

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2013

---

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Byggnadsfirman Lund Aktiefbolag, organisationsnummer 556086-0917, för år 2013.

#### *Detta är Byggnadsfirman Lund Aktiefbolag*

Byggnadsfirman Lund AB äger och förvaltar fastigheter och bedriver handel med värdepapper. Dotterbolagen bedriver fastighetsförvaltning och leasingverksamhet. Bolaget har sitt säte i Arboga kommun.

Moderbolaget Byggnadsfirman Lund AB är ett familjeföretag och grundades av byggmästare Hilding Lund och drivs idag av hans son Hans-Olof Lund. Verksamheten startade som ett renodlat byggnadsföretag i Ludvikatrakten och kom till Arboga år 1948. Byggverksamheten avvecklades i slutet på sextioalet. Idag bedriver bolaget fastighetsförvaltning i egna fastigheter på ett tiotal orter samt i fyra intressebolag. Mer än sjuttio år på fastighetsmarknaden visar på ett långsiktigt, seriöst ägande och ett personligt engagemang. Huvudkontoret med administration ligger centralt och med ett bra läge för våra kunder i Arboga. Fastigheterna i Lindesberg, Nora, Frövi och Örebro förvaltas av medarbetare med kontor centralt i Lindesberg. Fastighetsbeståndet är beläget i ett tiotal orter i Mälarenregionen samt i Ulricehamn. Fastigheterna förvaltas av egna medarbetare med bra kundkontakt och med en närhet och kunskap om våra lokala fastighetsmarknader.

Bolaget är medlem i Fastighetsägarna Mitt-Nord och Göteborg Första Regionen, Svenskt Näringsliv, Almega, Sveriges Byggindustrier samt Företagarna.

För utvändiga tjänster i Arboga-regionen anlitar vi en lokal entreprenör. På övriga orter där vi har fastigheter anlitar vi lokala entreprenörer både för utvändiga och inre tjänster.

Moderbolaget äger andelar i fyra intressebolag som bedriver fastighetsförvaltning. Byggnadsfirman Lund AB och Arboga kommun bedriver sedan 1991 ett gemensamt fastighetsbolag tillsammans i Arboga kommun. Man äger till lika delar Sturestadens Fastighets AB med dotterbolagen Marieborgs Lagerfastigheter i Arboga AB, Norra skogen i Arboga Fastighets AB och Seniorbostäder i Arboga AB. Byggnadsfirman Lund AB äger också andel i - Masmästaren Fastigheter AB som äger fastigheter i Falun, Borlänge, Västerås, Uppsala och Nacka samt äger och förvaltar jord, skogsfastigheter -Asplunds i Örebro AB och Fin Fast AB som äger fastigheter huvudsakligen i Örebro. (se Not 7)

#### *Vår affärsidé*

Företaget skall stå för ett långsiktigt och ansvarsfullt ägande med en hög nivå på underhåll och service. Koncernen skall erbjuda ett varierat utbud av attraktiva bostäder och lokaler till konkurrenskraftiga priser och utvecklar kvalitet och service i samspel med hyresgästerna/kunderna.

## Året i korthet

*Hysesintäkterna ökade med 7,9Mkr till 105,7Mkr (97,8).  
Fastighetsförvaltningens driftnetto uppgick till 28,0Mkr (27,0).  
Andel i intresseföretags resultat uppgick till 24,4Mkr (26,8).  
Koncernens rörelseresultat uppgick till 41,7Mkr (43,4).  
Resultat från finansiella poster -13,1Mkr (-14,7).  
Utdelning från intressebolag blev 6,0Mkr (4,4).  
Reavinst försäljning intressebolag uppgick till 3,1Mkr (0).  
Årets resultat efter uppskjuten skatt blev 28,1Mkr (33,8).  
En fastighet har förvärvats i Västerås med kontor och Peab som hyresgäst .*

---

## Koncernen

### Årets omsättning och resultat

Årets nettoomsättning uppgick till 109,2Mkr (102,4) varav hyresintäkter 105,7Mkr (97,8). Rörelseresultatet under räkenskapsåret blev 41,7Mkr (43,4). Resultat efter finansiella poster 28,6Mkr (28,7) och resultat efter uppskjuten skatt 28,1Mkr (33,8). Förutom årets avtalade hyreshöjningar beror ökade hyresintäkter på en minskad vakansgrad för bostäder och lokaler samt på att en fastighet förvärvades i Västerås i maj 2013. Årets kostnader för, vatten, uppvärmning, reparation och underhåll, snöröjning samt avloppsrenovering har ökat mot föregående år.

Fastighetsförvaltningens driftsnetto exklusive räntekostnader uppgick till 28,0Mkr (27,0). Direktavkastningen i procent av fastigheternas bokförda värde uppgick därmed till 6,2% (6,8). Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna uppgick till 4,2Mkr (3,8). Koncernen investerar årligen stora belopp i underhåll av fastighetsbeståndet och tillämpar därför en planenlig avskrivningstakt om 1% per år.

Andelar i intresseföretags resultat uppgick till 24,4Mkr (26,8). Resultat från andelar i intressebolag avser 6,0Mkr (4,4) utdelning och 18,4Mkr (22,4) andel av årets resultat. Reavinst avyttring intressebolag uppgick till 3,1Mkr (0). Avyttrade intressebolag är Seniorbostäder i Arboga AB samt Slottssvalvet Förvaltning AB som förvärvats av två av våra övriga intressebolag. Räntekostnader uppgick till 18,0Mkr (17,7). Upptagna lån har från kreditinstitut under året uppgick till 50Mkr (0) samt upptagna lån från övriga långgivare 6,7Mkr. Amortering av långfristiga skulder uppgick till 5,6Mkr (8,4). Snitträntan vid årets utgång var 3,94% (4,13) för lån från kreditinstitut.

### Investeringar och försäljningar

#### Ny fastighet i Västerås

I maj 2013 förvärvades fastigheten Ångkraftverket 3 (kontor, 3.468kvm) i Västerås med Peab som hyresgäst med ett tioårigt avtal. Fastigheten ligger i anslutning till gamla Västerås Ångkraftverk som är förklarad som byggnadsminne av Länsstyrelsen. Peab och Västerås kommun planerar tillsammans nordens häftigaste upplevelsebad i det gamla Ångkraftverket. Ett bad med modern digital teknik samt även hotell, Science center med museala delar och en nordisk mötesplats för energi- och klimatfrågor. Fastigheten ägs av Lunds Fastigheter i Västerås AB. Lunds Förvaltning i Arboga AB, dotterbolag till Byggnadsfirman Lund AB, är ensamägare till bolaget. Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 59,5Mkr (2,8). Där ingår den nya fastigheten, förbättrings- arbeten och ombyggnader av kommersiella lokaler för nya hyresgäster. Inga fastigheter har avyttrats under året. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0,4Mkr (0,5).

