



9 MKR

*ökade resultatet
efter skatt*



Årsberättelse 2013

ETT HÄNDELSERIKT OCH EXPANSIVT ÅR



31

*fastigheter till ett värde
av 653 mkr har
förvärvats under 2013*

Grafisk formgivning: Mellgren Design AB
Illustrationer: Jens Magnusson
Foto: Mats Ardröm och Mats Karlén
Texter och produktion: Torbjörn Johansson, TJFT
Tryckt hos Ineko 2014



Samhällsfastigheter med plats för omsorg

INNEHÅLL

<i>Det här är Lönnbacken</i>	4
<i>2013 i korthet</i>	5
<i>VD har ordet</i>	6
<i>Vår vision, affärsidé och strategi</i>	8
<i>Våra fastigheter</i>	10
<i>Lindögården</i>	12
<i>Palliativt centrum</i>	14
<i>Organisation och medarbetare</i>	16
<i>Anni Carpelan</i>	17
<i>Aktiekapital och styrelse</i>	18
<i>AI Pension</i>	20
<i>Finansiering</i>	21
<i>Flerårsöversikt</i>	22
<i>Förvaltningsberättelse</i>	23
<i>Resultat- och balansräkning</i>	24
<i>Kassaflödesanalys</i>	26
<i>Fastighetsförteckning</i>	27
<i>Resultat- och balansräkning enligt IFRS</i>	28
<i>Definitioner</i>	30



Det här är Lönbacken

En etablerad hyresvärd för samhällsservice

Lönbacken bildades 2010 av Alecta, Kyrkans Pensionskassa och AI Pension i syfte att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Det långsiktiga målet med verksamheten är att skapa ett bestånd av samhällsfastigheter med god avkastning, låg risk och bra värdetillväxt för ägarna samt ge service och trygghet åt kunderna och bidra till utvecklingen av en bra och väl fungerande samhällsservice.

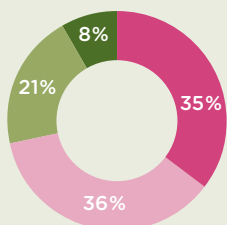
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Idag är Lönbacken en etablerad hyresvärd för samhällsservice på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Bolaget äger

och förvaltar 62 fastigheter till ett värde av cirka 3,5 miljarder kronor i fyra svenska geografiska områden; *Mälardalen, Skåne, Dalarna* och *Umeå*. I fastigheterna bedrivs framförallt äldreomsorg men även skola och vård. Hyresgästerna består till övervägande del av kommuner och landsting.

Lönbackens medarbetare har lång och gedigen erfarenhet från förvaltning och investering av fastigheter och ett starkt engagemang för samhällsfastigheter. Långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet präglar det dagliga arbetet och samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld.

Hyresvärde,
geografisk fördelning



- Mälardalen
- Skåne
- Dalarna
- Umeå





2013 i korthet



31 fastigheter till ett värde av 653 mkr har förvärvats under 2013

Förstärkt kapitalbas

- Ägarna till Lönbacken Fastigheter AB beslutade att stärka kapitalbasen ytterligare vilket innebär en utökning av investeringskapaciteten från ca 3 500 mkr till ca 4 500 mkr.

Fortsatta investeringar i fastigheter

- Under året har totalt 31 fastigheter för ca 653 mkr förvärvats.
- Palliativt centrum i Uppsala invigdes i maj.

Förbättrat resultat

- Hyresintäkterna ökade till 227 mkr och driftnettot steg till 168 mkr. Resultatet efter finansnetto ökade med ca 7,5 mkr.

Lönbacken stärker kapitalbasen ytterligare

Förstärkt organisation

- Organisationen har förstärkts med ytterligare två regionchefer.

ALLA BELOPP I TKR	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter	227 203	103 311	44 106	602
Driftnetto	167 788	79 651	32 611	391
Rörelseresultat	126 885	58 659	21 740	-9 862
Belåningsgrad	63%	64%	65%	18%
Soliditet*	29%	30%	34%	7%
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	2,4	2,1	1,7	-70,4
Antal fastigheter	62	31	10	6
Uthyrbar area, kvm	222 590	160 000	64 500	23 000
Marknadsvärde	3 405 800	2 577 000	849 500	286 000
Marknadsvärde kr per kvm	15 301	16 106	13 171	12 435
Överskottsgrad	74%	77%	74%	65%

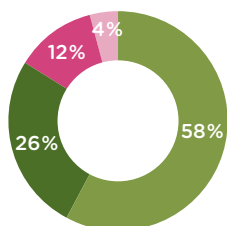
*Eget kapital samt räntebärande ägarlån i procent av total balansomslutning.

VD HAR ORDET

2013 – ett mycket händelserikt och expansivt år

Det har varit ett mycket intensivt och händelserikt fjärde verksamhetsår för Lönnbacken med en mängd nya förvärv inom segmentet samhällsfastigheter, ytterligare kapitaltillskott och nyanställningar.

Hyresvärde per lokalslag



- Äldreboende
- Vård
- Skola
- Övrigt

Första halvåret förvärvades ett äldreboende i Ystad, en skola i Visby och en vårdcentral i Bjuv. Under hösten förvärvades ett bestånd med 28 fastigheter av Region Skåne. Därmed utgör nu investeringarna i vår södra landsända drygt en tredjedel av det totala beståndet.

Även denna höst beslutade ägarna att skjuta till kapital till Lönnbacken för att möjliggöra fortsatta investeringar i samhällsfastigheter. Samtliga ägare har därmed fördubblat det kapital man ursprungligen beslutade att investera, vilket innebär att Lönnbacken nu har en total möjlig investeringsvolym på cirka 4 500 mkr.

Vid utgången av året ägde Lönnbacken 62 fastigheter i fyra geografiska områden; *Mälardalen, Skåne, Dalarna* och *Umeå*. Baserat på marknadsvärde återfinns

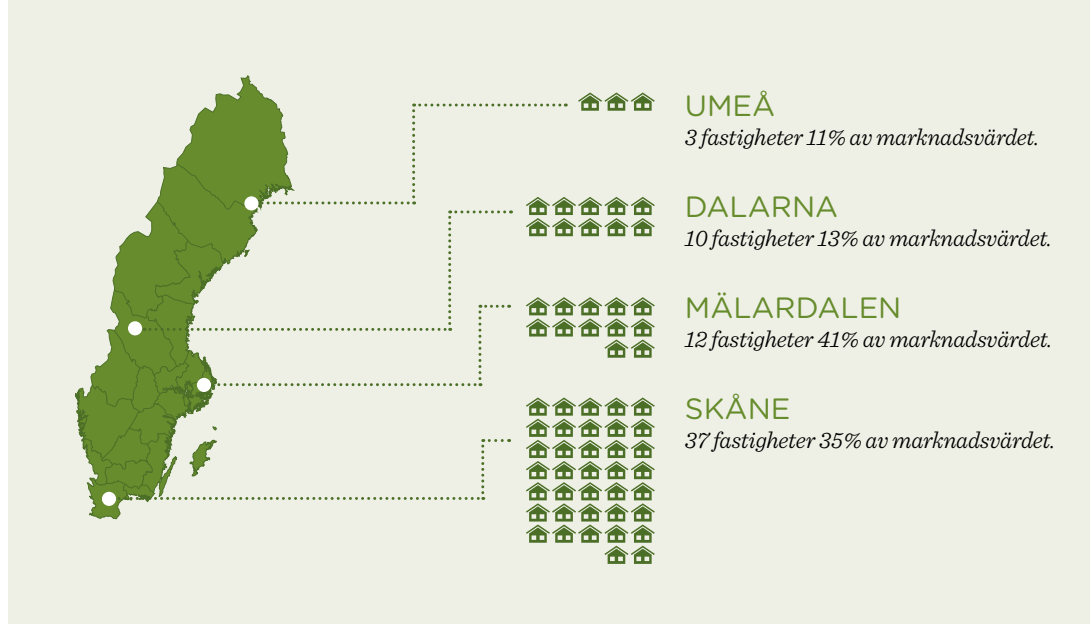
41% i Mälardalen, 35% i Skåne, 13% i Dalarna och 11% i Umeå.

