin ökat eftersom vi från och med i år har inkluderat hyresgästens elanvändning. Samtidigt har växthusgasutsläpp från hyresgästens avfall minskat på grund av att en ny emissionsfaktor har använts för att

vara i linje med metodiken inom Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ.

För avfall har LKF endast kunnat utesluta avfall från lokalhyresgäster som har eget miljörum motsvarande 201 ton CO<sub>2</sub>e. För förbränning av restavfall används 460g CO<sub>2</sub>/ton avfall enligt Avfall Sverige.

Eftersom LKF inte har tillgång till hyresgästernas elanvändning har man utgått från 2 400 kWh per lägenhet och är enligt Klimatinitiativet. En del av elen som används i lägenheter har redan redovisats

i Scope 2 och har därför exkluderats från den här kategorin i Scope 3.

LKF har använt statistik från SCB över fordon registrerade i fastighetsbeståndet samt schabloner för medelkörsträcka per drivmedel för att beräkna klimatpåverkan från hyresgästernas bilkörning.

För att få bättre noggrannhet arbetar LKF med att ställa högre krav på leverantörer att leverera statistik till oss. Det finns klimatposter som är relevanta för LKF men som inte redovisas än, så som klimat-


påverkan från renovering, reparationer och underhåll och byggavfall. Anledningen är att det i dagsläget inte finns tillräckligt dataunderlag.

*Växthusgasintensitet per nettointäkt:* Nettointäkten redovisas i *Not 1* till *Not 3*, se *Ekonomisk redovisning*. Jämfört med föregående år har växthusgasintensiteten per nettointäkt minskat något.



# E3 Vatten och marina resurser

## Hantering av påverkan, risk och möjlighet

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
E3 Vattenresurser och marina resurser	Vatten	Risk för ökade taxor, potentiell vattenbrist	Risk 

Vatten är en resurs som förekommer i hela LKFs värdekedja och har blivit en strategiskt viktig fråga ur flera perspektiv. Att minska vattenanvändningen handlar både om att sänka driftkostnaderna i fastigheterna och om att ta ansvar för vatten som en värdefull och begränsad resurs. I dagsläget råder dock inte vattenbrist i de områden där LKF verkar. Under de senaste åren har vattenavgifterna ökat markant, och prognoser pekar på fortsatt höjning, vilket utgör en betydande ekonomisk risk.

### E3-1: Policyer

LKFs hållbarhetspolicy berör vikten av att använda vatten på ett resurseffektivt sätt. För att säkerställa implementeringen har LKF en bolagsövergripande vattenstrategi. Strategins syfte är att skapa en framtidssäker och kostnadseffektiv vattenhantering som minskar dricksvattenanvändningen, sänker kostnader och bidrar till ett mer hållbart samhälle genom minskad klimatpåverkan. Dessutom ska strategin stärka organisationens motståndskraft och beredskap inför klimatförändringar.

### E3-2: Åtgärder och resurser

Mätning av kallvatten sker områdesvis och utgör i många fall underlag för VA SYDs debitering. Som en del av arbetet med vattenstrategin diskuteras olika klassificeringar av vatten samt möjligheterna till mer detaljerad mätning. Målet är att få bättre insikt i hur vattnet används i varje fastighet för att på sikt kunna identifiera åtgärder som minskar dricksvattenanvändningen.

LKF arbetar för att minska både sin egen och sina hyresgästers vattenanvändning. För att ge hyresgästerna incitament till minskad användning och ökad kontroll tillämpas individuell mätning och debitering, IMD, av varmvatten. IMD av varmvatten finns i cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet och installeras löpande i all nyproduktion samt vid större ombyggnader. Nyproducerade fastigheter förbereds även för individuell mätning och debitering av kallvatten, som planeras att införas inom de närmaste åren.

Skötsel av LKFs utemiljöer kräver mycket vatten, främst för bevattning men även för exempelvis ogräsbekämpning



med hetvatten. För att minska behovet av skötsel och därmed även bevattning, väljs växter som etablerar sig snabbt, täcker markytan effektivt och är anpassade efter klimatzon: torktåliga växter på soliga ytor och skuggtåliga på skuggiga platser. LKF samlar också in regnvatten som deras personal och hyresgäster kan använda för bevattning, vilket sparar dricksvatten.

På den nyproducerade fastigheten Ornitologen tar LKF tillvara på regnvattnet som mellanlagras i två stora tankar på 25 kubikmeter vardera. Genom ett rörsystem försörjs sedan växtligheten med regnvattnet så att dricksvatten kan sparas.

Under 2025 har LKF utvärderat ett pilotprojekt med fokus på effektiv vattenanvändning i lägenheter. Projektet går ut på att återanvända vatten genom två lösningar: recirkulering av duschvatten samt omledning av vatten från handfat till toalettspolning. Sedan 2023 testas en lösning för återvinning av vatten och filtrering av mikroplaster i två tvättstugor. I samband med utvärdering ser LKF över möjligheterna att testa lösningen på fler ställen, bland annat i tvättstugor som nyttjas av LKF och i nyproduktionsprojekt.

## Mål och utfall

### E3-3: Mål

Som en del av revideringen av affärplanen Framtidskompassen 2030 fastställdes LKFs mål att nå 20 procent minskad dricksvattenanvändning i sitt bestånd, jämfört med basåret 2024. Minskad användning av varmvatten bidrar till att både vattenbesparings- och energimål uppnås.

### E3-4: Vattenanvändning

	2025	2024	2023
Vattenanvändning i m <sup>3</sup>	1 345 735	1 354 054	1 328 520
Total mängd vatten som återvinns och återanvänds i m <sup>3</sup>	27	19	–
Vattenintensitet (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> BOA+LOA)	1,435	1,451	1,454

*Områden med IMD varmvatten: 1,409 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Områden utan IMD varmvatten: 1,449 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Vi ser fortsatt en betydande skillnad vid jämförelse av områden med och utan tillämpning av IMD varmvatten.*

#### Redovisningsprinciper:

I detta avsnitt redovisas den genomsnittliga vattenanvändningen för samtliga fastigheter i LKFs bestånd. LKF använder begreppet vattenanvändning, vilket motsvarar begreppet "vattenuttag" i ESRS och omfattar vatten som används på fastigheterna till bland annat hygien, matlagning och bevattning av grönytor.




### E3-5: Förväntade finansiella effekter

Mellan 2020 och 2025 ökade LKFs kostnader för vatten och avlopp med närmare 80 procent, och 2025 uppgår kostnaden till cirka 53 miljoner kronor. Den kraftiga prisutvecklingen beror på vattentjänstlagen och principen om självkostnadsfinansiering, där VA SYDs kostnader för drift, underhåll och utveckling fördelas på abonnenterna via vatten- och avloppstaxan. Med kvarstående underhållsbehov och fortsatt utbyggnad av ledningsnätet i kommunen bedöms taxorna kunna fördubblas fram till 2035, vilket skulle få en betydande ekonomisk påverkan på LKF.



# E5 Cirkulär ekonomi

## Hantering av påverkan, risk och möjlighet

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
E5 Cirkulär ekonomi	Avfall	Faktiskt negativ påverkan på naturen genom uppkomst av avfall under tillverkningsprocesser, byggavfall, hyresgästens avfall, verksamhetsavfall	Negativ påverkan 
E5 Cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Faktiskt negativ miljöpåverkan på grund av resurser som används uppströms vid produktion av varor, samt resurser som köps in i den egna verksamheten; påverkan på jungfruliga naturresurser kopplat till råvaruanvändning	Negativ påverkan 
E5 Cirkulär ekonomi	Avfall	Risker för ökade taxor för restavfall	Risk 
E5 Cirkulär ekonomi	Avfall	Möjlighet att minska mängden avfall genom att öka kunskapen om källsortering	Möjlighet 

Avfall uppkommer i LKFs fastighetsförvaltning, i deras nyproduktions-, ombyggnads- och underhållsprojekt samt från hyresgäster. LKF erbjuder full sortering för alla hyresgäster. LKF jobbar dagligen med skötseln av källsorteringsutrymmen för att hyresgästerna ska få så bra förutsättningar som möjligt att sortera. En hög sorteringsgrad minskar mängden restavfall och i sin tur även kostnaderna för restavfallet. Resursinflödet uppstår främst vid byggnation av nya fastigheter, vid renovering och ombyggnation samt inköp av material till underhållsarbeten.

### E5-1: Policyer

LKFs Hållbarhetspolicy berör vikten av en effektiv resursanvändning. För att säkerställa implementeringen finns Klimatfärdplan för nyproduktion och Klimatfärdplan för

renovering, ombyggnad och tillbyggnad med syftet att minska klimatpåverkan både kopplat till byggmaterial och till hela livscykeln för en byggnad. Det finns även en rutin för avfallshantering som beskriver hur LKF hanterar avfall från sina bostadsområden och från sin verksamhet.

### E5-2: Åtgärder och resurser

#### Resursinflöde och återanvändning

LKF skapar, tillsammans med sina hyresgäster och samarbetspartners, förutsättningar för återbruk och minimering av avfall i bostadsområdena. Exempel på aktiviteter i samverkan med hyresgäster är bytesrum, byteshyllor och aktiviteter som bytesdagar i de lokala hyresgästföreningarna. Genom samarbeten med aktörer i våra lokaler, såsom Fritidsbanken, Fixa Till och Circle



Center, ges förutsättningar för återbruk och skapas samtidigt viktiga mötesplatser.

LKF arbetar även med återbruk och avfallsminimering inom förvaltning, nybyggnation och underhåll. Exempel på detta är cykelrensning i bostadsområden, där samarbete med Ekohjulet leder till återbruk av cyklar i bra skick. Genom en intern webshop arbetar LKF även med att få igång sitt interna återbruk av produkter som används i förvaltningen. I LKFs nyproduktion har återbruk av tegel genomförts och återbruk av vitvaror genomförs i ombyggnadsprojekt Klostergården. LKF ger entreprenören möjlighet att använda delar av den befintliga installation där det är möjligt som exempelvis apparatskåp. Lunds

kommun har under 2025 startat etableringen av återbrukscentralen för internt återbruk av möbler och byggmaterial i Lund där LKF deltar i styrgruppen.

#### Avfall

LKF arbetar kontinuerligt för att förbättra förutsättningarna för källsortering och öka andelen avfall som kan återvinnas. Utmaningar kvarstår, främst kopplade till felsortering och att avfall placeras utanför avsedda behållare. Detta bekräftas både i kundundersökningar i tabellen nedan och genom medarbetarnas erfarenheter från vardagen. Hyresgäster har även uttryckt önskemål om bättre möjligheter att sortera avfall i hemmet.

### I den årliga kundenkäten under serviceindex "Rent och snyggt" framgår följande:

	2025	2024	2023
Andel hyresgäster som tycker att avfallshanteringen är ganska bra eller mycket bra	82,9%	83,0%	82,2%
Andel hyresgäster som är nöjda med städningen av källsorteringsutrymmena	79,9%	78,9%	79,1%
Andel hyresgäster som anser att de har bra eller mycket bra möjligheter till källsortering	93,7%	93,9%	94,4%

Avfallshanteringen är en prioriterad fråga ur flera perspektiv: miljöpåverkan, säkerhet och arbetsmiljö för LKFs medarbetare. Det finns även en ekonomisk dimension, då felsorterat avfall klassas som restavfall och medför högre kostnader. För att möta dessa utmaningar har LKF samlat intern kompetens och tagit fram en handlingsplan med konkreta åtgärder. Målet är att minska mängden hushållsavfall och skapa långsiktigt hållbara lösningar för sina hyresgäster och sin verksamhet.

Under 2025 har LKF börjat sätta upp nya skyltar vid LKFs källsorteringsstationer. LKF genomför årligen flera aktiviteter med fokus på avfallshantering i samarbete med den lokala hyresgästföreningen och LRV. Genom tävlingar och informationsinsatser har både barn och vuxna engagerats i källsortering och återbruk. Återbruksrum och återbrukshyllor syftar till att minska avfallsmängden. LKF har även haft möjlighet att använda Lunds renhållningsverks återbrukscontainer, som är ett mobilt bytesrum. Vid olika tillfällen har LKF även haft container för grovavfall.

Under året har samarbetet med Lunds renhållningsverk både fördjupats och strukturerats. Båda organisationerna delar en ambition att stärka samverkan och har därför tillsammans tagit fram en första gemensam handlingsplan.

I LKFs bygg- och renoveringsprojekt styrs avfallsfrågan genom administrativa föreskrifter vid upphandling, där det ställs tydliga krav på sortering och hantering gentemot entreprenörer. Inför varje projekt upprättas en miljöplan där entreprenören redogör för hur byggavfallet ska minimeras, dokumenteras och sorteras.

## Mål och utfall

### E5-3: Mål

Följande tre delmål i LKFs klimatmål berör avfall:

- **Mängden restavfall** är mindre än 5,4 kg per hushåll och vecka
- **Minskat bygg- och rivningsavfall** (basårsvärde beräknas 2026)
- **Minskat klimatpåverkan från verksamhetsrestavfall** med 15 procent

I Lunds kommuns program för ekologisk hållbar utveckling finns delmålet om avfall, där mängden hushållsavfall ska minska med minst 35 procent per invånare jämfört med 2013. Lunds kommuns avfallsplan gäller fram till 2026 och består av fyra delområden. Avfallsplanen ska bland annat bidra till Lunds kommuns målprogram inom social hållbarhet och program för ekologisk hållbar utveckling. Syftet är också att sprida kunskap som förändrar både konsumtionstrender och sorterings- och återvinningsmönster.

### E5-4: Resursinflöde

I år har LKF inte avslutat några nyproduktionsprojekt. För projekt inom renovering, ombyggnad och tillbyggnad pågår det ett arbete att samla in data om ingående material. När processen för insamlingen är etablerad kommer utfallet att redovisas.

## E5-5: Avfall

Hyresgästers avfall	2025	2024	2023
Restavfall i ton	3 455	3 463	3 440
Matavfall i ton	758	761	729
Pappersförpackningar i ton	490	492	492
Tidningar och returpapper i ton	297	339	370
Plastförpackningar i ton	280	300	295
Ofärgat glas i ton	112	118	107
Färgat glas i ton	119	123	112
Textiler i ton	92	100	80
Metallförpackningar i ton	54	51	51
Farligt avfall i ton	38	31	30
Total vikt hushållsavfall i ton	5 695	5 779	5 707
Varav till materialåtervinning i ton	2 240	2 316	2 267
Varav till förbränning i ton	3 455	3 463	3 440
Varav till deponi i ton	0	0	0
Andel icke återvunnet avfall	61%	60%	60%
Verksamhetsavfall	2025	2024	2023
Total vikt verksamhetsavfall i ton	1 357	303	414
Varav till materialåtervinning i ton	1 109	54	108
Varav till förbränning i ton	248	248	305
Varav till deponi i ton	0	0	0
Andel icke återvunnet avfall	18%	82%	43%
Nyproduktion	2025	2024	2023
Total vikt nyproduktionsavfall i ton	0*	283	1 193
Varav till materialåtervinning i ton	0*	143	850
Varav till förbränning i ton	0*	140	273
Varav till deponi i ton	0*	0	70
Andel icke återvunnet avfall	0*	49%	71%

\*2025 fanns inga färdigställda nyproduktionsprojekt.

**Redovisningsprinciper:**

*Hyresgästers avfall:* Beräkning av avfallsmängder och sorteringsgrad omfattar hushållsavfall från LKFs bostadshyresgäster för att följa metodiken för Allmännyttans klimatinitiativ. Avfall från lokalhyresgästers verksamheter exkluderas i de fallen då de har eget miljöhus. Sammanlagt har 696 ton avfall exkluderats år 2025, varav 438 ton restavfall.

Hyresgästerna lämnar sitt avfall i miljöhus, underjordsbehållare (UWS) eller via sopsug på Brunnsög. Faktiska vikter kan endast erhållas för underjordsbehållare,

vilket motsvarar 28% av vikten, medan kärl beräknas med schabloner och sopsugen saknar statistik. Beräkningarna baseras därför till stor del på tömningsfrekvenser och schablonvikter, vilket gör det svårt att fastställa förändringar över tid.






*Verksamhetsavfall:* Det finns osäkerheter avseende uppdelningen i materialåtervinning och förbränning eftersom en del av avfallet lämnas in som osorterat avfall. Det innebär att avfallet materialåtervinns så långt som möjligt av mottagaren men en stor del går till förbränning och en liten del till deponi. I de fallen där LKF inte har fått

uppgifter från leverantören, har det antagits att allt osorterat avfall går till förbränning. Total vikt verksamhetsavfall har ökat mycket, vilket beror på att parkavfall inte ingick i statistiken de föregående åren. Det har också lett till att andel icke återvunnet avfall har sjunkit. Viss del av verksamhetsavfallet kan dessutom ha sitt ursprung hos hyresgäster. Avfall från projekt inom renovering, ombyggnad och tillbyggnad redovisas inte eftersom vi saknar informationen.

*Nyproduktionsavfall:* Eftersom inga nyproduktionsprojekt färdigställdes under året, finns heller inget avfall kopplat till dessa.

# S1 Den egna arbetskraften

## Hantering av påverkan, risk och möjlighet

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Möjlighet att öka produktiviteten genom engagemang, ansvarskänsla och välmående medarbetare. Vilket leder till minskade kostnader.	Möjlighet 
S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor/ Hälsa och säkerhet	Faktisk negativ påverkan på medarbetare på grund av arbete som utförs kan medföra hälsorelaterad påverkan. Det förekommer teknisk risk för olyckor vid arbete med redskap, maskiner och på hög höjd.	Negativ påverkan 
S1 Den egna arbetskraften	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Potentiellt positiv påverkan på medarbetarna att få kompetensutveckling. Gynnar psykiska tryggheten att få verktygen att utföra sitt arbete och kunna utvecklas. LKF akademien innehåller även obligatoriska utbildningar som alla ska gå. Både engagemang och hälsa men även kring samarbete, självledarskap etc.	Positiv påverkan 
S1 Den egna arbetskraften	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Risk att inte kunna rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Särskilt vid högre efterfrågan gäller att rekrytera ny arbetskraft, vilket på sikt minskar tillgång på kompetens. Detta kan leda till ökade kostnader på grund av fel kompetens i verksamheten.	Risk 
S1 Den egna arbetskraften	Andra arbetsrelaterade rättigheter/ Personlig integritet	Potentiell negativ påverkan på anställda om LKF inte följer processer kopplade till GDPR/rätten till hög IT-säkerhet.	Negativ påverkan 

Rapporteringen i detta avsnitt och därmed ovan beskrivna risker, möjligheter och påverkan, omfattar alla anställda hos LKF. Graden av påverkan varierar dock utifrån vilken befattning de anställda har. Anställda som hanterar maskiner och arbetar på hög höjd löper större risk för fysiska skador, jämfört med anställda som främst vistas på kontor. Skyddet för personuppgifter är en del av rätten till integritet som en mänsklig rättighet. Att behandla personuppgifter förutsätter därför särskild försiktighet för att förebygga eventuell negativ påverkan på de anställdas personliga integritet. LKF arbetar aktivt för att skapa en arbetsplats som främjar engagerade, ansvarsfulla och välmående medarbetare, vilket ökar produktiviteten. Kunskapsutveckling är en viktig del i att skapa en positiv påverkan. Den minskar samtidigt risken att inte kunna rekrytera eller behålla medarbetare med rätt kompetens. Väsentlig negativ påverkan har identifierats och bedömts utifrån svensk lagstiftning. Risken för tvångsarbete och barnarbete bedöms därför som osannolik inom den egna arbetskraften och berörs därför inte heller av någon policy.