## Fastighetsbeståndet

Koncernens uthyrbara area uppgick vid årets slut till 156.560kvm (153.100). Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala delar av Arboga, Lindesberg, Enköping, Fellingsbro, Frövi, Nora, Strängnäs, Torshälla, Ulricehamn, Västerås samt Örebro. I fastighetsbeståndet ingår kommersiella lokaler, bostäder i flerbostadshus, radhus, kedjehus, villafastigheter, garage- och parkeringsplatser.

---

### Uthyrbar area/kvm - antal lägenheter fördelat per kommun

	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Totalt</u>	<u>Antal lgh</u>
Arboga kommun	71.359	21.663	93.022	981st
Lindesbergs kommun	24.098	9.630	33.728	353st
Strängnäs kommun	3.547	2.206	5.753	52st
Örebro kommun	3.242	312	3.554	53st
Nora kommun	1.921	2.359	4.280	30st
Ulricehamns kommun	3.289	5.552	8.841	45st
Eskilstuna kommun	-	1.159	1.159	-
Enköpings kommun	2.761	-	2.761	36st
Västerås Kommun	-	3.468	3.468	-
Summa kvm	110.217	46.349	156.566	1.550st

---

Förvaltningsfastigheternas totala bokförda anskaffningsvärden är låga, för koncernen 2.882 kr/kvm och 2.484 kr/kvm för moderbolaget.

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsarea uppgick för flerbostadshus för 2012 i vår länsregion till 31.733 kr/kvm och i hela riket 36.416 kr/kvm. (SCB)

## Hyresmarknaden

Fortsatt bra efterfrågan på våra bostäder under året med ökad uthyrning mot föregående år. Vi ser också att våra kommersiella lokaler är intressanta trots en något svag ekonomisk tillväxt under året.

Hyreshöjningen för bostäder i Arboga 2013 blev i snitt 2,32% från första januari.

För övriga orter blev ökningen mellan 1,70% till 2,40% med olika startdatum 1/1 till 1/4.

Hyreshöjningar för kommersiella lokaler grundar sig huvudsakligen på förändringen i konsumentprisindex som för 2013 blev en ökning med 0,4% mot föregående år.

Av årets hyresintäkter kommer ca 76Mkr från bostäder.

Marknadsföring sker på objekt/bovision via internet, annonser, mässor, TV- reklam, egen reklamfolder samt en för året ny hemsida – **bfl.se**.

Regionen har ett mycket starkt strategiskt läge med två Europavägar E18 och E20 och Svealands- och Mälardalen, som möts här, med närhet till djuphamn i Köping och internationella flygplatser i Västerås och Örebro. Inom en femmilsradie ligger Eskilstuna, Västerås och Örebro med en befolkning tillsammans på 400.000 invånare.

Att intresset är stort för denna region märker vi på de förfrågningar vi får.

## Enkät

Vår uppgift är att se till att våra hyresgäster trivs och är nöjda. Vår trygghet i verksamheten är nöjda och lojala hyresgäster. Hög servicegrad vid fel och brister samt ett personligt engagemang och ansvarsfullt bemötande prioriteras .

I hyresgästundersökningen som utfördes av Marknadskraft 2012 -kunde **87%** av de som svarade på enkäten rekommendera företaget som hyresvärd till vänner och kollegor - **77%** tyckte att helhetsintrycket av koncernen var bra eller mycket bra - **78%** var nöjda eller mycket nöjda med boendet hos oss.

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

## Övrig verksamhet

Övrig verksamhet avser handel med värdepapper såsom aktier och optioner, intäkter fastighetservice, bokföringstjänster, konsulttjänster och leasingverksamhet. Nettoomsättningen för året uppgick till 2,9Mkr (4,4) och kostnaderna till 0,9Mkr (3,2), årets resultat 2,1Mkr (1,2).

## Finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 290,2Mkr (261,7) vilken ger en synlig soliditet om 35,7% (35,9). Soliditet bortsett från uppskjuten skatt uppgår till 39,2% (39,7). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit vid räkenskapsåret utgång uppgick till 27,1Mkr (15,3). Beviljad checkkredit är 7,2Mkr (7,2). Anlitade kreditinstitut är Handelsbanken, Stadshypotek, Sparbanken Västra Mälardalen och Swedbank Hypotek AB. Lån från kreditinstitut uppgår vid årets slut till 453Mkr (409). Lån från kreditinstitut har en snittränta vid årets utgång på 3,94% (4,13).

Av låneskulden till kreditinstitut skall -197Mkr villkorsändras år 2014,- 92Mkr villkorsändras år 2015, - 76Mkr villkorsändras 2016,-73Mkr villkorsändras 2017samt -15Mkr villkorsändras 2018. Koncernen har ingen handel med räntederivat. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Skatt

Koncernens skatt uppgick till -0,5Mkr (5,1) och avser endast uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt av temporära skillnader mellan uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Bolagsskatten sänktes från första januari 2013 från 26,3% till 22,0%.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 14,8Mkr (10,3). Rörelsekapitalets förändring ökade kassaflödet med 3,6Mkr (4,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 18,4Mkr (14,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -56,2Mkr (0,1). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 49,6Mkr (-9,4). Årets kassaflöde uppgick till 11,8Mkr (5,2).

## Möjligheter och risker

Våra fastigheter är väl underhållna och följer en underhållsplan som löpande revideras. Dessutom har bolaget en ökad egenkontroll sedan ett år tillbaka. Löpande förebyggande åtgärder i beståndet minskar risken för oförutsedda kostnader och brister.