PALLIATIVT CENTRUM

Ombyggnadsprojektet för Palliativt centrum på Genetikvägen i Uppsala är nu slutfört och invigningen ägde rum i maj. Palliativt centrum inrymmer verksamheter från både landstinget i Uppsala län och Uppsala kommun. Samarbetet mellan landstinget och kommunen inom detta vårdområde är unikt i Sverige och vi är mycket glada över att kunna erbjuda lokaler för denna gränsöverskridande verksamhet.

INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN

I Västerås har Internationella Engelska Skolan tagit sista etappen av de färdigställda lokalerna i anspråk i samband med skolstarten under hösten. Här går nu 560 elever i årskurserna 4 till 9 men man planerar en expansion till cirka 640 elever i befintliga lokaler. Skolan är mycket populär och kön av elever är lång.



FÖRSTÄRKT ORGANISATION

Under året har organisationen i Lönnbacken förstärkts med två regionchefer som ansvarar för förvaltningsarbetet inom varsitt geografiskt område. Lönnbacken kommer fortsatt att ha egen personal anställd på de ledande funktionerna inom företaget och i takt med nya investeringar under 2014 kommer sannolikt ytterligare rekryteringar att ske.

UTBLICK 2014

Med det nya kapitalet som ägarna skjutit till kommer ytterligare investeringar om cirka 1 000 mkr att kunna genomföras under 2014. Några av dessa investeringar kommer förhoppningsvis att ske i form av nyproduktion av äldreboende. Under året har vi haft diskussioner med ett antal vårdgivare om nyproduktion av framtidsanpassade äldreboenden. Ett spännande område med många möjligheter och intressanta utmaningar. Med respekt för långa processer i samband med planändringar och bygglovshanteringar kommer dock eventuell nyproduktion sannolikt att sträcka sig förbi nästa årsskifte och en bra bit in i 2015.

Utbudet av samhällsfastigheter minskade ganska markant under hösten 2013 och under inledningen av 2014. Detta var inte oväntat eftersom utförsäljningar från kommun och landsting brukar vara få i valtider. Det innebär sannolikt att utbudet av samhällsfastigheter vänder uppåt igen i början av 2015.

Under det gångna året har vi kunnat se ett ökat intresse för ägande av samhällsfastigheter. Vid sidan av de stora aktörerna,

Rikshem och Hemsö, har ett allt tydligare intresse märkts från såväl svenska institutioner som privata aktörer.

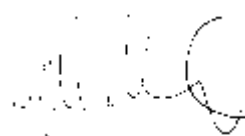
Trenden är tydlig, inhemskt långsiktigt kapital söker sig till placeringar med trygga kassaflöden med långa löptider, något samhällsfastigheter i de allra flesta fall kan erbjuda.

Vårt långsiktiga ägarperspektiv innebär att vi står väl rustade för att ta tillvara på de tillfällen som investeringsmarknaden kommer att erbjuda under 2014.

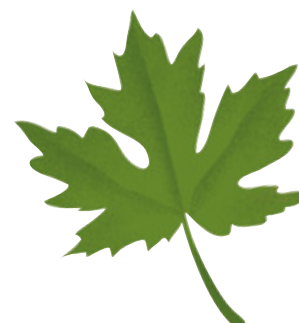
Den organisation som etablerats under 2013 innebär att vi kan vara lyhörda och fånga upp synpunkter, idéer och förfrågningar vi får och omsorgsfullt svara upp emot dessa samt de krav som våra hyresgäster, samarbetspartner och myndigheter kan komma att ställa på oss under 2014.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt varma tack till Lönnbackens medarbetare, ägare, kunder och hyresgäster för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt givande, engagerande och stimulerande samarbete under 2014.

Stockholm i april 2014



Magnus Edlund
Verkställande direktör



Vår vision, affärsidé och strategi

Lönbackens vision är att genom strategiska förvärv, omsorgsfull förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet säkerställa en långsiktig god avkastning och värdetillväxt för våra ägare samt ge trygghet och bra service åt våra kunder.

Affärsidén är att äga, aktivt förvalta och utveckla äldreboende och övriga samhällsfastigheter i Sverige.

Lönbackens kärnvärden är *Långsiktighet*, *Lyhördhet* och *Omsorgsfullhet* och dessa ska präglade allt vi gör så att vi kan nå vår vision och leva upp till våra löften till ägare, kunder, hyresgäster och omvärld.

LÅNGSIKTIGHET

Vårt mål är att äga, förvalta och förädla ett bestånd av samhällsfastigheter som ger långsiktig trygghet och hållbarhet för alla involverade parter. Långsiktighet ska präglade alla våra beslut och aktiviteter.

LYHÖRDHET

Långsiktighet kräver särskild lyhördhet för våra ägares och kunders behov, tankar och idéer men också lyhördhet inför vad som sker

inom den offentliga omsorgen och samhällsutvecklingen i stort, på såväl kort som lång sikt. Lyhördhet förutsätter också att vi är lätta att nå, är nära, personliga och samarbetar rakt och enkelt med våra kunder, ägare och övriga intressenter. En lyhördhet och ett engagemang som gör att vi finner starka och långsiktiga hyresgäster och tillsammans med våra kunder utvecklar och anpassar fastigheterna för deras verksamheter och ändamål.

OMSORGSFULLHET

Allt vi gör ska genomsyras av omsorgsfullhet eftersom vi som köpare, förvaltare och utvecklare har ett särskilt ansvar för de värden vi hanterar åt våra ägare och de värden vi förvaltar och erbjuder våra kunder; i förlängningen alla som tar del av den offentliga omsorgen, vården och skolan i våra samhällsfastigheter.

KÄRN- VÄRDEN

Långsiktighet
Lyhördhet
Omsorgsfullhet



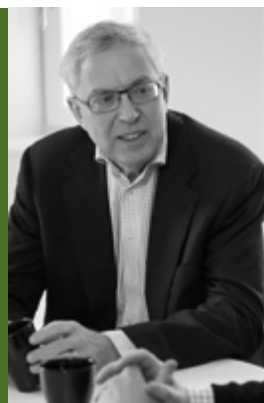
Lönbacken
ägar
förvaltar
utvecklar
samhällsfastigheter



Hyresgäster
äldreboende
skolor
sjukvård



Kommuner och landsting
finansierar
beställer
samhällsservice



INVESTERINGSSTRATEGI

Lönbacken ska investera i fastigheter där det bedrivs vård, skola, omsorg och övrig samhällsservice. Fastigheter med kommun, landsting eller stat som hyresgäst och med långa återstående löptider på hyresavtalen ska prioriteras.