LKFs väsentliga risker, möjligheter och påverkan är även i linje med fyra av fokusområdena i affärsplanen:

- **Trygghet:** med trygghet menar vi en trygg och säker arbetsmiljö, en trygg anställning, trygghet under arbetsdagen och i arbets- och IT-verktyg.

- **Fokusområde Hälsa:** som en viktig del i ett hållbart arbetsliv erbjuder vi åtgärder för en bättre fysisk och mental hälsa, bland annat genom vår satsning på friskvård.
- **Fokusområde Engagerade medarbetare:** våra medarbetare har ett starkt engagemang som tillsammans med kompetens, ansvar och mandat skapar goda prestationer i arbetet med att bidra till LKFs, våra kunders bästa och ett bättre Lund.
- **Fokusområde Kompetensutveckling:** våra medarbetare och ledare får en kontinuerlig kompetensutveckling som bidrar till den egna och till kollegors utveckling. Vi gör varandra bättre i en lärande organisation, så att vi alla kan bli vårt bästa jag.

### S1-1: Policyer för den egna arbetskraften

Aspekter inom hälsa, säkerhet och förebyggande av arbetsplatsolyckor hanteras av LKFs arbetsmiljöpolicy. LKF har även en policy och rutin gällande kränkande särbehandling och trakasserier för att motverka diskriminering och främja lika möjligheter för alla. Policyn specificerar inte några särskilda diskrimineringsgrunder utan omfattar alla former av kränkande särbehandling. Policyn är tillgänglig för alla anställda på LKF. LKFs Plan för lika rättigheter och möjligheter i arbetet beskriver hur det arbetas med diskrimineringsgrunderna i de olika



HR-processerna på LKF. Syftet är att dokumentera hur LKF som arbetsgivare och arbetstagare ska samverka, arbeta systematiskt och dokumentera arbetet inom fem områden:

- Arbetsförhållanden
- Löner och arbetsvillkor
- Rekrytering och befordran
- Kompetensutveckling och utbildning
- Möjlighet att förena arbete med föräldraskap

Särskilda uppgifter innefattar att förhindra trakasserier, sexuella trakasserier och repressalier, främja jämn könsfördelning samt att genomföra lönekartläggning. Arbetsgivaren ska även arbeta enligt fyra steg som ska genomsyra arbetet i samtliga fem områden för aktiva åtgärder vilka är: undersöka, analysera, åtgärda, följa upp och utvärdera.

Beroende på vilken anställning en medarbetare har, finns denne med i olika personalregister under anställningstiden och efter avslutad anställning. Personuppgiftsbehandlingen utgår från dataskyddsförordningen (GDPR) och kompletteras av angränsande lagrum. Policyn Behandling av anställdas personuppgifter förklarar hur Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) behandlar anställdas personuppgifter, anställdas rättigheter samt hur anställda kan göra dem gällande. Policyn finns tillgänglig för samtliga medarbetare på Medarbetarportalen.

### **S1-2: Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående konsekvenser**

På LKF har vi ett lokalt samverkansavtal gemensamt med våra fackliga parter. LKF har arbetat fram ett gemensamt synsätt på hur samverkan ska fungera och hur en väl fungerande verksamhet förenas med ett långsiktigt hållbart arbetsliv. Samverkan är en naturlig del av verksamheten, som inkluderar chefer och medarbetare i frågor som arbetsmiljö, ekonomi och organisationsutveckling. En fungerande samverkan förutsätter god kommunikation mellan arbetsgivare, fackliga organisationer och arbetstagare på alla nivåer i företaget samt en vilja att fatta beslut i sådan samverkan. Samverkan äger rum på fyra nivåer i företaget:

- Central samverkansgrupp (Cesam)
- Lokal arbetsmiljökommitté
- Avdelningsträff/Områdesträff/Arbetsplatsträff
- Samverkan med enskild arbetstagare

### **S1-3: Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem**

LKFs visseblåsarfunktion finns till för både medarbetare och externa parter för att anonymt uppmärksamma allvarliga oegentligheter. Detta beskrivs ingående i avsnitt *G1 Ansvarsfullt företagande*. Medarbetare kan också anmäla personuppgiftsincidenter enligt dataskyddsförordningen (GDPR) på intranätet via ett formulär.

#### **S1-4: Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet**

##### **Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet**

Närhet och bra samarbete mellan medarbetare, ledare och skyddsombud samt ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete är grunden för att kunna förebygga risker och skapa en bra arbetsmiljö. Detta, kompletterat med det årliga arbetet med den stora medarbetarundersökningen och arbetsmiljöronder av den fysiska arbetsmiljön, ger bra förutsättningar för en bra och hållbar arbetsmiljö. Det innebär också ett kontinuerligt arbete att hantera och följa upp de riskobservationer, tillbud och olycksfall som uppstår eller kan uppstå i verksamheten. SBA sker kvartalsvis. LKF har digitaliserat samtliga arbetsmiljöronder, vilket ger möjligheter att enklare få en samlad bild och kunna samverka med våra skyddsombud. Säkerhetsfrågan prioriteras i nuläget högre än tidigare, eftersom LKF behöver hantera nya utmaningar för att säkerställa en säker och trygg arbetsmiljö för sina medarbetare.

Kopplat till det förebyggande arbetsmiljöarbetet genomförs kontinuerliga aktiviteter, med hjälp av engagerade medarbetare runt om i verksamheten. Tillsammans på LKF skapas eller förvaltas initiativ som ger möjlighet för medarbetarna att få ett hållbart arbetsliv. Detta omfattar balans i livet, arbetsglädje och att må bra. LKFs tidigare hälsovecka var väldigt uppskattad, men efter utvärdering beslutades det att sprida ut ett flertal hälsoaktiviteter under hela året, för att flera ska ha möjlighet att delta och prioritera hälsa och återhämtning. Tid för återhämtning är viktigt för hälsan. Detta är en del av det strategiska arbete som LKF bedrivit sedan 2020 för ett hållbart arbetsliv och liv i balans. Rörelse på jobbet, friskvård och bra kost är saker som gör att vi mår bra. När vi mår bra presterar vi också bra. De aktiviteter som finns för medarbetare på LKF är bland annat friskvårdsbidrag, förmånscyklar, lunchförmån, träning på arbetstid, hälso- och profilbedömningar, arbetstidsförkortning, inspirationsföreläsningar samt även ledar- och medarbetarevenemang. Alla aktiviteter är skapade för att ge förutsättningar för kunskap, arbetsglädje och engagemang.

LKF genomför årligen en större medarbetarundersökning i samarbete med företaget Great Place To Work.



Utifrån resultatet tas fokusområden fram som arbetas med under följande år genom bland annat workshops och föreläsningar. Under 2025 låg fokus på följande områden: Ledare och chefer är tillgängliga och lätta att prata med, Ledare och chefer undviker favorisering, Ledare och chefer involverar medarbetare i beslut som rör deras arbete, Man kan räkna med att folk vill samarbeta, Medarbetare bryr sig om varandra.

Varje år utbildar LKF medarbetare om våld i nära relationer i samarbete med Lunds kommun och Kvinnojouren Lund. Hittills har drygt 200 LKF-medarbetare gått utbildningen, och i år deltog även ekonomiavdelningen.

#### Program och utbildningar för anställdas utveckling

Varje år genomförs ett antal utbildningar och olika nätverksforum. LKF genomför även kunskapsöverföringar mellan kollegor och enheter i olika program. I de utvecklingssamtal som årligen genomförs mellan anställda och deras chefer tas en utvecklingsplan fram för varje anställd. Genom aktiva insatser för ökad kunskap, föreläsningar och workshops för inspiration, aktiva utbildningsinsatser samt träning och påverkan i vardagsarbetet delar man kunskap samt stöttar och påverkar varandra för att nå ständiga förbättringar. LKF vet att kunskap och engagemang ger starka prestationer och ett gott resultat. Ett bra ledarskap och medarbetarskap är viktiga framgångsfaktorer för att nå sinamål.

#### Mångfald och likabehandling

När det gäller mångfald och likabehandling är det självklart att vid rekryteringar utgå från kompetensen hos

de sökande. Inför varje rekrytering tittar LKF på hur sammansättningen i den aktuella arbetsgruppen ser ut. Utöver de krav som ställs på tjänsten strävar LKF efter ökad mångfald. En ökad mångfald bland medarbetarna är något som arbetas med löpande och långsiktigt, för att bättre kunna spegla sammansättningen hos hyresgästerna. Under 2025 har LKF haft workshops med Sila snacket om fördomsmedvetenhet.

#### Personlig integritet




Ett strukturerat och riskbaserat arbete är en grundförutsättning för att uppfylla kraven i dataskyddsförordningen (GDPR). Inom ramen för arbetet med personuppgiftsbehandling hanteras också frågor gällande informations säkerhet. LKF har påbörjat ett arbete med klassificering av informationstillgångar utifrån konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet. Klassificeringen ligger till grund för riskanalyser och de säkerhetsåtgärder som vidtas för att skydda informationen. Detta arbete kommer att redovisas inom ramen för LKFs informationsredovisning.

För att främja medarbetarnas kunskap om dataskyddsförordningen (GDPR) erbjuds digital utbildning till alla nyanställda. Frågor kopplade till dataskyddsförordningen (GDPR) publiceras också på TV-skärmar i samtliga kontor. LKF har utsett ett dataskyddsbud med ansvar för att övervaka efterlevnaden av gällande integritetslagstiftning. Ombudet genomför årliga granskningar, med olika fokusområden varje år. LKF har som ambition att slutföra arbetet med riktlinje för dataskydd och informations säkerhet det kommande året.

## Mål och utfall

### S1-5: Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

LKF har för sjätte gången i rad blivit certifierad som ett Great Place to Work. 95 procent av alla medarbetare har svarat, vilket visar ett stort engagemang.

	Mål 2030 	Utfall 2025 	Utfall 2024 
<b>Förtroendeindex, %</b>	Alla enheter över <b>80%</b>	LKF som helhet 86%. Medelvärde för enheter under målvärdet 71,5%.	LKF som helhet 84%. Medelvärde för enheter under målvärdet 71,8%.
<b>Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats, %</b>	Alla enheter över <b>90%</b>	LKF som helhet 91%. Medelvärde för enheter under målvärdet 83,4%.	LKF som helhet 91%. Medelvärde för enheter under målvärdet 77,6%.
<b>Ledarskap (min närmsta chef), %</b>	Alla enheter över <b>86%</b>	LKF som helhet 90%. Medelvärde för enheter under målvärdet 79,1%.	LKF som helhet 90%. Medelvärde för enheter under målvärdet 70,8%.

## S1-6: Uppgifter om företagets anställda

Kön	Antal anställda		
	2025	2024	2023
Kvinnor	140	141	127
Män	158	154	143
Övrigt	0	0	0
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>298</b>	<b>295</b>	<b>270</b>
Antal anställda som lämnade LKF	9	9	41
Personalomsättning (inklusive pensionsavgångar i parentes).	1,4% (3,4%)	3,0% (3,3%)	8,1% (10,7%)

	2025				2024				2023			
	Kvinna	Man	Övrigt	Total	Kvinna	Man	Övrigt	Total	Kvinna	Man	Övrigt	Total
Antal anställda	140	158	0	298	141	154	0	295	127	143	0	270
Antal tillsvidareanställda	132	144	0	276	129	143	0	272	114	138	0	252
Antal visstidsanställda	7	10	0	17	12	11	0	23	7	1	0	8
Antal visstidsanställda utan något garanterat arbetstidsmått	1	4	0	5	2	4	0	6	6	4	0	10
Antal anställda som arbetar heltid	126	155	0	281	128	150	0	278	116	141	0	257
Antal anställda som arbetar deltid	14	3	0	17	13	4	0	17	11	2	0	13

**Redovisningsprincip:**

Uppgifterna avser antal anställda per den 31 december 2025.

## S1-9: Mångfaldsindikatorer

## Styrelse

	2025		2024		2023	
	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man
Antal	2	10	2	10	2	10
Ålder:						
0–29	0	0	0	0	0	0
30–50	0	4	0	4	0	4
51–	2	6	2	6	2	6

## Ledningsgrupp

	2025		2024		2023	
	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man
Antal	5	4	5	4	5	4
Ålder:						
0–29	0	0	0	0	0	0
30–50	3	1	3	1	3	1
51–	2	3	2	3	2	3

**Totalt antal anställda\***

	2025		2024		2023	
	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man
Antal	140	158	141	154	127	143
Ålder:						
0–29	14	17	12	17	16	16
30–50	84	72	87	71	72	64
51–	42	69	42	66	39	63

Totalt antal anställda omfattar vikarier, visstid- och tillsvidareanställda.

**S1-13: Mått för utbildning och kompetensutveckling**

Alla anställda har deltagit i någon form av utbildning under året, då vissa utbildningar är obligatoriska för alla.

Utbildning	Deltagare	Tid	Frekvens
Affärsmannaskap	nya medarbetare	4 timmar	1 gång
Arbetsmiljöutbildning	chefer och skyddsombud	2 dagar	3:e år
Arbetsrätt	chefer	1 dag	vertannat år
Antikorruption	alla medarbetare	1 timme	3:e år
Brandskydd	alla medarbetare	3 timmar	3:e år
Elinstallationsreglerna	elektriker, servicetekniker, drifttekniker	1 dag	3:e år
Elrevisionsreglerna	fastighetsarbetare och lokalvårdare	0,5 dagar	
Elsäkerhet EvA	elektriker, servicetekniker, drifttekniker	1 dag	3:e år
Elsäkerhetsanvisningarna (ESA)	fastighetsarbetare, lokalvårdare, bygg och anläggning (entreprenad)	0,5 dagar	3:e år
Heta arbeten	servicetekniker, alla hantverksgrupper, drifttekniker, projektledarna, tjänsteman i beredskap	1 dag	5:e år
Hjärt- och lungräddning	alla medarbetare	0,5 dagar	3:e år
Hot och Våld i arbetet	alla medarbetare	0,5 dagar	3:e år
Introduktionsdag nyanställda (Stora intron)	nya medarbetare	1 dag	2 gånger/år
IT säkerhet	alla medarbetare	1 dag	
Kabelläggning i mark EBR/ESA	elektriker och bygg- o anläggning	2 dagar	
Ledarforum	chefer	0,5 dagar	4 gånger/år
Lilla intron	nya medarbetare	2 timmar	4 gånger/år
Medarbetarforum	alla medarbetare	2 dagar	2 gånger/år
Medlyssning	nya medarbetare	2 timmar	1 gång
SRV	lokalvårdare	24 immar	1 gång
Rekryteringsutbildning	chefer	3 timmar	1 gång/år
Självledarskap	alla medarbetare	3 timmar	1 gång/år
Skötselakademin	nya fastighetsarbetare	10,5 dagar	1 gång
Tuff ledarskap	nya chefer	4 dagar	1 gång
Tuff ledarskap	repetition chefer	3 timmar	4 gånger/år
Varje möte räknas	alla medarbetare	2 timmar	1 gång
Våld i nära relationer	medarbetare med direkt kundkontakt	0,5 dagar	1 gång/år

**S1-14: Mått för arbetsmiljö**

Arbetsmiljösystemet omfattar alla anställda på LKF.

	2025	2024	2023
Antal dödsfall	0	0	0
Antalet arbetsrelaterade olyckor	9	15	12
Tillbud	6	5	5
Riskobservationer	5	16	1
Antalet förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador	0	1	1

**Redovisningsprinciper:**

Tillbud och riskobservationer är företagsspecifika nyckeltal och ej del av ESRS. Riskobservation innebär något som kan orsaka skada eller ohälsa, men som ännu inte har inträffat. Tillbud innebär en händelse som inträffar som hade kunnat leda till skada eller ohälsa, men där ingen person faktiskt skadades. Olycksfall innebär en plötslig händelse som leder till fysisk och/eller psykisk skada.

De tillbud och olycksfall som inkommit under året har varit av många olika karaktärer, men merparten har varit mindre fallolyckor så som att snubbla och halka. I samtliga fall har tillbud och olycksfallen inte inneburit någon sjukskrivning. Antalet riskobservationer har gått ner något sedan föregående år men samtliga har med hot och våld att göra. En orsak till minskade riskobservationer sedan föregående år kan vara att LKF har skapat en intern rutin gällande trygg arbetsmiljö/hot och våld samt att det arbetas ännu mer föregående med olika insatser från förvaltningens håll.



**S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter**

Målet är att inga incidenter som strider mot policyn mot kränkande särbehandling ska inträffa. Under 2025 har det anmälts två kränkande incidenter. Dessa har utretts genom företagshälsovården och konstaterats ej handla om kränkande särbehandling. Inga incidenter som strider mot policyn har rapporterats in under 2024. En incident rapporterades in under 2023.



## S2 Arbetstagare i värdekedjan

### Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Potentiell negativ påverkan på anställda i leverantörsled på grund av risker vid arbete på byggarbetsplatser. Exempelvis arbetsplatsolycka, fusk/kriminalitet. Fusk och kriminalitet hotar kompetensförsörjning, rekrytering och arbetsmiljö, och bidrar till en osund konkurrens där seriösa företag konkurreras ut.	Negativ påverkan 
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Potentiell negativ påverkan på arbetstagare i leverantörsled på grund av användning av entreprenörer och underentreprenörer som i sin tur kan anställa migrerande arbetslag där tvångsarbete, barnarbete, bristfälliga bostäder och dåliga arbetsförhållanden kan förekomma.	Negativ påverkan 

LKFs inköp och upphandlingar ska genomföras med miljökrav och sociala krav för att säkerställa hållbara leverantörsled och skapa förutsättningar för delaktiga leverantörer. Arbete på byggarbetsplatser kan vara riskfyllt. Bygg- och anläggningsbranschen, lokalvård och transport har generellt hög risk för kriminalitet och bristande arbetsvillkor. Längre upp i värdekedjan, exempelvis vid utvinning av råmaterial, finns även en potentiell risk för tvångsarbete och barnarbete. "Handla medvetet" är även ett fokusområde i LKFs affärsplan som innebär att kraven i inköp och upphandlingar ska följas upp.

