



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)



2018



INNEHÅLL

ÅRET I SAMMANDRAG 3

OM FÖRVALTAREN 4

VD HAR ORDET 6

ÄGARDIREKTIV 7

VÄSENTLIGHETSANALYS 8

INTRESSENTDIALOG 10

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12

TRYGGHET OCH TRIVSEL 16

KLIMAT- & RESURSEFFEKTIV

VERKSAMHET 20

ATTRAKTIV ARBETSPLATS 24

EKONOMISKT ANSVAR 27

RISKHANTERING 31

GRI-INDEX 32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 34

FLERÅRSÖVERSIKT 38

NYCKELTAL 39

RESULTATRÄKNING 40

BALANSRÄKNING 42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 44

KASSAFLÖDESANALYS 46

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 48

REVISIONSBERÄTTELSE 56

GRANSKNINGSRAPPORT 58

FÖRETAGSLEDNING 59

FASTIGHETSFAKTA 60

DEFINITIONER 71

Vi har anpassat vår GRI-redovisning så att denna även omfattar den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL. Denna återfinns på sidorna 4-33.

ÅRET I SAMMANDRAG



MARKNADSVÄRDE
13,2
MILJARDER



OM FÖRVALTAREN

Förvaltaren är Sundbybergs stads egna allmännyttiga bostadsbolag. Vi erbjuder bostäder, bygger och förvaltar hus samt utvecklar stadsdelar på uppdrag av vår ägare. Vi har en komplex verksamhet och medarbetare inom en rad yrkesgrupper som dagligen arbetar för att vi ska nå våra mål.

VISION

Sundbyberg växer med dig

135
ANSTÄLLDA

68
NÖJD-KUND-INDEX

64
NÖJD-MEDARBETAR-
INDEX

85 %
MINSKADE
KOLDIOXIDUTSLÄPP
(JMFR MED 2010)

1/3
AV SUNDBYBERGARNAS
BOR I VÅRA
LÄGENHETER

Vi finns till för våra hyresgäster och vi är stolta över vår historia. Sedan starten 1947 har vi bidragit till ett växande Sundbyberg genom att utveckla staden med attraktiva bostäder och stadsdelar. Vi byggde Storskogen på 1950-talet, Ör på 60-talet, Hallonbergen på 70-talet och Rissne på 80-talet. Och nu är vi med och utvecklar Sundbybergs nya stadsdel Ursvik som växer fram under 2010-talet.

Genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Sundbyberg bidrar vi till en levande och hållbar stad. Vi har integrerat vårt hållbarhetsarbete i vår verksamhet vilket gör att vi stolt kan säga att vi jobbar hållbart.

→ Sidan 8–9

Vi gör klimat- och miljömedvetna val i såväl inomhusmiljön som i byggprocessen.

Vi tar ett socialt ansvar för livet mellan husen genom trygga och attraktiva boendemiljöer.

85
FASTIGHETER

6 596
LÄGENHETER
1–6 ROK

78 874
M² LOKALER

51 213
PERSONER I VÅR
BOSTADSKÖ

VÅR VÄRDEGRUND

- **Vi gillar människor** vilket till exempel syns i våra tillvalstjänster, vårt erbjudande om gratis hämtning av grovsopor och vår höga tillgänglighet.
- **Vi lyssnar nyfiskt** genom att varje år fråga hyresgäster och medarbetare vad vi kan bli bättre på och strävar efter att ständigt förbättras.
- **Vi står för det vi säger och gör** genom att vi arbetar hållbart, bidrar till en växande stad och levererar på våra löften.

713 MKR
INTÄKTER

355 MKR
DRIFTNETTO

655 MKR
RÖRELSERESULTAT

13 157 MKR
MARKNADSVÄRDE

167 MKR
INVESTERINGAR

5,0 %
TOTALAVKASTNING

Vi är affärsmässiga och ekonomiskt stabila.

VI HAR EN STABIL GRUND FÖR EXPANSION OCH INNOVATION

Året 2018 har varit ett år med fortsatt förändring. Vi har sålt delar av vårt bestånd och har därmed haft fokus på att kvalitetssäkra verksamheten utifrån den nya mindre organisationen. Jag är stolt över att vi i tider av förändring lyckats hålla våra fina nivåer i både kund- och medarbetarundersökning, samtidigt som vi har en fortsatt stark finansiell ställning. Det är tack vare våra engagerade medarbetare och chefer som gör ett fantastiskt jobb varje dag. Och vi fortsätter satsa på gott ledar- och medarbetarskap, då det är grunden för nöjda hyresgäster.

Vi har också en fortsatt stark ekonomi, men kommer inte ha samma resultatstyrka framåt då vi sålt flera fastigheter med goda kassaflöden. Under året har vi därför initierat en översyn av våra ekonomiska nyckeltal tillsammans med vår ägare, så att vi får rätt styrparametrar utifrån det mindre beståndet och den mindre organisationen. Med ett mer expansivt uppdrag kommande år förstärks behovet av översyn.

Våra starka nyckeltal är en bra grund för fortsatt utveckling och det är viktigt att vi inte slår oss till ro. Vår löpande intressent-dialog gör att vi står rustade för att utvecklas vidare och gå i takt med vår omvärld när det gäller såväl sociala och etiska som miljömässiga och ekonomiska frågor.

ÖKADE KRAV PÅ INNOVATION

Våra hyresgäster blir allt mer medvetna och ställer allt högre krav på oss när det gäller till exempelvis trygghet, avfallshantering och hur vi bygger. Vi behöver vara fortsatt innovativa för att möta dessa förväntningar och andra. Exempelvis finns det stora möjligheter med utvecklad digitalisering. Det möjliggör både att vi kan skapa ett ännu mer värdefullt kunderbjudande och att vi genom smartare kommunikation och arbetssätt kan spara pengar som vi kan satsa på kvalitetshöjning.

Det är inte bara våra hyresgäster utan också våra ägare och vi själva som har höga förväntningar på oss när det gäller innovation, utveckling och klimatsmarta lösningar. En viktig milstolpe under året

är att vi installerat våra första solceller på två fastigheter. Det är ett område vi vill satsa vidare på för att kunna vara en del i samhällsutvecklingen för nya hållbara energisystem.

