



**LÖNNBACKEN  
FASTIGHETER AB**

**ÅRSREDOVISNING  
2012**

2010 beslöt Alecta, Kyrkans Pensionskassa och AI Pension att tillsammans starta Lönnbacken Fastigheter AB i avsikt att förvärva, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Målsättningen var att göra en långsiktig investering med möjligheter till god avkastning och samtidigt bidra till utvecklingen av en god och väl fungerande samhällsservice. Valet föll på offentligt finansierade äldreboenden, främst nya eller nyrenoverade fastigheter men även strategiskt intressanta ny- och ombyggnadsprojekt.

Lönnbacken Fastigheter är idag en etablerad aktör på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Företaget förvaltar fastigheter till ett värde av cirka 2,6 miljarder kronor med tyngdpunkterna i fyra svenska starka regioner; Mälardalen, Skåne, Dalarna och Umeå. I fastigheterna bedrivs framförallt äldreomsorg men även skola och vård.

Lönnbacken Fastigheter leds av en grupp med lång och gedigen erfarenhet från förvärv och förvaltning av fastigheter och med ett starkt engagemang för samhällsfastigheter. Långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet präglar det dagliga arbetet och samarbetet med våra kunder, hyresgäster, ägare och omvärld.

Antal fastigheter: 31 st

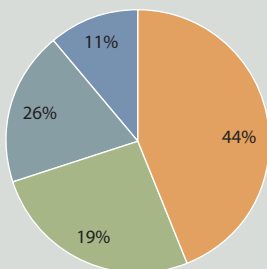
Bedömt hyresvärde 2013: Ca 213 mkr

Fastighetsvärde: Ca 2.600 mkr

Total yta: Ca 160.000 kvm

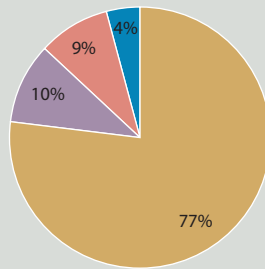
Uthyrningsgrad: 99%

Andel av hyresvärde efter geografi



■ Mälardalen  
■ Skåne  
■ Dalarna  
■ Umeå

Andel av hyresvärde efter användning



■ Äldreboende  
■ Vård  
■ Skola  
■ Övrigt

# innehåll

<b>Året i kortet .....</b>	<b>4</b>
<b>Vision, affärsidé och kärnvärden .....</b>	<b>5</b>
<b>VD har ordet .....</b>	<b>6</b>
<b>Fastighetsmarknaden under 2012 .....</b>	<b>8</b>
<b>Våra hyresgäster .....</b>	<b>10</b>
<b>Teknisk förvaltning och drift .....</b>	<b>14</b>
<b>Organisation och medarbetare .....</b>	<b>16</b>
<b>Aktiekapital, ägare och styrelse .....</b>	<b>18</b>
<b>Finansiering .....</b>	<b>20</b>
<b>Flerårsöversikt .....</b>	<b>21</b>
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>22</b>
<b>Koncernens resultaträkning .....</b>	<b>24</b>
<b>Koncernens balansräkning .....</b>	<b>25</b>
<b>Koncernens kassaflödesanalys .....</b>	<b>26</b>
<b>Lönbackens fastigheter i Sverige .....</b>	<b>27</b>
<b>Definitioner .....</b>	<b>35</b>

## året i korthet

- Under året har totalt 21 fastigheter för cirka 1.590 Mkr förvärvats
- Investeringar i projektfastigheter uppgick till 106 Mkr
- Den totala uthyrbara arean i Lönnbacken uppgår till cirka 160.000 kvm
- Hyresintäkterna uppgick till 103,8 Mkr och driftnettot uppgick till 79,6 Mkr
- Marknadsvärdet för fastigheterna uppgick vid årsskiftet till cirka 2.600 Mkr
- Ägarna har tillskjutit ytterligare kapital för bolagets fortsatta expansion
- Affärsidén har utökats till att omfatta hela segmentet samhällsfastigheter

## Vision

Genom strategiska förvärv, omsorgsfull förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet ska vi säkerställa en långsiktig god avkastning och värdetillväxt för våra ägare samt ge trygghet och bra service åt våra kunder.

## Affärsidé

Att äga, aktivt förvalta och utveckla äldreboende- och samhällsfastigheter i Sverige.

## Kärnvärden

*Långsiktighet, Lyhördhet och Omsorgsfullhet* ska prägla allt vi gör för att vi ska kunna nå vår vision och leva upp till våra löften till ägare, kunder, hyresgäster och omvärld.

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

Detta 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. 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.

Allt vi gör ska genomsyras av omsorgsfullhet eftersom vi som köpare och förvaltare 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.

## Intensivt och händelserikt investeringsår

Ännu ett händelserikt år är till ända för Lönnbacken Fastigheter. Investeringstakten har varit mycket hög under 2012.

Under våren förvärvades ett äldreboende i Salem och kort därefter förvärvades tre äldreboenden i Umeå och ett i Trelleborg.

Under hösten beslutade ägarna att skjuta till ytterligare kapital. Samtliga ägare har ökat sitt kapital med 60%, vilket innebär att Lönnbacken nu har en total möjlig investeringsvolym på 3.500 Mkr. Samtidigt togs beslut om att bredda affärsidén till att omfatta även andra typer av samhällsfastigheter som till exempel skolor, vårdcentraler, sjukhus. Dock skall andelen äldreboende fortsatt vara betydande och uppgå till minst 50% av värdet.

I slutet av året genomfördes tre större fastighetsförvärv. Det första innehöll fastigheter som i huvudsak återfinns i Skåne och i Stockholm. Därefter förvärvades ett fastighetsbestånd i Dalarna som innehåller långa avtal med stabila hyresgäster.

Fastigheterna inrymmer såväl äldreboende som vårdcentraler och skolor. Strax före årsskiftet förvärvades slutligen två äldreboendefastigheter i Uppsala. Fastigheterna är nybyggda och har långa hyresavtal med Attendo.

Vid utgången av året ägde Lönnbacken 31 fastigheter i fyra geografiska områden, Mälardalen, Skåne, Dalarna och övriga Sverige. Baserat på marknadsvärde återfinns 44% i Mälardalen, 22% i Skåne, 17% i Dalarna och 17% i övriga Sverige.

I Uppsala är ombyggnadsprojektet för det Palliativa Centret i slutfasen. Hyresgästen beräknas ta lokalerna i anspråk och börja bedriva vård under våren 2013. Internationella Engelska Skolan (IES) har varit igång sedan hösten 2011 och några kompletterande investeringar för skolans räkning kommer eventuellt att göras under senare delen av 2013.

I Västerås har IES tagit största delen av sina lokaler i anspråk i och med höstterminens start. Under våren påbörjas etapp två som bland annat omfattar skolans bibliotek, med färdigställande i augusti 2013.



## **Förstärkt organisation**

I takt med förvärven har vi byggt upp en förvaltningsorganisation som långsiktigt ska öka värdet och förbättra kassaflödet i fastigheterna genom en aktiv förvaltning. Lönnbackens personal arbetar främst med kund- och hyresgästrelationer samt styrning och uppföljning av ekonomi och finans samt de tekniska förvaltningsentreprenörerna. Den dagliga skötseln av fastigheterna sköts av entreprenörernas personal lokalt på de orter våra fastigheter är belägna för att på så sätt kunna hålla en hög och pålitlig servicenivå. Under året har en policy tagits fram som betonar målsättningen med förvaltningen. Vår policy ska även spegla hur våra entreprenörer och samarbetspartners ska arbeta gentemot oss och våra kunder.

## **Utblick 2013**

Under 2013 kommer verksamheten fortsatt att fokusera på investeringar via såväl nyförvärv som projekt. Stort fokus kommer dessutom att ligga på att bygga goda kundrelationer. Lönnbacken skall upplevas som en fastighetsägare som har nära relation till sina hyresgäster både vad avser frågor i den dagliga verksamheten som frågor som avser det mer långsiktiga lokalbehovet.

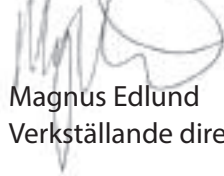
De pågående projekten i Uppsala och Västerås kommer att avslutas under året. I Västerås äger Lönnbacken en obebyggd projektfastighet. Där pågår arbetet med att ändra befintlig detaljplan.