In och utflyttning av hyresgäster betyder ökade kostnader. Koncernens finansiella risker bedöms löpande. Risk finns för -prisökning på fjärrvärme,- höjda räntor,-högre skatter samt brist på kapital. Upphandling av el görs regelbundet med olika bindningstider för att minska känsligheten för svängningar i elpriserna. Risken för höjd fastighetsskatt begränsas av fastighetsskatten till viss del debiteras hyresgästerna. Koncernen har avtal med inkassoföretag och vi tar kreditupplysning på alla våra kunder. Uppföljning sker löpande av varje enskild fastighets driftskostnader vilken minskar risken för oförutsedda kostnadsökningar. Fastighetssektorn står för ca 40% av energianvändningen i Sverige med en betydande klimatpåverkan. Moderbolaget har god likviditet, krediter samt lånelöften. Ränterisk avser resultateffekten som en ränteförändring har på koncernens finansnetto. För att minska risken i lånestocken löper större delen av lånen i fast ränta med villkorsändringar över en femårsperiod fram till år 2018. Vi använder även förtidsbindning för att dra nytta av räntenedgångar. Hyrorerna för lokalkontrakten är reglerade av långa hyresavtal, vanligen tre till fem år. Fastigheter är försäkrade till fulla värdet. Fastighetsbeståndet spridning över ett flertal kommuner minskar beroendet av marknaden i en enskild kommun.

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

### Etiska regler

Vår policy är att arbeta långsiktigt med etik och moral i våra relationer med kunder, leverantörer, olika myndigheter, långgivare, intressebolag och andra i vår omgivning. Koncernens policy mot diskriminering innebär att det är förbjudet att diskriminera kunder, leverantörer och anställda i koncernen. Det innebär att ingen enskild person får behandlas sämre än någon annan person beroende av etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Alla på företaget har ett ansvar att vårda koncernens tillgångar och värderingar. Missbruk är inte acceptabelt i koncernen. Som medlem i Sveriges Bygginstrumenter lyder vi under deras uppförandekod från 2014-06-01.

Företaget har tagit sitt samhällsansvar genom avtal med Migrationsverket om förhyrning av bostadslägenheter sedan tolv år tillbaka. Idag är det ca sjuttio lägenheter.

### Våra medarbetare

Vi arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller för att förebygga sjukdomar. Vi uppmuntrar till fysisk aktivitet, både på och utanför arbetstid, och ger ett årligt bidrag till olika aktiviteter. Det finns en policy framtagen för medarbetare, vd och styrelseledamöter som vägledning i affärsmissiga och personliga relationer med bolagets intressenter. Medeltalet anställda under året var 17 (15) personer samtliga i moderbolaget varav kvinnor 5 (5). Fortlöpande utbildning är en viktig del för medarbetarna att öka sin kompetens och utvecklas vidare.

### Kvalitet och miljö

#### *Miljöpåverkan och certifiering*

Koncernen bedriver annan miljöpåverkande verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsskyldighet och tillståndsskyldighet föreligger enligt miljöbalken för kyl och värmepumpinstallationer och OVK. Byggnadsfirman Lund AB verksamhet är miljö- och kvalitetscertifierad enligt FR2000 sedan 2004. Certifieringen reviderades och förlängdes under 2014.

Fastighetsägarnas Egenkontroll används i miljöarbetet från 2013.

Verksamhetens långsiktiga arbete är att minska energianvändningen och därmed också en minskning av koldioxidutsläppen och kostnader. Energisnål belysning installeras löpande, isolering av vindar, att minska koncernens el, vatten och värmeförbrukning är en del i detta arbete. Källsortering pågår sedan flera år tillbaka och vi minskar därmed mängden av sorterat avfall från våra hyresgäster.

Vår policy vid inköp av fordon och maskiner är att de skall vara miljövänliga.

Koncernens ansvarstagande innefattar att vi följer lagar och avtal samtidigt som man ställer krav på att leverantörer och entreprenörer skall göra detsamma.

### Investering i förnyelsebar energi

Byggnadsfirman Lund AB är delägare i två vindkraftverk i Örebroregionen och har även investerat i solceller. Under året har satsningen i vindkraftverken ökat.

Bolaget driver ett projekt för uppförande av ett vindkraftverk i Arbogatrakten. Efter erhållet bygglov har förutsättningar för investeringen ändrats. Ett beslut om uppförande av ett vindkraftverk skall tas under 2014.

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

### INTRESSEBOLAGEN

Byggnadsfirman Lund AB äger andelar i följande intressebolag:

**-Sturestadens Fastighets AB ägarandel 50% (50)**

**-Asplunds i Örebro AB 33,3% (33,3)**

**-Masmästaren Fastigheter AB 32% (32)**

**-Fin Fast AB 20% (20%)**

I Sturestadens Fastighets AB äger Arboga kommun 50% (50).

Hans-Olof Lund är styrelseledamot i samtliga intressebolag.

#### STURESTADENS FASTIGHETS AB (50%)

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter inom Arboga kommun för kommunikationsändamål, företagsetableringar och bostäder. Bolaget har sitt säte i Arboga kommun. Verksamheten startade i september 1991. Sturestadens Fastighets AB är moderbolag till tre helägda dotterbolag.

Dotterbolagen är Marieborgs Lagerfastigheter i Arboga AB som äger lagerfastigheten Harren 3(tomträtt), Norra skogen i Arboga Fastighets AB som äger del i fastigheten Norra skogen 1:149(tomträtt) samt Seniorbostäder i Arboga AB (fr.o.m. 2013-12-30) som äger Giktringen 7.

Hyresgäster är Fortifikationsverket respektive Dollarstore samt restaurangedjan Burger King som invigdes i mars 2013. Under 2013 uppfördes 11st villafastigheter i Arboga för uthyrning alternativt köp.

Koncernens fastighetsbestånd ligger i Arboga kommun. Uthyrbar area omfattar ca 103.000kvm.

Koncernens nettoomsättning uppgick för 2013 till 82Mkr (77), resultat efter finansiella poster uppgick till 16Mkr (13) och årets vinst efter uppskjuten skatt 16Mkr (12). Balansomslutningen uppgår till 749Mkr (698) och eget kapital 43Mkr (30).

Efter förvärv av tomtmark i Arboga centrum är nya projekt på gång för att utveckla Arboga.

#### ASPLUNDS I ÖREBRO AB (33,3%)

Koncernen bedriver fastighetsförvaltning och värdepappersförvaltning med säte i Örebro kommun. Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen mycket centralt i Örebro samt i Kumla.

Bolaget förfogar över ca 73.000kvm uthyrbar area med kontor, butiker och bostäder (700st).