Vi har ambitiösa klimatmål och vill arbeta ännu mer strukturerat och systematiskt med frågorna. Snart kommer vi att ha ett nytt energiuppföljningssystem på plats som hjälp i vårt arbete.



VI BIDRAR TILL UTVECKLING I STADEN

Genom våra goda förutsättningar och starka ekonomi, med god likviditet och låg belåningsgrad, har vi alla möjligheter att bidra till ett växande Sundbyberg. Därför är det spännande att det ligger ett antal stora nybyggnadsprojekt framför oss där projektering och detaljplanearbetet redan är igång. Genom dessa bidrar vi till ett Sundbyberg i utveckling och nya lägenheter som det finns stor efterfrågan på. Vi ser samtidigt att vi befinner oss på en kapitalintensiv och känslig marknad. Det är oklart hur mycket pengar människor

kommer kunna lägga på sitt boende i framtiden. Därför är det viktigt att vi erbjuder lägenheter med olika hyresnivåer, som passar flera, när vi bygger nytt.

Den sociala hållbarheten är självklart viktig för oss i vårt uppdrag och den har vi jobbat systematiskt med att utveckla under året. Vi har bland annat avsatt 19 miljoner (1 procent av projektbudgeten) för konstnärlig utsmyckning i projektet Västra Hallonbergen och vi kommer att involvera

Sundbybergsborna i att utveckla formerna för detta. Det är en del i vårt arbete med att utveckla stadsdelen – livet mellan husen – och inte bara fastigheten. Vi har även permanentat verksamheten med nattvandrare. Det är mycket glädjande att se att de senaste årens arbete för ökad trygghet givit effekt i form av höjt trygghetsindex. Satsningar på social hållbarhet leder till mer attraktiva bostadsområden och en långsiktig återbäring i form av höjda fastighetsvärden.

MED FOKUS PÅ SAMARBETE FRAMÅT

Jag är stolt över att få vara med och utveckla allmännyttan då vi har en viktig roll i samhället. Vi är förebilder i branschen och vill sprida goda exempel på hur vi jobbar. Vi ser samtidigt att vi kan samarbeta mer och utbyta erfarenheter för att nå ännu längre. Ett exempel är Allmännyttans klimatinitiativ, som SABO initierat. Vi anslöt oss i början av 2019 och vill ta en aktiv roll framåt i det samarbetet.

Nu ser jag fram emot ett spännande 2019. För att säkra kvalitet framåt, i linje med våra ägares och andra intressenters förväntningar, kommer vi särskilt satsa på att utveckla kundfokus, projektstyrning, affärsutveckling, samarbete och digitalisering.

Jag hoppas att du ska tycka att den här redovisningen ger en bra helhetsbild av våra prioriteringar och hur vi jobbar med dem. Varmt välkommen med dina frågor eller synpunkter på vårt arbete!

Petra Karlsson Ekström
VD

VÅRA ÄGARDIREKTIV

Förvaltaren är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB och ägs av Sundbybergs stad. Sedan starten 1947 har vi utvecklat det moderna Sundbyberg med attraktiva bostäder och lokaler. Vi tar ett stort ansvar för hela stadens bästa genom att vidareutveckla attraktiva stadsdelar tillsammans med bland andra privata fastighetsbolag. Vårt uppdrag definieras i ett ägardirektiv från Sundbybergs stad. Nedan finns utdrag ur våra ägardirektiv samt hänvisning till var du kan läsa om hur vi arbetar med frågorna.

VALFRIHET I BOENDET OCH EN GOD HYRESVÄRD

Koncernen ska bidra till att skapa ett varierat utbud för ett attraktivt boende och en sund bostadsmarknad som ger nuvarande och nya Sundbybergare valfrihet bland olika upplåtelseformer i alla stadsdelar. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att öka hyresgästernas möjligheter till inflytande över sitt boende.

- Vi lyssnar på våra intressenter på sidorna 10–11
- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13
- Vi underhåller och utvecklar på sidorna 18–19

UNDERHÅLL OCH RENOVERING AV FASTIGHETER

Bolaget ska på fastighetsmarknadens villkor, med iakttagande av affärsmässighet, arbeta kontinuerligt och långsiktigt med att underhålla fastighetsbeståndet.

- Vi underhåller och utvecklar på sidorna 18–19
- Vi tar ekonomiskt ansvar på sidan 28
- Vi underhåller och utvecklar på sidorna 18–19

MILJÖ OCH ESTETISKA VÄRDEN

Koncernen ska vara ett föredöme inom miljöområdet genom att bli klimatneutralt till år 2030. Det innebär bland annat ett kontinuerligt arbete med åtgärder som bidrar till energieffektivisering. Koncernen ska utveckla estetiska värden i sina fastigheter.

- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13
- Vi är rädda om klimatet och resurserna på sidorna 20–23

UNGDOMSGARANTI

Bolaget ska erbjuda lägenheter för ungdomar. Den som ställer sig i bostadskön vid 16 års ålder ska erbjudas ett eget boende innan 25 års ålder.

- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13

SOCIALT ANSVAR

Koncernen ska samverka med kommunen rörande sociala kontrakt [...] och upplåta delar av bostadsbeståndet till staden för hyresgäster med speciella behov. Folkbokförda i Sundbybergs stad ska på lika villkor få ställa sig i kö till trygghetsboende. Bolaget ska också arbeta med social hållbarhet i sina stadsdelar.

- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13
- Vi har en väg in i sysselsättning på sidorna 14–15
- Hos oss är det rent, säkert och tryggt på sidorna 16–17

LOKALER OCH INFRASTRUKTUR

Koncernen ska åstadkomma långsiktiga och hållbara investeringar i lokaler [...] samt aktivt medverka i stadens arbete med digitalisering.