#### S2-1: Policyer för medarbetare i värdekedjan

I LKFs uppförandekod berörs respekt för mänskliga rättigheter med hänvisning till FN:s allmänna förklaring om mänskliga rättigheter samt Barnkonventionen. Samarbetspartner intygar att barnarbete aldrig är tillåtet, att grundläggande arbetsvillkor ska efterlevas, rätt till föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar samt att motverka alla former av människohandel. LKF ställer även krav på arbetsrättsliga villkor i sina upphandlingar. För de leverantörer som utför arbete i kunders hem framgår av LKFs leverantörshandbok de regler, riktlinjer och förväntningar som de ska följa. Även hållbarhetspolicyen berör vikten av ansvarsfulla leverantörsled.





### **S2-2: Rutiner för kontakter med medarbetare i värdekedjan angående konsekvenser**

LKF är medvetna om arbetsmiljöriskerna inom bygg-entreprenader och följer arbetsmiljöarbetet löpande i sina bygg- och uppföljningsmöten för att säkerställa att Arbetsmiljöverkets föreskrifter efterlevs.

### **S2-3: Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem**

LKF har en visseblåsarfunktion som beskrivs i avsnittet *G1 Ansvarsfullt företagande*. I uppförandekoden för samarbetspartner krävs det att om risk för kränkning av mänskliga rättigheter identifieras, ska denna hanteras omgående. Rutinerna ska vara välkända för alla medarbetare, inklusive de i leverantörsledet.

### **S2-4: Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för medarbetare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller medarbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet**

LKFs leverantörsled är en central del av hållbarhetsarbetet. Genom nära samarbete med entreprenörer och leverantörer skapar LKF förutsättningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Som beställare har LKF en viktig roll i att säkerställa att deras leverantörer uppfyller ställda krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

LKF upphandlar både större byggentreprenader och ramavtal för underhållsarbeten. För att säkerställa ekonomisk stabilitet genomförs kontroller av alla

leverantörer vid kontraktstecknande och löpande under avtalstiden via UC (Upplysningscentralen) och Inyett Guard, där LKF även får tillgång till rättsliga domar.

Kvalitets-, miljö- och arbetsmiljörevisioner utförs regelbundet på byggprojekt och hos ramavtalsentreprenörer. Utifrån avtalens komplexitet och strategiska betydelse genomför LKF löpande uppföljningar, stickprov av fakturor samt revisioner hos entreprenörer. Syftet är att tillsammans med avtalspartners utveckla och stärka deras systematiska arbete med kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Som medlem i föreningen Rättvist byggande har LKF skärpt sina standardkrav vid upphandling av nybyggnation och större ombyggnadsprojekt. Genom samarbetet görs även oannonserade arbetsplatskontroller för att säkerställa schyssta arbetsvillkor.

## **Mål och utfall**



### **S2-5: Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras**

Det finns inget specifikt mål satt, men LKF följer upp och redovisar genomförda revisioner.

Rättvist byggande genomförde 2025 en oannonserad arbetsplatskontroll på ett av LKFs byggprojekt. Det noterades några brister i samband med kontrollen men samtliga brister har åtgärdats och är godkända av Rättvist Byggande.

# S4 Konsumenter och slutanvändare

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
S4 Konsumenter och slutanvändare	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Potentiell positiv påverkan på kunden avseende trygghet genom insatser i bostadsområden, insatser relaterade till psykisk ohälsa, ökad delaktighet sysselsättning, utemiljöer etc.	Negativ påverkan 
S4 Konsumenter och slutanvändare	Informationsrelaterade inverknings för konsumenter och/eller slutanvändare	Potentiell negativ påverkan på kunders säkerhet om LKF inte följer processer kopplade till GDPR/rätten hög IT-säkerhet.	Negativ påverkan 

LKF arbetar aktivt för att ha en positiv påverkan på hyresgästernas känsla av trygghet, vilket är en del av det strategiska arbetet. I affärsplanen lyfts tre fokusområden kopplade till det:

- **Trygghet i våra bostadsområden dygnet runt:** vi har närvarande och synlig personal i våra bostadsområden för nära dialog med kund. Vi arbetar aktivt med att främja granngemenskap. Vi har smarta tekniska lösningar för att skapa säkerhet i våra bostadsområden.
- **Aldrig känna sig ensam:** skapa platser för möten i våra områden för till exempel sociala aktiviteter, föreningsarrangemang, odling och bytesrum. Satsa på barn och ungas trygghet och delaktighet genom till exempel ungdomsjobb och föreningssamverkan.
- **Mitt hem:** göra det möjligt, för den som vill, att vara delaktig och ha inflytande över utformningen och utvecklingen av sitt boende och sin boendemiljö.

Skyddet för personuppgifter är en del av rätten till integritet som en mänsklig rättighet. Att behandla personuppgifter förutsätter därför särskild försiktighet för att förebygga eventuell negativ påverkan på kundernas personliga integritet.

### S4-1: Policyer för konsumenter och slutanvändare

#### Upplevd trygghet och trivsel

LKFs hållbarhetspolicy betonar att en trygg boendemiljö för alla är grunden i deras arbete. LKFs strategi för bosocialt arbete syftar till att erbjuda hyresgästen en långsiktigt hållbar boendemiljö att trivas i och fokuserar på bostad, trygghet och gemenskap, delaktighet och inflytande samt god folkhälsa. Boinflytandeavtalet reglerar hur vi tillsammans arbetar med bostadsmöten, bosamråd, hyresgästlokaler med mera.

LKF hanterar personuppgifter enligt EU:s dataskyddsförordning (GDPR) och angränsande lagrum. På LKFs hemsida (GDPR och personuppgifter) framgår det hur

och varför LKF behandlar personuppgifter samt annan information som är relevant för den registrerade (hyresgäster/kund) att känna till.

### S4-2: Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående konsekvenser

LKFs årliga kundenkät är ett viktigt styrinstrument, där hänsyn tas till hyresgästernas åsikter för att genomföra åtgärder som ökar tryggheten och trivseln. Tillsammans med Hyresgästföreningen har LKF bosamråd, som kundförvaltarna kallar till, och arbetar utifrån sitt boinflytandeavtal, som innefattar exempelvis utdelning av trivselmedel och regelbundna möten.

### S4-3: Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Vid problem kan kunden göra en serviceanmälan genom att kontakta kundcenter via telefon eller mejl. Serviceanmälan tilldelas rätt resurs, främst servicetekniker eller kundförvaltare, för att åtgärda felet. För fall av allvarigare karaktär kan visselblåsarsystemet användas som beskrivs i avsnitt *G1 Ansvarsfullt företagande*. Det finns även möjlighet att lämna synpunkter via hyresgästföreningen inom ramen för bosamråd.

### S4-4: Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

#### Upplevd trygghet och trivsel

Inom LKFs bosociala arbete vidtar LKF kontinuerligt åtgärder både på egen hand och i vissa fall tillsammans med samverkanspartner. LKF engagerar barn och unga i utvecklingen av deras boendemiljö genom projekt som Ungdomsjobb, där unga hyresgäster anställs. LKFs lokalutvecklare arbetar aktivt med strategisk utveckling



av lokaluthyrning inom bostadsområdena. Regelbundna trygghetsvandringar genomförs och LKF erbjuder varje höst utbildningen Våld i nära relationer & Huskurage till medarbetare som arbetar nära våra kunder. Syftet är att öka kunskapen om problematiken och ge verktyg för att upptäcka varningstecken. För att höja kvaliteten i utemiljön och skapa trivsel har LKF etablerat Skötselakademien för fastighetsarbetare. LKF samverkar även med Polisen och Lunds kommun inom ramen för SNÖ (*Samverkan – Narkotika – Örat mot marken*) för att motverka narkotikarelaterade problem. Det sker även samverkan med det lokala föreningslivet, exempelvis genom idrottsaktiviteter för barn och unga i LKFs bostadsområden. För att bidra till granngemenskap och trygghet arrangerar LKF varje år ett antal områdesfester i samarbete med Hyresgästföreningen. Vid dessa tillfällen deltar flera lokala aktörer som presenterar sina verksamheter och erbjuder barn och ungdomar möjlighet att prova olika aktiviteter.

Under 2025 har LKF bland annat:

- Genomfört en större föreläsning tillsammans med Lunds kommun under kampanjen "En vecka fri från våld". Genom olika aktiviteter och ett gemensamt visuellt koncept lyftes frågan om våld i nära relationer.

- Tillsammans med Vård- och omsorgsförvaltningen i Lunds kommun driver LKF projektet "Trygga utemiljöer" som syftar till att göra utemiljöerna vid kommunens särskilda boenden trevligare. Ambitionen är att miljöerna ska locka de boende till olika aktiviteter och upptäckter.
- För fjärde året har LKF arrangerat Linerofestivalen, en festival öppen för allmänheten med fokus på de som bor i närområdet. Tillsammans med lokala aktörer planeras och genomförs eventet med syfte att skapa en dag med gemenskap och roliga aktiviteter på Linero.
- Genomfört LKF-dagen med tema Trygghet
- Deltagit på Ungdomstinget
- Sponsrat Barngalan och rabatterade biljetter till våra hyresgäster

Sedan 2020 arbetar LKF aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden, vilket har resulterat i att 32 lägenheter har återförts till bokön under året. Utöver det har 16 hyresavtal blivit uppsagda. Syftet med satsningen är en ambition om att vår uthyrning av bostäder ska skapa trygghet och trivsel för hyresgästerna.

#### **Personlig integritet**

För att kunna erbjuda bostäder behöver LKF behandla personuppgifter. LKF arbetar systematiskt för att upp-

rätthålla rutiner och en lämplig säkerhetsnivå så att deras kunders uppgifter skyddas. LKF strävar efter att all behandling sker inom EU/EES och att deras egna IT-system är placerade inom EU/EES.

Vid support, underhåll eller användning av vissa system och plattformar kan överföring av personuppgifter till tredje part förekomma. Detta sker via personuppgiftsbiträden som endast får tillgång till information som är relevant för ändamålet. Vid behandling utanför EU/EES säkerställs en adekvat skyddsnivå genom organisatoriska och tekniska åtgärder samt genom EU-kommissionens adekvansbeslut, exempelvis EU-US Data Privacy Framework.

LKF använder IT-system och särskilda säkerhetsåtgärder för att skydda sekretess, integritet och tillgänglighet, samt för att förhindra obehörig åtkomst, förlust eller skada. Det är även viktigt att arbeta förebyggande i projekt utifrån LKFs värdeord och därmed ta hänsyn till hyresgästernas digitala integritet redan i planeringsfasen. Dataskyddsombudet granskar årligen bolagets arbete, med olika fokusområden varje år.

#### Bygga nya hem

Enligt ägardirektiven ska LKF erbjuda bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i en god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande

anpassas efter efterfrågan. I samverkan med Lunds kommun medverkar LKF till att tillgodose bostadsbehovet och har åtagit sig att tillhandahålla bostäder för kommunens förtursbehov.

LKF arbetar för att bidra till ett mer hållbart Lund genom att balansera ekologiska, sociala och ekonomiska perspektiv i stadsutvecklingen. LKF prioriterar att nya bostäder byggs på redan i anspråk tagen mark, nära befintlig service och längs kollektivtrafikstråk. I deras nybyggnadsprojekt integreras ofta offentlig service, såsom särskilda boenden, förskolor och lokaler för kultur- och fritidsverksamhet, vilket främjar en blandad stad och social hållbarhet. LKF strävar även efter kostnadseffektivitet och lösningar för hållbar mobilitet för att säkerställa ekonomisk hållbarhet för sina hyresgäster.

LKFs byggrättspportfölj för nybyggnation följer Lunds kommuns bostadspolitiska mål och säkerställer att de kan uppfylla sitt ägardirektiv. Portföljen omfattar planerade bostäder från markanvisning eller detaljplan till investeringsbeslut och entreprenadupphandling. Målet är att ha minst 2 000 planerade bostäder för att nå 1 000–1 200 byggstarter under en fyraårsperiod. För att fylla på portföljen samarbetar LKF med Lunds kommun kring planläggning och utveckling av mark samt analyserar möjligheter till förtätning och förvärv. Vid årets slut omfattade portföljen drygt 2 000 bostäder, i nivå med föregående år.

## Mål och utfall

### S4-5: Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

#### Upplevd trygghet och trivsel


I affärsplanen har LKF satt följande mål med målar 2030:

Mål 2030	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Trivselindex: <b>88% minimum</b> , alla bostadsområden	92,1% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 85,4%.	91,8% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 78,2%.	92,4% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 81,4%.
Trygghetsindex: <b>81% minimum</b> , alla bostadsområden	84,5% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 80,8%.	83,8% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 78,2%.	83,0% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 75,8%.
Serviceindex: <b>82% minimum</b> , alla bostadsområden	86,4% för LKF som helhet. Inget bostadsområde under målvärdet.	85,9% för LKF som helhet. Inget bostadsområde under målvärdet.	85,3% för LKF som helhet. Medelvärde för bostadsområdena under målvärdet 78,4%.

Det finns två områden som hade trivselindex under målet 88 procent (Linero 85 procent och Rådhusrätten 85,7 procent). Det finns två områden som hade trygghetsindex under målet 81 procent: (Rådhusrätten/Ladugårdsmarken 80,7 procent och Papegojlyckan/Värpinge 80,9 procent).

# G1 Ansvarsfullt företagande

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS Ämne	ESRS Underämne	Beskrivning	Påverkan/ Risk/Möjlighet
G1 Ansvarsfullt företagande	Korruption och mutor	Risk för affärsetiska frågor som uppstår vid t.ex. mutor eller korruption på grund av avsaknad av kontroller för att säkerställa nolltolerans för dem, vilket kan leda till ökade kostnader.	Risk 

Arbetet med att motverka korruption är av stor vikt för LKF. LKF accepterar inte någon form av korruption. Korruption kan till exempel handla om påtryckningar när det gäller bostadskön och frågor som rör kundintegritet. Bygg- och anläggning, lokalvård och transportbranschen anses vara särskilt utsatta för korruption, vilket gör det viktigt att LKF hanterar frågan även i sina leverantörsled. Fokusområdet "Handla medvetet" i LKFs affärsplan ställer krav på att inköp och upphandlingar ska genomföras med miljökrav och sociala krav, som ska följas upp. Detta för att säkerställa hållbara leverantörsled och skapa förutsättningar för delaktiga leverantörer.

### G1-1: Affärsetiska policyer och företagskultur

Följande policys berör affärsetik och korruption och mutor. De gäller för både medarbetare och styrelsen.

- Uppförandekod.
- Policy och rutin för korruption och jäv
- Uthyrningspolicy är tillgänglig både internt och externt och reglerar bostadskön och relaterade frågor.

Policy	Syfte	Anpassning till standarder	Godkännande	ESRS
<b>Uppförandekod</b>	Tydliggöra förväntningarna på LKFs samarbete för ett hållbart samhälle	– FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna – ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet – OECD:s riktlinjer för multinationella företag om ansvarsfullt företagande – FN:s Global Compact – FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Styrelse	S2, G1
<b>Policy och rutin för korruption och jäv</b>	Ge vägledning i frågor rörande risker för korruption, jäv och bisyssla och liknande i LKFs relationer till omvärlden och inom företaget.	Förvaltningslagen 2017:900	Styrelse	G1
<b>Uthyrningspolicy</b>	Reglera bokön		Styrelse	G1

### Visselblåsarfunktion

Visselblåsarfunktionen kan användas om man anser att oegentligheter som sker är så pass allvarliga att de utgör missförhållanden som kan leda till fängelsestraff, det vill säga brottsliga handlingar. Verktyget nås via hemsidan och ger möjlighet att anmäla anonymt. En anonym tipsmall fylls i där informationen går vidare till en extern, oberoende part genom itm8. Alla förfrågningar hanteras konfidentiellt och på ett säkert sätt. De tar emot tipset och tittar sedan närmare på om åtgärder bör vidtas, om jurist behöver tas in samt hur anmälan ska hanteras vidare.

### Antikonkurrens

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

### **G1-3: Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor**

LKFs förhållningssätt till korruption utgår från deras värderingar, LKFs policy för mutor och bestickning samt LKFs uppförandekod. Att vara en mänsklig och pålitlig samhällsaktör som behandlar alla lika är en självklar förutsättning.

Som medarbetare ska man diskutera eventuella etiska dilemman med sin chef eller med HR-chefen. Det finns också en visselblåsarfunktion som kan användas för att anonymt anmäla misstankar om korruption eller andra missförhållanden.

För att undvika mutor och korruption har LKF en systematisk och transparent upphandlingsprocess där även deras värdeord är vägledande. Korruptionsrisk är upptagen i LKFs Internkontrollplan, där riskbedömning och handlingsplan för kontrollaktivitet finns. Internkon-

trollplanen behandlas minst en gång per år av ledningsgruppen och även minst en gång per år av styrelsen.

#### **Utbildning (G1.GOV-1)**

Policy och rutin för korruption och jäv går igenom vid varje årligt medarbetarsamtal. För att säkerställa att alla har en uppdaterad kunskap inom området jäv, bisyssla och korruption genomför LKF var tredje år en obligatorisk utbildning via e-learning, för både medarbetare, chefer, ledningsgrupp och styrelse. Senaste utbildningen avslutades under våren 2024. Utbildningen ska ge deltagarna förmåga att identifiera korruptionsrisker i den egna verksamheten samt verktyg för att hantera dessa. Det kräver genomgång av relevant lagstiftning och interna regler, men framför allt öppna och transparenta diskussioner kring risker och förhållningssätt som ska gälla i verksamheten. Utbildningen är obligatorisk för alla,



oavsett vilken risk man har för att komma i kontakt med korruption på arbetet.

LKF har en transparent uthyrningspolicy och en reglerad bostadskö, där bostäder förmedlas i turordning efter kötid. LKF har även regler och grundkrav för uthyrning, som finns tillgängliga på hemsidan. LKF 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 andra hand. Sedan januari 2020 arbetar en intern arbetsgrupp hos LKF systematiskt med frågan. Etablerade processer och rutiner stöder arbetet med utredningar. De lägenheter som frigörs genom arbetet med att identifiera otillåten andrahandsuthyrning förmedlas till vår bostadskö och fördelas i enlighet med LKFs uthyrningspolicy.

## Mål och utfall

### Antikonkurrens

Under 2025 har följande överprövningar hanterats: DIS-upphandling lås- & entrésystem: Upphandlingen överklagades av en anbudsgivare i juni 2025, som menade att tilldelad anbudsgivare lämnat orimligt låga anbudspriser. Anbudsgivaren drog sedan tillbaka sin överprövning.

### G1-4: Bekräftade fall av korruption och mutor

Enligt LKFs externa mottagarpart fanns det under 2025 inte några ärenden som föll inom ramen för lagstiftningen om visseblåsartjänst i LKFs visseblåsarfunktion. LKF hade inga ärenden under 2023 och 2024 heller.