Vad avser nyinvesteringar kommer de i första hand att prioriteras i de marknadsområden Lönnbacken redan finns etablerade. Målsättningen är att under våren investera för cirka 400-500 miljoner kronor och under hösten bedöms investeringar för ytterligare cirka 400-500 miljoner kronor kunna genomföras.

Konkurrensen bland investerarna är stor inom segmentet samhällsfastigheter. Strategin kommer därför fortsatt vara att söka investeringsmöjligheter direkt hos de potentiella säljarna och inte enbart utvärdera de projekt som erbjuds marknaden via mäklare.

Arbetet med planering och upphandling av den tekniska förvaltningen kommer att fortsätta under 2013 i takt med att nya fastigheter förvärvas och de löpande avtalen med förvaltningsentreprenörerna löper ut.

Stockholm i april 2013



Magnus Edlund  
Verkställande direktör

Under 2012 uppgick den totala transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad till cirka 107 miljarder kr, 10 % högre än 2011, och i linje med snittet för de tio senaste åren.

I december gjordes affärer för 40 miljarder, vilket är 50 % högre än samma period 2011.

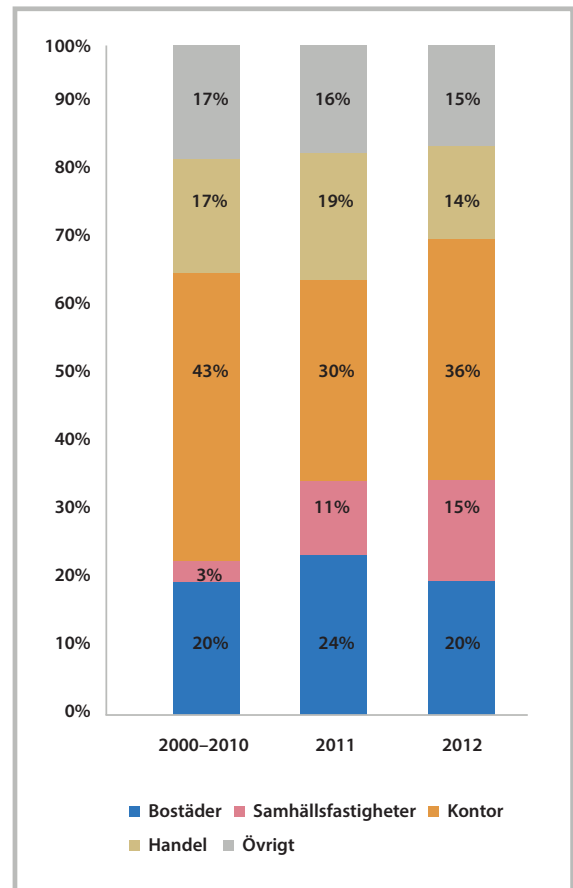
Svenska institutioner och fonder stod för 40 % av transaktionerna under året.

Årets största affär inkluderade samhällsfastigheter. Tredje AP-fonden köpte ut Kungsledens 50 % ägande i Hemsö för ca 23 miljarder kr. Lönnbackens största konkurrenter, Rikshem och Hemsö, har fortsatt att förvärva fastigheter för ca 2,5 respektive 1 miljard kr under året.

Samhällsfastigheter har nu blivit en etablerad tillgångsklass på fastighetsmarknaden och har samtidigt fortsatt att öka sin andel av transaktionsvolymen.

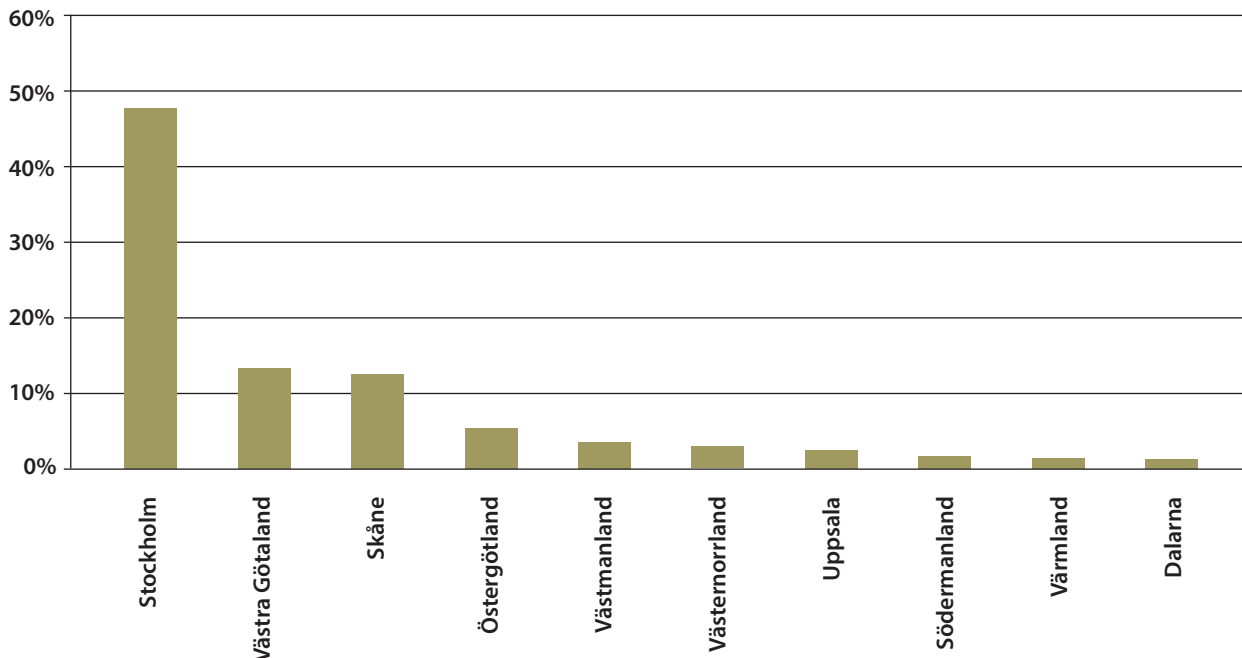
Trenden på marknaden under 2012 har varit sjunkande direktavkastningar då intresset varit stort i de affärer som har bjudits ut via mäklare i strukturerade processer.

Merparten, över 70 %, av transaktionerna under 2012 skedde i de tre storstadsregionerna.



Källa: Pangea Research


De tio regioner med störst omsättning på fastigheter april 2012 – mars 2013



Total transaktionsvolym april 2012 – mars 2013 uppgår till 103 Mrd kronor. De tio största regioner står för totalt ca 90%.