- Vi lyssnar på våra intressenter på sidorna 10–11
- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13
- Vi underhåller och utvecklar på sidorna 18–19

UTVECKLING AV STADSKÄRNAN I CENTRALA SUNDBYBERG OCH ANDRA CENTRA

Koncernen ska med sitt fastighetsbestånd kunna bidra till den av kommunen beslutade utvecklingen av Sundbybergs stadskärna och övriga stadsdelscentra.

- Vi utvecklar stadsdelar på sidorna 12–13

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Koncernen ska i samverkan med de boende, kommunen och andra intressenter aktivt medverka till en tryggare miljö och säkert boende.

- Vi lyssnar på våra intressenter på sidorna 10–11
- Hos oss är det rent, säkert och tryggt på sidorna 16–17

VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ett stort ansvar och genom vårt arbete bidrar vi till en levande och hållbar stad. För att fokusera kraften i vårt arbete utgår vi från fem väsentliga frågor som grundar sig på våra intressenters förväntningar. De väsentliga frågorna utgör även grunden för hållbarhetsredovisningen.

VÅR STYRMODELL

Under 2017 genomförde vi tillsammans med alla chefer en väsentlighetsanalys som i dag utgör grunden för hur vi styr vår verksamhet. Våra fem väsentliga frågor är också rubrikerna i vår målbild som våra interna handlingsplaner styr emot.

→ Våra väsentliga frågor, sidan 9

Under 2018 har vi arbetat vidare och gjort en satsning på internkommunikation för att få ökad kraft och förståelse för vår styrmodell och hur vi alla är med och bidrar genom vårt dagliga arbete. Bland annat har kanalerna för lednings- och chefskommunikation utvecklats i syfte att stärka chefernas kommunikativa förutsättningar och förmåga. En heldag med all personal genomfördes också för att involvera alla medarbetare.

HÅLLBARHETSPOLICY

Vår hållbarhetspolicy, antagen av styrelsen, vägleder oss övergripande kring miljö, socialt ansvar, medarbetarfrågor, mänskliga rättigheter och affärsetik. Vidare genomförs årligen en riskanalys. En sammanställning av våra viktigaste risker finns längre fram i hållbarhetsredovisningen.

→ Sidan 31

KONTINUERLIG UTVECKLING

För att säkerställa att vi är långsiktigt framgångsrika och för att få kraft i utvecklingen av vårt arbete har vi en enhet med tre medarbetare som stöttar verksamheten i att arbeta hållbart. På så sätt har vi gått ifrån att arbeta med hållbarhet till att arbeta hållbart.

MÅLBILD

Attraktiva bostadsområden	Utfall 2018	Mål 2018	Mål 2019
Antal påbörjade nya lgh	Ny	Ny	120
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	85	75	85
Förbättrad mediabild – Positiva tips till media	19	25	30

Trygghet och trivsel

NKI övergripande	68	70	70
NKI trygghet	67	65	67
NKI Lyssna på hyresgästerna	62	66	66
Antal renoverade lägenheter	Ny	Ny	466
Genomförandegrad av årets underhållsplan	Ny	Ny	+/- 5 %

Klimat- och resurseffektiv verksamhet

Klimatneutrala till 2020	85 %	95 %	97 %
Minska energiförbrukningen till 2020 (Atemp) med 30 % (mätstart 1995)	18 %	19 %	20 %
Minska mängden restavfall per hushåll	Ny	Ny	-5 %

Attraktiv arbetsplats

MI Sverige index Medarbetarskap	Ny	Ny	65
Frisknärvaro	96,82 %	96,5 %	96,5 %

Ekonomiskt ansvar

Överskottsgrad driftnetto	39,9 %	40,0 %	40,0 %
Totalavkastning alt. annat avkastningsmått	5,0 %	7,0 %	(+/-1) 7,0 %
Räntetäckningsgrad	9,6	2	2
Belåningsgrad	11,3 %	30 %	30 %
Medvetenhet om bolagets affärsetik	Ny	Ny	95 %

Läs mer om årets mål och uppföljning mot dessa under respektive avsnitt.



VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

Genom vårt arbete ser vi att vi bidrar till de 17 Globala målen. Mål 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 16 är de mål där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är som störst. Under 2018 firade vi FN-dagen med att bjuda in alla medarbetare på fika och en utbildning i hur vi som bolag bidrar till Agenda 2030.

Du kan läsa mer om Agenda 2030 och de Globala målen på www.globalamalen.se



"Vi har integrerat vårt hållbarhetsarbete i vår verksamhet vilket gör att vi stolt kan säga att vi jobbar hållbart, inte med hållbarhet."

Wendela Falkenström
HR- & Hållbarhetschef

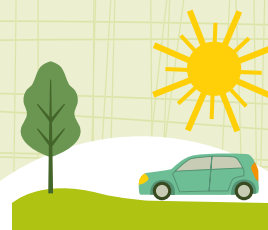


ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Engagerade medarbetare, hälsa, utveckling, delaktighet, likabehandling.

Värdegrund/värderingar: ledarskap, medarbetarskap.

→ Sidan 24–26



KLIMAT- OCH RESURS- EFFEKTIV VERKSAMHET

Minskad energianvändning och klimatpåverkan.

Ansvarsfull hantering av avfall från boende, egen verksamhet.

→ Sidan 20–23

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Grunden för hur vi styr
vår verksamhet.



ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Utveckling av stadsdelar och bostadsområden.

Bidra till sysselsättning och skapa arbetstillfällen.

→ Sidan 12–15



EKONOMISKT ANSVAR

Stabil ekonomi/avkastning.

Affärsetik och affärsmässighet.

→ Sidan 27–30



TRYGGHET OCH TRIVSEL

Rent, säkert och tryggt i och kring fastigheterna.

Underhåll och utveckling av fastigheterna.

→ Sidan 16–19

VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSENER

Utan våra hyresgäster, ägare och medarbetare hade Förvaltaren inte funnits. Därför har deras tankar och synpunkter stor påverkan på hur vi styr vår verksamhet. Medarbetarna finns dagligen på plats i fastigheterna för att fånga upp synpunkter från hyresgästerna. Och utanför arbetstid går det alltid att kontakta vår jour för akut hjälp. Vi arbetar för att digitalisera verksamheten, exempelvis vid kontraktsskrivning och i kundkontakter.