Investeringar i projekt (tillbyggnad, nybyggnad, renovering) är en del i vår strategi. Syftet kan vara att tillmötesgå hyresgästers behov av nya ytor, jämna ut åldersstrukturen i fastighetsbeståndet eller helt enkelt bidra till att öka antalet äldreboendeplatser på en ort.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

Vår förvaltning ska syfta till att långsiktigt öka värdet på våra fastigheter och tillhandahålla lokaler som ger långsiktig trygghet och hållbarhet för våra hyresgäster, deras kunder och brukarna. Lönbacken strävar efter att arbeta så högt upp som möjligt i värdekedjan. En viktig del i förvaltningsstrategin är också att identifiera och genomföra utvecklingsprojekt. Varje fastighet skall systematiskt analyseras för att identifiera möjliga utvecklingsområden.

Kärnverksamheten i vår förvaltning

- Kund- och hyresgästrelationer
- Beställarkompetens gällande upphandling av fastighetsförvaltning
- Uthyrning och hyresförhandlingar
- Initiering av utvecklingsprojekt

Lönbacken ska sträva mot att bygga så goda och långsiktiga relationer till kunder och hyresgäster som möjligt, bl a genom att vara tillgängliga, lyhörda och ge tydlig återkoppling. Nöjda hyresgäster blir lojala och stannar oftare kvar i fastigheterna under en längre tid, vilket stärker lönsamheten.

Lönbacken ska vara en mycket kompetent beställare och upphandlare av tjänster inom fastighetsförvaltning. Ambitionen är att bygga långsiktiga samarbeten med ett begränsat antal förvaltningsentreprenörer inom teknik och administration. Dessa entreprenörer ska leverera tjänster av hög kvalitet inom de

segment på fastighetsmarknaden där Lönbacken är verksamt samt finnas på plats i de geografiska områden där Lönbacken äger fastigheter.

Satsningar på teknik och miljö koncentreras på tre områden, varav det första är en fortsatt utveckling av arbets- och boendemiljöer med ett särskilt fokus på inomhusklimat. Det andra är att minska drift- och underhållskostnader genom att investera i nya energibesparande tekniska lösningar eller effektivisera befintlig teknik. Lönbacken prioriterar också miljöansvaret och kommer under 2014 att arbeta fram ett grönt hyresavtal samt konkreta mål för arbetet med långsiktig hållbarhet.

Uthyrning

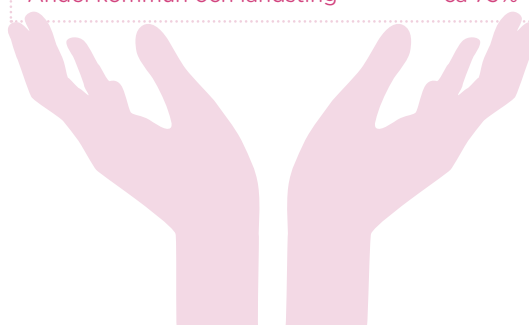
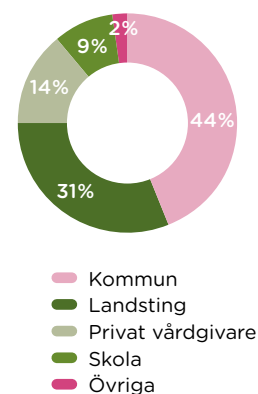
Uthyrningsarbetet är centralt i ett fastighetsföretagande. I varje fastighet med vakanser ska det finnas en plan för hur uthyrningsarbetet bedrivs.

Lönbacken ska ha hög kompetens när det gäller hyresförhandlingar. Vi ska initiera och genomföra omförhandlingar där vi ser möjligheter till förbättringar i befintliga avtal. Detta kan gälla hyresnivåer, löptider eller gränsdragningar mellan hyresvärd och hyresgäst. Lönbacken ska också på ett professionellt och konstruktivt sätt genomföra förhandlingar där hyresgästen sagt upp avtalet.

Antal fastigheter	62 st
Uthyrbar area	222 590 kvm
Antal lägenheter	1 359 st
Antal hyresavtal	213 st
Genomsnittlig löptid	10,0 år
Genomsnittlig direktavkastning	ca 6,2%
Andel äldreboende	ca 58%
Andel kommun och landsting	ca 75%



Hyresvärde per hyresgästkategori





Våra fastigheter

Den 31 december ägde Lönnbacken totalt 62 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 222 590 kvm. Fastigheterna är belägna i 39 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr.

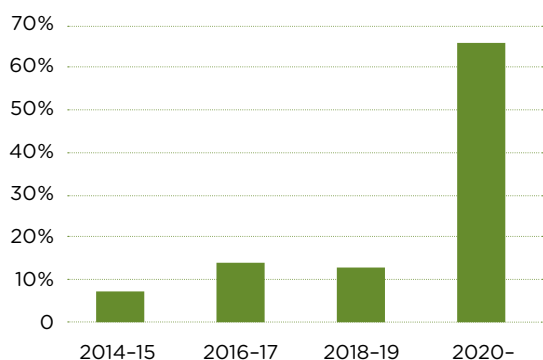
Den 31 december ägde Lönnbacken totalt 62 fastigheter med en uthyrningsbar area om 222 590 kvm. Fastigheterna är belägna i 39 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr. Lönnbackens fastigheter finns i segmentet samhällsfastigheter och då primärt inom äldreomsorg, vård och skola. Mer än hälften av hyresvärdet finns inom äldreomsorg. Hyresgästerna består till övervägande del av kommuner och landsting. Hyresavtalen är i de allra flesta fall mycket långa och vakansgraden i beståndet är mycket låg.

Genomsnittlig återstående löptid är cirka tio år. Fastighetsförvaltningen är organiserad i tre regioner som i huvudsak följer de geografiska områdena. Centrala roller inom förvaltning, projekt samt stödfunktioner innehas av anställd personal. Hyresadministration och löpande redovisning samt IT hanteras av externa samarbetspartners. Den dagliga fastighetsskötseln utförs av lokala entreprenörer på de orter våra fastigheter är belägna för att på så sätt kunna hålla en hög och pålitlig servicenivå.