En extern värdering av fastighetsbeståndet uppgår till 1.259Mkr (2011-12-31)

och det bokförda värdet på fastighetsbeståndet var 681 Mkr vid årets slut. Nettoomsättningen under 2013 uppgick till 92Mkr (92). Resultat efter finansiella poster till 24Mkr (17).

Årets vinst efter uppskjuten skatt till 18Mkr (17).

Balansomslutning 693Mkr (700) och eget kapital 48Mkr (36).

Bolaget bedriver flera byggprojekt i Örebro som kan innebära nya bostäder inom något år.

#### FIN FAST AB (20%)

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med säte i Örebro kommun. Bolaget bildades inför bostadsmässan Bo 92 i Örebro. Fastighetsinnehavet är koncentrerat till Örebro. Bolagets fastighetsinnehav omfattar åtta fastigheter, huvudsakligen bostäder -588st, och har en uthyrbar area på 41.900kvm.

Nettoomsättningen 2013 uppgick till 46Mkr (45). Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 9Mkr (58) och årets vinst efter uppskjuten skatt blev 7Mkr (46).

En uppskrivning av fastigheterna genomfördes under 2012 med 52Mkr.

Fin Fast AB balansomslutning vid årets slut 415Mkr (419) och eget kapital 107Mkr (101).

Bolaget planerar att uppföra en bostadsfastighet på Ladugårdsängen i Örebro 2014-2015.

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

## MASMÄSTAREN FASTIGHETER AB (32%)

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med fastigheter i de centrala delarna av Falun, Borlänge, Uppsala och Västerås samt en hotell- och konferensfastighet i Nacka. Merparten av fastigheterna är belägna i Falun. Bolaget har sitt säte i Falu kommun.

Fastighetsbeståndet omfattar ca 247.600kvm (247.600) uthyrbar area. Av uthyrbar area utgör 122.200kvm (122.200) bostäder och 125.400kvm (125.400) kommersiella lokaler. Koncernens bostadsbestånd omfattar vid årsskiftet 1.708st (1.708) bostadslägenheter med en genomsnittlig uthyrbar area på 72kvm (72). Totalt antal hyreskontrakt uppgår till ca 3.600st.

Fastighetsbeståndet bokförda värde vid årsskiftet uppgick till 2.202Mkr (2.099), varav exploateringsfastigheter, obebyggda skogsfastigheter samt en kontorsfastighet som förvärvades 2013 och skall säljas 2014 uppgick till 123Mkr. Långsiktiga innehav av förvaltningsfastigheter per balansdagen var bokförda till 2.079Mkr. Samtliga långsiktigt ägda förvaltningsfastigheter har externvärderats under året. Värderingen summerar fastighetsvärdet till 2.892Mkr (2.685).

Hysesintäkterna för år 2013 uppgick till 268Mkr (261), resultat efter finansiella poster uppgick till 35Mkr (35) och årets vinst efter skatt uppgick till 27Mkr (19). Koncernens balansomslutning uppgick till 2.354Mkr (2.244) och det egna kapitalet uppgick vid årets slut till 417Mkr (396). Under 2014 kommer fortsatt stor tonvikt att läggas på konsolidering av verksamheten samt att stödja portföljen med fastighetsutvecklingsprojekt.

Våra intressebolag totalt.

Balansomslutning vid årets slut för samtliga intressebolag 4.211Mkr , eget kapital 615Mkr och nettoomsättningen för 2013 487Mkr. (Se not 7).

## Förväntningar om den framtida utvecklingen

Koncernens resultat för huvudverksamheten kommande räkenskapsår 2014 kommer att vara i nivå med år 2013.

## *Moderbolaget*

### Årets resultat och omsättning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick till 100,2Mkr (95,0) samt för övrig verksamhet till 3,0Mkr (4,4). Moderbolagets hyresintäkter uppgick till 99,5Mkr (94,9). Fastighetsförvaltningens driftsnetto exklusive räntor uppgick till 24,5Mkr (25,8). Direktavkastningen i % av bokfört värde förvaltningsfastigheter blev 6,7% (6,9). Årets fastighetsskatt uppgick till 2,6Mkr (2,8).

Räntekostnader uppgick till 16,5Mkr (16,8). Resultat efter finansiella poster uppgick till 10,7Mkr (5,8) och årets vinst efter skatt uppgick till 10,3Mkr (10,7). Erhållna koncernbidrag till moderbolaget uppgick till 54Tkr (1600). Moderbolaget har inte lämnat koncernbidrag under året (0).

Den 18 december 2013 beslutade en extra bolagsstämma om en extra utdelning på 1,5Mkr.

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

## Styrelsen

Styrelsen bestod under året av fyra ledamöter. Ny ledamot under 2013 är Per-Oluf Hansen, tidigare auktoriserad revisor. Under året har fyra styrelsemöten hållits.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt, samt fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska i första hand ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hysesförhandlingar för bostäder i Arboga gav en ökning i snitt från första januari 2014 på 1,70%, 1,9% i Strängnäs. Övriga med start 1 april är ökningen mellan 1,70% till 2,25%. Förändringen i konsumentprisindex, som årshyran för kommersiella lokaler huvudsakligen knyts till, resulterade i en minskning med 0,1% mot föregående år.

*Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för ett värdefullt arbete under det gångna året. Tack för ett mycket gott samarbete till våra långivare, intressebolag och underentreprenörer.*

## Vinstdisposition

### Moderbolaget

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	kronor:	86.648.725:85
Årets resultat	kronor:	<u>10.315.536:82</u>
	kronor:	96.964.262:67

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att disponibla vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 200.000 aktier á 7:50 kr	kronor:	1.500.000:00
Balanseras i ny räkning	kronor:	<u>95.464.262:67</u>
	kronor:	96.964.262:67

Utdelningen förfaller till betalning efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning. Vad beträffar bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Efter den föreslagna utdelningen uppgår bolagets soliditet till 20,4 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3st.



# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr		2013	2012
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter		105.688	97.805
Övriga intäkter		<u>621</u>	<u>169</u>
		106.309	97.974
<b><u>Fastighetskostnader</u></b>			
Drift- och underhållskostnader		-80.373	-72.622
Fastighetsskatt		-2.864	-2.844
Avskrivningar på inventarier		-494	-611
Avskrivning på byggnader	NOT 4,10	-4.178	-3.819
Försäljning fastighet		<u>0</u>	<u>498</u>
		-87.909	-79.398
		18.400	18.576
<b><u>Övrig verksamhet</u></b>			
Nettoomsättning	NOT 1	2.931	4.409
Kostnader		<u>-846</u>	<u>-3.213</u>
		2.085	1.196
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>20.485</b>	<b>19.772</b>
Central administration och försäljning		-3.204	-3.202
Andelar i intresseföretags resultat	NOT 7	<u>24.403</u>	<u>26.818</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>41.684</b>	<b>43.388</b>
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	NOT 3	3.142	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	NOT 16	1.566	2.867
Ränteintäkter		228	168
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 19	<u>-18.022</u>	<u>-17.730</u>
		-13.086	-14.695
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>28.598</b>	<b>28.693</b>
<b><u>Skatt</u></b>			
Uppskjuten skattekostnad	NOT 9	-539	5.140
Årets skattekostnad		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28.059</b>	<b>33.833</b>

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		20131231	20121231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Driftsfastigheter	NOT 4	133	146
Förvaltningsfastigheter	NOT 10	451.108	395.805
Inventarier	NOT 5	<u>1.366</u>	<u>1.498</u>
		452.607	397.449
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	NOT 7	276.279	258.562
Fordringar hos intresseföretag	NOT 8	45.750	45.750
Andra långfristiga värdepappersinnehav	NOT 16	329	164
Andra långfristiga fordringar		<u>10.569</u>	<u>11.655</u>
		332.927	316.131
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>785.534</b>	<b>713.580</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<i>Varulager</i>			
Aktier och andelar		1.467	1.248
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1.265	1.314
Fordringar hos intresseföretag		1.034	598
Skattefordran		3.272	3.241
Övriga fordringar		74	427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1.004</u>	<u>952</u>
		6.649	6.532
<b>Kassa och bank</b>	NOT 13	<u>19.895</u>	<u>8.108</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28.011</b>	<b>15.888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>813.545</b>	<b>729.468</b>

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		20131231	20121231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>	NOT 11		
Aktiekapital		20.000	20.000
Bundna reserver		172.093	150.958
Fria reserver		70.072	56.911
Årets resultat		28.059	33.833
<b>Summa eget kapital</b>		<b>290.224</b>	<b>261.702</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	NOT 2	28.357	27.818
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	NOT 12	446.886	403.335
Övriga långfristiga skulder	NOT 14	<u>13.489</u>	<u>6.796</u>
		460.375	410.131
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	NOT 12	6.118	5.243
Leverantörsskulder		10.837	11.322
Övriga kortfristiga skulder		2.831	2.335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 15	<u>14.803</u>	<u>10.917</u>
		34.589	29.817
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>523.321</b>	<b>467.766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>813.545</b>	<b>729.468</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter för egna skulder			
-fastighetsinteckningar	NOT 12	584.894	535.626
-pantstättning aktiedepå		<u>2.296</u>	<u>2.236</u>
		587.190	537.862
Ansvarsförbindelser			
-borgensförbindelser	NOT 18	17.000	17.000
<b>Summa ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		<b>604.190</b>	<b>554.862</b>
Koncernens eget innehav av pantbrev vid årets slut 18Mkr (17).			

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## KONCERNEN

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	28.598	28.693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	<u>-13.788</u>	<u>-18.362</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14.810</b>	<b>10.331</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	<u>3.561</u>	<u>4.135</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18.371</b>	<b>14.466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av anläggningstillgångar	-59.838	-3.344
Ökning(-)/Minskning(+) av finansiella anläggningstillgångar	3.560	-1.008
Försäljning av anläggningstillgångar	<u>75</u>	<u>4.430</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56.203</b>	<b>78</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	56.693	0
Amortering av skulder	-5.574	-8.372
Utbetald utdelning	<u>-1.500</u>	<u>-1.000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49.619</b>	<b>-9.372</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11.787</b>	<b>5.172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>8.108</u></b>	<b><u>2.936</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19.895</b>	<b>8.108</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr		2013	2012
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>			
<b><u>Nettoomsättning</u></b>			
Hysesintäkter		99.547	94.853
Övriga intäkter		<u>620</u>	<u>169</u>
		100.167	95.022
<b><u>Fastighetskostnader</u></b>			
Drift- och underhållskostnader		-77.867	-71.106
Fastighetsskatt		-2.632	-2.789
Avskrivningar på inventarier		-281	-437
Avskrivningar på byggnader	NOT 4,10	<u>-3.627</u>	<u>-3.597</u>
		15.760	17.093
<b><u>Övrig verksamhet</u></b>			
Nettoomsättning	NOT 1	3.014	4.403
Kostnader		<u>-846</u>	<u>-3.213</u>
		2.168	1.190
<b>BRUTTORESULTAT</b>		17.928	18.283
Central administration och försäljning		<u>-3.185</u>	<u>-3.191</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>14.743</b>	<b>15.092</b>
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	NOT 3	9.945	4.431
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	NOT 16	1.566	2.867
Ränteintäkter		227	166
Ränteintäkter koncernföretag		750	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 19	-16.332	-16.764
Räntekostnader koncernföretag		<u>-164</u>	<u>0</u>
		-4.008	-9.300
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>10.735</b>	<b>5.792</b>
<b><u>Skatter</u></b>			
Aktuell skatt på koncernbidrag		0	421
Koncernbidrag		54	0
Uppskjuten skattekostnad	NOT 9	<u>-474</u>	<u>4.472</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10.315</b>	<b>10.685</b>

**BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG****MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr		20131231	20121231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Driftsfastigheter	NOT 4	133	146
Förvaltningsfastigheter	NOT 10	373.481	374.548
Inventarier	NOT 5	<u>690</u>	<u>917</u>
		374.304	375.611
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	NOT 6	711	711
Andelar i intresseföretag	NOT 7	108.546	111.964
Fordringar koncernföretag		17.592	0
Fordringar hos intresseföretag	NOT 8	45.750	45.750
Andra långfristiga värdepappersinnehav	NOT 16	324	159
Andra långfristiga fordringar		<u>10.569</u>	<u>11.655</u>
		183.492	170.239
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>557.796</b>	<b>545.850</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<i>Varulager m.m</i>			
Aktier och andelar		1.467	1.248
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1.265	1.314
Fordringar hos koncernföretag		73	42
Skattefordringar		3.183	3.152
Fordringar hos intresseföretag		1.034	598
Övriga fordringar		69	427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>976</u>	<u>943</u>
		6.600	6.476
<b>Kassa och bank</b>	NOT 13	<u>19.706</u>	<u>8.034</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27.773</b>	<b>15.758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>585.569</b>	<b>561.608</b>

**BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG**

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr		20131231	20121231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	NOT 11		
Aktiekapital (200.000 aktier)		20.000	20.000
Reservfond		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
		24.000	24.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		86.649	78.964
Årets resultat		<u>10.315</u>	<u>10.685</u>
		96.964	89.649
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120.964</b>	<b>113.649</b>
<hr/>			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	NOT 2	26.311	25.837
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	NOT 12	391.215	382.869
Skulder till koncernföretag		3.879	4.283
Övriga långfristiga skulder	NOT 14	<u>13.489</u>	<u>6.796</u>
		408.583	393.948
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	NOT 12	4.680	4.920
Leverantörsskulder		10.837	11.321
Övriga kortfristiga skulder		1.564	1.321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 15	<u>12.630</u>	<u>10.612</u>
		29.711	28.174
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>464.605</b>	<b>447.959</b>
<hr/>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>585.569</b>	<b>561.608</b>
<hr/>			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter för egna skulder			
-fastighetsinteckningar	NOT 12	516.126	504.058
-pantsättning aktiedepå		<u>2.296</u>	<u>2.236</u>
		518.422	506.294
Ansvarsförbindelser			
-borgen intressebolag	NOT 18	17.000	17.000
-borgen koncernbolag		<u>52.574</u>	<u>16.094</u>
		69.574	33.094
Summa ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		587.996	539.388
Moderbolagets eget innehav av pantbrev vid årets slut 18Mkr (17).			

**BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG****MODERBOLAGET****KASSAFLÖDESANALYS**

---

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10.735	5.792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	<u>2.341</u>	<u>4.049</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>13.076</b>	<b>9.841</b>
Förändring av rörelsekapital	<u>1.434</u>	<u>4.066</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14.510</b>	<b>13.907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av anläggningstillgångar	-2.609	-3.126
Ökning(-)/Minskning(+) av finansiella anläggningstillgångar	-13.253	-954
Försäljning av anläggningstillgångar	<u>75</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15.787</b>	<b>-4.080</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	19.491	0
Amortering av skulder	-5.096	-5.243
Utbetald utdelning	-1.500	-1.000
Erhållet koncernbidrag	<u>54</u>	<u>1.600</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12.949</b>	<b>-4.643</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11.672</b>	<b>5.184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>8.034</u></b>	<b><u>2.850</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19.706</b>	<b>8.034</b>

---



# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## Sammandrag år 2009 – 2013 Mkr

Intäkter / resultat	Koncern					Moderbolag				
	2013	2012	2011	2010	2009	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>										
Hysesintäkter	105,7	97,8	94,6	89,9	89,9	99,5	94,9	91,5	86,7	87,0
Övrig verksamhet	2,9	4,4	3,6	5,2	7,9	3,0	4,4	3,4	5,1	7,7
Övriga intäkter	0,6	0,2	0,7	0,6	0,6	0,6	0,2	0,7	0,6	0,6
	<b>109,2</b>	102,4	98,9	95,7	98,4	<b>103,1</b>	99,5	95,6	92,4	95,3
Fastighetsförvaltning, driftsnetto	28,0	27,0	30,3	19,7	25,7	24,9	25,8	28,9	18,3	24,9
Försäljning av fastigheter	-	0,5	-	-	4,9	-	-	-	-	1,4
Andelar intresseföretags resultat	24,4	26,8	10,7	7,5	12,2	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	41,7	43,4	26,4	17,5	37,6	14,7	15,1	14,3	8,7	21,2
Resultat från finansiella poster	-13,1	-14,7	-10,3	-6,2	-14,6	-4,8	-9,3	-9,2	-5,3	-13,7
Redovisat resultat	28,1	33,8	14,2	12,9	20,0	10,3	10,7	3,2	5,2	5,4
<b>Nyckeltal</b>										
Eget kapital	290,2	261,7	230,4	219,0	208,9	121,0	113,6	102,8	100,6	96,4
Soliditet %	35,7	35,9	32,4	31,2	29,9	20,7	20,2	18,4	17,2	17,2
Direktavkastning-fastighetsförvalt %	6,2	6,8	7,6	5,0	6,6	6,7	6,9	7,7	5,0	6,8
Räntabilitet på totalt kapital %	5,7	6,4	4,8	3,9	5,8	4,7	4,0	4,9	3,6	4,3
Räntabilitet på eget kapital %	9,9	11,0	7,0	5,1	11,0	8,9	5,1	3,9	3,4	7,8
<b>Investeringar</b>										
Materiella anläggningstillgångar	59,8	3,3	14,8	8,2	0,8	2,6	3,1	14,4	7,8	0,5
Finansiella anläggningstillgångar	0,2	1,2	0,5	4,1	5,7	0,2	1,2	0,5	4,3	5,7
<b>Övrigt</b>										
Anställda	17	15	12	12	12	17	15	12	12	12
Taxeringsvärden - Förvaltningsfastigheter	631,5	553,4	556,2	562,8	514,5	574,2	531,6	533,3	539,8	490,7
Balansomslutning	813,5	729,5	710,8	702,4	697,6	585,6	561,6	559,4	559,8	560,3
Uthyrbar area – kvm	156.500	153.100	153.400	155.700	155.200	150.300	150.300	150.300	152.600	152.100
Förvaltningsfastigheter bokfört värde – kr/kvm	2.882	2.585	2.610	2.533	2.516	2.484	2.492	2.496	2.418	2.399
Långfristiga skulder – kr/kvm	2.941	2.679	2.726	2.716	2.762	2.718	2.621	2.660	2.642	2.683

### Definitioner

Eget kapital	= Redovisat eget kapital
Soliditet	= Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning
Direktavkastning	= Driftsnetto inkl statligt räntebidrag i procent av bokfört värde på fastigheterna
Räntabilitet på totalt kapital	= Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av balansomslutningen
Räntabilitet på eget kapital	= Resultat efter finansnetto i procent av redovisat eget kapital
Driftsnetto	= Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsgäld och fastighetsskatt.

# BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

---

Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade mot föregående år. Bolaget följer årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens vägledningar med allmänna råd.

### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 % av röstetalet samt kapitalandel i intresseföretag (över 20 %). Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden varvid vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendation. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

### **Koncernbidrag**

Företaget redovisar koncernbidrag över resultaträkningen med hela beloppet.

### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### **Redovisning intäkter**

Intäkter redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3. Detta innebär bl.a. att intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget skall få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget och dess fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter redovisas i enlighet med de villkor som anges i gällande hyresavtal.

#### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

### **Fastighetskostnader**

Administrationskostnaderna har fördelats på fastighetsförvaltning, övrig verksamhet samt central administration. I drift- och underhållskostnader ingår vatten, renhållning, uppvärmning, el, försäkringar, fastighetsreparationer, planerat underhåll, hyresgästanpassningar, hyresförluster, administrationskostnader m.m.

### **Central administration**

I central administration ingår kostnader för revisor, styrelse, VD, övrig administrativ personal, kontorskostnader samt kontorsutrustning.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Varulager**

Aktier och andelar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet per balansdagen. För innehav av börsaktier tillämpas portföljvärdering vilket innebär kollektiv värdering av aktieportföljen. Bolagets innehav av värdepapper klassificeras som värdepappersrörelse. Detta innebär att försäljningsintäkter ingår i nettoomsättningen och kostnad för sålda värdepapper ingår i övriga kostnader.

### **Skatt**

Företaget tillämpar BFNAR 2001:1 avseende redovisning av inkomstskatter. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktioner redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

	Koncernen	Moderbolaget
Byggnader	4 %	4 %
Förvaltningsfastigheter ( byggnadsdel)	1 %	1 %
Markanläggningar	1 %	1 %
Inventarier	5 - 20 %	5 - 20 %

---

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

Belopp i tkr om inget annat anges

	<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><u>NOT 1 Övrig verksamhet</u></b>				
Fastighetsservice	1.274	1.056	1.274	1.056
Aktiehandel	172	2.082	172	2.082
Diverse tjänster	<u>1.485</u>	<u>1.271</u>	<u>1.568</u>	<u>1.265</u>
	2.931	4.409	3.014	4.403
<b><u>NOT 2 Uppskjuten skatteskuld</u></b>				
Ingående balans	27.818	32.958	25.837	30.309
Årets skattekostnad	<u>539</u>	<u>-5.140</u>	<u>474</u>	<u>-4.472</u>
	28.357	27.818	26.311	25.837
<b><u>NOT 3 Resultat från andelar i intresseföretag</u></b>				
		<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>
Utdelning från intresseföretag		-		6.013
Reavinst avyttring intressebolag		<u>3.142</u>		<u>3.932</u>
		3.142		9.945
<b><u>NOT 4 Driftfastigheter/Byggnad och mark</u></b>				
		<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början		707		707
Avyttringar		<u>0</u>		<u>0</u>
		707		707
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början		-561		-561
Avyttringar		0		0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		<u>-13</u>		<u>-13</u>
		-574		-574
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>133</b>		<b>133</b>
Taxeringsvärden, byggnader		1.037		1.037
Taxeringsvärden, mark		<u>398</u>		<u>398</u>
		1.435		1.435
<b><u>NOT 5 Inventarier</u></b>				
		<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början		19.511		18.485
Nyanskaffningar		370		62
Avyttringar		<u>-230</u>		<u>-230</u>
		19.651		18.317
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början		-18.013		-17.568
Avyttringar		230		230
Årets avskrivningar enl plan på anskaffningsvärdet		<u>-502</u>		<u>-289</u>
		-18.285		-17.627
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>1.366</b>		<b>690</b>
<b><u>NOT 6 Andelar i koncernföretag</u></b>				
				<b>Moderbolag</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början				2.487
Årets anskaffningar				<u>0</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början				- 1.776
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>				<b>711</b>

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

### Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Dotterföretag	Orgnr	Säte	Antal Andelar	Andelar i %	Bokfört Värde
Ekbackens Förvaltnings AB	556194-8182	Falu kommun	1.000	100	0
Lunds Förvaltning i Arboga AB*	556298-0101	Arboga kommun	2.000	100	0
Lunds Fastigh i Eskilstuna AB	556245-5617	Arboga kommun	1.000	100	706
Lunds Fastigh i Uppsala HB	969690-0951	Uppsala kommun	-	50	<u>5</u>
(*Namnändr tidigare Lomma Factoring AB)					711

### NOT 7 Andelar i intresseföretag

	Koncern	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	258.562	111.964
Årets andel i intresseföretags resultat	24.403	0
Årets utdelning intresseföretag	-6.013	
Årets anskaffning	0	0
Årets avyttringar	-4.208	-3.418
Förändring eliminering av intresseföretag	<u>3.535</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>276.279</b>	<b>108.546</b>

### Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i intresseföretag

<u>Intresseföretag</u> <u>Orgnr/säte</u>	<u>Justerat EK</u> <u>årets vinst 1)</u>	<u>Kapitalandelens</u> <u>Värde i koncernen 2)</u>	<u>Bokfört värde</u> <u>Moderbolaget</u>
Direktägda bolag:			
Fin Fast AB	21.327	20% 21.327	10.873
556387-1259, Örebro kommun	1.454		
Masmästaren Fastigheter AB	133.445	32% 133.445	8.000
556613-5421, Falu kommun	6.690		
Sturestadens Fastighets AB	21.367	50% 21.367	1.500
556167-2063, Arboga kommun	6.220		
Asplunds i Örebro AB	100.140	33,3% 100.140	88.173
556672-3069, Örebro kommun	4.026		
			<u>108.546</u>

- 1) Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inkl. egna kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inkl. egna kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas resultatandelar från intresseföretag efter skatt.
- 2) Ägarandelen av kapitalet avses, vilka även överensstämmer med andelar av rösterna för totalt antal aktier.