Källa: Pangea Research

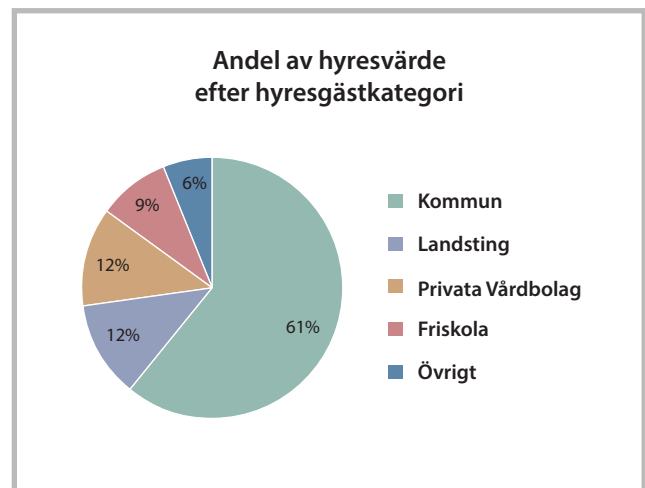
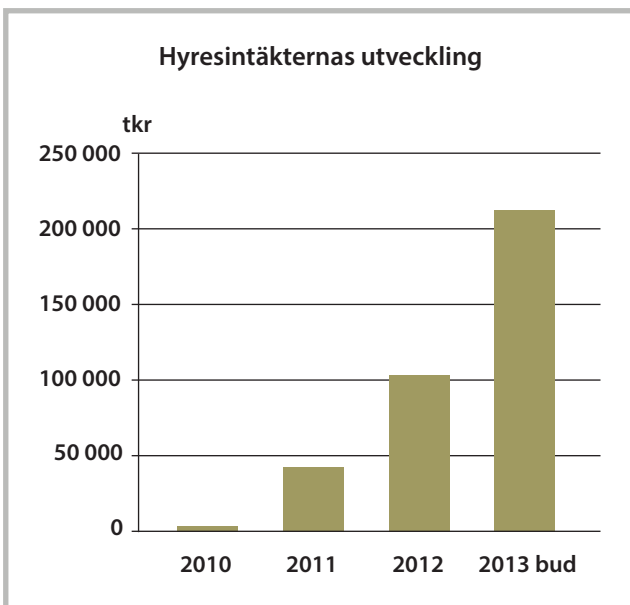
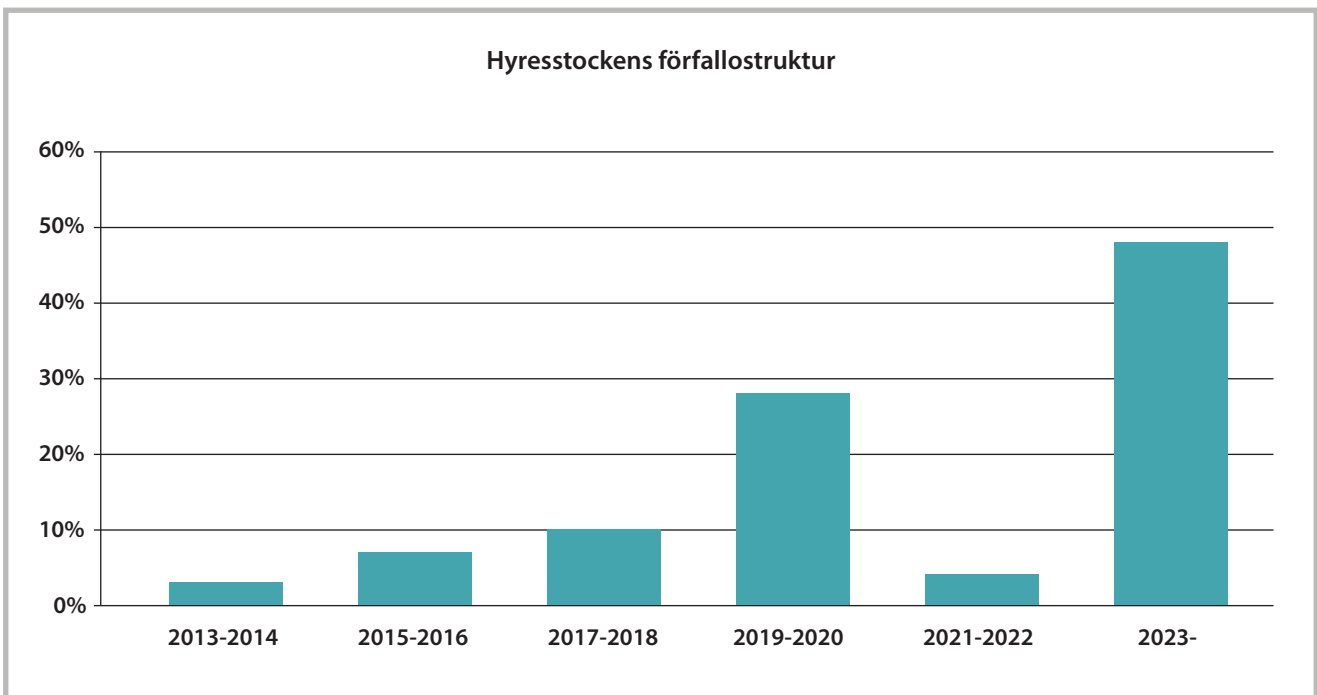




*”Samhällsfastigheter har nu blivit en etablerad tillgångsklass på fastighetsmarknaden och har samtidigt fortsatt att öka sin andel av transaktionsvolymen.”*

Långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet är de kärnvärden som Lönnbacken lever efter och som också ska präglade det dagliga arbetet och samarbetet med våra hyresgäster. Den genomsnittliga återstående löptiden för Lönnbackens hyresgäster uppgår till knappt tolv år. Vi får därigenom en god möjlighet att följa våra hyresgäster under lång tid och tillsammans arbeta långsiktigt med fastigheternas utveckling och närmiljö.

Våra hyresgäster består till övervägande del av kommuner och landsting som framförallt bedriver äldreboende och vård. Vi har också ett antal privata vårdbolag och en friskola som hyresgäster. Cirka 9 % av hyresvärdet kommer från Internationella Engelska skolan, som är hyresgäst i två av Lönnbackens fastigheter.



## Elmstagården i Norrtälje.

Elmstagården är ett äldreboende beläget i tätorten Älmsta intill Väddö kanal i norra delen av Norrtälje kommun. Älmsta är en av de större orterna i Roslagen och erbjuder all typ av kommunal service men har även ett starkt lokalt näringsliv med detaljhandel och service. Sommartid är befolkningen i Roslagen mångdubbelt större än vintertid men närheten till Norrtälje, Stockholm och Uppsala ger möjlighet till distansarbete och pendling året om.

Elmstagården är ett äldreboende som uppfördes i samband med att kommunerna tog över ansvaret för äldreomsorgen i början av 1990-talet. Byggnaden är uppförd i två flyglar med en gemensam entrébyggnad i mitten. I entrébyggnaden finns den stora gemensamma matsalen och lokaler för personal. I mitten av 2000-talet renoverades fastigheten och kompletterades med en envåningsflygel som inrymmer Granbacka demensboende. Totalt finns 57 lägenheter, alla med balkong eller uteplats.

Eva Tapio, som är enhetschef för Elmstagården, har arbetat där sedan 1997 och är sedan 2010 ansvarig för verksamheten. I Norrtälje kommun bedrivs en stor del av vård- och omsorgsverksamheten av Tiohundra AB, ett samägt bolag mellan Norrtälje kommun och landstinget, så även på Elmstagården.

Under Evas tid som enhetschef har fastigheten haft tre olika ägare. Lönnbacken förvärvade fastigheten i början av 2011 och har sedan dess arbetat med att åtgärda de kända tekniska bristerna som fanns i byggnadens installationer vid förvärvet och med en modernisering av styr- och reglerings-systemet för ventilation och värme för att på så sätt få ett jämnare och behagligare inneklimat och en bättre driftekonomi med minskad klimatpåverkan. Sedan drygt ett år tillbaka har Dalkia tagit över som



teknisk förvaltningsentreprenör med ansvar för den dagliga fastighetsskötseln och åtgärdande av uppkomna fel.

Eva berättar att de trivs bra i lokalerna. Hon upplever att de boende tycker att lokalerna är mysiga, särskilt de gemensamma delarna med matsalen där det ordnas aktiviteter.

Samarbetet med Lönnbacken fungerar bra efter en viss inkörningsperiod med bland annat byte av förvaltningsentreprenör, men Eva uppskattar de snabba beslutsvägarna. Under vintern har till exempel ett akut problem med värmeförsörjningen varit en fråga som har skötts seriöst och bra av Lönnbacken och Dalkia tycker hon.

Eva ser inget förändrat lokalbehov i framtiden men skulle vilja träffa Lönnbacken och Dalkias förvaltare regelbundet varje kvartal för att stämma av hur allt fungerar och informera sig till exempel om personalförändringar eller planerade underhållsåtgärder på byggnaden. Kontakten med Dalkias tekniker sker mer regelbundet då de besöker fastigheten vid avhjälpande av fel som verksamheten anmält och vid tillsyn och skötsel.



Eva Tapio och Jörgen Johansson



### **Internationella Engelska Skolan (IES) i Västerås.**

Peter Ledin började som rektor i augusti 2012, vilket var samtidigt som IES öppnade i Västerås. Internationella Engelska skolan har verksamhet på flera orter i Sverige. Utmärkande för deras skolor är att hälften av undervisningen sker på engelska och att alla som undervisar på engelska också har engelska som modersmål. Det finns tydligare ordningsregler än i vanliga svenska skolor och man har högre för-



väntningar på sina elever. IES har plockat det bästa ur skolans värld från både internationella skolor och svenska skolor. I IES har alla barnen i årskurs 6-9 mentorer. Mentorn är den lärare som har barnen under allra flest lektionstimmar. Mentorerna ringer hem till föräldrarna en gång i månaden och återkopplar hur det går för deras barn.