MEDARBETARE

Viktiga frågor:

Företagskultur. Kompetensutveckling.
Arbetsvillkor och arbetsmiljö. Delaktighet.
Likabehandling. Balans i livet. Samhällsansvar.

Kanaler för dialog:

Medarbetarundersökning. Fackliga samråd.
Arbetsmiljökommitté. Utvecklingssamtal.
Lönesamtal. Arbetsplatsträffar.
Stormöten. Intranätet.
Chefer.

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

Viktiga frågor:

Ägarstyrning och ägardirektiv. Lönsamhet
och avkastning. Affärsmässighet. Systematiskt
arbete med renovering och underhåll. Varierat
utbud. Stadsdelsutveckling. Sysselsättning och
integration. Miljö- och klimatarbete.
Mångfald av boendeformer.

Kanaler för dialog:

Styrelsemöten. Löpande dialog med vd.
Styrelsekonferens. Ägardialog.
Tertialrapportering och prognoser. Års-
och hållbarhetsredovisning.

BOSTADSHYRESGÄSTER

Viktiga frågor:

Skötsel och underhåll. Trygghet och säkerhet.
Dialog och service. Boendeflytande.
Hyresnivåer. Tillgänglighet. Miljöarbete.
Attraktiva bostadsområden.

Kanaler för dialog:

Årlig kundundersökning. Kundtjänst.
Facebook. Jour. Daglig interaktion och dialog
med boende i fastigheterna. Mina Sidor.
Bomöten och träffar kring aktuella frågor,
exempelvis trygghetsvandringar.



LEVERANTÖRER

Viktiga frågor:

Affärsmässighet. Goda relationer.
Relevanta krav.

Kanaler för dialog:

Upphandlingar. Löpande
kontakter och möten.

STADSHUSKONCERNEN

Viktiga frågor:

Administrativa servicetjänster.
Strategiska och operativa samarbeten.
Avfallshantering. Samverkan kring
upphandling och IT.

Kanaler för dialog:

Löpande dialog och möten,
exempelvis vd-träffar. Samverkan
i olika projekt.

FINANSIÄRER

Viktiga frågor:

Högt kreditbetyg. God riskhantering.
Investeringsplaner. Finanspolicy.

Kanaler för dialog:

Årliga avstämningsmöten. Löpande
möte med långivare. Tertialrapporte-
ring och prognoser. Årsredovisning.
Marknadsvärdering av fastigheter
årligen.

LOKALKUNDER

Viktiga frågor:

Skötsel och underhåll.
Tillgänglighet. Hyresnivåer.

Kanaler för dialog:

Löpande kontakter
och möten.

HYRESGÄST- FÖRENINGEN

Viktiga frågor:

Hyresnivåer. Samverkan i planering.
Specifika frågor som rör det
lokala boendet.

Kanaler för dialog:

Hyresförhandlingar.
Samrådsmöten.

KUNDKONTAKTER UNDER 2018

56 476

TELEFONSAMTAL
KUNDTJÄNST

1 196 342

BESÖK
FORVALTAREN.SE

32 963

FELANMÄLNINGAR

1 480

FACEBOOK-FÖLJARE

VI UTVECKLAR STADSDELAR

Förvaltaren äger och förvaltar idag drygt en fjärdedel av alla bostäder i Sundbyberg. Det gör att vi över tid har ett särskilt ansvar för att utveckla stadens olika delar i samspel med Sundbybergs stad och privata aktörer. Vi arbetar för att kunna erbjuda hus och stadsdelar där människor trivs, känner stolthet och vill bo kvar – generation efter generation.

PROGRAM FÖR FLERA STADSDELAR

Vi har i samarbete med Sundbybergs stad tagit fram ett utvecklingsprogram för Rissne, Hallonbergen och Ör som syftar till att ge stadsdelarna fler stadsmässiga kvaliteter för att öka trivseln och attraktiviteten. Under 2018 påbörjade vi planprocesser för 650 lägenheter i Hallonbergen och Ör – såväl nyproduktion som förtätningar. Under året fick vi dessutom ett planbesked som öppnar för ytterligare 300 lägenheter som kan byggas ovanpå fyra befintliga garage i Rissne. Vi tar nu fram ett detaljplaneprogram som utreder möjligheterna att gestalta och bygga de nya husen.

För att i ett tidigt planskede förstärka identiteten för Hallonbergen som plats har vi initierat ett konstprojekt, vilket motsvarar 1 procent av den planerade kostnaden för kommande bostäder. Det är också i linje med stadens förväntningar.

VIKTIG ROLL I VÄSTRA URSVIK

I nya framväxande Västra Ursvik har vi en viktig roll i planeringen och alla frågor i den samlade stadsdelsutvecklingen. Dels planerar vi själva för flera hundra nya lägenheter i Fågelparken och i stadsdelens landmärke Torghuset, dels äger vi mycket exploaterbar mark i området. Vi är även djupt delaktiga i detaljplanearbetet, vilket ger oss stora möjligheter att påverka hur den nya stadsdelen utformas.

NYTT MÖTER GAMMALT I PARFYMFABRIKEN

Vid Bällsta bro i centrala Sundbyberg planerar vi för nyproduktion av ett 80-tal lägenheter. Under året har Förvaltarens styrelse fattat beslut om att gå vidare i planeringsarbetet för projektet, som består dels av ett nytt 16-våningstorn och dels en äldre industribyggnad som ska



Parfymfabriken i centrala Sundbyberg har Sveriges bästa kommunikationer runt knuten. Här planeras en rad satsningar för att underlätta en bilfri vardag för hyresgästerna.



Bra samarbete mellan Ica-handlaren Mattias Crammer och Förvaltarens projektledare Andreas Finnman.

"Hela projektet är ömsesidigt. Ica Supermarket får möjlighet att expandera, samtidigt som vi fräschar upp utsidan och skapar en trevligare gatumiljö."