# Ledning



**Fredrik Millertson**



**Gunilla Flygare**



**Malin Wibäck**

<b>Befattning</b>	Vd	Vice vd och affärsutvecklingschef.	Ekonomichef
<b>Född</b>	1965	1960	1977
<b>Anställd</b>	2018	2006	2016
<b>Inträde i ledningsgrupp</b>	2018	2006	2021
<b>Utbildning</b>	Driftingenjör, KTH Stockholm	Civilingenjör, KTH Stockholm	Magisterexamen redovisning, Lunds Universitet.
<b>Tidigare erfarenhet</b>	Vd, Ystadbostäder & Ystads Industri-fastigheter. Förvaltningschef Tekniska förvaltningen, Örebro kommun. Vd, Köpings Bostads AB. Förvaltningschef ÖrebroBostäder.	Affärsområdeschef, Jernhusen. Affärsområdeschef, Malmö stad. Biträdande fastighetsdirektör, Västerås stad. Fastighetschef, Sölvesborgs kommun.	Ekonomichef, Bostads AB Svedalahem. Redovisningsansvarig, Staffanstorps Kommun. Auktoriserad revisor, PwC
<b>Andra uppdrag</b>	Ordförande, Skånehem	–	–



**Håkan Nilsson**



**Linda Egin**



**Jörgen Ljung**

<b>Befattning</b>	Förvaltningschef	Teknisk chef	HR-chef
<b>Född</b>	1975	1978	1964
<b>Anställd</b>	2003	2020	2018
<b>Inträde i ledningsgrupp</b>	2016	2021	2018
<b>Utbildning</b>	Civilingenjör väg- och vattenbyggnad, Lunds Tekniska Högskola (LTH)	Byggingenjör, Malmö universitet och Cape Peninsula university of Technology	Fil. kand. HR, Lunds universitet
<b>Tidigare erfarenhet</b>	Fastighetschef. Byggprojektledare, LKF. Arbetsledare, JM.	Head of asset management och Industrial Engineer manager, Nordion Energi. Chef för tekniska tjänster och byggprojektledare, HSB Malmö.	HR-chef Sverige, Previa. HR-Manager Sweden, Falck.
<b>Andra uppdrag</b>	–	–	–



**Hannah Billberg**

Kundcenterchef

1983

2019

2019

Fil. kand. idrottsvetenskap, ledarskapsinriktning, Malmö universitet

Receptionist, serviceutbildningsledare, re-branding och öppning av hotell samt hotelldirektör, Scandic Hotels AB

–



**Peter Ovenlund**

Byggchef

1972

2002

2012

Byggingenjör, Polhemskolan Lund och Pauliskolan Malmö

Platschef och arbetsledare, NCC

–



**Maria Vennby**

Ledningskoordinator

1971

2008

2018

Gymnasie-ekonom, Bergaskolan Eslöv

Kundrelations-ansvarig, Daimler Chrysler

Sekreterare, Skånehem

# Styrelse



**Tony Johansson**

**Uppdrag**

Ordförande

**Född**

1978

**Utbildning**

Filosofie doktor i ekonomisk historia



**Börje Hed (NFL)**

Vice ordförande

1952

Teknologie doktor i transportteknik



**Anneli Larsson (S)**

Ledamot

1955

Socionom, Socialhögskolan i Lund

**Andra uppdrag**

Kanslichef för Socialdemokraterna i Region Skåne

Pensionär, ledamot i Lunds kommunfullmäktige

Pensionär

**Tidigare erfarenhet**

Chefsstrateg, Region Skåne. Doktorand vid Ekonomisk-historiska institutionen, Lunds universitet. Krönikör Skånska Dagbladet. Frilansskribent.

Kommunalråd i Lunds kommun och vd för Samres AB

Förvaltningschef Malmö stad. Avdelningschef socialtjänsten i Malmö. Sektionschef socialtjänsten, Lunds kommun. Socialsekreterare, Burlövs kommun.



**Lars Leonardsson (M)**

**Uppdrag**

Ledamot

**Född**

1955

**Utbildning**

Teknisk fysik vid LTH. National-ekonomi och datavetenskap vid Lunds universitet

**Andra uppdrag**

Vice ordf VA SYD och ordf VA SYD Ägarnämnd Lund. Ledamot i Sydvattnens styrelse och ersättare i Servicenämnden, Lunds kommun.



**Erik Golovtchenko (KD)**

Ersättare

1998

Masterexamen i biokemi, Lunds universitet

Ledamot i EREISE Fäktning AB  
Ersättare i Habostyrelsen



**Erik Nordin (M)**

Ersättare

1975

Elingenjör, inriktning mikroelektronik och datavetenskap

Ledamot i Södra Skånes Scoutdistrikt

**Tidigare erfarenhet**

It-chef, Deloitte och Nordisk It-chef Deloitte. Ordförande Krafteringen. Flera nämnduppdrag i Lunds kommun.

Tidigare ersättare kommunfullmäktige, Halmstad kommun  
Styrelsesuppleant i Alta Laurus AB.

Elkonstruktör, Schneider Electric.  
Försäljningsingenjör Ahlsell och ifm.



**Camilla Lundberg (L)**

Ledamot

1949

Fil kand, Lunds universitet.  
Lärarhögskolan Malmö.  
Bibliotekshögskolan Borås.

Pensionär

Lärare i SFI och svenska som andraspråk samt bibliotekarie och facklig förhandlare, Lunds kommun. Bibliotekschef, Landskrona kommun



**Clas Flemming (V)**

Ledamot

1944

Tekniskt gymnasium

Pensionär

Byggnadssnickare,  
Servicekuben Malmö



**Joakim Andersson (C)**

Ledamot

1974

Civilingenjör elektroteknik,  
Lunds Tekniska Högskola

Head of Technology Management,  
Radio Unit Software, Ericsson AB

Styrelseledamot i: LTH, KFS AB samt Barn-och skolnämnden, och Kultur-och fritidsnämnden, Lunds kommun



**Jakob Wendt (MP)**

Ersättare

1966

Arkitekt master, Chalmers och Konstakademin. Energiingenjör,  
Yrkeshögskolan

Energiingenjör Öresundskraft.  
Ersättare i styrelsen för Arenabolaget. Ordförande för Miljöpartiet de gröna i Lund.

Arkitekt Solkompaniet AB.  
Medgrundare ADDSOLAR.  
Grundare och vd HONEYCORE AB.



**Lars Lindfors (L)**

Ersättare

1959

Handelsrätt, ekonomisk historia,  
statistik, national- och företags-  
ekonomi, Lunds universitet

Ersättare Lunds kommunfullmäktige,  
styrelseledamot Interkultur, LAGK,  
Rotary Ideon och Lundaliberalerna.

Kamrer & privatmarknadschef,  
PK Banken. Marknadschef & vd  
dotterbolag, Mandamus Fastigheter.  
Sverige- & Skandinavienchef, vice vd &  
styrelseledamot, Akeliuskoncernen.



**Lars-Mikael Adrian (S)**

Ersättare

1954

Dubbel fil kand i humanistiska  
ämnen, Lunds universitet och  
Malmö lärarhögskola

Nämndeman. Ledamot i Lunds  
kyrkofullmäktige och kyrkoråd samt  
Lunds Missionssällskap. Ordförande  
i Hyllie Park folkhögskola.

Journalist TT, Nya Wermlandstid,  
Smålandsposten. Infoansv Växjö  
stift. Rektor Hvilans folkhögskola.  
Vd Visa Lund, förvchef Burlövs  
kommun. Adminchef, Svenska  
kyrkan Malmö.

# LKF uppnår ekonomiska mål trots ett osäkert marknadsläge

2025 har inneburit både möjligheter och utmaningar. På plussidan har året präglats av lägre räntor och en avmattad inflation. Samtidigt kvarstår utmaningar med en orolig omvärld och höga prisnivåer efter flera år av hög inflation. Trots detta lyckades LKF nå sina ekonomiska mål.

– Under 2025 har inflationen fortsatt att sjunka, något som är positivt för bolaget. Även om inflationen har dämpats, kvarstår höga prisnivåer från tidigare års höjningar, vilket fortfarande känns av. Den globala oron gör att marknadsläget fortfarande är svårt att förutspå, säger ekonomichef Malin Wibäck och fortsätter:

– För LKFs del är det självklart positivt att både inflationen och byggkostnaderna har stabiliserats samtidigt som räntan har sänkts. Det har gjort att vi under året har kunnat fatta fyra investeringsbeslut.

## Vad har präglat ekonomiavdelningen under 2025?

– Vi har fortsatt att arbeta med affärsmannaskap och vårt motto "Varje krona räknas". Effekten av detta arbete märks i flera delar av bolaget. Utöver det har vi utmanat våra arbetssätt för att utvecklas och för att nyttja våra system på bästa sätt. Det är viktigt att vi följer med i den digitala utvecklingen.

## Något annat du tar med dig från 2025?

– Vi har nu genomfört det första året med vår nya affärsplan "Framtidskompassen", där hållbarhet är integrerat i alla målbilder - inklusive ekonomisk hållbarhet. En stabil ekonomi ger oss förutsättningar att göra de satsningar som vi önskar.

## Vad är du mest stolt över?

– Jag är stolt över den förflyttning som både ekonomiavdelningen och hela bolaget har gjort. Genom arbetet

med "Varje krona räknas" har vi fått alla att förstå att de kan påverka bolagets ekonomi. Det är värdefullt att alla har en grundläggande förståelse för ekonomi. Inget gör mig gladare än när jag hör medarbetare diskutera olika ekonomiska val och att "varje krona räknas". Då blir jag varm i hjärtat och stolt över allt arbete vi gör på ekonomiavdelningen tillsammans med alla andra.

## Vad har varit mest utmanande under 2025?

– Vi har hanterat en konkurs hos en entreprenör som påverkat två nyproduktionsprojekt negativt. Det har lett till både förseningar och ökade kostnader. Men nu är allt i gång igen, vilket är positivt.

Vi ser en kraftig ökning av taxorna för fjärrvärme samt vatten och avlopp, vilket påverkar oss mycket. Vi arbetar aktivt med att minska förbrukningen, och det arbetet behöver vi fortsätta med framåt.

## Hur går dina tankar inför 2026?

– Jag tror att marknaden kommer att vara fortsatt osäker, med vissa fluktuationer som kommer att påverka oss. Under nästa år ska vi färdigställa vår kontinuitetsplanering, vilket gör oss än mer rustade för oförutsedda händelser.

Vi kommer också att fortsätta digitalisera och automatisera våra arbetssätt. Det är viktigt att vi fortsätter med driftoptimerade åtgärder för våra fastigheter för att möta de ökade taxekostnaderna.

*"Inget gör mig gladare än när jag hör medarbetare diskutera olika ekonomiska val och att 'varje krona räknas'. Då blir jag varm i hjärtat och stolt över allt arbete vi gör på ekonomiavdelningen tillsammans med alla andra."*

Malin Wibäck, ekonomichef, LKF



# Årsredovisning 2025

Förvaltningsberättelse	70	<b>Tillgångar</b>	
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	70	Not 17 Immateriella anläggningstillgångar	86
Ekonomi	72	Not 18 Byggnader och mark inkl byggnadsinventarier	86
Uppfyllande av bolagsordning och ägardirektiv	75	Not 19 Rörelsefastighet	86
Företagets framtida utveckling	75	Not 20 Markanläggningar	87
Femårsöversikt	76	Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	87
Förslag till vinstdisposition	77	Not 22 Maskiner och inventarier	87
Resultaträkning	78	Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	87
Balansräkning	79	Not 24 Andra långfristiga fordringar	87
Kassaflödesanalys	80	Not 25 Övriga långfristiga placeringar	87
Rapport över förändringar i eget kapital	80	Not 26 Fodran på lunds kommun	87
Noter och kommentarer	81	Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87
<b>Intäkter och kostnader</b>		<b>Eget kapital</b>	
Not 1 Nettointäkter bostäder	84	Not 28 Antal aktier och kvotvärde	88
Not 2 Nettointäkter lokaler	84	Not 29 Disposition av vinst	88
Not 3 Nettointäkter övrigt	84	Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	88
Not 4 Fastighetsskötsel	84	Not 31 Uppskrivningsfond	88
Not 5 Anställda och personalkostnader	84	<b>Skulder</b>	
Not 6 Taxekostnader	85	Not 33 Skulder till kreditinstitut	88
Not 7 Övriga kostnader	85	Not 34 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid	88
Not 8 Planerat underhåll	85	Not 35 Övriga kortfristiga skulder	89
Not 9 Av- och nedskrivningar	85	Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
Not 10 Leasingavtal	85	<b>Kassaflöde</b>	
Not 11 Arvode till revisorer	85	Not 37 Kassaflöde	89
Not 12 Eventualförpliktelser	85	Revisionsberättelse	90
Not 13 Exceptionella intäkter	85	Granskningsrapport	92
Not 14 Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	85	Bilaga 1: Fastighetsinnehav	93
Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	85		
<b>Skatt</b>			
Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt	86		
Not 32 Avsättningar	88		

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Kommuns Fastighets AB, org. nr 556050-4341, lämnar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

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, där LKF är en del. LKF har sitt säte i Lund.

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 sid 6–67. Års- och hållbarhetsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida [www.lkf.se](http://www.lkf.se).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konjunkturen är fortsatt svag, men visar tecken på gradvis återhämtning. Året har präglats av räntesänkningar och en inflationstakt som successivt har dämpats. Inflationen ligger nu nära Riksbankens mål på 2 procent, men prisnivåerna är fortfarande höga efter tidigare års uppgångar.

Fastighetsbranschen påverkas fortsatt av det högre ränteläget då belåningsgraden är relativt hög. Det har pressat lönsamheten och gjort det svårt att genomföra investeringar i nyproduktion och underhåll. Byggtakten har minskat markant under de senaste åren, men visar nu en svag uppgång i takt med att räntorna sänkts och inflationen stabiliserats.

Styrräntan har sänkts från 2,50 procent vid årets början till 1,75 procent vid året slut. Prognoser indikerar på att räntan förblir oförändrad under 2026. Den något lägre räntenivån i kombination med att entreprenadkostnaden har sjunkit gör att styrelsen har haft möjlighet att under året fatta beslut om 4 byggstarter. Byggstart är när styrelsen fattar beslut om en investering. Under året har inga bostäder färdigställts. Vid utgången av 2025 har bolaget 841 bostäder i produktion i sju projekt. Två av projekten förväntas färdigställas under 2027 och fem under 2028.

Hållbarhet är en integrerad del av LKFs verksamhet och genom-syrar alla processer och utvecklingsinitiativ. Under året har bolagets ämnesspecifika strategier vidareutvecklats, bland annat genom att fastställa en vattenstrategi som tydliggör hur denna viktiga resurs ska förvaltas. Det fjärde Barnboksåret har tagits fram, där bolagets arbete med barnrättsfrågor redovisas. Läs mer på sid 32–33.

Kontinuerligt arbete med driftoptimering har under året minskat energiförbrukningen. Det strategiska arbetet med elinköp ger långsiktig trygghet i både pris och volym, vilket gör kostnadsutvecklingen mer förutsägbar. Detta har resulterat i lägre taxebundna kostnader än budgeterat. Kostnaderna för vatten och avlopp har dock ökat under året trots att vattenförbrukningen liter per kvadratmeter är lägre i år jämfört med tidigare år. Ökningen förklaras av höjda taxor vilket ser ut att fortsätta även kommande år. Bolaget arbetar därför aktivt med vattensparprojekt där vattenstrategin vägleder.

Under sommaren erbjöds cirka 150 ungdomar sommarjobb. Syftet är att ge dem värdefull arbetslivserfarenhet, stärka kontakterna i våra bostadsområden och bidra till ett ökat engagemang i lokalsamhället.

Mer information om bolagets ekonomiska utveckling finns i avsnittet Ekonomi.

## 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 tidigt upptäcka om det förekommer oegentligt beteende samt att bolaget har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av 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 dessa risker. Risker förändras och omvärderas över tid. LKF arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssättet. Detta görs dels för att reducera risken att de satta målen inte uppnås, dels som ett led i strävan efter att bedriva verksamheten ändamålsenligt och affärsmässigt.

LKFs riskexponering är förhållandevis låg, eftersom verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. På sid 9 framgår de faktorer som bedöms vara väsentliga och som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

## LKFs fastigheter

Vid årets utgång uppgick den uthyrningsbara bostadsytan till 754 579 (754 579) kvadratmeter och antalet bostäder till 10 775 (10 775). Då är inte bolagets cirka 1 500 kategoribostäder för student- och äldreboende inräknade. Lägenheterna finns i orterna Lund, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 167 169 (165 884) kvadratmeter.

### Marknad

Befolkningen i Lunds kommun uppgick vid årsskiftet 2024/2025 till drygt 132 000 invånare och förväntas fortsätta öka och nå 146 000 invånare 2032. Det totala bostadsbeståndet i Lund uppgick vid ingången av 2024 till drygt 68 800 bostäder. LKFs bostadsbestånd motsvarade cirka 35 procent av hyresrätterna i kommunen, vilket gör bolaget till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen. Då är inte de cirka 1 500 kategoribostäderna för student- och äldreboende inräknade. Dessa förhyrs av Lunds kommun eller annan aktör, men förvaltas av LKF.

### Investeringar

För att upprätthålla en långsiktig hög tillväxttakt har bolaget som målsättning att projektportföljen av byggrätter ska uppgå till minst 2 000 bostäder. Vid utgången av 2025 uppgick denna till strax under 2 000 bostäder vilket gör bolaget väl rustat för att bidra till bostadsförsörjningen i Lund och därmed möta efterfrågan på hyresbostäder. Det långsiktiga målet är att byggestarta nya bostäder inklusive äldreboenden, till en volym om 1 500 till 1 800 bostäder under en sexårsperiod. 2025 års planerade byggstarter beräknades till sammanlagt 435 bostäder i fyra projekt, utfallet framgår i tabellen nedan.

Byggstarter		Mål	Utfall
Smaken	Brunnshög Lund	0	152
Mårtens Backe	Solhällan Lund	150	0
Kanalgårdarna	Södra Råbylund Lund	155	166
Cumulus	Klostergården Lund	130	130
Levla	Norra Fäladen Lund	0	69
<b>Summa</b>		<b>435</b>	<b>517</b>

Under året har fyra fastigheter förvärvats, se nedan:

Fastighetsförvärv		Mkr
Saluhallen	Centrum Lund	54
Molnet 1	Klostergården Lund	17
Guldå Kern 1	Södra Råbylund Lund	21
Faunen 1	Södra Råbylund Lund	49
<b>Summa</b>		<b>141</b>

Under året har ett kontrakt om försäljning av fastigheten Spinnrocken 2 ingåtts. Transaktionen påverkar inte den ekonomiska redovisningen för 2025 eftersom tillträde ännu inte har skett och köpeskillingen inte har erlagts. När tillträde sker och likviden är betald kommer affären att realiseras och redovisas.