I IES i Västerås finns elever från årskurs 4-9. Just nu finns 414 elever, men till hösten kommer man att bli 560 elever. I framtiden är det mycket möjligt att man växer och får ännu fler elever.

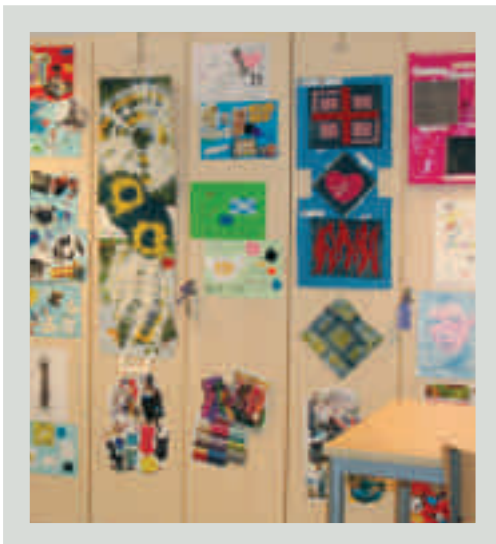
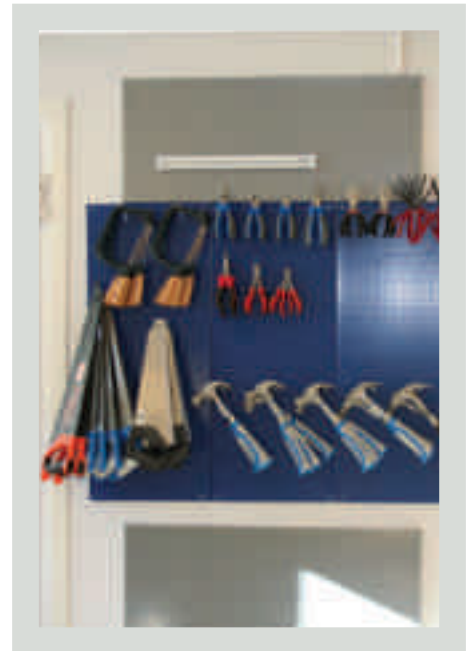
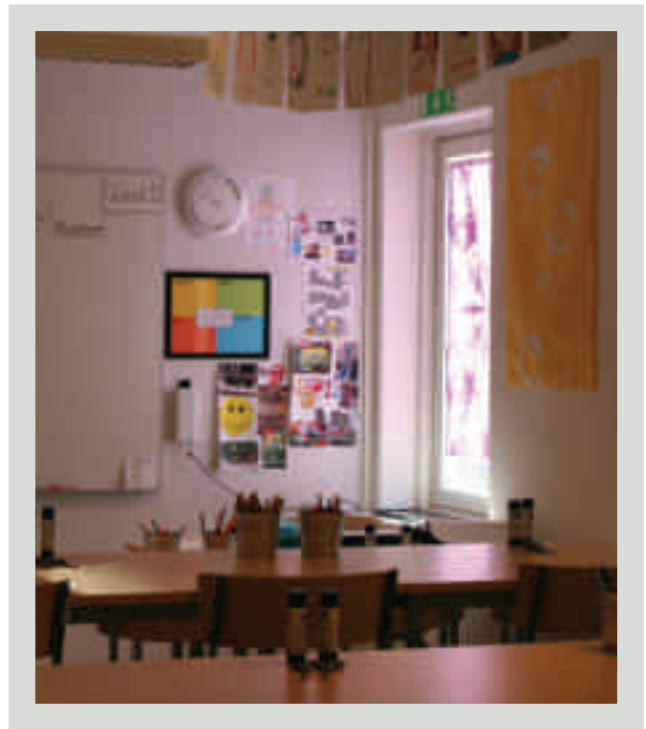
Peter berättar att lokalerna fungerar mycket bra. Allt finns på nära håll – även slöjd och gymnastik. Han ser ytterligare två fördelar och det är att allt finns i ett plan och att det är mycket bra ljudisolerat eftersom det tidigare har varit ett sjukhus. Peter upplever skolans läge som både bra och dåligt. Det finns ingenting som lockar eleverna bort på lunchrasten eftersom skolan ligger en bit från centrum, men å andra sidan måste nästan alla elever åka buss eller cykla till skolan. Eleverna upplever också lokalerna som mycket fina. De uppskattar att det är så rent och fräscht och att det finns fina tapeter på väggarna.

Samarbetet med Lönnbacken fungerar bra. Peter Ledin skulle gärna vilja ha mer kontakt med fastighetsägaren. Han efterfrågar också någon form av regelbundna "husråd" med andra hyresgäster. Det är bra att få information om något händer i

fastigheten till exempel förändringar med hissarna. Hyresgästerna har ett visst samarbete mellan sig också, till exempel har IES ett erbjudande om att utnyttja bassängen som finns inom fastigheten för simträning av elever som inte kan simma.

IES har inte så mycket kontakt med driftteknikern i Västerås eftersom de har en egen vaktmästare som sköter det mesta. När man behöver hjälp är det framförallt vaktmästaren som ringer till driftteknikern.

I framtiden kommer IES att behöva en större gymnasal och sannolikt också fler slöjdsalar och elev-uppehållsrum. På önskelistan finns också en aula för att kunna samla elever och föräldrar vid till exempel föräldramöten.



**Den dagliga skötseln av fastigheterna sköts av förvaltningsentreprenörernas personal lokalt på de orter där fastigheterna finns. Våra regionchefer och respektive förvaltningsentreprenör har en mycket nära och tät dialog kring olika åtgärder och aktiviteter i fastigheterna. Lönnbacken arbetar kontinuerligt med uppföljning och utvärdering av förvaltningsentreprenörerna för att försäkra sig om en hög servicenivå.**

**Inom teknikområdet är fokus på väl fungerande arbets- och boendemiljöer där inomhusklimatet är den enskilt viktigaste faktorn. Lönnbacken arbetar med långsiktiga underhållsplaner där fastigheternas olika behov av åtgärder tas upp.**

### Hur fungerar den tekniska förvaltningen och driften i Eriksborg?

Ronny von Rahmel är drifttekniker från Dalkia och han arbetar framförallt i Eriksborg i Västerås. Eriksborg är den av Lönnbackens fastigheter som har allra flest olika hyresgäster och det märks också på komplexiteten i frågeställningarna både på kontoret och hos Ronny.

Ursprungligen var Eriksborg ett sjukhus, men har allt eftersom sjukhuset flyttat ut, fyllts med nya hyresgäster. I dag är knappt hälften av arean förhård av företag inom vård- och omsorgssektorn. Resterande del är framförallt Internationella Engelska skolan.

Ronny berättar att han har ansvarat för den tekniska förvaltningen sedan augusti 2012, men att han har mycket lång erfarenhet av att arbeta som drifttekniker. När Ronny berättar om sitt arbete, tar det inte lång stund att förstå att han fungerar lite som "spindeln i nätet" på Eriksborg. Ronny följer upp att städningen blir ordentligt gjord eller att trädgårdsentreprenören håller efter och gör sitt jobb. Han kollar om hyresgästerna har fått en ny spis installerade och ligger på och påminner leverantörerna.

Den viktigaste uppgiften som Ronny har är att få hyresgästerna att trivas och att se till att allt fungerar som det ska i fastigheten. Ronny tar även initiativ



Ronny von Rahmel


till förbättringar i fastigheten som fastighetschefen först godkänner till exempel nya möbler i allmänna utrymmen, målning i huvudentrén och renovering av toalettgrupper. När regionchefen som i det här fallet heter Örjan Johansson godkänt åtgärderna så får Ronny driva och leda projekten.

Hyresgästerna ska egentligen ringa till Dalkias kundservice som sedan ringer till Ronny, men många kontakter Ronny direkt. En del ärenden dyker också upp när Ronny går runt i fastigheten. Exempel på ärenden från hyresgästerna är till exempel problem med avloppen, trasiga diskmaskiner, trasiga skåpluckor, armaturer i allmänna utrymmen. Ronny försöker lösa så mycket han hinner på egen hand, men ibland behöver han tillkalla extra hjälp och expertis till exempel för att spola avloppen eller installera ny kökspis.