Andreas Finnman
Projektledare för förnyelsen
vid Sundbybergs torg

Fågelparken i Västra Ursvik ska få en stor parkliknande innergård med planteringar, träd och lekmöjligheter.



Beijing8 är en våra nya lokalkunder som bidrar till en levande stad. 2018 flyttade de in i våra nyrenoverade lokaler på Landsvägen.



konverteras till lägenheter. 2018 har detaljplanarbete fortgått parallellt med att vi börjat utreda byggtkniska frågor. Parfymfabriken kommer att bli ett pilotprojekt med en rad hållbara lösningar för våra hyresgäster. Några exempel som vi planerar för är förvaringsboxar för pakettleveranser och möjlighet att cykla direkt in i huset, där det kommer finnas cykelverkstad. I alla våra nyproduktionsprojekt har vi som mål att uppnå klassningen Miljöbyggnad silver eller motsvarande.

DIALOG MED INVÅNARNA

Genom ett planerat och systematiskt arbete med en utökad boendedialog ger vi invånarna stora möjligheter att bidra till stadsdelsutvecklingen, vilket också efterfrågas. Under året har vi genomfört en serie hyresgästmöten i Hallonbergen, Rissne och centrala Sundbyberg för en dialog om förbättringar i den egna boendemiljön och i de olika stadsdelarna.

BIDRAR TILL VARIERADE BOENDEN

En viktig del i att skapa attraktiva stadsdelar handlar om variation. Erfarenhetsmässigt vet vi att det bästa för en stadsdel är blandade boendeformer och varierad arkitektur med olika material och skala. Men också en spridning på åldrar och familjesituationer

bland de boende är att föredra.

Därför erbjuder vi olika boendeformer och lägenhetsstorlekar i samma bostadskvarter. Vi har även flyktinglägenheter och lägenheter med sociala kontrakt, som kan vara anpassade för speciella behov. Dessa är placerade i samma hus och kvarter som andra typer av lägenheter.

Vi bidrar även till en mångfald av boendeformer genom att efter ägarens direktiv erbjuda fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Under 2018 ombildade vi Stigfinnaren 8 i Hallonbergen med 344 lägenheter. Genom att sälja mark till andra byggherrar är vi också med och bidrar till variation i stadsdelarna.

Vi samverkar i olika utvecklingsgrupper även med staden och andra aktörer, exempelvis kring de planerade centrumutvecklingarna i Hallonbergen, Ör och Rissne. Där medverkar vi även genom att sälja fastigheter för utveckling. Under året avyttrades Terränglöparen 11 (Hallonbergen centrum) och Kartan 1 i Hallonbergen.

BOENDE FÖR UNGA

Vi har en ungdomsgaranti som innebär att den som ställer sig i bostadskön vid 16 års ålder och är folkbokförd i Sundbyberg ska kunna söka och få en ungdomslägenhet före 25 års ålder. Under 2018 klarade vi att

uppfylla garantin, men bostadsbrist och många ungdomar i bostadskön pekar mot att vi framöver kan få svårt att nå det målet.

LOKALER FÖR EN LEVANDE STAD

Även vår lokaluthyrning fokuserar på att skapa attraktiva stadsdelar med verksamheter och aktörer som ger en levande stad. I vårt uppdrag ska vi verka för en blandning av olika funktioner och verksamheter i staden, samt skapa förutsättningar för handel och service med hög tillgänglighet. Under året har vi exempelvis fortsatt utvecklingen av centrumfastigheten Bageriet 23 med nya lokallösningar för bland andra 7-Eleven, Beijing8, ICA Supermarket, Centrix och Profoto.

När vi får lediga lokaler eller bygger nytt är vårt fokus att hitta långsiktiga och hållbara aktörer som bidrar till helhetsutbudet.

FÖRBÄTTRAD MEDIABILD

Vi är väl medvetna om att en del i ett områdes attraktivitet också handlar om hur det skildras i media. Därför arbetar vi aktivt med att tipsa media om positiva händelser. Under 2018 har vi haft ett flertal positiva nyheter med stort genomslag i lokala media, exempelvis om Parfymfabriken och nattvandrarerna.

VI HAR EN VÄG IN I SYSSELSÄTTNING

I stadsdelar där människor har arbete, mår de också bättre, är tryggare och mer nöjda med sin tillvaro. Det bidrar till attraktiva bostadsområden med ökade fastighetsvärden och gör att byggrätter kan få ett större kommersiellt värde. Därför är nya arbets- och sysselsättningstillfällen en av Förvaltarens prioriterade frågor i vår roll som samhällsbyggare.



SÅ SKAPAR SYSSELSÄTTNING ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

När vi bidrar till att människor går från utanförskap till arbete får det flera effekter för samhället – ökade produktionsintäkter, minskade försörjningskostnader och minskade kostnader för olika typer av offentliga insatser. Dessutom tillkommer värden i form av ökad tillit, högre inkludering och större framtidstro för invånarna. Vi som allmännyttigt bostadsbolag kan inte ensamma stå för den förändringen, men vi behöver ta ett extra stort ansvar och visa vägen för andra.



PRAKTIK OCH HANDLEDARUTBILDNING

Att erbjuda praktik för långtidsarbetslösa, nyanlända och studenter har länge varit en självklarhet för oss på Förvaltaren. Den där viktiga första raden på cv:t kan vara helt avgörande för att komma in på arbetsmarknaden. Under året har vi utvecklat en ny praktikprocess med checklistor, verktyg och ett tydligt stöd för handledarna. Målet är att förenkla ingången till praktik och höja kvaliteten på mottagandet. Vi erbjuder utbildning för alla medarbetare som tar emot praktikanter – och under 2018 var det nio medarbetare som gick utbildningen. Vi har under året tagit emot 85 praktikanter på 7 enheter.