Lönnbackens 10 största hyresgäster

HYRESGÄST	ANDEL AV HELA BESTÅNDET
Regionservice Skåne	16%
Landstinget Dalarna	14%
Umeå Kommun	8%
Internationella Engelska Skolan	6%
Österåkers Kommun	5%
Uppsala Kommun	5%
Attendo	4%
Förenade Care	4%
Hässleholms Kommun	3%
Ystad Kommun	3%

Hyresavtalens förfallostruktur



” *I slutet av december förvärvades 28 fastigheter på 19 orter i Skåne* ”



Fastighetsbeståndets utveckling

FÖRVÄRV

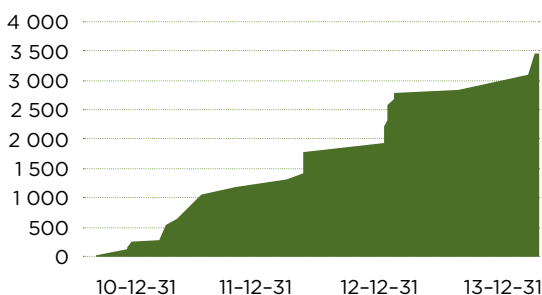
Lönbacken fortsatte under 2013 att växa och förvärvade 31 fastigheter för 653 mkr med en sammanlagd area om cirka 65 500 kvm. I maj månad förvärvades en fastighet i Bjuv för 67 mkr.

I början av december förvärvades två fastigheter i Visby och Ystad från Peab för 211 mkr. Fastigheten Lågtrycket 2 i Ystad invigdes så sent som i juli 2013 och är utformad enligt ett unikt koncept där det särskilda boendet kombineras med lägenheter för trygghetsboende i samma fastighet.

Fastigheten Visborg 1:18 är belägen på det gamla P 18 området i Visby och innehåller Atheneskolan (AcadeMedia) samt lokaler för Region Gotland.

I slutet av december förvärvades 28 fastigheter på 19 orter i Skåne från Region Skåne för totalt 370 mkr, innehållande framförallt vårdcentraler.

Investeringsstakt i mkr sedan bildandet 2010



INVESTERINGAR I PROJEKT

Under 2013 har ombyggnadsprojektet för Palliativt centrum i Uppsala slutförts. De verksamheter som ingår i Palliativt centrum är: Hospice, avdelningen Omtanken, Palliativa rådgivningsteamet och Sjukvårdsteamet.

Palliativt centrum består av verksamheter både från landstinget i Uppsala län och från Uppsala kommun. Syftet med Palliativt centrum är att säkerställa en jämlik palliativ vård, oavsett diagnos och var man bor. Samarbetet mellan landstinget och kommunen i de här frågorna är unikt i Sverige.

I Västerås har etapp 2 för Internationella Engelska Skolan innefattande bland annat bibliotek slutförts. Skolan har nu cirka 560 elever i årskurserna 4 till 9 och planerar en expansion till cirka 640 elever i befintliga lokaler. Arbetet med detaljplanen för de båda fastigheterna i Västerås pågår i syfte att skapa ytterligare byggrätter för äldreboende.

Inventering av byggrätter sker löpande i det befintliga beståndet och samtidigt utvärderas propåer gällande nybyggnadsprojekt. Under 2013 har Lönbacken haft diskussioner med ett antal vårdgivare om nyproduktion av moderna äldreboenden. Under 2014 hoppas vi kunna komma vidare med några av dessa projektidéer med möjlighet att börja bygga under 2015.



do + @ ♥

Justin Martin, omsorgschef på Lindögården i Västervik

Justin med sin tyska
jaktterrier Freja.



De boende driver på frågan om friskvård/gym i lokaltidningen.



Här kan det bli gruppboende för dementa.

En skidåkande engelsman hamnar i Västervik

1996 hade Åre blivit en internationell resedestination. En skolklass från Oxford beslöt sig att åka dit och pröva på skidåkningen. En av deltagarna var Justin Martin som förutom att ramla i backen även föll för en svensk flicka. Och så gick det som det gick och nu är Justin omsorgschef på Attendo på Lindögården i Västervik!

LINDÖGÅRDEN

Justin berättar att Attendo bedriver omsorg i hela Lindögården sedan 2005, på uppdrag av Västerviks kommun. Härifrån utgår också Attendos hemtjänstverksamhet i Västervik. Totalt sysselsätter verksamheten cirka 50 personer varav 10 i hemtjänsten.

På Lindögården bor 40 personer i lägenheter på cirka 60 kvm, fullt utrustade med kök och balkong. Sju av de boende bor i ett gruppboende för dementa.

Justin, som är en energisk och initiativrik person, vill fortsätta att utveckla Attendos verksamhet genom flera olika projekt på Lindögården.

Ett par exempel:

- Skapa ytterligare ett gruppboende för dementa i en f. d. förskolebyggnad
- Tillaga maten på plats
- Omvandla en utdömd snickerilokal till friskvård/gym för boende och gäster

De boende driver på frågan om friskvård/gym i lokaltidningen. Justin tycker att samarbetet med Lönnbacken och Riksbyggen, som sköter fastighetsskötseln, fungerar väldigt väl. Personalen på Lönnbacken är lätta att få tag i och han tycker att han har fått positiv respons på de olika förslag han fört fram.

KONTAKTMANNASKAP

Lokalerna är bra, säger Justin, men det faktum att lägenheterna är spridda på tre trappuppgångar skulle kunna skapa problem för personalen. Attendo har löst detta genom sin princip om kontaktmannaskap, vilket innebär att personalen har ett begränsat antal boende de hjälper, maximalt fyra stycken. På så sätt slipper de boende träffa ny personal hela tiden och lär känna de vårdare som hjälper dem.

Enligt Justin är de årliga mätningar som Socialstyrelsen gör det främsta beviset på att Lindögården fungerar bra. Den senaste visade att samtliga boende känner sig trygga i sitt boende och att de anser att de får ett bra bemötande av personalen.

Avslutningsvis berättar Justin att hans jaktterrier Freja är en mycket uppskattad medarbetare på Lindögården. Hon älskar att umgås med de boende och hoppar gärna upp och lägger sig i deras knän. Freja har dock en helt annan attityd när hon är ute i skogen och jagar vildsvin, säger Justin.



»Justins jaktterrier Freja är en mycket uppskattad medarbetare på Lindögården. Hon älskar att umgås med de boende och hoppar gärna upp och lägger sig i deras knän.«

100%
känner sig trygga
i sitt boende



Palliativt centrum i Uppsala

Ett unikt samarbete mellan kommun och landsting.



Lena Söderman, Uppsala kommun och Marianne Reggie, Landstinget i Uppsala län

I maj 2013 invigdes Palliativt*centrum i Ultuna, en stadsdel i södra Uppsala. Detta innebar starten på ett unikt samarbete mellan landstinget i Uppsala län och Uppsala kommun. Marianne Reggie är samordnare och anställd av Landstinget, Lena Söderman ansvarar för remisserna till verksamheten och arbetar för kommunen. Tillsammans beskriver de hur samarbetet går till.

Verksamheten består av två vårdavdelningar med sammanlagt 45 platser där man vårdar personer i livets slutskede, berättar Marianne. Avdelningen som kallas Hospice drivs av landstinget. Här vårdas personer från 18 års ålder, totalt 12 platser. Patienter kommer från hela länet och det finns även möjlighet att ta emot patienter från andra landsting. Den andra avdelningen kallas Omtanken, berättar Lena. Här vårdas framförallt patienter som är över 65 år. Vården bedrivs i kommunens regi och omfattar 33 platser.

I de nyrenoverade lokalerna finns också Sjukvårdsteamet som är ett ambuleringsteam som bedriver

avancerad sjukvård i hemmet. Denna kan omfatta palliativ vård, men även vård efter till exempel större operationer, förklarar Marianne. Patienterna kan få vård flera gånger per dag.