På frågan om hur samarbetet med fastighetsägaren fungerar så säger Ronny att det fungerar mycket bra. Han har en relativt tät dialog med regionchefen och beslutsvägarna är korta. Det går lätt att ringa och komma i kontakt med Lönnbacken.

Ronny tycker att Eriksborg är en bra fastighet med ett mycket bra läge. Det är en fördel att huset endast är i ett plan med källare.





*”Inom teknikområdet är fokus på väl fungerande arbets- och boendemiljöer där inomhusklimatet är den enskilt viktigaste faktorn.”*

På Lönnbacken har medarbetarna lång och gedigen erfarenhet från förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och med ett engagemang för samhällsfastigheter. Lönnbackens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet där förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbetet är integrerat inom företaget. Förståelsen för avkastningskraven och den ekonomiska effekten av en aktiv förvaltning genomsyrar den långsiktiga förvaltningen både intäcks- och kostnadsmässigt.

Funktioner som är kritiska för framgång såsom investeringar, strategisk förvaltning och ekonomisk styrning skall finnas inom den egna organisationen.

Inom områdena teknisk förvaltning, ekonomiadministration och projektledning av ombyggnads- och nybyggnadsprojekt skall beställarkompetensen

vara hög och effektiva samarbeten med leverantörer av dessa tjänster upphandlas.

## Ny organisation under 2012

I samband med beslutet om utökat ägarkapital och de nya investeringarna i fastigheter har roller och ansvar förtydligats. Fastighetsförvaltningen är organiserad i tre regioner som i huvudsak följer de geografiska områdena. Centrala roller inom förvaltning, projekt samt stödfunktionerna består av anställd personal. Hyresadministration och löpande redovisning samt IT hanteras av externa samarbetspartners. Den dagliga fastighetsskötseln sköts av entreprenörernas personal lokalt på de orter våra fastigheter är belägna för att på så sätt kunna hålla en hög och pålitlig servicenivå.



Greger Hedlund



Maria Alkbrant

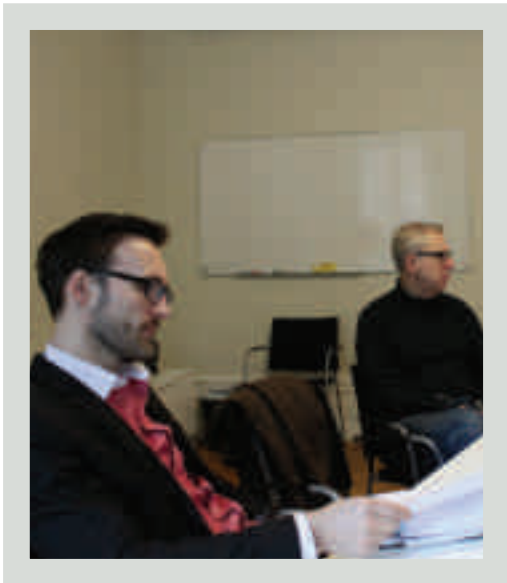
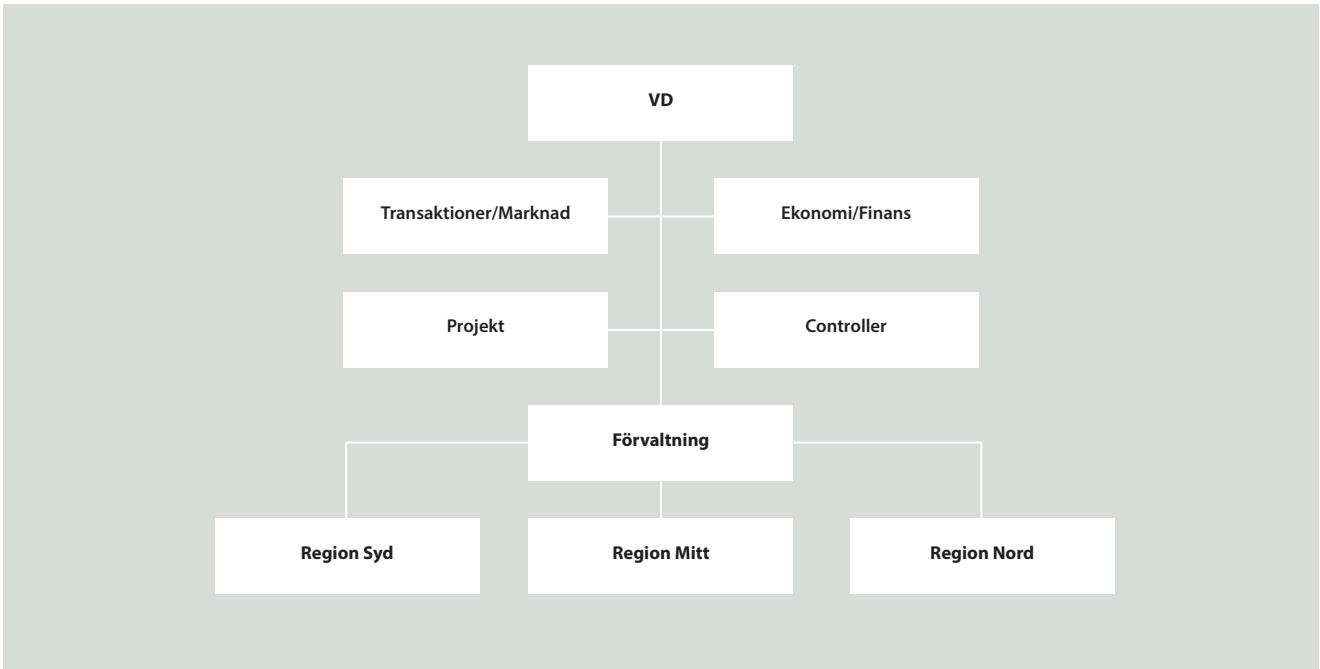


Magnus Edlund



Åke Berglund





Sara Östmark

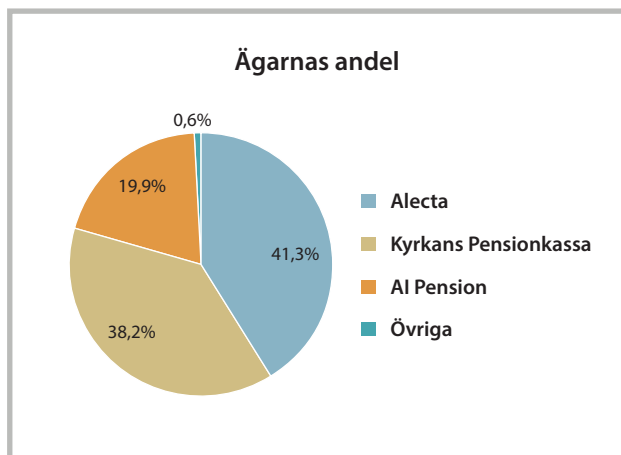


Örjan Johansson

## 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.



## Alecta

Alecta är förvaltare av tjänstepension sedan 1917. Alecta står på kundernas sida med ett enda fokus - att erbjuda trygghet under och efter arbetslivet. Det gör de genom en god avkastning och låga kostnader. Alecta förvaltar cirka 550 miljarder kronor åt sina ägare som är 2 miljoner privatkunder och 33 000 kundföretag.

Alectas kapitalförvaltning förvaltar Sveriges största pensionsportfölj och präglas av långsiktighet.

## Kyrkans Pensionskassa

Kyrkans Pensionskassa försäkrar tjänstepensionen för anställda i Svenska kyrkans församlingar, kyrkliga samfälligheter och stift. Totalt har pensionskassan över 65 000 personer försäkrade och förvaltar ett pensionskapital på drygt 10 miljarder kronor.



Fr v Lennart Schönning, Kent Jonsson, Mats Guldbrand och Christina Rogestam.

Pensionskassan bildades 1999 inför relations-  
ändringen mellan kyrkan och staten.

Vid sidan av delägandet av Lönbacken Fastig-  
heter omfattar pensionskassans kapitalförvaltning  
även aktier och olika typer av räntebärande värde-  
papper.

Pensionskassans kapitalförvaltning följer samma  
etiska inriktning som Svenska kyrkan.