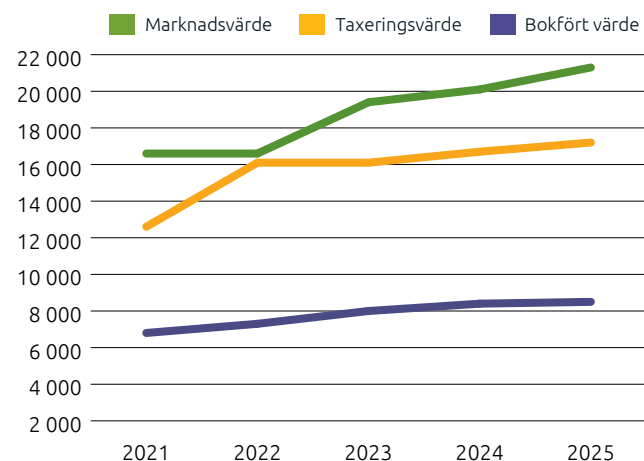
### Fastighetsvärde

Årligen genomförs en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde per 2025-12-31 om 21,3 mdkr (20,1). Ökade hyresintäkter gör att marknadsvärdena har ökat i förhållande till förra året utöver tillförda objekt. Direktavkastningskrav sjönk på några värderingsområden avseende bostäder, lokaler och äldreboenden. Ingen hänsyn har tagits till stämpelskatt och uppskjuten skatt.

#### Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2025

	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2024	20 056
+ investeringar i ny-, till och ombyggnationer	0
+ förvärv	70
- försäljning	0
+ Marknadsvärdesförändring	1 190
Bedömt marknadsvärde 31 december 2025	21 317

### Värdeutveckling fastigheter, Mkr



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

För en långsiktig hållbar ekonomisk utveckling är det avgörande att bolagets värde förvaltas och utvecklas positivt. Fastighetsbeståndets värdeutveckling, mätt som totalavkastning på marknadsvärde, ska över tid motsvara nivån hos jämförbara bostadsföretag på liknande marknader. Under året uppgick den genomsnittliga direktavkastningen på marknadsvärdet till 3,3 procent.

## Ekonomi

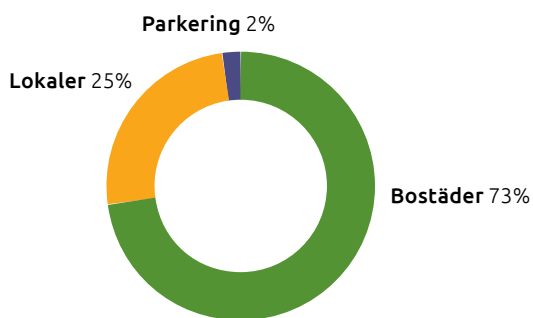
### Årets resultat

Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 199 (194) Mkr, vilket är en ökning med 5 Mkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 149 (159) Mkr.

### Intäkter

Mkr	2025	2024	Förändring
Bostäder	1 070	1 007	63
Hyresrabatter	-12	-11	-1
Hyresbortfall	-10	-8	-2
<b>Bostäder netto</b>	<b>1 048</b>	<b>988</b>	<b>60</b>
Lokaler	363	354	8
Hyresbortfall	-14	-8	-7
<b>Lokaler netto</b>	<b>349</b>	<b>346</b>	<b>1</b>
Parkeringar	38	36	2
Hyresbortfall	-6	-5	-1
<b>Parkeringar netto</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>1</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 429</b>	<b>1 365</b>	<b>63</b>
Övriga intäkter	43	44	-1
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 472</b>	<b>1 409</b>	<b>62</b>

### Fördelning hyresintäkter



LKFs intäkter ökade med 63 Mkr under 2025. Ökningen kan härledas till hyreshöjning, förvärv av en lokal under våren samt fullt år med hyresintäkter från de fastigheter som färdigställdes föregående år. Inga lägenheter eller lokaler färdigställdes under innevarande år. Bostäder fick en hyreshöjning om 4,99 procent per 1 januari 2025. Lokalhyresintäkterna har hyresjusterats med 2,0 procent, för de hyreskontrakt som är kopplade till indexreglering med KPI. Parkeringsintäkterna har ökat till följd av hyresjusteringar.

Övriga intäkter ligger i nivå med föregående år.

### Kostnader

Mkr	2025	2024	Förändring
Driftskostnader	-619	-595	-24
Underhållskostnader	-149	-120	-29
Fastighetsskatt	-34	-33	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>669</b>	<b>661</b>	<b>8</b>

### Driftkostnader

Bolagets driftkostnader för perioden har ökat med 24 Mkr jämfört med föregående år och uppgår till 619 Mkr.

Kostnader för fastighetsskötsel ökar, dels på grund av den ökade fastighetsvolymen, dels på grund av materialprisökningar till följd av inflationen och löneökningar. Under året har ett projekt kring grönyteskötsel startat upp som syftar till att kvalitetssäkra skötseln över hela fastighetsbeståndet och förbättra arbetssättet framåt. Kostnader för obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder från kontrollerna har ökat jämfört med föregående år vilket även kostnader för skadedjur har gjort.

Felavhjälpande underhåll har minskat med 10 Mkr eller 9 procent. Det förklaras främst av att processen för skador har förändrats under året vilket innebär bland annat att skador kopplat till badrum bokförs som investering i balansräkningen istället för att kostnadsföras direkt. Detta speglar bättre verkligheten då renovering av badrum är standardhöjande och leder till ökade intäkter framöver.

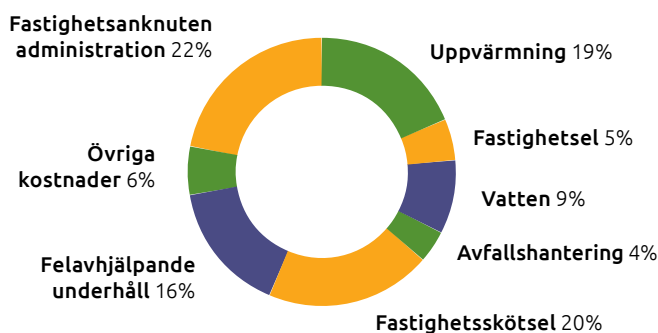
### Taxekostnader

Taxekostnaderna, vilket utgör kostnader för uppvärmning, el, vatten och avfallshantering, har ökat med 15 Mkr eller 7 procent jämfört med föregående år. När det gäller kostnader för fastighetsel så ligger det i nivå med föregående år. Bolaget arbetar strategiskt under året med säkring av volymer och priser. Kostnaderna för vatten och avlopp samt uppvärmning har ökat vilket förklaras av att taxorna har ökat under året. Kostnaderna för avfallshantering ligger i nivå med föregående år.

2025 har varit varmare än normalt, vilket påverkar energi-användningen. Dessutom har arbetet med att driftoptimera, hålla en jämn inomhustemperatur mellan 20 och 21 grader och genomförda energirondering lett till en minskad energianvändning. Energibesparande åtgärder ger också en lägre förbrukning, som till exempel fönsterbyte, tilläggsisolering och åtgärder för återvinning av värme. Trots att bolaget har tillfört en ny fastighet ligger förbrukningen i nivå med föregående år.

Vattenanvändningen ligger i nivå med föregående år. Under året har det strategiska arbetet med vattensparprojekt, samt projekt för att identifiera och åtgärda läckor i beståndet fortsatt. Arbetet med att tillvarata regnvatten har utökats. Detta blir allt viktigare då vatten inte är en oändlig resurs men även för att prisbildningen på vatten har gått upp och bedöms öka ytterligare kommande år. En vattenstrategi har tagits fram och kommer att implementeras under kommande år.

Den uppvärmda ytan har ökat med 0,3 procent (+3 000 kvm) under 2025 jämfört med 2024. Mängden köpt värme har minskat med nästan 5 procent likaså köpt energi (el och värme). Den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter har sjunkit med cirka 5 procent. Alla värden är normalårskorrigerade.

**Driftskostnader, %**

Mkr	2025	2024	Förändring
Uppvärmning	115	110	5
Fastighetsel	33	33	0
Vatten	53	43	10
Avfallshantering	24	24	0
<b>Summa taxekostnader</b>	<b>225</b>	<b>210</b>	<b>15</b>
Fastighetsskötsel	124	108	16
Felavhjälpande underhåll	101	111	-10
Övriga kostnader	35	35	0
Fastighetsanknuten administration	135	131	4
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>395</b>	<b>385</b>	<b>10</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>619</b>	<b>595</b>	<b>24</b>

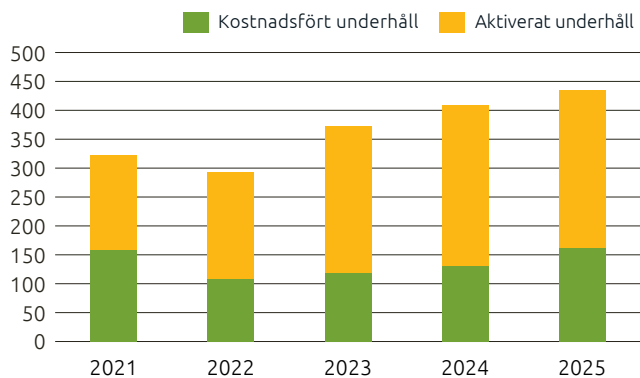
Övriga kostnader ligger i nivå med föregående år.

**Fastighetsanknuten administration**

Fastighetsanknuten administration har ökat med 4 Mkr eller 3 procent. Ökningen förklaras främst av löneökningar.

**Underhållskostnader**

Underhållskostnaderna omfattar inre och yttre underhåll av fastigheterna och uppgick i resultaträkningen för året till 149 (120) Mkr. Utifrån gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgår till 399 (341) Mkr eller 433 (409) kr per kvm.

**Underhåll per kvm****Exempel på större underhållsåtgärder:****Renovering av 494 lägenheter på Klostergården**

Vi är i gång med en stor renovering av 494 lägenheter på Klostergården. Ombyggnadsprojektet, även kallat C/O Klostergården, innefattar kvarteren Snödrivan och Snöfoget. Då husen är 60 år gamla är de i stort behov av modernisering och underhåll. Den 4 september 2023 startades arbetet i de första lägenheterna och hela ombyggnaden beräknas vara klar under 2028.

**Referensgivare och vattensparåtgärder**

Under året har 5 476 referensgivare och 3 922 vattensparutrustningar installerats. Referensgivarna bidrar till en mer effektiv styrning av värmesystemen, vilket skapar ett jämnare inomhusklimat och reducerar energiförbrukningen för uppvärmning. Åtgärden leder därmed till en minskad klimatpåverkan. Den installerade vattensparutrustningen sänker fastigheternas vattenförbrukning, vilket både sparar dricksvatten och minskar energibehovet för uppvärmning av varmvatten. Den lägre energianvändningen bidrar i sin tur till minskade koldioxidutsläpp.

**Yttre renovering**

I Dalby, på Prästkragen och Kornet, har omfattande yttre renoveringar genomförts. Fasader har fogats om, tvättats och målats, och panel har bytts där det varit nödvändigt. Samtliga garagetak har fått nya papptak, och ett kedjehus på Kornet har tilldelats ett helt nytt tak. Garagen har även kompletterats med extra armatur.

**Renovering av entrétrappor**

På Fornborgren har de befintliga trätrapporna, som var i dåligt skick, ersatts. Stomme och fronter har bytts ut och nya betongsteg har installerats, vilket säkerställer både funktion och lång hållbarhet.

**Projekt för Svalorna**

På gården vid Spoletorp 7 ligger ett mindre tegelhus med rötter från slutet av 1800-talet. Byggnaden har genomgått en omfattande fasadrenovering och dagvattenhanteringen har säkerställts för att skydda huset långsiktigt. Arbetet är en del av LKFs ambition att bevara och vårda fastigheter med kulturhistoriskt värde.

Mkr	2025	2024	Förändring
Av- och nedskrivningar	-270	-261	-11
<b>Bruttoresultat</b>	<b>399</b>	<b>400</b>	<b>-1</b>
Central administration	-45	-43	-2
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1	-1
Övriga rörelseintäkter	4	8	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>358</b>	<b>366</b>	<b>-8</b>
Finansnetto	-159	-172	13
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>199</b>	<b>194</b>	<b>5</b>

**Av- och nedskrivningar**

Avskrivningar för byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 270 Mkr (261). Ökningen förklaras främst av underhållsåtgärder som aktiverats. När årsbokslutet upprättas genomförs en marknadsvärdering av fastigheterna. Marknadsvärderingen visar att det inte finns något nedskrivningsbehov. 2023 gjordes nedskrivning av två fastigheter; Koggen i Lund och Knudsgården i Veberöd. Dessa nedskrivningar ligger kvar men inga nya tillkommer.

## Central administration

Central administration som består av övergripande kostnader har ökat med 2 Mkr och uppgår till 45 Mkr (43). I denna post ingår kostnader kopplat till vd, ekonomichef, finansverksamhet, affärsutveckling, kommunikation, projektutveckling och byggprojektledning samt övergripande HR- och bolagskostnader (såsom revision och management fee). Ökningen förklaras främst av löneökningar.

## Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgår till 4 (8) Mkr och består av bidrag till projekt, försäkringsåttningar och lönebidrag. Minskningen jämfört med föregående år beror på att bolaget erhöll energibidrag till ett projekt föregående år vilket inte ära aktuellt i år.

## Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 159 (172) Mkr. Se avsnittet "finansiering och ränta" för mer information.

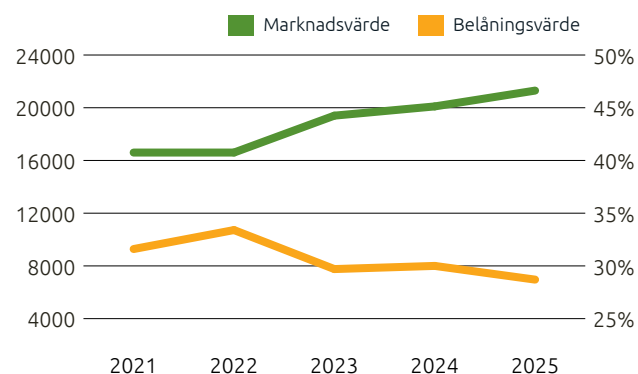
## Bokslutsdispositioner och skatt

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden. För 2025 uppgår förändringen av skulden uppskjuten skatt till 47 (35) Mkr, vilket påverkar årets resultat negativt. Bolagets aktuella skatt uppgår till 0 Mkr. Bolagets skattemässiga resultat är betydligt lägre än det redovisade resultatet, vilket främst beror på att åtgärder på fastigheter hanteras olika redovisningsmässigt och skattemässigt. I år uppvisar bolaget ett negativt skattemässigt resultat vilket innebär att det för året inte blir någon aktuell skatt.

## Finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 2 617 (2 446) Mkr och synlig soliditet uppgick till 26,6 procent. Baserat på fastigheternas beräknade marknadsvärde samt uppskjuten skatt uppgick justerat eget kapital till 12 786 (11 742) Mkr och justerad soliditet till 56,5 procent. Räntebärande skulder uppgick till 6 450 Mkr och belåningsgraden i förhållande till det beräknade marknadsvärdet uppgick till 28,7 procent.

## Fastigheternas värdeutveckling Mkr samt belåningsgrad i % av marknadsvärde



## Finansiering och ränta

Vid årsskiftet uppgick LKFs bruttoskuld till 6 450 Mkr och nettoskuld till 6 140 Mkr, efter reduktion av kassalikviditet. LKF finansierar sig via externa lån och lån på kapitalmarknaden. Tillsammans med Lunds kommun har man dels ett obligationsprogram med ram om 12 000 Mkr, dels ett certifikatsprogram med ram om 2 000 Mkr. Certifikatsprogrammet är säkerställt av kreditlöften via Lunds kommun.

Av låneportföljen utgör långfristiga lån 4 700 Mkr och kortfristiga certifikatslån samt övriga lån med förfall inom ett år 1 750 Mkr. De långfristiga lånen är obligationer om 3 500 Mkr, som vidareutlånats av Lunds kommun och 1 200 i lån som tagits upp i LKFs namn. Samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen, där totalramen är 9 050 Mkr.

LKF och Lunds kommun har per 2025-12-31 åtta utestående gröna obligationer inom obligationsprogrammet. LKFs totala andel av den gröna upplåningen är 2 700 Mkr (57 procent). 2025 emitterades en grön obligation. LKFs andel uppgick till 650 Mkr (81 procent).

LKFs derivatinstrument utgörs av ränteswappar om 2 950 Mkr, aktiva räntetak om nominellt 1 500 Mkr och räntetak med forwardstart om nominellt 1 600 Mkr. Alla säkringsinstrument säkringsredovisas. Tidigare räntetak som redovisades enligt lägsta värdets princip förföll under 2025.

Lunds kommun har erhållit borgensavgift samt marginal på obligations- och certifikatslån om 20 Mkr (21). Låneräntan för räntebärande skulder brutto, inklusive kommunal borgensavgift men exklusive realiserade värdeförändringar, uppgår till 160 Mkr (170).

## Låneportföljens basfakta

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Lånevolym inkl. koncernkontolikviditet*	6 140	6 057	5 833	5 548	5 254
Antal lån inkl. koncernkontolikviditet	22	22	20	20	19
Ränteswappvolym	2 950	2 900	2 900	2 800	2 250
Bruttosnittränta (momentan) inkl. koncernkontolikviditet exkl. kommunal borgen %	2,41	2,39	2,49	1,86	0,59
Genomsnittlig återstående räntebindningstid (år)**	2,26	2,64	2,74	2,62	2,12
Genomsnittlig återstående konverteringstid (år)**	2,48	2,40	2,38	2,70	2,69

\*\* Lånevolym, 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 hur bolaget uppfyller bolagsordning och ägardirektiv. Årets redogörelse omfattar det första året i bolagets affärsplan Framtidskompassen 2030. Affärsplanen innehåller tre målbilder för 2030 med tillhörande fokusområden, vilka är utformade för att stödja uppfyllandet av framtagna målbilder.

### Målbilder

**Kund:** Hyresvärderna som bryr sig

**Hem:** Hållbara hem och lokaler - i dag och i framtiden

**Medarbetare:** Bästa arbetsplatsen för alla

I följande tabell sammanfattas mål för 2030 och 2025 års utfall.

Nyckeltal	Mål 2030	Utfall 2025
Trivselindex, alla områden över	88%	92,1%
Trygghetsindex, alla områden över	81%	84,5%
Serviceindex, alla områden över	82%	86,4%
Antal byggstartar	1 500–1 800	517
Vattenförbrukning, liter/kvm (basår 2024)	1 161	1 435
Klimatpåverkande utsläpp, ton CO <sub>2</sub> e (basår 2024)	30% minskade utsläpp	6%
Energieffektivisering, kWh/kvm Atemp	88	99
Förtroendeindex, alla enheter över	80%	86%
Allt sammantaget är LKF en mycket bra arbetsplats, alla enheter över	90%	91%
Ledarskap (min närmsta chef), alla ledare över	86%	90%
Räntetäckningsgrad minst	1,5 ggr	2,3 ggr
Avkastning på totalt kapital minst	3,0%	3,7%
Synlig soliditet minst	18%	26,6%
Driftnettograd minst	47%	45,7%

Utifrån redogörelsen i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 finner styrelsen att bolaget lever upp till bolagsordningen och ägardirektivet.