Det unika med Palliativt centrum är att det drivs gemensamt av två huvudmän, kommunen och landstinget samt att det finns en gemensam remissväg in. Tillsammans arbetar man också med att utveckla den palliativa vården i Uppsala. I huset finns även lokaler där man planerar ett center för forskning, utveckling och utbildning samt en mottagning för palliativ vård.

Såväl personal som anhöriga är nöjda med lokalernas utformning och utförande, säger Marianne. Det finns stora ytor med dagrum, mindre samtalsrum och avskärmade sittplatser. Vårdrummen är fint inredda och har bra ljusinsläpp. I rummen finns bäddbar möblering för anhöriga som vill övernatta och i anslutning till vårdrummen finns även separata övernattningsrum. Utanför finns en lummig trädgård och två mycket trivsamma innergårdar med konstnärlig utsmyckning.

Palliativt centrum har en egen vaktmästare som hanterar felanmälan och kontakterna med den tekniske förvaltaren på plats. Både Marianne och Lena tycker att samarbetet fungerar bra.

Närmaste granne i samma fastighet är Internationella Engelska Skolan, vilket enbart ses som positivt. Både Marianne och Lena tycker att det är viktigt att den palliativa vården får synas och inte göms undan. I vintaras lussade elever från skolan för patienterna på Palliativt centrum, vilket var mycket uppskattat. Marianne och Lena är positiva till möjligheterna att vidareutveckla den palliativa verksamheten och dra nytta av det unika samarbetet mellan kommunen och landstinget.



*Palliativ vård, av latinets *pallium*, "mantel" och *palliatius*, "bemannad", manteln symboliserar omsorgen och vården om människan i livets slutskede.



”
Det unika med Palliativt centrum är att det drivs gemensamt av två huvudmän; kommunen och landstinget samt att det finns en gemensam remissväg in.
”



Organisation och medarbetare

Medarbetarna på Lönnbacken har lång och gedigen erfarenhet från förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och ett särskilt engagemang för samhällsfastigheter.

Lönnbackens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet där förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbetet är integrerat inom företaget. Funktioner som är viktiga för framgång såsom investeringar, strategisk förvaltning och ekonomisk styrning finns inom den egna organisationen. Under året har organisationen i Lönnbacken förstärkts med två regionchefer som ansvarar för

förvaltningsarbetet inom varsitt geografiskt område. Inom områdena *teknisk förvaltning*, *ekonomi-administration* och *projektledning* har effektiva samarbeten upphandlats med externa leverantörer.

Hyresadministration och löpande redovisning samt IT hanteras också externt. Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Lönnbackens fastigheter är belägna.



Magnus Edlund
Verkställande direktör



Greger Hedlund
Marknadschef



Åke Berglund
Ekonomichef



Maria Alkbrant
Controller



Sara Östmark
Chef Strategi och Analys



Örjan Johansson
Chef Förvaltning/Projekt



Anni Carpelan
Regionchef Syd



Tobias Kölborg
Regionchef Mitt





Namn: Anni Carpelan

Titel: Regionchef

Gör på fritiden: Springer, lagar god mat, umgås med vänner

Varit på Lönnbacken sedan: 2013

Anni Carpelan, regionchef på Lönnbacken Fastigheter

Anni började på Lönnbacken i augusti 2013. Som regionchef ansvarar hon för fastigheterna i Skåne och Mälardalen. I hennes arbete ingår både kontakter med hyresgäster och verksamhetsansvariga samt med de olika tekniska förvaltarna som ansvarar för fastighetsteknik och skötsel i fastigheterna.

UTBILDAD CIVILINGENJÖR PÅ KTH

Anni är född och uppvuxen i Stockholm och berättar att hon är utbildad civilingenjör på Lantmäteriprogrammet på KTH. Innan hon kom till Lönnbacken arbetade hon som fastighetsförvaltare på Uppsalahem i ett antal år. Den största skillnaden mellan att arbeta på ett stort företag och ett litet företag som Lönnbacken är beslutsfattandet, tycker Anni. Lönnbacken har korta beslutsvägar, vilket underlättar mycket både för hyresgäster och andra som väntar på besked i olika frågor. Det finns också ett tydligt gemensamt mål att sträva efter på Lönnbacken. Det skapar en vi-anda där man känner att man kan lita på att alla känner ett ansvar för sina arbets-

uppgifter. Det är högt i tak och vi har roligt tillsammans både på och utanför arbetet, berättar Anni. I höstas sprang vi Bellmanstafetten och affärsplaneringskonferensen genomfördes på VD:s landställe på Gotland. Lönnbacken har vuxit kraftigt de senaste åren och nu arbetar förvaltningen mycket med att utveckla sina arbetssätt t ex genom att strukturera hyresgästmöten på likartade sätt och även genom att skapa rutiner för uppföljningsmöten med de tekniska förvaltarna.

TALANGPROGRAM

Anni berättar också att hon fått möjligheten att delta i Fastighetsbranschens program för unga talanger som pågår under ett år. Syftet är att utvecklas både professionellt och personligt samt bygga nätverk inom branschen.

Anni är en mycket aktiv person även när hon är ledig. Fritiden går åt till att träna, dansa lindy-hop, träffa kompisar och dessutom hjälpa till i en antikaffär på Söder i Stockholm.

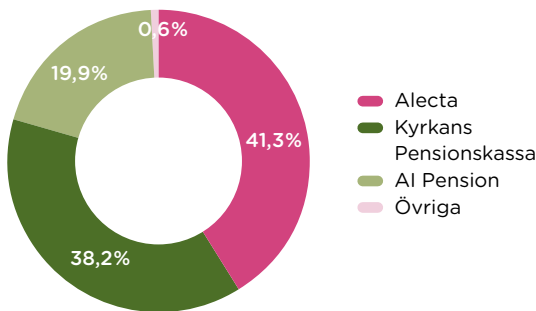
» Lönnbacken har korta beslutsvägar, vilket underlättar mycket både för hyresgäster och andra som väntar på besked i olika frågor. «

Aktiekapital och styrelse

AKTIEKAPITAL

Lönbacken Fastigheter AB ägs av AI Pension, Alecta och Kyrkans Pensionskassa. Antalet aktier uppgår till 5 004 000 stycken och fördelar sig enligt nedan.

Ägarnas andel



STYRELSEN

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för kontroll av bokföringen, medelsförvaltningen och att ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilket ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa upp företagets verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2013

Under verksamhetsåret 2013 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden. Ekonomisk och finansiell rapportering framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lönbackens styrelse består av fyra ledamöter. Styrelsens ordförande är sedan bildandet Lennart Schönning. De övriga tre ledamöterna är representanter för de tre ägarna. För AI Pension är *Mats Guldbrand* representant, för Alecta är *Kent Jonsson* representant och för Kyrkans Pensionskassa är *Christina Rogestam* representant.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Arvode utgår endast till styrelsens ordförande. För 2013 har ersättning på 300 000 kr utgått.

REVISION

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha revisor. Vid årsstämman 2010 valdes för en period om fyra år den auktoriserade revisorn Ulf Pettersson från Öhrlings PriceWaterhouse-Coopers AB.