## **AI Pension**

AI Pension, Arkitekter & Ingenjörer är en försäkrings-  
förening för arkitekter och ingenjörer inom teknik-  
konsultsektorn. Förutom arkitekter och ingenjörer  
kan alla anställda i arkitekt- och teknikkonsultföretag  
bli medlemmar i AI Pension.

Totalt rör det sig om cirka 15 000 medlemmar,  
varav drygt 9 000 har en aktiv försäkring.

AI Pensions tillgångar, som i dagsläget uppgår  
till drygt 5 miljarder, förvaltas enligt en fastställd  
placeringsinstruktion med hänsyn tagen till gjorda  
försäkringsåtaganden och med målet att uppnå  
en långsiktigt god real avkastning. Bland annat  
äger och förvaltar man några fastigheter i centrala  
Stockholm.

## **Styrelsen**

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

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

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och  
har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande  
kunna följa upp företagens verksamhet och utveck-  
ling. Ordföranden samråder med VD i strategiska  
frågor.

## **Styrelsens arbete under 2012**

Under verksamhetsåret 2012 hade styrelsen nio  
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. Styrelsearbetet under året har varit  
särskilt inriktat på investeringsfrågor.

## **Styrelsen sammansättning**

Lönbackens styrelse består av fyra ledamöter.  
Styrelsens ordförande är sedan bildandet Lennart  
Schönning. De övriga tre ledamöterna är represen-  
tanter 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**

I bolagsordningen framgår att arvode endast utgår  
till styrelseordföranden. För 2012 uppgick ersätt-  
ningen till 300 000 kr.

## **Revision**

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

Finansverksamheten styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringskostnad till en begränsad risk. 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 finanspolicyen skall extern belåning av fastigheterna endast ske på dotterbolagsnivå och förfallotidpunkterna ska vara spridda över tiden. Lönbackens externa upplåning uppgick per den 31 december 2012 till 1.642.437 tkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 45 månader, den genomsnittliga kapitalbindningstiden 30 månader och den genomsnittliga räntan 3,57 procent.

Lönbackens styrelse har beslutat att belånings-

graden maximalt skall uppgå till 70%. Per 2012-12-31 uppgår belåningsgraden till 67%.

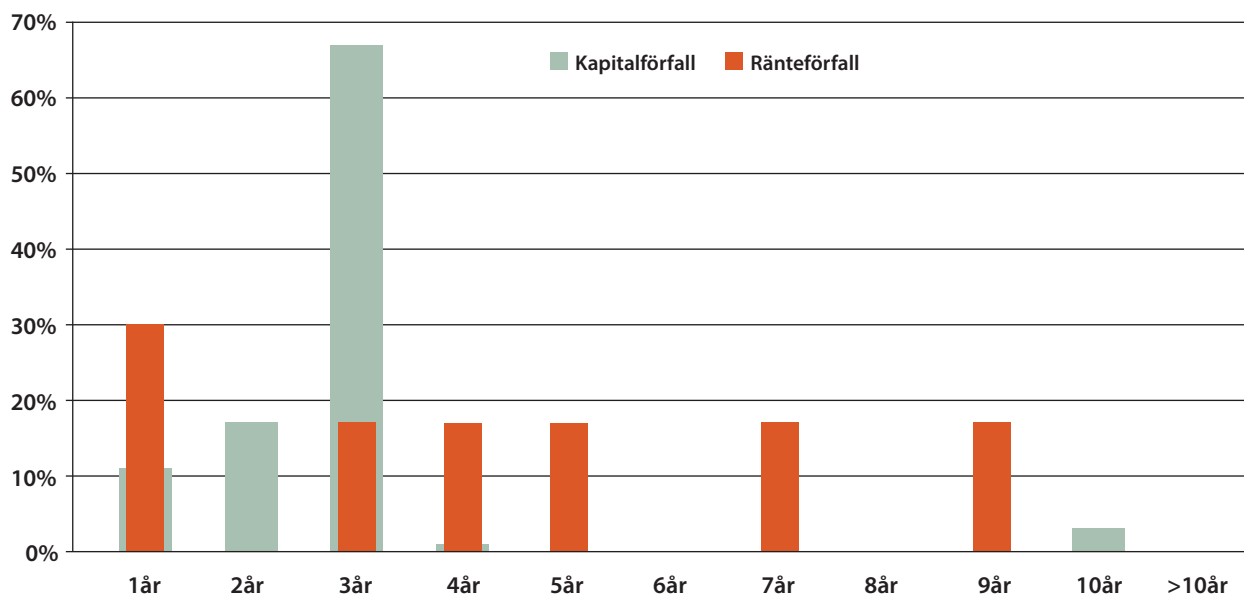
Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick till 30% vid årsskiftet.

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. För 2012 uppgick den genomsnittliga räntetäckningsgraden till 2,1.

### Finansiering- 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 55% av lånestocken är räntesäkrade med hjälp av ränteswapar. En del lån är även upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är cirka 70% av låneportföljen räntesäkrad i form av swapar eller lån med fast ränta.

Förfallostruktur på låneportföljen per december 2012



Tkr	2012	2011	2010
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>			
Hysesintäkter	103 311	44 106	602
Förvaltningens kostnader	-23 660	-11 495	-211
<b>Driftnetto</b>	<b>79 651</b>	<b>32 611</b>	<b>391</b>
Administrationskostnader	-8 854	-4 533	-10 183
Avskrivningar	-12 138	-5 325	-70
<b>Nettoresultat fastighetsrörelsen</b>	<b>58 659</b>	<b>22 753</b>	<b>-9 862</b>
Försäljningsresultat		-1 013	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>58 659</b>	<b>21 740</b>	<b>-9 862</b>
Ränteintäkter	713	331	8
Räntekostnader	-63 524	-27 898	-938
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 151</b>	<b>-5 827</b>	<b>-10 792</b>
<b>Balansräkning i sammandrag</b>			
Anläggningstillgångar	2 363 780	806 326	268 478
Omsättningstillgångar	86 727	72 900	9 483
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 450 507</b>	<b>879 227</b>	<b>277 961</b>
Eget kapital och obeskattade reserver	77 575	147 742	7 537
Långfristiga skulder	2 225 501	413 324	32 800
Kortfristiga skulder	147 431	318 161	237 625
<b>Summa skulder</b>	<b>2 450 507</b>	<b>879 227</b>	<b>277 961</b>
<b>Nyckeltal</b>			
Antal fastigheter	31	10	6
Uthyrbar area, kvm	160 000	64 500	23 000
Marknadsvärde, tkr	2 577 000	849 500	286 000
Marknadsvärde per kvm	16 106	13 171	12 435
Kassaflöde före dispositioner, tkr	-2 066	60 758	9 069
Överskottsgrad, %	77%	74%	65%
Soliditet	30%	34%	7%
Belåningsgrad	67%	33%	12%
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	2,1	1,8	-70,4

## Verksamheten

Lönbacken Fastigheter AB bildades i april 2010 och ägs av AI Pension (19,86 %), Alecta (41,25 %) och Kyrkans Pensionskassa (38,20 %). Verksamheten består i att genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla 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 samhällsadministration.

## Koncernförhållanden

Lönbacken-koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Lönbacken Fastigheter AB och 31 direkt eller indirekt helägda dotterbolag fördelade på 21 aktiebolag och 10 kommanditbolag. Dessa dotterbolag ägde vid årsskiftet 31 fastigheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringsstakten har varit hög under 2012. Under året har fem fastighetstransaktioner genomförts, innehållande 21 fastigheter, till ett investeringsvärde på 1 440 Mkr. Under första halvåret förvärvades ett äldreboende i Salem från Hemfosa och kort därefter förvärvades tre äldreboenden i Umeå och ett i Trelleborg från Rikshem. Höstens första förvärv gjordes från Brinova som avyttrade samtliga äldre-

boendefastigheter i sin fastighetsportfölj. Därefter har ett fastighetsbestånd i Dalarna förvärvat från Landstinget och strax före årsskiftet förvärvades två fastigheter i Uppsala från en privat aktör, innehållande uteslutande äldreboende.

Under hösten beslutade ägarna att tillskjuta ytterligare ägarkapital. Samtliga ägare har förpliktat sig att öka sin kapitalinsats med 60 % och det nuvarande allokerade kapitalet uppgår därmed till 1 046 Mkr. Det innebär en möjlig investeringsvolym om ca 3 500 Mkr. Samtidigt togs beslut att bredda affärsidén från att omfatta äldreboenden till att omfatta även andra typer av samhällsfastigheter som t.ex. skolor, vårdcentraler, sjukhus mm.