SOCIAL INVESTERING – TALANGAKADEMIN

Vi utmanar oss hela tiden för att hitta nya innovativa sätt att skapa sysselsättning, praktikplatser och jobb för människor som står långt utanför arbetsmarknaden. Ett exempel är Talangakademin som vi på Förvaltaren tagit initiativ till. Under 2018 finansierade vi tillsammans med fastighetsbolaget Balder en förstudie kring en ny modell för att få fler i jobb, framförallt i Hallonbergen och Rissne. Samarbetet växte med fler samarbetsparter – och med stöd från Tillväxtverket landade det i Talangakademin.

Syftet med Talangakademin är att matcha arbetsgivare inom service och samhällsbyggnad med kompetenskraften hos nyanlända och utrikesfödda. Med handledning och validerad praktik får de arbetssökande bättre förutsättningar att hitta egen försörjning. Målet är att varje år skapa 100 praktikplatser och att 50 procent får anställningar eller börjar studera. Under 2018 har projektets förutsättningar tagit form med finansiering, samverkansformer och rekrytering av dem som ska driva projektet.

Målet med Talangakademin är

100
praktikplatser/år

50 %
får anställning
eller börjar studera

"Vi gör vårt allra bästa för att lyckas och jobbar riktigt hårt om vi bara får chansen."

Musa Mohammadi

"Jag har lärt mig vad folk behöver, att visa respekt och komma överens. Vi har lärt oss vad Förvaltaren gör och har fått en erfarenhet att skriva på cv:t. Vi vill verkligen stanna i Sverige och bli viktiga och hjälpsamma personer i samhället"

Mehdi Abbasi

Musa Mohammadi och Mehdi Abbasi praktiserade hos oss hösten 2018.

ADVISORY BOARD

Ett exempel på hur vi tar emot praktikanter är Sundbybergs stads initiativ Advisory Board – praktik för unga ensamkommande flyktingar. Under en veckas tid hösten 2018 fick Mehdi Abbasi och Musa Mohammadi följa Kontorsservice och HR- och Hållbarhetsenheten och även hjälpa till i vår Kundtjänst. Praktiken föll väl ut och efteråt blev Musa erbjuden att jobba extra på Förvaltaren under skolloven.

SOMMARJOBB

Vi har erbjudit sommarjobb till ungdomar i Sundbyberg sedan år 2011. Syftet är att ge ungdomarna något lärorikt att göra under sommarledigheten samtidigt som vi tror att det ökar deras engagemang för en trevlig boendemiljö, även efter sommarjobbet. Att kunna erbjuda en första kontakt med arbetslivet och en riktig lön ser vi som en del av vårt uppdrag för att utveckla staden. Under 2018 tog vi emot 71 ungdomar som sommarjobbade hos oss tre veckor vardera. För att handleda ungdomarna anställde vi dessutom fyra arbetsledare som vi utbildade i vår värdegrund och våra väsentliga frågor. Sommarjobbarnas arbetsuppgifter bestod av allt ifrån kontorsarbete och fastighets-skötsel till kommunikation med hyresgäster. Sommarjobbet är också en chans för oss att hitta framtida medarbetare. Vi har i dag flera anställda som börjat sin bana på Förvaltaren som just sommarjobbare. Under 2018 fick en av handledarna extra-jobb i vår kundtjänst.



71

ungdomar sommarjobbade hos oss tre veckor vardera, under 2018.

HOS OSS ÄR DET RENT, SÄKERT OCH TRYGGT

Trygghet är grundläggande för att skapa levande och attraktiva städer. För oss som allmännyttigt bostadsbolag är det prioriterat att alltid kunna erbjuda ett rent, säkert och tryggt boende. Tillsammans med den fysiska miljön handlar det om att vara tillgängliga och erbjuda bra service och tjänster för våra hyresgäster. Trevliga och välskötta utemiljöer påverkar också tryggheten och ger en känsla av att vi bryr oss om våra hus och de som bor där.

BOINFLYTANDE

Våra hyresgäster är experter på sin boendemiljö och med deras hjälp väljer vi vad vi fokuserar på. Under 2018 har vi förtydligat hyresgästernas möjligheter att påverka miljön där de bor – genom flera nya aktiviteter.

Bomöten: Vi har bjudit in alla hyresgäster till öppna möten med dialog om hur vi tillsammans kan utveckla trivselen och tryggheten. Vid träffarna har medarbetare från olika delar av vår organisation funnits på plats för att svara på frågor och lyssna på synpunkter från hyresgästerna. Planen är att fortsätta bjuda in till den här typen av möten vår och höst.

Bopeng: Vi har också förberett för ett helt nytt sätt för hyresgästerna att kunna påverka, genom att söka pengar för aktiviteter som bidrar till trygghet och trivsel. Det kan vara exempelvis att starta en stadsodling, anordna en bouleturning med grannarna eller ett kalas för alla barn på gården.

Förbättrad synpunktshantering:

Det ska vara enkelt för hyresgäster att komma med önskemål, lämna synpunkter och förslag om förbättringar. Under året har vi påbörjat ett arbete för att alla förslag ska hanteras på samma sätt.

"Jag gillade formen på mötet och att träffa Förvaltarens personal öga mot öga och få svar."

Monica Jensen,
hyresgäst i Rissne



OHYRA

Vi arbetar systematiskt enligt en tydlig rutin för att bekämpa skadedjur och ohyra som kan störa trivselen i våra hus. En förutsättning är ett bra samarbete med våra hyresgäster där vi kan agera snabbt och effektivt innan ohyrans hinner sprida sig. Hyresgästen gör tillsammans med vårt saneringsbolag en tidplan för sanering och slutbesiktning.

MINSKAD ANDRAHANDSUTHYRNING

En viktig faktor som påverkar både trygghet och trivsel är att den som står på kontraktet också bor i lägenheten, och inte hyr ut den i andra, tredje eller fjärde hand. Otillåten andrahandsuthyrning är ett problem som blir allt vanligare och kan leda till oro hos grannarna i huset. Under 2018 kunde vi se resultatet av ett mer intensivt arbete i frågan. 43 lägenheter som otillåtet hyrts ut friställdes, vilket är en rejäl ökning jämfört med föregående år.