Årsredovisningen för 2013 är granskad av bolagets revisor och finns tillgänglig på Lönbackens hemsida (www.lonnfast.se).

41,3%

äger Alecta av
Lönbacken
Fastigheter



Christina Rogestam

**Kyrkans Pensionskassas
representant**

Född 1943, fil.kand.

Ordförande i styrelsen för
Fastighets AB Balder

Tidigare VD och koncernchef
för Akademiska Hus AB



Kent Jonsson

Alectas representant

Född 1954, Civilingenjör, MBA

Chef Alecta indirekta
fastigheter Sverige

Ordförande i styrelsen för
Norhalla Fastigheter AB

Styrelseledamot i Ancore Fastigheter
AB, Profi III Infracity AB och
Långeberga Logistik AB



Mats GuldbRAND

AI Pensions representant

Född: 1945, Civilekonom

Ordförande i styrelsen för
L E Lundbergföretagen AB

Styrelseledamot i Procordias
Pensionsstiftelse II och Stiftelsen
Konung Gustav V:s 80-årsfond



Lennart Schönning

Styrelsens ordförande

Född: 1948, Civilingenjör

Ordförande i styrelsen för Nordic
Mines AB (publ), Payair Technologies
AB och Kelisec AB



Maritha Lindberg, VD på AI Pension

En av ägarna till Lönnbacken Fastigheter är AI Pension som förvaltar tjänstepensioner för arkitekter och arkitektföretag samt ingenjörer och teknikkonsultföretag. Maritha Lindberg är VD på AI Pension sedan 2001.



Maritha är utbildad socionom med personalvetarinriktning på Socialhögskolan vid Stockholms Universitet. Det är nog lite annorlunda jämfört med mina kollegor i branschen, berättar Maritha. Under studietiden började hon arbeta i receptionen på dåvarande Arkitektförbundet (*numera Sveriges Arkitekter*) och upptäckte att hon tyckte det var väldigt roligt att förhandla. När studierna var avslutade blev hon erbjuden att komma tillbaka. Nu som förhandlare och med ansvar för pensioner och försäkringar.

Så småningom blev hon invald i AI Pensions styrelse. Efter en kortare tids anställning på ett annat företag fick hon 2001 frågan om hon ville bli VD för AI Pension. Och på den vägen är det, säger Maritha med ett leende. Maritha visar oss runt i AI Pensions vack-

ra lokaler i den egna fastigheten på Nybrogatan 7. Fastigheten ägdes tidigare av Svenska Slöjdföreningen som 1931 anlät arkitekt Gunnar Asplund (*Stockholms Stadsbibliotek, Skogskyrkogården m. m.*) till att renovera och inreda lokalerna.

AI Pensions förvaltade kapital uppgår till cirka 5 500 miljoner kr. Det fördelas på räntebärande papper, aktier, fastigheter och hedgefonder.

När det gäller fastigheter så är det uppdelat i direkta och indirekta investeringar. De direkta investeringarna består av tre fastigheter i Stockholms innerstad och det indirekta innehavet av aktierna i Lönnbacken Fastigheter.

Det var flera faktorer som gjorde att vi beslöt oss för att gå in i Lönnbacken, berättar Maritha. Vi gillade kombinationen av trygg avkastning, värdetillväxt och begränsad risk. Vi insåg också att det fanns och kommer att finnas ett stort behov av de boenden som Lönnbacken tillhandahåller. Givetvis kändes det också bra att kunna bidra till samhällsnyttan, säger Maritha.

AI Pension insåg att de inte kunde göra en sådan investering själva men när de fick möjlighet att göra investeringen tillsammans med likasinnade investerare så var beslutet inte svårt att fatta.

AI Pension och Maritha känner sig väldigt nöjda med investeringen och ägandet i Lönnbacken Fastigheter. Så nöjda att de tillsammans med de övriga investerarna skjutit till ytterligare kapital till bolaget både under 2012 och 2013 i syfte att möjliggöra bolagets fortsatta investeringar.

19,9%

äger AI Pension
av Lönnbacken
Fastigheter

Finansiering

Finansverksamheten styrs av finanspolicyn som är beslutad av styrelsen. Finanspolicyn syftar till att tydliggöra den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker. Alla finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsen. Styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om det finansiella läget.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Lönbackens verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande lån från ägarna och räntebärande externa skulder. Enligt finanspolicyn skall extern belåning av fastigheterna endast ske på dotterbolagsnivå och förfallotiden ska vara spridd över tiden. Lönbackens externa upplåning uppgick per den 31 december 2013 till 2 187 304 tkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 38 månader, den genomsnittliga kapitalbindningstiden 21 månader och den genomsnittliga räntan 3,45% vid samma tidpunkt.

Lönbackens styrelse har beslutat att belåningsgraden maximalt skall uppgå till 70%. Per 2013-12-31 uppgår belåningsgraden till 63%.

Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick till 29 % vid årsskiftet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. För 2013 uppgick den genomsnittliga räntetäckningsgraden till 2,4.

FINANSIERINGS- OCH RÄNTERISKER

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Upplåning sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswapar. Cirka 58% av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av

ränteswapar. En del lån är dessutom upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är cirka 70% av låneportföljen räntesäkrad i form av swapar eller lån med fast ränta. Att nyttja olika derivatinstrument i olika marknadslägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering.

UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

I syfte att öka uppföljning och kontroll på kreditstocken har en lånereskontra implementerats under året. Systemet stödjer front- och back office och förenklar och effektiviserar hantering av finansiella risker.

63%
belåningsgrad



Flerårsöversikt

ALLA BELOPP I TKR	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Hysesintäkter	227 203	103 311	44 106	602
Förvaltningens kostnader	-59 415	-23 660	-11 495	-211
Driftnetto	167 788	79 651	32 611	391
Administrationskostnader	-15 756	-8 854	-4 533	-10 183
Avskrivningar	-25 147	-12 138	-5 325	-70
Nettoresultat fastighetsrörelsen	126 885	58 659	22 753	-9 862
Försäljningsresultat			-1 013	
Rörelseresultat	126 885	58 659	21 740	-9 862
Ränteintäkter	442	713	331	8
Räntekostnader	-123 825	-63 524	-27 898	-938
Resultat efter finansiella poster	3 502	-4 151	-5 827	-10 792
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG				
Anläggningstillgångar	3 105 194	2 363 780	806 326	268 478
Omsättningstillgångar	85 427	86 727	72 900	9 483
Summa tillgångar	3 190 621	2 450 507	879 227	277 961
Eget kapital och obeskattade reserver	80 912	77 575	147 742	7 537
Långfristiga skulder	2 537 391	2 225 501	413 324	32 800
Kortfristiga skulder	572 318	147 431	318 161	237 625
Summa eget kapital och skulder	3 190 621	2 450 507	879 227	277 961
NYCKELTAL				
Antal fastigheter	62	31	10	6
Uthyrbar area, kvm	222 590	160 000	64 500	23 000
Marknadsvärde	3 405 800	2 577 000	849 500	286 000
Marknadsvärde kr per kvm	15 301	16 106	13 171	12 435
Årets kassaflöde, tkr	3 960	-2 066	60 758	9 069
Överskottsgrad	74%	77%	74%	65%
Soliditet	29%	30%	34%	7%
Belåningsgrad	63%	64%	65%	18%
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	2,4	2,1	1,7	-70,4

Sidorna 23–26 är ett utdrag ur bolagets årsredovisning som i sin helhet finns tillgänglig på Lönbackens hemsida (www.lonnfast.se).