På fastigheten i Västerås har första etappen av ett ombyggnadsprojekt åt Internationella Engelska Skolan färdigställts och under hösten och vintern påbörjades den andra och sista etappen som kommer att slutföras under sommaren 2013.

På en av fastigheterna i Uppsala pågår ett ombyggnadsprojekt åt Uppsala kommun som där kommer att etablera ett palliativt center med beräknad inflyttning under andra kvartalet 2013.

I samband med beslutet om utökat ägarkapital beslutade ägarna att ledningsfunktionen i bolaget skall övergå från inhyrd till anställd personal. Det innebär att såväl VD-funktion som funktioner för förvaltningsledning, ekonomistyrning, finans, marknad och transaktioner numera hanteras av anställd personal.

## Resultat och ställning

Koncernens omsättning för räkenskapsåret uppgick till 103,3 (44,1) Mkr. Ökningen beror framförallt på nyförvärv av fastigheter. Vid ingången av räkenskapsåret ägde Lönbacken 11 fastigheter och vid utgången av året 31.

Årets resultat efter skatt för koncernen blev -6,1 (-6,3) Mkr och har belastats med engångskostnader till följd av årets förvärv. Under året har aktieägartillskott omvandlats till räntebärande ägarlån vilket har minskat eget kapital och ökat långfristiga skulder och därmed också räntekostnaden. Under året har förstärkningen av organisationen resulterat i ökade administrationskostnader för sista kvartalet.

Koncernens likvida medel vid årets utgång uppgick till 67,8 (69,8) Mkr.

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



## Risikanalyt

De enskilt största riskfaktorerna inom fastighetsförvaltning är utvecklingen på hyresmarknaden och marknadsräntorna.

I det segment Lönnbacken verkar inom är hyresgästerna i stor utsträckning kommunala hyresgäster alternativt privata vårdgivare med kommunala placeringsbeslut. Motpartsrisken i hyresförhållandet bedöms därför som låg. Risken för vakanser bedöms som låg då snittlöptiden på kontrakten är 12 år.

Vad gäller ränterisken har Lönnbackens styrelse beslutat om en finanspolicy där den maximala belåningsgraden skall uppgå till 70 % extern belåning. Vidare har styrelsen beslutat att räntesäkra

större delen av låneportföljen via upptagande av ränteswapar och upptagande av lån med bunden ränta. Därmed har den negativa effekten av eventuella kraftiga ränteuppgångar dämpats.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	81 979 205
Årets förlust	- 20 122 134
	<b>61 857 071</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	<b>61 857 071</b>

Alla belopp i Tkr	2012	2011
Hysesintäkter	103 311	44 106
	<b>103 311</b>	<b>44 106</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	-32 443	-15 786
Fastighetsskatt	-71	-242
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-12 138	-5 325
Övriga rörelsekostnader	0	-1 013
	<b>-44 651</b>	<b>-22 366</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>58 659</b>	<b>21 740</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	713	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63 523	-27 898
	<b>-62 811</b>	<b>-27 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 151</b>	<b>-5 828</b>
Skatt på årets resultat	-1 907	-505
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 058</b>	<b>-6 332</b>



Alla belopp i Tkr	2012	2011
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	2 363 626	803 454
Inventarier, verktyg och installationer	154	119
	<b>2 363 781</b>	<b>803 573</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	0	2 753
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 363 781</b>	<b>806 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager		
Råvaror och förnödenheter	117	60
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	821	324
Övriga fordringar	13 407	2 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 621	614
	<b>18 849</b>	<b>3 013</b>
Kassa och bank	67 760	69 827
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>86 727</b>	<b>72 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 450 507</b>	<b>879 227</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	5 004	5 004
Bundna reserver	2 276	710
Fria reserver	76 353	148 359
Årets resultat	-6 058	-6 332
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 575</b>	<b>147 742</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 572 521	265 052
Övriga skulder	652 980	148 272
	<b>2 225 501</b>	<b>413 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	69 916	290 357
Leverantörsskulder	21 280	4 031
Aktuella skatteskulder	3 048	616
Övriga skulder	583	1 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 603	21 356
	<b>147 431</b>	<b>318 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 450 507</b>	<b>879 227</b>
<b>Ställda panter</b>	<b>1 619 536</b>	<b>647 997</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Alla belopp i Tkr	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 151	-5 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 138	6 338
Betald skatt	3 278	-73
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 265</b>	<b>438</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av varulager och pågående arbeten	-57	-60
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 835	-2 599
Förändring av kortfristiga skulder	47 278	-178 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 650</b>	<b>-180 974</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 572 345	-563 427
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	19 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 572 345</b>	<b>-544 187</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	146 537
Återbetalda aktieägartillskott	-64 108	
Upptagna lån	1 591 736	639 381
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 527 628</b>	<b>785 918</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 066</b>	<b>60 758</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	69 827	9 069
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>67 760</b>	<b>69 827</b>

# Lönbackens fastigheter i Sverige



**Fd Genetikcentrum, Uppsala kommun**

Fastighet: Ultuna 2:26  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1947/2011  
 Adress: Genetikvägen 1,3,5,7,9 / Bäcklösavägen 2,  
 756 51 Uppsala  
 Uthyrbar area: 15 200 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Uppsala AB  
 Hyresgäst: Internationella Engelska Skolan,  
 Uppsala kommun



**Sandellska huset, Uppsala kommun**

Fastighet: Gamla Uppsala 110:1  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2009  
 Adress: Sandels gata 2, 754 39 Uppsala  
 Uthyrbar area: 4 000 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Gamla Uppsala AB  
 Hyresgäst: Attendo



**Fortuna-Onnela, Uppsala kommun**

Fastighet: Sävja 1:86  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2012  
 Adress: Stenbrohultsvägen 6, 757 58 Uppsala  
 Uthyrbar area: 2 500 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Sävja AB  
 Hyresgäst: Attendo



**Enebackens äldreboende, Österåkers kommun**

Fastighet: Smedby 19:554  
 Byggår: 2006  
 Adress: Solskiftesvägen 14,184 33 Åkersberga  
 Uthyrbar area: 7 500 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Åkersberga AB  
 Hyresgäst: Österåkers kommun  
 Operatör: HSB Omsorg



**Elmstagården, Norrtälje kommun**

Fastighet: Älmsta 8:2  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1991/2005  
 Adress: Skogsvägen 3, 760 40 Vaddö  
 Uthyrbar area: 4 000 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Norrtälje AB  
 Hyresgäst: Norrtälje kommun  
 Operatör: TioHundra



### **Lindegården, Stockholms kommun**

Fastighet: Beckomberga 1:7  
Byggår/Ombyggnadsår: 1930/2011-2012  
Adress: Beckomberga vägen 297, 168 60 Bromma  
Uthyrbar area: 2 900 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Bromma AB  
Hyresgäst: Carema



### **Rosstorps vård- och äldreboende, Salems kommun**

Fastighet: Rosstorp 2  
Byggår/Ombyggnadsår: 1903/1981/2011  
Adress: Rönninge Skolväg 24, 144 62 Rönninge  
Uthyrbar area: 4 700 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Rönninge AB  
Hyresgäst: Vård i Rosstorp AB  
Operatör: Team Vårdpilen



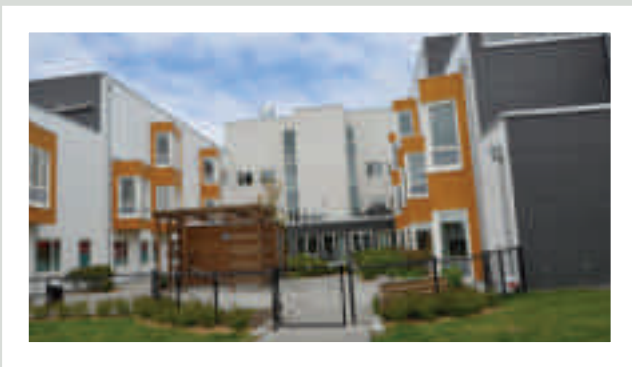
### **Vedbo 59, Västerås kommun**

Fastighet: Vedbo 59  
Byggår/Ombyggnadsår: 1976/2011  
Adress: Hörntorpsvägen 2-6, 724 71 Västerås  
Uthyrbar area: 13 800 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Västerås AB  
Hyresgäst: Landstinget Västmanland, Internationella Engelska Skolan m.fl  
**Vedbo 62, Västerås kommun.** Här planerar Lönnbacken att uppföra ett äldreboende i tre eller fyra våningar med 50 respektive 70 lägenheter.