SERVICE HELA DYGNET

Vår personal finns tillgänglig alla dygnets timmar. Bovärddar på dagtid, jourpersonal på kvällen och natten samt störningsjour nattetid. Utöver detta erbjuder vi i samarbete med bevakningsbolag den uppskattade gratistjänsten Tryggve, som innebär att våra hyresgäster kan få sällskap av en väktare ända hem till dörren.

"Det är rätt unikt för ett bostadsbolag att ha egen jourpersonal och det är en trygghet för hyresgästerna att Förvaltaren kommer istället för någon okänd."

Leif Andersson
Bovärd i jouren



TILLGÄNGLIG KUNDTJÄNST

För många är kundtjänst bara en röst i telefonen, men en stor del av arbetet handlar om att skapa trygghet för hyresgästen när ett problem dyker upp. Vi har en hög flexibilitet och våra hyresgäster kan kontakta oss via telefon, personligt besök eller Facebook – beroende på vad som passar bäst.



PENSIONÄRER FIXAR SNYGGT

Ett exempel på hur vi arbetar förebyggande är de tre pensionärer som vi har anställda sedan hösten 2016. De arbetar ett par timmar varje dag med att hålla rent och snyggt på gårdar, i tvättstugor och i trapphus. De bidrar också med ökad vuxennärvaro i våra områden och bygger relationer med hyresgästerna.

"Det är viktigt för mig att inspirera hyresgästerna att hålla rent och snyggt runt omkring husen."

Eva Öqvist, extraanställd pensionär som håller rent på gårdar



VÄLKOMNANDE ENTRÉER OCH GÅRDAR

Trevliga utemiljöer i våra stadsdelar är en central del i vårt arbete för ökad trivsel och trygghet. Vi vill att alla våra hyresgäster ska kunna njuta av gården och känna sig stolta över den. Därför har vi egna trädgårdsmästare anställda.

Mycket fokus har lagts på våra entréer och det hyresgästerna möts av när de kommer hem. Färger och former är viktiga

element. Olika sorters växter skapar variation och främjar djurlivet.

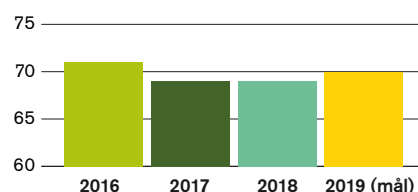
Våra trädgårdsmästare arbetar också med att röja buskar och sly som skymmer sikten och skapar otrygghet. En del upplever dock lummighet som trevligt. Vi försöker hålla en god balans och väga in alla aspekter. En flitigt använd gård blir också en trygg gård.

SAMVERKAN

Samverkan återkommer som ett nyckelbegrepp när vi pratar om trygghet. Vi vet att det handlar om mänsklig närvaro på platsen. För att lyckas i vårt arbete behöver vi ha bra samverkan internt, med stadens funktioner, andra fastighetsbolag, med våra hyresgäster, med föreningsliv och med polis och räddningstjänst. Därför har våra nattvandrare under året bjudit in till avstämningsmöten inför vandringarna. Vi har också startat en utökad samverkansgrupp bestående av både professionella och frivilliga krafter. Gruppen träffas en gång i kvartalet och diskuterar hur vi kan arbeta tillsammans för tryggare områden.



NÖJDA KUNDER



Varje år delar vi ut en omfattande kundundersökning till en tredjedel av våra hyresgäster. De svar vi får visar vad som är extra viktigt för oss att arbeta med. Nöjd-Kund-Index (NKI) sjönk från 69 till 68 under 2018, men vi ligger fortfarande på en bra nivå jämfört med genomsnittet för branschen som är 64,6.

NATTVANDRARNÄR ÄR EXTRA ÖGON OCH ÖRON

På fredagar och lördagar nattvandrarnas ungdomarna i Tryggt Tugg i våra stadsdelar. Deras uppdrag är att prata med unga som hänger ute om kvällarna, för att skapa trygghet. Som anställda av Förvaltaren har gruppen också ett extra uppdrag att rapportera om de ser trasiga bänkar, klotter eller annat som kan skapa känslan av en otrygg miljö. Gruppen skapades på initiativ av de boende tillsammans med Förvaltaren. Flera unga vuxna ville ställa upp som förebilder och visa att det finns flera vägar att välja.



"Vi känner de flesta och vill att alla ska känna sig trygga ute på kvällarna. Vi får mycket positiva kommentarer när vi är ute och vandrar."

Semir Yeibo, nattvandrare

VI UNDERHÅLLER OCH UTVECKLAR

Att ta väl hand om hus och fastigheter handlar ofta om små saker i det dagliga. Men det handlar också om att långsiktigt förbättra och renovera hus och utemiljöer. När vi lyckas med båda delarna trivs våra hyresgäster och är nöjda med oss som hyresvärd. Samtidigt skapar vi framtidens boende som attraherar morgondagens invånare – och bidrar till våra mål för klimat- och resurseffektivitet.

HÅLLBAR RENOVERING I BAGERIET 23

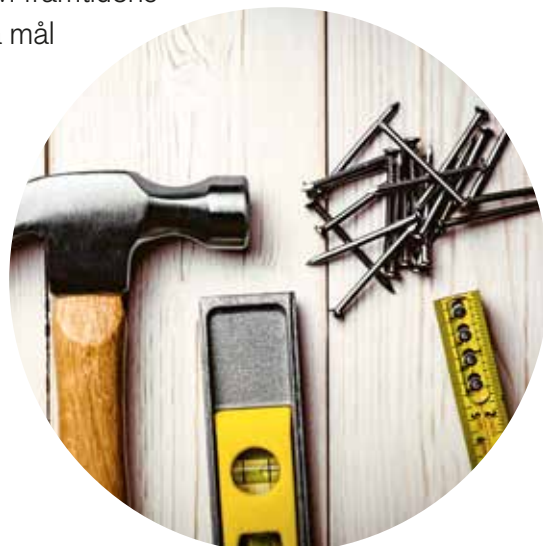
Vi har en hållbar renoveringsstrategi för våra fastigheter. Strategin innebär att vi gör nödvändiga förbättringar av stammar, tak, fasad med mera, samtidigt som våra hyresgäster får möjlighet att välja hur mycket som ska renoveras i den egna lägenheten. Fastigheten Bageriet 23 i centrala Sundberg blir den första som vi renoverar enligt den nya strategin. Under 2018 har vi arbetat med förberedelser som projektering, medgivandeprocess och hyresförhandlingar. Vi har också byggt en visningslägenhet för att synliggöra projektets olika valbara nivåer och inredningsval.