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Lönbacken Fastigheter AB bildades i april 2010. Verksamheten består i att genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla äldreboende- och samhällsfastigheter i Sverige och på detta sätt skapa trygga kassaflöden och värdetillväxt för ägarna samt mervärde för kunderna. Med begreppet samhällsfastigheter menas fastigheter för vård, skola, omsorg och övrig samhällsservice. Lönbackenkongcernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Lönbacken Fastigheter AB och 35 direkt eller indirekt helägda dotterbolag fördelade på 25 aktiebolag och 10 kommanditbolag. Dessa dotterbolag ägde vid årsskiftet 62 fastigheter med tyngdpunkt i fyra geografiska områden; Mälardalen, Skåne, Dalarna och Umeå. I fastigheterna bedrivs framförallt äldreomsorg men även skola och vård. Hyresgästerna består till övervägande del av kommuner och landsting.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ägarna till Lönbacken Fastigheter AB beslutade i augusti 2013 att stärka kapitalbasen ytterligare vilket medger en utökning av investeringskapaciteten från cirka 3 500 mkr till cirka 4 500 mkr.

Under året har förvärv via tre fastighetstransaktioner genomförts, innehållande 31 fastigheter, till ett investeringsvärde på 653 mkr. Organisationen har, som en följd därav, förstärkts med två nya regionchefer.

I januari 2014 avyttrades fastigheten i Ludvika.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Lönbacken Fastigheter AB ägs av AI Pension (19,86%), Alecta (41,25%) och Kyrkans Pensionskassa (38,20%).

RISKANALYS

De enskilt största riskfaktorerna inom fastighetsförvaltning är utvecklingen på hyresmarknaden och marknadsräntorna. I det segment Lönbacken verkar inom är hyresgästerna i stor utsträckning kommuner och landsting alternativt privata vårdgivare med kommunala placementsbeslut. Motpartsrisken i hyresförhållandet bedöms därför som låg. Risken för vakanser bedöms som låg då snittlöptiden på kontrakten är cirka 10 år. Vad gäller ränterisken har Lönbacken en finanspolicy där belåningsgraden skall uppgå till maximalt 70% extern belåning och där andelen lån med rörlig ränta ska uppgå till maximalt 50%. Större delen av låneportföljen är i nuläget räntesäkrad via upptagande av ränteswapar och upptagande av lån med bunden ränta. Därmed har den negativa effekten av eventuella kraftiga ränteuppgångar dämpats.





9 MKR

ökade resultatet
efter skatt



” Jag har arbetat på
Lönbacken sedan 2012,
det är utvecklande och
meningsfullt att förvalta
våra samhällsfastigheter ”

Åke Berglund



Koncernens Resultaträkning

ALLA BELOPP I TKR

	2013	2012
Hysesintäkter	227 203	103 311
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-75 118	-32 443
Fastighetsskatt	-53	-71
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-25 147	-12 138
	-100 318	-44 651
Rörelseresultat	126 885	58 659
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	442	713
Räntekostnader och liknande resultatposter	-123 825	-63 524
	-123 383	-62 810
Resultat efter finansiella poster	3 502	-4 151
Skatt på årets resultat	-166	-1 907
Årets resultat	3 336	-6 058

ALLA BELOPP I TKR	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3 104 591	2 363 626
Inventarier, verktyg och installationer	207	154
	3 104 798	2 363 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	396	0
Summa anläggningstillgångar	3 105 194	2 363 781
Omsättningstillgångar		
<i>Varulager</i>		
Råvaror och förnödenheter	215	117
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	1 166	821
Övriga fordringar	6 485	13 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 841	4 621
	13 492	18 849
<i>Kassa och bank</i>	71 720	67 760
Summa omsättningstillgångar	85 427	86 727
SUMMA TILLGÅNGAR	3 190 621	2 450 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	5 004	5 004
Bundna reserver	1 482	2 276
Fria reserver	71 090	76 353
Årets resultat	3 336	-6 058
Summa eget kapital	80 912	77 575
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 708 763	1 572 521
Övriga skulder	828 628	652 980
	2 537 391	2 225 501
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	478 541	69 916
Leverantörsskulder	8 153	21 279
Aktuella skatteskulder	945	3 048
Övriga skulder	1 636	583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 043	52 603
	572 318	147 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 190 621	2 450 507
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 974 425	1 619 536
Pant i aktier	19 246	7 371
	1 993 671	1 626 907
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Koncernens Kassaflödesanalys

ALLA BELOPP I TKR	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 502	-4 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25 147	12 138
Betald skatt	-2 269	3 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 380	11 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	-97	-57
Förändring av kortfristiga fordringar	5 357	-15 835
Förändring av kortfristiga skulder	18 365	47 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 005	42 650
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-766 164	-1 572 345
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-396	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-766 560	-1 572 345
Finansieringsverksamheten		
Återbetalda aktieägartillskott	0	-64 108
Upptagna lån	731 675	1 591 736
Amortering av lån	-11 160	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	720 515	1 527 628
Årets kassaflöde	3 960	-2 066
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	67 760	69 827
Likvida medel vid årets slut	71 720	67 760