## Företagets framtida utveckling

Lunds befolkning uppgår idag till drygt 130 000 invånare och väntas fortsätta öka. Enligt prognosen kommer Lund att ha omkring 146 000 invånare år 2032. Efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket hög, och den förväntade befolkningstillväxten innebär att LKF har en viktig roll att spela – både för våra hyresgäster och för Lunds utveckling som kommun. Riktningen för arbetet utgår från Framtidskompassen 2030 och dess målbilder.

För att förverkliga dessa målbilder, samtidigt som bolaget erbjuder rimliga hyror och en trygg hyresutveckling, krävs en god lönsamhet. En stark ekonomisk ställning över tid ger bolaget möjlighet att både utveckla befintliga bostadsområden och investera i nya hem. Detta förutsätter en stabil ekonomisk utveckling och ett långsiktigt hållbart agerande.

Resultat efter finansnetto för 2026 bedöms uppgå till 183 Mkr.

### Måloppfyllelse enligt Affärsplan 2030

De finansiella målen bedöms uppfyllas under året:

- Räntetäckningsgraden: minst 1,5 gånger.  
Budget 2026: 2,0 gånger.
- Avkastning på totalt kapital: minst 3 procent.  
Budget 2026: 3,4 procent.
- Synlig soliditet: minst 18 procent.  
Budget 2026: 25,5 procent.
- Driftnettograden: minst 47 procent vid utgången av 2030.  
Budget 2026: 45,6 procent.

Investeringsvolymen för 2026 beräknas till cirka 1 400 Mkr, inklusive eventuella markförvärv. Av detta utgör cirka 350 Mkr förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. LKFs mål är att byggstarta 1 500–1 800 bostäder under perioden 2025 till 2030. Under 2026 planeras byggstartar av 235 bostäder.

### Känslighetsanalys

LKF strävar efter att utveckla bolaget genom effektiv förvaltning, investeringar i nyproduktion och kontinuerligt underhåll av våra befintliga fastigheter. För att långsiktigt hantera de risker som verksamheten kan utsättas för krävs en god lönsamhet och en stark balansräkning. Nedan illustreras översiktligt hur förändringar i intäkter och kostnader påverkar LKFs resultat för 2026.

Förändring av	Enligt budget (Mkr)	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Bostadshyresintäkter	1 082	+/- 0,5 %	5	-5
Lokalhyresintäkter	350	+/- 0,5 %	1,7	-1,7
Fastighetskostnader inkl. personalkostnader	571	+/- 1,0 %	5,7	-5,7
Taxebundna kostnader	247	+/- 1,0 %	2,5	-2,5
Räntekostnader	184	+/- 1,0%*	33	-19
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>	<b>183</b>		<b>47,9</b>	<b>-33,9</b>

\* Avvikelsen för räntekostnader baseras på en variation av räntan på +/-1,0% inom ramen för gällande normportfölj och aktiva räntetak. Effekten av 1% högre ränta mildras av räntetak om 1,5 mkr som skyddas av räntor överstigande 2%.

## Femårsöversikt

Resultaträkning	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 429	1 365	1 247	1 166	1 103
Driftkostnader	-619	-595	-535	-535	-506
Underhållskostnader	-149	-120	-106	-96	-139
Fastighets- avgift/skatt	-34	-33	-32	-31	-30
Driftnetto	669	661	614	549	474
Av- och nedskrivningar	-270	-261	-288	-232	-213
Central administration	-45	-43	-41	-35	-31
Finansnetto	-159	-172	-152	-65	-45
Resultat efter finansiella poster	199	194	149	225	195

Balansräkning	2025	2024	2023	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	7	10	6
Fastigheter	9 289	8 888	8 456	8 071	7 621
Övriga anläggningstillgångar	100	106	101	78	47
Finansiella anläggningstillgångar	29	31	42	43	21
Omsättningstillgångar	409	297	356	385	320
Eget kapital	2 617	2 446	2 315	2 220	2 048
Avsättningar	258	211	176	149	127
Långfristiga skulder	6 450	6 250	6 050	5 850	5 450
Kortfristiga skulder	502	415	420	368	390

Fastigheter	2025	2024	2023	2022	2021
Marknadsvärde	21 317	20 056	19 446	16 595	16 591
Taxeringsvärde	17 185	16 685	16 108	16 052	12 616
Anskaffningsvärde	12 471	12 080	11 509	10 573	9 868
Bokfört värde	8 508	8 352	7 999	7 292	6 794
Antal lägenheter	10 775	10 775	10 707	10 423	10 299
Lägenhetsyta 1000-tal kvm	755	751	736	732	724
Antal lokaler (Prima)	368	348	349	337	337
Lokalyta 1000-tal kvm (Prima)	167	163	161	158	156
Fastighetsförvärv	141	95	2	16	53
Ny- och ombyggnad	253	476	950	688	525

Finansiering	2025	2024	2023	2022	2021
Soliditet	26,6%	26,3%	25,8%	25,8%	25,6%
Justerad soliditet	56,5%	55,8%	55,9%	53,7%	55,2%
Belåningsgrad fastigheternas marknadsvärde	28,7%	30,0%	29,7%	33,4%	31,6%
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,3	2,1	1,9	4,1	5,0

\* Beräkningsmetod är förändrad så att beräkning baseras på resultat och inte kassaflöde som tidigare. Jämförelsetal är omräknade enligt ny metod.

Lönsamhet	2025	2024	2023	2022	2021
Totalavkastning marknadsvärde	8,7%	3,3%	3,2%	1,6%	9,4%
Direktavkastning marknadsvärde	3,3%	3,4%	3,4%	3,3%	3,0%
Avkastning totalt kapital	3,7%	3,8%	3,5%	3,4%	3,0%
Avkastning eget kapital	7,6%	7,9%	6,5%	10,2%	9,5%
Driftnettograd	45,7%	46,9%	47,7%	46,3%	41,2%

Förvaltning	2025	2024	2023	2022	2021
Genomsnittshyra lägenheter kr/kvm	1 425	1 348	1 274	1 217	1 182
Driftkostnader kr/kvm	672	650	597	600	574
Underhållskostnad kr/kvm	162	131	119	108	158
Driftnetto kr/kvm	726	723	685	617	538
Uthyrningsgrad bostäder	98,90%	98,90%	99,40%	99,50%	99,40%
Uthyrningsgrad lokaler	96,20%	98,40%	97,60%	97,90%	96,40%

### 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 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.

#### Driftnettograd

Driftnetto justerat för jämförelsestörande poster dividerat med totala intäkter.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 134 762 646
årets vinst	149 329 804
disponeras så att	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	4 702 000
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 254 390 450

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) beräknas utdelningen med 3,36 procent (snittvärde av 2025 års statslåneränta 2,36 procent + 1 procent) på av ägaren tillskjutet kapital om 139 955 000 kr. Utdelningen uppgår till 4 702 000 kr i enlighet med huvudregeln angående utdelningsbegränsning.

Därutöver tillkommer en utdelning om 25 000 000 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 175 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande drygt 20 procent 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

(noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

2025-01-01 – 2025-12-31, Mkr	Not	2025	2024
<b>Intäkter</b>			
Nettointäkter bostäder	1	1 048	988
Nettointäkter lokaler	2	349	346
Nettointäkter övrigt	3	32	31
Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster		29	32
Övriga intäkter		13	12
<b>Totalt summa intäkter</b>		<b>1 472</b>	<b>1 409</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Fastighetsskötsel	4, 5	-124	-108
Felavhjälpande underhåll	5	-101	-111
Taxekostnader	6	-225	-210
Övriga kostnader	7	-35	-35
Fastighetsanknuten administration	5	-135	-131
<b>Total summa driftkostnader</b>		<b>-619</b>	<b>-595</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader	8	-149	-120
Fastighetsskatt		-34	-33
<b>Total summa fastighetskostnader</b>		<b>-803</b>	<b>-748</b>
<b>Driftnetto</b>			
		<b>669</b>	<b>661</b>
Av- och nedskrivningar	9	-270	-261
<b>Bruttoresultat</b>			
		<b>399</b>	<b>400</b>
Central administration	5, 10, 11, 12	-45	-43
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		0	1
Övriga rörelseintäkter	13	4	8
<b>Rörelseresultat</b>			
		<b>358</b>	<b>366</b>
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	14	1	-2
Räntekostnader och liknande finansiella poster	15	-160	-170
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>199</b>	<b>194</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>199</b>	<b>194</b>
Inkomstskatt	16	-50	-35
<b>Årets resultat</b>		<b>149</b>	<b>159</b>

# Balansräkning

Per 2025-12-31, Mkr	Not	2025	2024
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	17	0	1
		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	18, 19, 20	8 508	8 352
Pågående nyanläggningar	21	781	536
Maskiner och inventarier	22	100	106
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 389</b>	<b>8 994</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	0	0
Långfristiga fordringar	24	17	14
Övriga långfristiga placeringar	25	12	17
		<b>29</b>	<b>31</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 418</b>	<b>9 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Varulager		4	3
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13	9
Övriga fordringar		34	25
Fordran på Lunds kommun	26	310	193
Skattefordran		9	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	16	19
		<b>383</b>	<b>254</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>22</b>	<b>39</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>409</b>	<b>297</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 827</b>	<b>9 322</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	28, 29, 30		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		169	120
Uppskrivningsfond fastigheter	31	8	10
Reservfond		155	155
		<b>333</b>	<b>285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 135	2 002
Årets resultat		149	159
		<b>2 284</b>	<b>2 161</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 617</b>	<b>2 446</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	32	258	211
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	33, 34	6 450	6 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 450</b>	<b>6 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		169	165
Aktuella skatteskulder		8	4
Övriga kortfristiga skulder	35	10	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	316	239
		<b>502</b>	<b>415</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 827</b>	<b>9 322</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster	37	358	366
Avskrivningar, effekt av nedskrivningar		270	261
Övriga ej likviditetspåverkande poster såsom återföring nedskrivningar		1	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>629</b>	<b>627</b>
Erhållen ränta		5	9
Erlagd ränta		-167	-177
Betald inkomstskatt		1	2
		<b>468</b>	<b>460</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning varulager		0	0
Ökning/minskning kundfordringar		-4	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-8	10
Ökning/minskning leverantörsskulder		10	12
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		88	18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>554</b>	<b>500</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Omklassificering immateriella tillgångar		0	2
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-623	-723
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-3	1
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-626</b>	<b>-720</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200	200
Amortering av skuld (netto)		0	0
Ökning/minskning långfristiga skulder		0	0
Utbetald utdelning		-28	-28
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>172</b>	<b>172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>100</b>	<b>-48</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>232</b>	<b>280</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>332</b>	<b>232</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>120</b>	<b>167</b>	<b>2 029</b>	<b>2 315</b>
Utdelning			-28	-28
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Årets resultat			159	159
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>120</b>	<b>166</b>	<b>2 161</b>	<b>2 446</b>
Kvittningsemission	49			49
Utdelning			-28	-28
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1	1	0
Årets resultat			149	149
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>169</b>	<b>165</b>	<b>2 284</b>	<b>2 617</b>

Återföring uppskjuten skatteskuld och överföring från uppskrivningsfond har skett med anledning av gjorda upp- och nedskrivningar av fastighetsvärden. Se även not 18 samt bilaga 1.

# Noter och Kommentarer

## Mkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### 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

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avses.

Övriga intäkter består av ersättning för vidaredebiterad fastighetsskatt till lokalhyresgäster, besiktningstygårdar, individuell mätning och debitering av värme-, vatten- och el, intäkter från tillfälliga parkering så kallad timparkering samt av hyresgästerna beställda tillval och tidigare lagd lägenhetsunderhåll.

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 projektet stäms kalkylerad kostnad av mot omfattningen av utförd arbetsinsats.

Ersättning i form av ränta 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.

#### Ägarintresse

LKF äger andelar i nedanstående företag/föreningar vid utgången av 2025. 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 25-12-31
Skånehem	0,4 tkr
Lunds Bilpool	2,3 tkr

#### Immateriella tillgångar

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
Anslutningsavgifter	2

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. 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 förutom en, Kopparkisen 1, som klassificeras som rörelsefastighet då fastigheten används i eget bruk betraktas som förvaltningsfastigheter. Fastighetsinnehavet ägs för att skapa hyresintäkter. På bokslutsdagen uppgår redovisat värde till 8,5 Mdkr och bedömt marknadsvärde till cirka 21,3 Mdkr, se not 18 och 20. 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, uttrangeras 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 VVS	6,7
Tekniska installationer, rörliga elinstallation	6,7
Ytskikt och maskinell utrustning	5
Badrum	3,3
Hyresgästanpassning	Vägledning från hyresavtalets 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. Koncernkontot klassificeras som fordran på koncernbolag 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 11 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 värdepappersinnehav**  
Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

**Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning**

Ränteterminer, räntheoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning att ränteriskramarna inte överskrids. 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 mellanskillnaden 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.

**Dokumenterade säkringar av LKFs räntebindning (säkringsredovisning)**

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen byter LKF rörlig/fast ränta mot fast/rörlig och nettot av dessa räntor redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Avtal om räntetak är en försäkring som medför att LKF erhåller mellanskillnaden mellan STIBOR och den avtalade räntenivån på räntetaket om STIBOR överstiger den avtalade räntenivån. Intäkter från räntetak redovisas också i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Anskaffningsutgift för säkringsredovisade räntetak periodiseras över den aktiva löptiden.

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 procent

Samtliga LKFs derivat som säkringsredovisas uppfyller dessa villkor.

Samtliga derivatinstrument har säkringsredovisats i bokslutet 2025-12-31. 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 uppfyllda**

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 värdets princip 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 *Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i bokslutet 2025-12-31 jämfört med föregående bokslut. Räntetaken som upphand-

**Marknadsvärden på derivatinstrument var på balansdagen enligt följande:**

Marknadsvärde (Mkr)	2025-12-31			2024-12-31		
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Bokfört värde
Ränteswappar, säkringsredovisning	2 950	78,1	0	2 900	103,4	0
Räntetak	3 100	34,8	12,4	4 600	60,8	17,1
<i>varav</i>						
Räntetak lägsta värdets princip	0	0	0	1 500	3,5	3,5
Räntetak säkringsredovisning	3 100	34,8	12,4	3 100	57,3	13,6

LKF innehar på bokslutsdagen följande räntetak, nominellt 3 100 Mkr totalt. år 2019 nominellt 1 500 Mkr, löptid 2025-06 till 2027-12 år 2020 nominellt 1 600 Mkr, löptid 2027-12 till 2029-12

lades år 2018 och som föregående år redovisades enligt lägsta värdets princip förföll under året och medförde en realiserad värdeförändring om 3,5 Mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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 analysverktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha). För varje fastighet har en kombination av ortspris- och avkastningsmetod använts. Värdebedömningen baseras på LKFs faktiska hyresintäkter samt schablonberäknade drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt per fastighet. De schablonberäknade kostnaderna tar hänsyn till fastighetens ålder och skick.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,75 – 5,0 procent, kommersiella lokaler 5,25 – 8,5 procent och äldreboenden 4,25 – 5,0 procent. De generella förutsättningarna för 2025 års värderingar framgår av nedanstående tabell.

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

#### Förutsättningar marknadsvärdering

Värdetidpunkt	2025-12-31
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2%
Hyresutveckling bostäder per år	2026: 3,29%
	2027: 2,29%
Hyresutveckling lokaler per år	2%
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2%
Vakansgrad bostäder	0,5%
Vakansgrad lokaler inkl äldreboende	0,5 – 15%

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

## Intäkter och kostnader

### Not 1 Nettointäkter bostäder

	2025	2024
Bruttohyra bostäder	1 070	1 007
Hyresrabatter bostäder	-12	-11
Hyresbortfall bostäder	-10	-8
	<b>1 048</b>	<b>988</b>

### Not 2 Nettointäkter lokaler

	2025	2024
Bruttohyra lokaler	363	354
Hyresbortfall lokaler	-14	-8
	<b>349</b>	<b>346</b>

Förfallotider lokalhyresavtal	Mkr
2026	1,4
2027	46,5
2028	49,2
2029	25,9
2030	52,0
2031 eller senare	185,3
<b>Summa i hyresnivå 2026</b>	<b>360,4</b>

### Not 3 Nettointäkter övrigt

	2025	2024
Bruttohyra garage och parkering	38	36
Hyresbortfall garage och parkering	-6	-5
Bruttohyra övrigt	0	0
Hyresbortfall övrigt	0	0
	<b>32</b>	<b>31</b>

### Not 4 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Yttre skötsel	74	63
Städning	22	20
Service och besiktningkostnader	28	25
	<b>124</b>	<b>108</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	136	130
Män	152	143
	<b>288</b>	<b>273</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Verkställande direktör	2	2
Styrelse	1	1
Övriga anställda	149	134
	<b>152</b>	<b>137</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1	1
Pensionskostnader för övriga anställda	16	15
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	48	43
	<b>65</b>	<b>59</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>217</b>	<b>196</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	28%	28%
Andel män i styrelsen	72%	72%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

#### 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

	2025	2024
Uppvärmning	115	110
Fastighetsel	33	33
Vatten	53	43
Sophämtning	24	24
	<b>225</b>	<b>210</b>

**Not 7** Övriga kostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	7	8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	3	2
Markavgifter	2	2
Övriga driftskostnader	23	23
	<b>35</b>	<b>35</b>

**Not 8** Planerat underhåll

Av underhållsåtgärderna utförda under 2025 utgör 26 Mkr (38 Mkr) hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

**Not 9** Av- och nedskrivningar

	2025	2024
Avskrivning maskiner, fordon och inventarier	10	10
Avskrivning markanläggning	14	12
Avskrivning byggnader	241	226
Utrangering byggnader	1	5
Nedskrivning byggnader	0	0
Avskrivning markinventarier	3	3
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	0	5
	<b>270</b>	<b>261</b>

**Not 10** Leasingavtal

Årets kostnad avseende leasingavtal uppgår till 0 tkr.

	2025	2024
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11** 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 för- anleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revision utförs av E&Y. Revisionskostnaden uppgick till 306 (234) tkr. Arvodet för konsulttjänster har uppgått till 507 (147) tkr. Lekmannarevisorerna får stöd av E&Y för att utföra revision, arvodet uppgick under året till 205 (205) tkr.

**Not 12** Eventualförpliktelser

	2025	2024
Garantibelopp Fastigo	3	3
Avsättning pensioner vd	1	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

**Not 13** Exceptionella intäkter

Under året har det inte förekommit några exceptionella intäkter.

**Not 14** Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter

	2025	2024
Ränteintäkter	5	9
Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument	-4	-11
	<b>1</b>	<b>-2</b>

Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument avser värdeförändring på ett räntetak som redovisades enligt lägsta värdets princip. Värdeförändringen har ingen påverkan på kassaflödet.