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

<b>NOT 8 Fordringar hos intresseföretag</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	45.750	45.750
Nya lån	7.000	7.000
Amortering lån	<u>-7.000</u>	<u>-7.000</u>
<b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>	<b>45.750</b>	<b>45.750</b>

---

<b>NOT 9 Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
Uppskjuten skattekostnad		
Avseende temporära skillnader	-1.232	-1.179
Avseende underskottsavdrag	<u>693</u>	<u>705</u>
	-539	-474

---

<b>NOT 10 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
<b>Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	398.843	374.671
Årets investeringar	52.764	2.457
Årets avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	451.607	377.128
<b>Markanläggningar</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2.067	2.067
Årets investeringar	90	90
Årets avyttringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.157	2.157
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-53.761	-50.049
Årets avskrivningar	-4.165	-3.614
Årets avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	-57.926	-53.663
<b>Mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	48.656	47.859
Årets investeringar	6.614	0
Årets avyttringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	55.270	47.859
<b>Bokfört värde</b>	<b>451.108</b>	<b>373.481</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad	501.079	453.866
Mark	<u>130.390</u>	<u>120.302</u>
	631.469	574.168

---

Förvaltningsfastigheter avser fastigheter som skattemässigt betraktas som omsättningsfastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Fastigheter utan taxeringsvärde, specialenheter har ett bokfört värde på totalt 11,3Mkr (11.5). Årets skattemässiga avskrivningar uppgår till 8.710 (7.989) för koncernen samt 7.592 (7.526) för moderbolaget. Det bokförda värdet av förvaltningsfastigheter överstiger det skattemässiga restvärdet med 156.852 för koncernen samt 147.204 för moderbolaget. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

---

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
<b><u>NOT 11 Eget kapital</u></b>			
<b><u>Koncernen</u></b>			
Vid årets början	20.000	150.958	90.744
Utdelning			-3.000
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		17.600	-17.600
Förändrad eliminering av intresseföretag		3.535	-72
Årets resultat			<u>28.059</u>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>20.000</b>	<b>172.093</b>	<b>98.131</b>
<b><u>Moderbolaget</u></b>			
Vid årets början	20.000	4.000	89.649
Utdelning			-3.000
Årets resultat			<u>10.315</u>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>20.000</b>	<b>4.000</b>	<b>96.964</b>

### NOT 12 Skulder till kreditinstitut - långfristiga

Ränteomsättningar år	Lånebelopp Mkr	Moderbolag Snittränta	Andel av totala lån
2014	145	4,20%	37%
2015	87	3,89%	22%
2016	76	3,91%	19%
2017	73	3,86%	18%
2018	<u>15</u>	<u>3,95%</u>	<u>4%</u>
	396	4,00%	100%

Ränteomsättningar år	Lånebelopp Mkr	Koncern Snittränta	Andel av totala lån
2014	197	4,02%	44%
2015	92	3,89%	20%
2016	76	3,90%	17%
2017	73	3,86%	16%
2018	<u>15</u>	<u>3,95%</u>	<u>3%</u>
	453	3,94%	100%

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

Kortfristig del av långfristiga skulder, redovisas under kortfristiga skulder – skulder till kreditinstitut.

	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
Kortfristig del	6.118	4.680
Amorteringar inom 5 år	30.590	23.400

Säkerhet för långfristiga och kortfristiga skulder utgörs av

	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
Fastighetsinteckningar	584.894	516.126

---

### **NOT 13 Kassa och bank**

	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
Beviljad kredit limit för checkkredit	7.200	7.200
Utnyttjad del	<u>0</u>	<u>0</u>
Outnyttjat kreditbelopp	7.200	7.200

Ställd säkerhet för checkräkningskredit ingår i säkerheter för skulder till kreditinstitut.

---

### **NOT 14 Övriga långfristiga skulder**

	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
Lån från aktieägare eller närstående	13.489	13.489

Ställda säkerheter för övriga långfristiga skulder ingår i säkerheter enligt not 12.

---

### **NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>
I beloppet ingår		
Upplupna räntor	1.639	1.389
Förskottshyror	8.557	6.861
Upplupna löner inkl. sociala kostnader	792	792
Fastighetskatt	2.863	2.631
Övrigt	<u>952</u>	<u>957</u>
	14.803	12.630

---

### **NOT 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>	
	<u>Anskaffnings- värde</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Anskaffnings- värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
Biotech-IgG AB	93	93	93	93
Mellsa Vind ekonomisk förening	175	175	175	175
Örebro Energi	4	4	4	4
Övrigt	<u>57</u>	<u>57</u>	<u>52</u>	<u>52</u>
	329	329	324	324

---

## BYGGNADSFIRMAN LUND AKTIEBOLAG

---

### NOT 17 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda uppgår till	2013	2012
Moderbolaget och koncern		
Kvinnor	5	5
Män	<u>12</u>	<u>10</u>
Totalt	17	15

---

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013		2012	
	<u>Moderbolag</u>	<u>Koncern</u>	<u>Moderbolag</u>	<u>Koncern</u>
Löner och ersättningar uppgår till				
Styrelsens ledamöter och VD	1.264	1.264	1.236	1.236
Övriga anställda	<u>4.983</u>	<u>4.983</u>	<u>4.644</u>	<u>4.644</u>
Totalt	6.247	6.247	5.880	5.880
Sociala kostnader	2.413	2.413	2.288	2.288
(varav pensionskostnader)	<u>(648)</u>	<u>(648)</u>	<u>(568)</u>	<u>(568)</u>
Totalt löner, andra ersättningar och sociala kostnader	8.660	8.660	8.168	8.168

Företagsledningen består av manliga ledamöter. För styrelsen och VD finns inga avtal om avgångsvederlag eller pensioner. Styrelsearvode utgår med ett halvt prisbasbelopp per år. Avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida utgår med grundlön under 6 månader och från uppsägning från VD utgår grundlön i 3 månader. Lönebeloppet skall minskas med ersättning som VD erhåller från annan arbetsgivare under uppsägningstiden.

---

### NOT 18 Ansvarsförbindelser

Byggnadsfirman Lund AB har lämnat en begränsad borgensförbindelse för Sturestadens Fastighets Aktiebolag och Seniorbostäder i Arboga AB med tillsammans 17.000. Borgensförbindelse i moderbolaget gäller lån i dotterbolag med 52.574.

---

### NOT 19 Räntekostnader

	<u>Koncern</u>	<u>Moderbolag</u>
Kreditinstitut	17.689	16.019
Aktieägare	200	200
Övriga	<u>133</u>	<u>113</u>
	18.022	16.332

---

Arboga den 25 mars 2014

**Hans-Olof Lund**  
Styrelseordförande

**Conny Ivansson**  
VD

**Krister Nilsson**

**Per-Oluf Hansen**

Min revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2014

**Fredrik Sjödén**  
Auktoriserad revisor