FASTIGHETS-FÖRTECKNING

KOMMUN	FASTIGHET	ADRESS	UTHYRBAR AREA
OMRÅDE MÄLARDALEN			
Gotland	Visborg 1:18	Visborgsallén 24, Visby	4 890
Norrköping	Älmsta 8:2	Skogsvägen 3, Älmsta	4 001
Salem	Rosstorp 2	Rönninge skolväg 24, Rönninge	4 715
Stockholm	Beckomberga 1:7	Beckombergaavägen 297, Bromma	2 867
Uppsala	Ultuna 2:26	Genetikvägen 1-7, Uppsala	15 171
Uppsala	Gamla Uppsala 110:1	Sandels gata 2, Uppsala	3 981
Uppsala	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6, Uppsala	2 519
Västervik	Lindö 1	Lysingsvägen 8, Västervik	3 808
Västerås	Vedbo 59	Hörntorpsvägen 2-6, Västerås	13 827
Västerås	Vedbo 62	Hörntorpsvägen 2-6, Västerås	Mark
Örebro	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2, Vintrosa	2 985
Österåker	Smedby 19:554	Solskiftsvägen 14, Åkersberga	7 465
OMRÅDE SKÅNE			
Bjuv	Apoteket 5	Bangatan 1, Bjuv	628
Bjuv	Bjuv 1:178	Almgatan 6, Bjuv	4 985
Bromölla	Korsvången 1	Storgatan 58, Bromölla	2 147
Brösarp	Brösarp 12:22	Brunnsviksvägen 4	784
Burlöv	Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6, Arlöv	3 707
Båstad	Lyckebacken 2	Köpmansgatan 42	1 645
Eslöv	Solrosen 1	Solvägen 33	6 573
Helsingborg	Renen 27	Kristianstadgatan 4	2 961
Helsingborg	Sippan 33	Öresundsgatan 9, Helsingborg	723
Hässleholm	Vinslöv 4:38	Boarpsvägen 17, Vinslöv	5 167
Hässleholm	Doktorn 1	Frykholmogatan 29, Hässleholm	1 413
Hässleholm	Fornbacken 5	Linnégatan 14, Hässleholm	548
Hässleholm	Svärdsliljan 15	Vannabergavägen 34, Vinslöv	1 885
Hässleholm	Vannaröd 64:3	Föreningsgatan 3, Sösdala	638
Hässleholm	Vannaröd 64:4	Föreningsgatan 5, Sösdala	Mark
Höganäs	Centralen 4	Stinsens Trädgårdsgatan 21	1 041
Hörby	Överum 1	Medicingatan 2	760
Kivik	Hjälmaröd 4:94	Moriabacken 24	171
Klippan	Apollo 15	Tingsgatan 22	2 547
Kristianstad	Tunnbindaren 1	Genvägen 42, Kristianstad	1 480
Kristianstad	Anton Cortmeijer 3	Näsbychaussén 79, Kristianstad	749
Kristianstad	Degeberga 12:47	Brades väg 5, Degeberga	1 119
Kristianstad	Kristianstad 3:10	Lasarettboulevarden 33B-H, 35	5 306
Kristianstad	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B, Kristianstad	1 581
Kristianstad	Paviljongen 1	Floravägen 3, Kristianstad	2 980
Kristianstad	Vä 157:10	Ubbes väg 7, Kristianstad	1 368
Kristianstad	Tollarp 5:52	Särlagatan 17, Tollarp	1 559
Kristianstad	Åhus 3:108	Sandvaktaregatan 15, Åhus	1 926
Kävlinge	Löddeköpinge 37:28	Ådalsvägen 2-4, Löddeköpinge	2 389
Ljungbyhed	Skvadronen 9	Infanterigatan 10	1 023
Lund	Banken 7	Skolgatan 1	3 210
Malmö	Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19, Malmö	3 162
Malmö	Stora Högesten 1	Lilla Högestensgatan 2, Limhamn	5 076
Skurup	Rapphönan 1	Lillgatan 3	2 125
Trelleborg	Högalid 69	Klörupsvägen 83, Trelleborg	2 893
Ystad	Lågtrycket 2	Väderleksvägen 2-4, Ystad	5 139
Örkelljunga	Tre Kronor 2	Marknadsgatan 1	2 304
OMRÅDE DALARNA			
Falun	Stallgården 1:439	Drottningvägen 1-9, Grycksbo	4 022
Falun	Borgärdet 97:1	Björkvägen 2, Svärdsjö	5 709
Hedemora	Vinstra 1	Vinstravägen 2, Hedemora	7 571
Leksand	Sjukstugan 11	Rättviksvägen 5, Leksand	9 766
Ludvika	Solsidan 24	Blomstervägen 11, Ludvika	5 543
Malung-Sälen	Norrbacken 1:18	Skålmo 13, Lima	2 054
Orsa	Fridhem 1	Kaplangatan 19, Orsa	5 603
Rättvik	Sjukhemmet 1	Centralgatan 1, Rättvik	8 791
Torsby	Solliden 1	Kyrkogatan 14, Torsby	2 298
Älvdalen	Särnaby 122:1	Sjukstugevägen 16A-G, Särna	6 364
OMRÅDE UMEÅ			
Umeå	Stigbygeln 7	Olof Palmes gata 10, Umeå	6 602
Umeå	Etern 4	Mariehemsvägen 6F, Umeå	4 412
Umeå	Backen 8:14	Backenvägen 184-186, Umeå	3 914

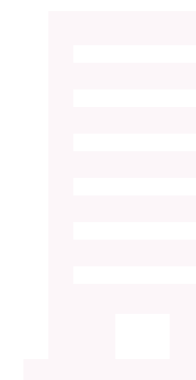
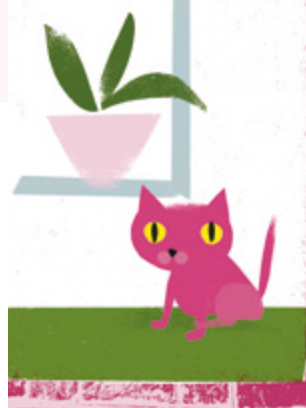
LÖDDEKÖPINGE 37:28



SMEDBY 19:554



ETERN 4





Koncernredovisningen kommer från och med 2014 att upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Här redovisas 2013 års värden i resultat- och balansräkningar i enlighet med nämnda princip. Rapporten är granskad av bolagets revisor.

Koncernens Resultaträkning enligt IFRS

ALLA BELOPP I TKR	2013
Hysesintäkter	227 203
Fastighetskostnader	
Driftskostnader	-39 657
Reparationer och underhåll	-9 836
Fastighetsadministration	-7 220
Fastighetsskatt	-53
Tomträttsavgäld	-17
Momskostnad	-7 052
Summa fastighetskostnader	-63 835
Driftnetto	163 368
Central administration	-11 392
Resultat från finansiella poster	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	442
Räntekostnader och liknande resultatposter	-123 825
	-123 383
Resultat före värdeförändringar och skatt	28 593
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	61 946
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	23 781
Resultat före skatt	114 320
Aktuell skatt	-45
Uppskjuten skatt	-26 375
Årets resultat	87 900
Årets totalresultat	87 900



Koncernens Balansräkning enligt IFRS

ALLA BELOPP I TKR	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 405 800	2 577 798
Inventarier	207	154
	3 406 007	2 577 952
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	12 686	13 783
Andra långfristiga fordringar	396	0
	13 082	13 783
Summa anläggningstillgångar	3 419 089	2 591 735
Omsättningstillgångar		
Varulager	215	117
Kundfordringar	1 166	821
Övriga fordringar	6 485	13 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 841	4 621
Likvida medel	71 720	67 760
Summa omsättningstillgångar	85 427	86 727
SUMMA TILLGÅNGAR	3 504 516	2 678 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	5 004	5 004
Övrigt tillskjutet kapital	94 878	94 878
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	214 928	127 027
Summa eget kapital	314 810	226 909
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	77 661	52 504
Skulder till kreditinstitut	1 708 763	1 572 521
Derivatinstrument	2 336	26 117
Övriga skulder	828 628	652 980
	2 617 388	2 304 122
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	478 541	69 916
Leverantörsskulder	8 153	21 279
Aktuella skatteskulder	945	3 048
Övriga skulder	1 636	583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 043	52 603
	572 318	147 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 504 516	2 678 462

Definitioner

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för icke uthyrda areor.

HYRESINTÄKTER

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i procent av utgående marknadsvärde.

SOLIDITET

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i procent av total balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande externa skulder i procent av summan av fastigheternas marknadsvärde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultatet ökat med ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.





Samhällsfastigheter med plats för omsorg



www.lonnfast.se



Lönbacken Fastigheter AB
Birger Jarlsgatan 33, 111 45 Stockholm
Växel: 08-508 942 50, info@lonnfast.se