**Not 15** Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	148	157
Borgensavgift Lunds kommun	7	10
Övriga finansiella kostnader	5	3
	<b>160</b>	<b>170</b>

## Skatt

### Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	3	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	47	35
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>50</b>	<b>35</b>

Avstämning av effektiv skatt	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		199		194
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-41	20,6	-40
Ej avdragsgilla kostnader		-1		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skillnad bokfört mot skattemässigt underlag		43		48
Ej avdragsgilla räntekostnader		-4		-8
Underskottsavdrag		3		-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

## Tillgångar

### Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
<i>Pågående IT-projekt</i>		
Ingående anskaffningsvärden	0	2
Omklassificering	0	-2
Årets investeringar	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Avslutade IT-projekt</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1	5
Årets investeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	-3
Ackumulerade avskrivningar	-1	-1
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Not 18 Byggnader och mark inkl byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 839	11 273
Inköp	141	95
Försäljningar/utrangeringar	-23	-25
Omklassificering	0	0
Färdigställt under året	229	496
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 185</b>	<b>11 839</b>
Ingående avskrivningar	-3 655	-3 451
Försäljningar/utrangeringar	18	20
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-237	-223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 875</b>	<b>-3 655</b>
Ingående uppskrivningar	11	13
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1	-2
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
Ingående nedskrivningar	-50	-50
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 271</b>	<b>8 147</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	8 271	8 147
Verkligt värde	21 317	20 056
Bokfört värde byggnader	7 417	7 385
Bokfört värde mark	854	762

### Not 19 Rörelsefastighet

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	15	15
Årets inköp	2	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17</b>	<b>15</b>
Ingående avskrivningar	-1	-1
Årets avskrivningar	-1	-0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

**Not 20** Markanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	240	236
Färdigställt under året	46	4
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>286</b>	<b>240</b>
Ingående avskrivningar	-50	-38
Årets avskrivningar	-14	-12
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64</b>	<b>-50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>222</b>	<b>191</b>

**Not 21** Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025	2024
Ingående balans	536	457
Under året nedlagda kostnader	524	592
Färdigställt under året	-279	-513
	<b>781</b>	<b>536</b>

## Avtalade åtaganden om utförande av byggnation

Projekt	Totalt	Kvarstående	Färdigtidpunkt
Ornitologen	564	120,3	2027
Guldåkern	226	193,1	2027
Råbykungen	327	292,0	2028
Smaken	478	439,4	2028
Kanalgårdarna	436	416,2	2028
Cumulus	352	333,0	2028
Levla	204	195,9	2028
	<b>2 587</b>	<b>1 989,9</b>	

**Not 22** Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	179	164
Inköp	6	7
Färdigställt under året	3	12
Försäljningar/utrangeringar	0	-4
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187</b>	<b>179</b>
Ingående avskrivningar	-73	-63
Försäljningar/utrangeringar	0	4
Årets avskrivningar	-14	-14
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87</b>	<b>-73</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100</b>	<b>106</b>

**Not 23** Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**Not 24** Andra långfristiga fordringar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	14	14
Tillkommande fordringar	3	0
Avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17</b>	<b>14</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17</b>	<b>14</b>

**Not 25** Övriga långfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntetak	12	35
	<b>12</b>	<b>35</b>

**Not 26** Fordran på Lunds kommun

Fordran på Lunds kommun avser likvida medel på koncernkonto, saldo per bokslutsdatum uppgår till 310 Mkr (193 Mkr).

**Not 27** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Upplupna intäkter	1	1
Förutbetalda kostnader	15	18
	<b>16</b>	<b>19</b>

Upplupna intäkter avser upplupet bidrag. Förutbetalda kostnader avser främst fakturor avseende abonnemangskostnader.

## Eget kapital

### Not 28 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	169 450	1 000
	<b>169 450</b>	<b>1 000</b>

Tillskjutet kapital uppgår till 140 Mkr vilket ligger till underlag för beräkning av utdelning till Lunds kommun. 29,5 Mkr är kapital genom fondemission och 49,5 Mkr är kapital genom kvittnings-emission genomförd under räkenskapsåret.

### Not 29 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition, 2025-12-31	Kr
<b>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel</b>	
balanserad vinst	2 134 762 646
årets vinst	149 329 804
<b>Disponeras så att</b>	
utdelning till aktieägare enligt huvudregel	4 702 000
utdelning till aktieägare för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	25 000 000
i ny räkning överföres	2 254 390 450

### Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets slut tills att årsredovisningen skrivs under.

### Not 31 Uppskrivningsfond

	2025	2024
Belopp vid årets ingång	10	11
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2	-1
Omföring av uppskjuten skatt	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

## Skatt

### Not 32 Avsättningar

	2025	2024
<b>Särskild löneskatt hänförd till pension</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	0	0
	0	0
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	275	224
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	2	3
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1	-3
Uppskjuten skatt avseende avdragsgillt räntenetto	-18	-13
	<b>258</b>	<b>211</b>

## Skulder

### Not 33 Skulder till kreditinstitut

Specifikation av förfallotider kapitalbindning avseende fastighetslån	Mkr
Skulder som förfaller inom 1 år	1 750
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	4 050
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	650
	<b>6 450</b>

### Not 34 Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid

Räntebinding	Räntesats, %	Lånebelopp 2025	Andel av lån, %
< 3 månader	2,90%	2 590	42%
< 1 år	0,77%	350	6%
< 2 år	2,63%	100	2%
< 3 år	2,50%	1 000	16%
< 4 år	1,60%	450	7%
< 5 år	2,02%	700	11%
> 5 år	2,23%	950	15%
	<b>2,41%</b>	<b>6 140</b>	<b>100%</b>
Koncernkontolikviditet		310	
		<b>6 450</b>	

Tabell över räntebinding avser bilaterala lån, obligationslån, certifikatslån, koncernkontolikviditet och räntederivat. Samtliga bilaterala lån är säkerställda med kommunal borgen, 2 400 Mkr. Certifikatslånen om 300 Mkr och obligationslånen om 3 750 Mkr utgör vidareutlåning från Lunds kommun och ingår i beslutad borgensram. Genomsnittsräntan är beräknad inklusive marginal men exklusive borgensavgift. Pantbrev i eget förvar uppgår till 1 075 Mkr.

## Kassaflöde

### Not 35 Övriga kortfristiga skulder

	2025	2024
Avräkning kollektivhus	1	1
Personalrelaterade skulder	8	6
Övriga kortfristiga skulder	1	0
	<b>10</b>	<b>7</b>

### Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	29	36
Semesterlöneskuld	18	18
Förskottsbetalda hyror	152	92
Övriga upplupna kostnader	64	37
Förutbetalda intäkter	54	56
	<b>316</b>	<b>239</b>

### Not 37 Kassaflöde

	2025	2024
Erhållen ränta	5	9
Erlagd ränta	-168	-177
	<b>-163</b>	<b>-168</b>

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört en kvittningsemission där en skuld till ägaren om 49,5 mkr har kvittats mot nyemitterade aktier. Transaktionen innebär en omföring mellan skuld och eget kapital och har därför inte påverkat bolagets kassaflöde. Kvittningsemissionen redovisas som en icke kassapåverkande finansieringstransaktion enligt K3.

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 februari 2026.  
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 26 februari 2026.

**Tony Johansson**  
Ordförande

**Börje Hed**

**Claes Fleming**

**Joakim Andersson**

**Camilla Lundberg**

**Anneli Larsson**

**Lars Leonardsson**

**Fredrik Millertson**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har  
lämnats den 4 mars 2026  
Ernst & Young AB

**Thomas Hallberg**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Kommuns Fastighets AB för år 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 68–89.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunds Kommuns Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Kommuns Fastighets AB enligt god revisionsd 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 1–67. 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.

#### Revisornas 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. Risker 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, förfälskning, 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 för år 2025 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 Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Kommuns Fastighets AB 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. 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.

#### Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

## Revisorans yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 8–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorans 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2025

Till fullmäktige i Lunds kommun  
Till årsstämman i Lunds Kommuns Fastighets AB  
Org nr 556050-4341

Jag, av fullmäktige i Lunds kommun utsedd lekmannarevisorssuppleant, 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 revisionsred 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 fördjupad granskning av arbetet med kompetensförsörjning. Syftet var bedöma huruvida bolagsstyrelsen har säkerställt tillräcklig styrning och uppföljning av arbetet med kompetensförsörjning. Den sammanfattande bedömningen var att bolagsstyrelsen till stor del säkerställt detta.

Utifrån genomförd granskning rekommenderades Lunds Kommuns Fastighets AB:s styrelse att:

- Anta de av fullmäktiges styrdokument avseende kompetensförsörjning som ska vara gällande för bolaget.
- Att tillvarata information från exitsamtal och använda i det fortsatta arbetet med kompetensförsörjning.

**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 2026-03-04

**Britt Svensson**

Lekmannarevisorssuppleant

# Fastighetsinnehav

Enheter som ägs eller på annat sätt nyttjas av LKF. Per 2025-12-31

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)
<b>Norr</b>													
<b>Mårtens Fälad/Östra Torn</b>													
2391	Sofieberg 1	2018	53	2 597	1 899	3	6 053	2 286	8	0	18,88	280,2	172,7
3651	Solhällan 2	2006	0	–	0	3	4 660	2 014	0	4	9,41	–	38,5
3661	Solhällan 2	2010	0	–	0	5	8 660	2 012	0	0	17,43	–	82,5
4001	Uarda 1	1978	60	5 972	1 193	1	322	1 600	39	55	8,09	148,2	17,6
4002	Uarda 2	1978	100	7 765	1 276	0	–	0	17	37	10,15	149,2	31
4011	Solisten 3	1986	172	12 543	1 451	2	161	1 066	101	71	19,29	300,6	37,4
4021	Byadammen 1	1986	14	1 311	1 176	0	–	0	0	6	1,56	37,3	8,3
4022	Kyrkojorden 2	1986	11	1 329	1 150	0	–	0	1	11	1,57	32,4	6,2
4023	Gatehusen 3	1986	23	2 200	1 154	0	–	0	0	16	2,6	62,1	14,3
4024	Gatehusen 4	1985	4	442	1 131	0	–	0	0	0	0,5	10,0	3,2
4025	Gatehusen 6	2003	4	462	1 308	0	–	0	0	6	0,63	11,3	1,7
4051	Modersmålet 1	1992	104	8 995	1 348	3	463	2 010	47	57	13,56	172,5	53,6
4061	Fiolen 1	1993	136	10 580	1 394	2	330	1 378	67	92	15,97	212,9	66
4071	Fiolen 1	1993	24	1 849	1 511	0	–	0	0	0	2,79	34,2	
4081	Östra Torn 27:11	2016	16	908	1 864	3	642	2 376	0	14	3,27	23,2	37,3
<b>Offerkällan/Brunnshög</b>													
2931	Tingsrätten 2	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	19,4	12
2941	Häradsrätten 1	2015	48	3 175	1 605	0	–	0	0	34	5,22	71,8	56,6
3001	Offerkällan 1	1968	352	30 619	1 283	1	450	2 000	376	0	42,43	461,1	146,2
3011	Hillebarden 1	2006	5	393	1 560	2	475	2 481	0	7	1,81	11,7	16,5
3021	Offerkällan 1	2020	153	8 689	1 849	8	1 349	2 694	0	7	19,73	223,3	306
4201	Hammocken 1	2019	105	5 904	1 850	6	2 719	1 858	0	0	15,98	186,1	221,7
4211	Solbjör 2	2020	53	3 179	1 757	2	153	2 745	0	1	6,01	79,9	88,7
4221	Skymningen 5	2022	49	3 073	1 762	2	2 766	2 761	0	0	13,06	142,6	172,1
4231	Jane Addams 5	2024	0	–	0	1	2 405	1 859	0	0	4,47	58,2	88,7
4241	Marie Skłodowska Curie 2	2024	26	2 004	2 050	0	–	0	0	0	4,11	58,4	81,2
4251	Smaken 1	2026	0	–	0	0	–	0	0	0	0	21,9	52
<b>Rådhusrätten/Ladugårdsmarken</b>													
2901	Rådhusrätten 1	1968	124	11 485	1 183	3	732	1 268	73	18	15,01	159,7	16,2
2902	Rådhusrätten 2	1968	84	7 403	1 193	3	475	1 152	80	18	9,94	102,2	10
2903	Rådhusrätten 3	1968	84	7 750	1 165	5	973	1 672	51	16	11,01	114,5	15,1
2904	Rådhusrätten 4	1968	202	19 031	1 173	3	623	972	161	41	24,03	257,0	21,8
2951	Jordabalken 5	1991	84	6 503	1 343	1	56	957	53	38	9,25	127,6	28
2952	Jury 1	1991	73	5 773	1 347	0	–	0	41	33	8,17	119,6	25,4
2961	Fodermarsken 1	2005	3	174	1 696	4	4 438	1 943	0	14	8,97	9,4	36,9
3101	Krämare 1	2011	24	1 387	1 665	17	5 339	1 898	0	1	12,45	57,5	50,9
3111	Bullerbyn 1	1995	12	692	1 501	1	1 286	1 650	0	0	3,16	–	5,3
3131	Bullerbyn 1	2019	106	5 992	1 885	1	612	2 902	0	16	13,15	160,8	155,5

## FASTIGHETSINNEHAV

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Totalyta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hwpl	Totalhyra (Mkr)	Skattvärde (Mkr)	Bokfört värde (Mkr)
<b>Söder</b>													
<b>Centrum</b>													
1521	S:t Mikael 17	1988	15	1 358	1 465	0	–	0	0	0	1,99	47,5	5,5
1601	Drotten 6	1984	21	1 732	1 519	4	547	2 066	0	0	3,76	56,7	5,7
1602	Drotten 7	1985	60	4 579	1 514	1	292	1 907	0	0	7,49	127,6	15,2
1611	S:t Clemens 30	1986	74	5 862	1 457	5	589	2 008	0	0	9,73	168,8	18,2
1612	S:t Clemens 31	1986	2	188	1 465	1	99	1 085	0	0	0,38	4,2	0,7
1621	S:t Clemens 11	1900	7	657	1 259	2	178	1 869	0	0	1,16	18,4	8,7
1701	S:t Märten 28	1983	59	4 563	1 517	14	3 427	2 060	62	6	15,12	174,8	33,8
1801	S:t Peter 31	1981	36	2 124	1 536	3	675	1 726	0	0	4,43	56,1	5,2
1811	Spoletorp 7	1999	52	3 793	1 709	3	1 556	1 545	38	0	9,39	175,3	53,8
1821	Spoletorp 7	1999	27	1 665	1 606	0	–	0	0	0	2,68	45,0	
1831	Spoletorp 8	1998	0	–	0	2	3 737	1 651	12	0	6,35	113,0	19,1
1841	Brandstationen 6	1929	16	1 320	1 696	0	–	0	0	0	2,24	31,6	29,7
1851	Brandstationen 6	1997	41	2 658	1 747	0	–	0	0	0	4,64	71,6	15,4
1861	Bjärredsbanan 1	2001	50	3 801	1 729	1	13	2 323	0	0	6,6	121,3	42,1
1872	Landstinget 3	2001	35	2 389	1 778	6	1 182	2 265	70	0	7,93	106,4	44
1891	Brandstationen 6	2016	45	2 804	2 008	0	–	0	42	10	6,37	100,9	78
1911	Kråkelyckan 7	1915	29	2 247	1 749	0	–	0	0	11	4,02	–	34,9
1921	Kråkelyckan 7	2007	0	–	0	3	4 771	2 212	19	0	10,82	–	40,3
2002	Gärdet 20	1981	87	6 821	1 469	1	84	1 085	0	0	10,12	220,5	32,8
2003	Gärdet 22	1981	7	647	1 501	0	–	0	0	0	0,97	29,0	2,1
2061	Gernandtska lyckan 19	2012	96	4 711	1 572	3	505	1 247	0	0	8,04	138,4	48,6
2101	Svarvaren 33	1950	20	1 517	1 603	4	538	1 699	0	0	3,35	47,8	6,8
2111	Svarvaren 34	1985	7	548	1 507	0	–	0	0	0	0,83	14,6	1,4
2601	S:t Märten 27	1967	0	–	0	5	906	1 893	0	0	1,72	13,3	14,4
2602	S:t Märten 27	1900	11	1 313	1 292	5	2 275	2 627	0	9	7,77	44,1	10,7
2611	Saluhallen	1900	8	765	1 498	6	772	3 211	0	0	3,63	48,0	10,4
2602	S:t Märten 27	1909	0	–	0	22	2 111	3 720	0	0	7,85	77,7	51,9
5001	Väster 3:32	1985	0	–	0	0	–	0	77	0	1,08	–	
5101	Dammgården 11	1989	0	–	0	0	–	0	56	0	0,73	–	
<b>Karhögstorg</b>													
1501	Östertull 44	1900	61	4 564	1 527	1	68	1 275	0	0	7,06	121,6	13,5
1502	Östertull 44	1900	8	827	1 421	1	49	554	0	0	1,2	23,4	2,1
1503	Östertull 39	1900	29	2 032	1 479	6	696	1 641	0	0	4,15	67,6	6,4
1504	Östertull 42	1900	13	1 011	1 405	5	253	1 839	0	0	1,89	29,8	3
1505	Östertull 45	1900	21	1 244	1 426	0	–	0	0	0	1,77	32,0	3
1511	Triangeln 3	1985	12	954	1 524	0	–	0	0	0	1,46	22,5	3,7
2011	Arkivet 5	2005	0	–	0	3	4 820	1 957	0	0	9,44	–	36
2021	Arkivet 5	1907	0	–	0	4	4 669	2 614	0	0	12,21	–	81,4
2031	Arkivet 5	1964	0	–	0	1	3 700	1 621	0	0	6	–	21,5
2041	Dövstumskolan 16	1965	70	3 248	1 515	1	87	1 141	0	24	5,19	76,0	27
2051	Källan 14	1990	49	3 264	1 531	3	309	1 089	0	7	5,38	82,1	14
2081	Arkivet 5	2017	12	544	1 791	2	3 497	2 418	0	0	9,43	–	80,2
2082	Arkivet 5	2017	16	876	1 690	2	3 304	2 418	34	22	10,15	–	82,3
2091	Arkivet 5	2018	115	6 698	2 124	5	1 111	2 589	0	0	17,1	249,0	196,9