### **Vintrosahemmet, Örebro kommun**

Fastighet: Östra Via 1:33  
Byggår/Ombyggnadsår: 1970/1993  
Adress: Dalstadsvägen 2, 719 30 Vintrosa  
Uthyrbar area: 3 000 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Örebro AB  
Hyresgäst: Örebro kommun



### **Victoria Park, Malmö kommun**

Fastighet: Stora Högesten 1  
Byggår/Ombyggnadsår: 2010  
Adress: Lilla Högestensgatan 2, 216 32 Limhamn  
Uthyrbar area: 5 100 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Limhamn AB  
Hyresgäst: Förenade Care



### Hylliehemmet, Malmö kommun

Fastighet: Lastvagnen 18  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1994  
 Adress: Sticklingevägen 19, 216 23 Malmö  
 Uthyrbar area: 3 200 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Malmö AB  
 Hyresgäst: Malmö stad



### Möllebacken, Kävlinge kommun

Fastighet: Löddeköpinge: 37:28  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2011  
 Adress: Malmövägen 3, 246 31 Löddeköpinge  
 Uthyrbar area: 2 400 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Kävlinge AB  
 Hyresgäst: Kävlinge kommun



### Högalid, Trelleborgs kommun

Fastighet: Högalid 69  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2009  
 Adress: Klörupsvägen 83, 231 56 Trelleborg  
 Uthyrbar area: 2 900 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Trelleborg AB  
 Hyresgäst: Trelleborgs kommun  
 Operatör: Förenade Care



### Wilson Park, Helsingborgs kommun

Fastighet: Renen 27  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1984/1993  
 Adress: Kristianstadsgatan 4, Malmögatan 25A-C,  
 252 52 Helsingborg  
 Uthyrbar area: 3 000 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Helsingborg AB  
 Hyresgäst: Helsingborg stad



### Nya Sjögläntans äldreboende, Hässleholms kommun

Fastighet: Vinslöv 4:38  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1995/2006  
 Adress: Boarpsvägen 17, 288 33 Vinslöv  
 Uthyrbar area: 5 200 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Hässleholm AB  
 Hyresgäst: Hässleholms kommun



#### **Vilans Vårdcentral, Kristianstad kommun**

Fastighet: Tunnbindaren 1  
Byggår/Ombyggnadsår: 2003  
Adress: Genvägen 42, 291 59 Kristianstad  
Uthyrbar area: 1 500 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Kristianstad AB  
Hyresgäst: Region Skåne, Primärvården



#### **Prästskogens äldreboende, Rättviks kommun**

Fastighet: Sjukhemmet 1  
Byggår/Ombyggnadsår: 1967-69/1980/1998  
Adress: Centralgatan 1, 795 30 Rättvik  
Uthyrbar area: 8 800 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Rättvik AB  
Hyresgäst: Rättviks kommun/Landstinget Dalarna



#### **Svärdsjö Vårdcentral och Björkhagsskolan, Falu kommun**

Fastighet: Borggärdet 97:1  
Byggår/Ombyggnadsår: 1960/1983/2005  
Adress: Björkvägen 2, 790 23 Svärdsjö  
Uthyrbar area 5 700 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Svärdsjö KB  
Hyresgäst: Falu kommun, Landstinget Dalarna



#### **Örjesbogården och Vårdcentral, Falu kommun**

Fastighet: Stallgården 1:439  
Byggår/Ombyggnadsår: 1987  
Adress: Drottningvägen 3, 5, 7, 9, 790 20 Grycksbo  
Uthyrbar area: 4 000 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Grycksbo KB  
Hyresgäst: Falu kommun, Landstinget Dalarna



#### **Leksands vårdcentral och Limsjögården, Leksands kommun**

Fastighet: Sjukstugan 11  
Byggår/Ombyggnadsår: 1961/1977/1995/2008  
Adress: Hantverkaregatan 46, 793 30 Leksand  
Uthyrbar area: 9 800 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Leksand KB  
Hyresgäst: Leksands kommun, Landstinget Dalarna



**Vinstragården och Hedemora vårdcentral,  
Hedemora kommun**

Fastighet: Vinstra 1  
Byggår/Ombyggnadsår: 1978  
Adress: Vinstravägen 2, 776 30 Hedemora  
Uthyrbar area: 7 600 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Hedemora KB  
Hyresgäst: Hedemora kommun, Landstinget Dalarna



**Solsidans vårdcentral och Solsidans äldreboende,  
Ludvika kommun**

Fastighet: Solsidan 24  
Byggår/Ombyggnadsår: 1987  
Adress: Blomstervägen 11, 771 42 Ludvika  
Uthyrbar area: 5 500 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Ludvika KB  
Hyresgäst: Ludvika kommun, Landstinget Dalarna



**Vårdcentral och Särna äldreboende,  
Älvdalens kommun**

Fastighet: Särnaby 122:1  
Byggår/Ombyggnadsår: 1977/1994/2011  
Adress: Sjukstugevägen 16A-G, 790 90 Särna  
Uthyrbar area: 6 400 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Särna KB  
Hyresgäst: Landstinget Dalarna



**Skålmogården och Lima vårdcentral,  
Malung-Sälens kommun**

Fastighet: Norrbäcken 1:18  
Byggår/Ombyggnadsår: 1978  
Adress: Skålmo 13, 780 64 Lima  
Uthyrbar area: 2 100 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Lima KB  
Hyresgäst: Malungs kommun, Landstinget Dalarna



**Orsagården och Orsa vårdcentral, Orsa kommun**

Fastighet: Fridhem 1  
Byggår/Ombyggnadsår: 1968/19969/2009  
Adress: Kaplansgatan 19, 794 30 Orsa  
Uthyrbar area: 5 600 kvm  
Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Orsa KB  
Hyresgäst: Orsa kommun, Landstinget Dalarna





**Dragonens äldrecenter, Umeå kommun**

Fastighet: Stigbygeln 7  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2008  
 Adress: Olof Palmes gata 10, 903 25 Umeå  
 Uthyrbar area: 6 600 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Umeå AB  
 Hyresgäst: Umeå kommun



**Marielunds äldreboende, Umeå kommun**

Fastighet: Etern 4  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2008  
 Adress: Mariehemsvägen 6F, 906 54 Umeå  
 Uthyrbar area: 4 400 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Umeå AB  
 Hyresgäst: Umeå kommun  
 Operatör: Förenade Care



**Solbackens äldreboende, Umeå kommun**

Fastighet: Backen 8:14  
 Byggår/Ombyggnadsår: 2008  
 Adress: Backenvägen 184-186, 903 62 Umeå  
 Uthyrbar area: 3 900 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Umeå AB  
 Hyresgäst: Umeå kommun



**Lindögården, Västerviks kommun**

Fastighet: Lindö 1  
 Byggår: 1990  
 Adress: Lysingsvägen 8, 593 53 Västervik  
 Uthyrbar area: 3 800 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Västervik AB  
 Hyresgäst: Västerviks kommun  
 Operatör: Attendo



**Solliden, Torsby kommun**

Fastighet: Soliden 1  
 Byggår/Ombyggnadsår: 1998  
 Adress: Kyrkogatan 14, 685 30 Torsby  
 Uthyrbar area: 2 300 kvm  
 Ägare: Lönnbacken Fastigheter i Torsby KB  
 Hyresgäst: Torsby kommun



## Definitioner

### **Hyresvärde**

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för icke uthyrda ytor.

### **Hyresintäkter**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Överskottsgrad**

Driftnetto i procent av hyresintäkter

### **Soliditet**

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i procent av total balansomslutning.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas bokförda värde.

### **Räntetäckningsgrad**

Rörelseresultatet ökat med ränteintäkter i förhållande till externa räntekostnader.



Birger Jarlsgatan 33, SE-111 45 Stockholm  
info@lonnfast.se www.lonnfast.se