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Totalyta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hvp	Totalhyra (Mkr)	Skattvärde (Mkr)	Bokfört värde (Mkr)
2151	Harlösabanan 1	2006	171	9 908	1 886	2	491	3 405	76	0	21,17	325,2	163,2
2161	Råbykungen 3	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	–	38,8
2401	Sandryggen 3	1959	82	5 792	1 440	1	640	856	0	17	9	122,6	44,3
2402	Sandryggen 2	1959	81	5 811	1 438	0	–	0	0	5	8,39	119,3	46,2
2411	Sandryggen 2	2007	63	4 300	1 834	6	435	1 295	74	0	9,25	140,1	105,3
2421	Sandryggen 2	2007	38	2 379	1 966	3	1 449	1 995	0	0	7,57	97,2	
<b>Klostergården</b>													
2801	Klostergården 2:19	2011	0	–	0	2	4 060	2 346	0	5	9,54	–	40,2
2811	Regnbågen 7	1989	133	10 303	1 457	0	–	0	97	85	15,98	255,6	46,8
2821	Regnbågen 7	1989	20	1 530	1 352	0	–	0	0	0	2,07	34,4	
2831	Snöfoget 1	1965	265	17 071	1 481	0	–	0	0	0	25,29	349,3	306,5
2832	Snödrivan 1	1965	229	15 274	1 231	1	79	503	0	0	18,84	309,0	37,2
2833	Rimfrost 1	1965	0	–	0	0	–	0	183	102	1,28	11,2	
2841	Snödrivan 2	1998	58	3 967	1 552	1	90	1 085	0	0	6,26	98,3	25,7
2851	Molnet 1	1998	29	2 388	1 552	0	–	0	0	6	3,72	62,9	15,6
2861	Molnet 1	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	Samtaxeras med 2851 – Molnet 1	17,2

**Väster****Gunnesbo/Nöbbelöv**

2201	Lärlingen 1	1946	24	1 296	1 534	0	–	0	0	0	1,99	32,3	12,9
2301	Grödan 1	1956	143	8 001	1 343	2	400	710	27	28	11,3	175,1	25,5
2311	Riksvapnet 3	1967	66	3 119	1 257	1	409	1 051	0	0	4,35	65,8	16,7
3701	Jägaren 7	1974	230	15 445	1 207	0	–	0	60	144	19,54	223,6	21
3711	Jägaren 8	2000	11	602	1 566	1	2 465	2 150	0	0	6,24	11,6	61,1
3721	Jägaren 7	2006	21	1 686	1 567	0	–	0	0	0	2,64	42,3	19,9
4101	Flintyxan 1	1982	65	4 642	1 314	4	931	1 714	81	75	8,47	84,4	17,4
4102	Flintyxan 2	1982	23	1 504	1 259	2	378	2 201	0	0	2,73	24,7	7,7
4103	Flintyxan 3	1982	116	9 527	1 209	1	153	2 065	0	0	11,84	138,1	43,5
4111	Boplatsen 1	1986	100	7 079	1 370	2	163	1 066	74	28	10,42	116,3	22,3
4121	Fornborgen 1	1988	158	12 513	1 361	1	183	1 457	62	62	17,92	215,9	40,5
4501	Adelsfanan 1	2011	13	999	1 550	0	–	0	0	0	1,55	30,4	15,8
4502	Livdrabanten 1	2011	5	463	1 484	0	–	0	0	0	0,69	12,9	7,2
4503	Änkedrottningen 2	2011	5	424	1 523	2	460	2 984	0	3	2,03	12,4	14,2
4511	Gulärlan 1	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	8,7	10
4521	Storspöven 1	2023	0	–	0	3	3 857	2 234	0	17	8,68	–	111,7
4531	Kornknarren 1	2023	68	5 159	1 595	1	192	1 777	0	17	8,65	111,2	150,4
4541	Alikan 1	2023	0	–	0	0	–	0	0	36	0,16	–	

**Papegojelyckan/Värpinge**

1001	Väster 7:1	2017	0	–	0	1	1 561	2 764	0	0	4,32	–	14,8
1281	Lövsångaren 5	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	172,5	5,4
1291	Ejdem 2	2022	25	1 229	1 964	0	–	0	0	0	2,41	41,2	42,8
1302	Lövsångaren 5	1978	168	9 608	1 260	0	–	0	0	100	12,5	194,0	19,4
1303	Lövsångaren 5 (6)	1978	24	1 404	1 252	1	493	1 046	0	0	2,27	31,8	2,6
1304	Lövsångaren 5 (7)	1978	96	5 563	1 247	1	228	2 028	0	0	7,4	112,5	8
1305	Lövsångaren 5 (8)	1978	125	7 064	1 247	1	56	1 210	0	0	8,88	141,5	9,6

## FASTIGHETSINNEHAV

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Totalyta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hwpl	Totalhyra (Mkr)	Taxeringsvärde (Mkr)	Bokfört värde (Mkr)	
1306	Väster 2:24	0	0	–	0	0	–	0	0	58	0,26	–		
1311	Lövsångaren 4	1978	84	8 018	1 331	1	239	1 880	0	5	11,16	258,6	34,6	
1321	Lövsångaren 8	1976	1	94	1 442	2	6 859	2 002	0	0	13,87	–	72,7	
1341	Riksdagen 1	1991	92	7 786	1 317	0	–	0	55	33	10,73	214,2	35,7	
1351	Excellensen 1	1991	40	3 476	1 348	1	64	1 264	64	58	5,4	106,9	16,2	
1352	Statsministern 1	1991	150	12 142	1 339	1	20	1 021	23	29	16,56	315,0	57,9	
1361	Statsministern 4	1992	19	1 557	1 319	7	5 541	1 751	0	0	11,76	45,9	26,4	
1371	Regeringen 1	1995	85	6 704	1 432	0	–	0	50	26	10,02	202,0	33,5	
1381	Finansministern 2	1992	0	–	0	0	–	0	25	0	0,16	–		
1391	Riksdagen 1, södra	2013	18	1 539	1 557	3	570	2 528	9	15	3,95	51,3	40,4	
2701	Labben 1	1965	72	5 781	1 414	0	–	0	0	0	8,18	125,5	23,1	
2702	Väster 2:2	1965	0	–	0	0	–	0	0	10	0,03	Samtaxeras med 2701 – Labben 1		
<b>Väster (Område)</b>														
1101	Pilelyckan 1	1947	112	6 984	1 327	0	–	0	0	28	9,39	139,0	20,8	
1201	Plåtslagaren 1	1948	154	7 671	1 366	0	–	0	19	0	10,67	160,1	16,2	
1203	Snickaren 3	1948	107	5 688	1 343	0	–	0	2	11	7,71	119,2	13	
1205	Solgårdarna 6	1948	69	3 477	1 358	0	–	0	0	3	4,74	72,5	12,5	
1206	Solgårdarna 7	1948	32	1 855	1 306	0	–	0	0	0	2,42	38,0	4,8	
1207	Solgårdarna 8	1961	27	1 746	1 415	1	137	2 414	0	26	2,93	39,7	12,1	
1208	Solgårdarna 9	1948	57	2 794	1 371	0	–	0	0	0	3,83	54,6	4,5	
1211	Solgårdarna 5	2002	34	1 882	1 689	3	250	1 198	0	0	3,48	53,3	16,3	
1221	Snickaren 3	2017	61	4 214	1 699	1	794	2 682	42	6	9,7	129,6	85,9	
2501	Spjället 1	1963	96	6 924	1 324	0	–	0	0	30	9,28	146,0	10,4	
2503	Pottugnen 2	1963	182	12 107	1 353	3	232	1 502	0	93	17,1	249,7	20,3	
2511	Jöns Ols 2	2000	34	2 195	1 547	0	–	0	46	16	3,88	59,6	19,2	
<b>Öster</b>														
<b>Dalby</b>														
1031	Dalby temporära bostäder	2017	0	–	0	1	1 561	3 051	0	0	4,76	–	15,2	
5801	Mjöllet 1	1981	88	6 591	1 161	0	–	0	0	99	7,97	70,6	12,9	
5802	Mjöllet 2	1981	34	3 283	1 204	0	–	0	34	0	4,16	53,6	8,4	
5803	Bingen 1	1981	0	–	0	1	174	1 085	0	0	0,19	Samtaxeras med 5801 – Mjöllet 1		0,3
5901	Hällan 67	1978	66	5 138	1 076	1	17	1 085	47	46	5,98	88,3	19,7	
6001	Ljungen 1	1962	24	1 592	1 366	0	–	0	0	0	2,17	29,1	2,4	
6002	Prästkragen 1	1962	28	1 596	1 430	0	–	0	0	0	2,28	32,7	5	
6003	Kornet 1	1962	26	1 762	1 360	0	–	0	0	0	2,4	32,2	5,6	
6004	Krokusen 1	1962	29	2 021	1 345	0	–	0	0	0	2,72	38,3	4,6	
6005	Cikorian 1	1962	24	1 753	1 303	0	–	0	0	0	2,29	34,0	1,6	
6006	Lyckoklövern 1	1962	29	2 021	1 350	0	–	0	0	0	2,73	38,3	1,8	
6101	Klockaren 19	1963	12	670	1 023	0	–	0	0	14	0,73	6,4	0,6	
6111	Klockaren 19	2020	44	2 642	1 816	0	–	0	0	12	4,85	51,8	71,9	
6121	Klockaren 29	1997	3	177	1 511	0	–	0	0	0	0,27	3,8	0,4	
6152	Dalby 60:19	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	–	0,6	
6153	Dalby 40:12	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	–	0,2	

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Årshyra bostäder per-kvm	Totala lyta lägenheter	Antal lokaler	Årshyra lokaler per-kvm	Totala lyta lokaler	Garageplatser	P- och Hyvl	Totalhyra (Mkr)	Skattvärde (Mkr)	Bokfört värde (Mkr)	
6154	Dalby 31:29		0	0	–	0	1	1 080	20	0	0	0,02	0,6	0,5
6161	Vattenrännan 1	1955	0	–	0	1	143	1 100	0	0	0,16	2,1	12,5	
6171	Kvarnskon 3	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	1,4	3,2	
6201	Byalaget 1	1973	118	7 655	1 206	2	140	2 179	0	101	9,85	83,9	13	
6251	Påskliljan 1	1990	36	2 900	1 168	0	–	0	20	20	3,58	50,6	12,2	
6261	Kvarnstenen 1	1993	71	5 589	1 237	2	3 760	1 597	39	43	13,3	95,0	64,9	
6271	Hejdan 1	2010	9	747	1 622	0	–	0	0	0	1,21	15,3	9,6	
6272	Hägnet 1	2010	10	810	1 614	0	–	0	0	0	1,31	18,6	10,6	
6281	Gärdesängen 1	2012	17	1 362	1 620	0	–	0	0	0	2,21	28,4	24,3	
6282	Grässkiftet 1	2012	19	1 712	1 555	2	539	3 027	0	2	4,3	34,2	39,9	
6291	Skånegåsen 1	2015	12	953	1 731	0	–	0	0	0	1,65	20,7	19,7	
6292	Färsingehästen 1	2015	11	946	1 688	0	–	0	0	2	1,6	19,9	19,2	
<b>Linero</b>														
1011	Linero temporära bostäder	2017	0	–	0	1	1 561	2 827	0	0	4,41	–	14,7	
3401	Havamal 1	1972	202	13 619	1 377	0	–	0	61	90	19,53	224,8	102,1	
3402	Havamal 2	1972	156	10 312	1 398	0	–	0	79	52	15,14	173,4	77,3	
3411	Eddan 1	1972	180	12 617	1 321	0	–	0	12	78	17,08	198,5	44,7	
3412	Eddan 2	1972	143	9 833	1 328	0	–	0	15	75	13,5	154,0	32,7	
3431	Havamal 6	1993	22	1 425	1 462	2	104	1 127	0	0	2,2	26,4	8,8	
3441	Havamal 1	2014	70	4 120	1 650	6	814	2 044	0	0	8,46	113,4	114,6	
3442	Havamal 2	2015	29	1 742	1 734	4	698	2 187	0	0	4,55	56,9	43,9	
3501	Havamal 4	1972	0	–	0	17	5 449	1 948	0	2	10,64	34,2	30,6	
3511	Havamal 4	2015	0	–	0	1	2 470	1 795	0	0	4,44	35,1	26,2	
3521	Havamal 4	2016	82	4 360	1 841	5	827	2 120	52	0	10,11	127,6	143,7	
<b>Råbylund/Östra Linero</b>														
3451	Willibald 1	1990	42	3 384	1 331	1	32	530	29	19	4,8	62,8	13,1	
3452	Magnus den gode 1	1991	64	4 850	1 329	4	619	2 522	44	24	8,38	88,8	25,5	
3453	Ivar Benlös 1	2005	8	484	1 683	1	70	2 225	0	0	0,97	16,2	7,2	
3461	Långskeppet 2	2007	64	4 475	1 489	0	–	0	26	26	6,93	98,1	49,5	
3471	Snäckan 2	2008	66	4 013	1 754	1	125	1 832	32	30	7,58	92,0	67,5	
3481	Tirfing 1	2024	42	2 415	2 031	3	638	2 485	0	9	6,54	68,7	128,9	
3491	Koggen 2	2023	55	3 607	1 591	6	1 326	2 494	0	33	9,2	81,8	146,1	
5501	Slättervallen 2	2008	6	424	1 688	2	565	3 251	0	9	2,59	8,6	17	
5511	Diakonissan 2	2013	14	1 101	1 620	0	–	0	0	0	1,78	37,5	21	
5512	Kräklan 1	2013	5	424	1 619	0	–	0	0	0	0,69	14,0	8,1	
5521	Ammoniten 1	2017	132	8 516	1 718	3	188	1 504	0	70	15,28	188,5	147,5	
5522	Trilobiten 1	2016	33	1 791	1 802	2	838	1 646	0	14	4,67	56,4	46,9	
5531	Nymfen 1	2018	73	4 038	1 903	0	–	0	0	37	7,86	98,0	89,1	
5541	Guldäkern 1	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	–	21,4	
5551	Faunen 1	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	–	49,4	
5591	Pilgrimen 3	2023	113	6 358	1 903	0	–	0	29	18	12,43	168,1	222,7	
<b>Södra Sandby/Veberöd/Genarp/Revinge</b>														
1021	Traversen 8	2017	0	–	0	1	1 561	3 041	0	0	4,75	–	15	
6301	Vapenhuset 13	1963	24	1 284	1 252	0	–	0	14	10	1,72	14,8	3	
6302	Vapenhuset 13	1963	18	1 016	1 266	0	–	0	13	8	1,39	11,7	2,4	

## FASTIGHETSINNEHAV

Nummer	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Totalyta lägenheter	Årshyra bostäder per kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Årshyra lokaler per kvm	Garageplatser	P- och Hwpl	Totalhyra (Mkr)	Skattvärde (Mkr)	Bokfört värde (Mkr)
6303	Vapenhuset 13	2013	14	984	1 514	4	655	2 371	0	13	3,08	29,3	29,6
6311	Myrliljan 3	1986	5	358	1 340	0	–	0	0	4	0,49	6,4	1,3
6312	Kardborren 1	1986	67	5 352	1 296	0	–	0	47	35	7,33	91,2	17,3
6321	Tvårskeppet 1	1992	63	4 729	1 312	3	441	2 476	35	36	7,63	73,5	28,9
6331	Prästkappan 25	2002	36	2 472	1 498	0	–	0	20	27	3,93	47,9	21,3
6341	Tron 1	2004	4	366	1 321	0	–	0	0	0	0,48	7,4	3,5
6342	Allmosan 1	2004	26	1 860	1 447	0	–	0	0	3	2,7	40,4	17,1
6351	Jordhumlan 5	1996	29	2 139	1 190	1	46	766	8	17	2,69	27,4	16,5
6361	Rundkyrkan 2	1975	0	–	0	2	4 398	2 162	0	6	9,55	–	50,7
6371	Rundkyrkan 2	2013	28	1 832	1 529	0	–	0	0	22	2,87	33,4	33,1
6381	Kryptan 10	2021	50	3 046	1 788	7	2 454	2 811	0	40	12,5	85,6	152,6
6391	Hovtången 9	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	0,2	0,6
6401	Spinrocken 1	1971	30	2 032	1 162	0	–	0	15	18	2,52	26,5	5
6403	Spinrocken 2	1904	1	70	1 127	0	–	0	0	0	0,08	1,8	0,2
6411	Linbråkan 6	1990	3	216	1 179	0	–	0	0	0	0,25	3,3	0,8
6412	Linbråkan 7	1990	3	216	1 175	0	–	0	0	0	0,25	3,3	0,8
6421	Gräslöken 1	1996	10	691	1 215	0	–	0	7	5	0,9	10,9	5,6
6422	Gräslöken 2	2004	10	730	1 436	0	–	0	7	10	1,14	12,7	8,4
6423	Åbrodden 2	2010	18	1 314	1 422	0	–	0	10	10	1,96	23,4	14,1
6431	Ullen 1	1978	16	1 205	1 161	1	20	638	7	11	1,49	16,4	3
6451	Genarp 6:100	1963	0	–	0	4	3 296	2 775	0	0	9,15	–	61,5
6452	Genarp 6:100	1970	14	872	1 326	0	–	0	0	0	1,16	14,2	15,6
6461	Genarp 6:100	2013	19	1 225	1 579	0	–	0	0	40	2,06	23,4	24,2
6471	Kuylenstjerna 1	2022	27	1 841	1 712	0	–	0	0	4	3,17	35,0	46,6
6481	Borgen 24	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	1,2	7,5
6501	Revinge 24:13	1959	14	770	1 041	0	–	0	0	0	0,8	5,9	0,6
6502	Revinge 24:14	1959	11	841	972	0	–	0	9	11	0,89	6,4	0,4
6503	Revinge 24:15	1959	5	468	1 124	0	–	0	0	0	0,53	4,3	0,4
6504	Revinge 24:20	1983	28	2 221	1 154	1	13	638	24	26	2,72	21,8	4,4
6551	Sandby 50:3	0	0	–	0	0	–	0	0	0	0	1,2	14,4
6701	Litern 1,7	1989	16	1 369	1 123	0	–	0	6	11	1,6	17,9	4,4
6711	Humlan 26	1989	3	181	1 167	0	–	0	0	0	0,21	2,0	0,9
6721	Fågelhunden 1	1991	47	3 801	1 183	1	30	638	28	25	4,75	53,3	21,6
6731	Russet 2	2006	24	1 707	1 500	0	–	0	0	0	2,56	31,0	21,3
6741	Idalaskolan 1	2023	48	3 344	1 828	0	–	0	0	37	6,25	74,2	101,7
6751	Getingen 8	1974	0	–	0	3	3 676	2 001	0	0	7,36	–	32,2
6761	Getingen 8	2014	16	946	1 625	0	–	0	0	17	1,59	16,4	18,2
6771	Ordovicium 1	2018	10	720	1 811	0	–	0	0	0	1,3	13,8	15,3
6772	Silur 1	2018	4	402	1 685	0	–	0	0	3	0,69	7,2	8,5
6773	Karbon 1	2018	8	771	1 699	0	–	0	0	0	1,31	13,9	16,3
6774	Perm 1	2018	7	555	1 771	0	–	0	0	2	0,99	10,4	11,7
6775	Kambrium 1	2018	8	618	1 774	0	–	0	0	0	1,1	11,5	13,2
<b>Totalt</b>			<b>10 775</b>	<b>754 579</b>		<b>368</b>	<b>167 169</b>		<b>3 363</b>	<b>3 255</b>		<b>17 185,3</b>	<b>8 490,5</b>





**Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)**

Box 1675, 221 01 Lund

Tel vxl: 046-35 85 00

[www.lkf.se](http://www.lkf.se)