Planerad renoveringsstart för bostäderna är under 2019. I samma fastighet har vi under året som gått även renoverat och byggt ut lokaler, rustat upp utemiljön och byggt ett nytt avfallsrum. I samband med lokalrenoveringen har vi förberett alla tekniska installationer så långt det går för att enkelt kunna ansluta avlopps- och vattenledningar till bostäderna när de renoveras. Vi har fått in ett flertal nya lokalhyresgäster som bidrar till att göra kvarteret trevligt och livfullt.

SÅ STYRS VÅR FASTIGHETS-UTVECKLING

Den övergripande riktningen för vår fastighetsutveckling styrs av ägardirektivet från Sundbybergs stad. För mer konkret strategisk planering har vi en fastighetsutvecklingsplan som sträcker sig tio år framåt. Planen uppdateras årligen i samband med affärsplanen och innehåller renoveringar på olika nivåer såväl som nyproduktion. Miljö, ekonomi och social hållbarhet är viktiga utgångspunkter både när vi bygger nytt, renoverar och gör underhållsarbeten. Även kommunikationen spelar en viktig



roll och planeras noggrant för att vi i god tid ska ha en tydlig dialog med hyresgäster och andra intressenter.

STAMBYTE FÖR SKOLA OCH BOSTÄDER PÅ SKVADRONSBACKEN – OCH ÄNNU MER PÅ GÅNG

Alla våra fastigheter i Rissne är byggda på 1980-talet och har börjat få en del problem med vattenskador. Under 2018 har vi bytt vatten- och avloppsstammar samt renoverat badrummen i fastigheten Skvadronen 7 på Skvadronsbacken. Fastigheten innehåller både bostäder och en förskola – vilket har ställt extra stora krav på god dialog med alla berörda.

När vi nu är klara med stambyten i samtliga fastigheter på Skvadronsbacken fortskrider arbetet på andra adresser. Närmast på tur under 2019 står Batteriet 1, 2 och 3 samt Spaden 1 och 2 med totalt 465 lägenheter.





"Jag tycker att det är väldigt roligt med hus. I min roll som underhållsprojektledare får jag verkligen nytta av alla mina tidigare erfarenheter, det känns bra."

Martin Carlberg
Underhållsprojektledare

UNDERHÅLL FÖR NÖJDARE HYRESGÄSTER

Vi gör underhållsarbeten för att effektivisera skötseln av fastigheterna, öka kundnöjdheten och minska energianvändningen. Vi genomför också löpande kontroller, exempelvis radonmätningar och ventilationskontroller, för att säkerställa att vi lever upp till de lagkrav som finns. Många av de förbättringar vi gör sker utifrån önskemål och behov som våra hyresgäster uttryckt i dialog med bovärdar och kundtjänst.

Vi väger även in betyg och kommentarer från den årliga kundundersökningen. Några exempel på underhåll 2018 ser du här.



6
TREVILIGARE
GÄRDAR

23
NYA HISSAR

14
TRAPPHUS OCH
ENTRÉER MED
NY BELYSNING

28
HUS MED
FÖRBÄTTRAD
VENTILATION

114
NYA BADRUM

3
NYA TAK

3
HUS MED NYA
ELEKTRONISKA
LÄSSYSTEM

FLER HÅLLBARA RENOVERINGAR – ISTÄLLET FÖR OMBILDNING

Fastigheterna Vandraren, Östern och Vargen har under året varit aktuella för ombildning till bostadsrätter. I dagsläget har ombildningarna inte blivit av – och vi har istället inlett förstudier inför hållbara renoveringar i dessa hus.



Fastigheten
Vargen.

LOKALER BLIR LÄGENHETER I HALLONBERGEN

Vi letar ständigt efter möjligheter att skapa fler bostäder åt invånarna i Sundbyberg. I fastigheten Skidåkaren 7 i Hallonbergen har vi under året arbetat med att konvertera lokaler till tio nya lägenheter. Planerad inflyttning är våren/sommaren 2019. Även i

fastigheten Orienteraren 9 undersöker vi möjligheterna att konvertera lokaler till lägenheter – samt planerar för att renovera gård och garage och göra relining, som tätar avlopps- och vattenrören inifrån.



VI ÄR RÄDDA OM KLIMATET OCH RESURSERNA

Den senaste tidens extremväder och klimatrapporter har satt ännu mer fokus på hur viktigt det är att alla är med och bidrar till minskad klimatbelastning. För oss på Förvaltaren ligger stort fokus på förnybara energikällor, effektiv energianvändning och god avfallshantering. Under året har vi installerat våra första solceller, en milstolpe för hur vi kan ta en tydligare roll i energiomställningen i samhället.

ENERGIUPPFÖLJNINGSSYSTEM SKAPAR NYA MÖJLIGHETER

Under året har vi arbetat med att utvärdera och upphandla ett energiuppföljningssystem. Vi tecknade avtal i början av 2019 och planen är att sätta systemet i drift under första halvåret. Det kommer att ge oss bättre stöd i energiarbetet och mycket bättre överblick av vår energianvändning. Systemet ger oss även möjlighet att följa upp avfall och transporter på ett mer systematiskt sätt.

MER NÄRVAROSTYRD LED-BELYSNING

En utmaning i energiarbetet är att många energibesparingsåtgärder kräver stora investeringar. Ett område där vi dock sett goda resultat med kort återbetalningstid är att byta till närvarostyrd LED-belysning i trapphusen. Detta arbete genomför vi löpande, och det har gett bra resultat i form av minskad elanvändning.



EL OCH VÄRME FRÅN FÖRNYBARA KÄLLOR

Vi strävar efter att uteslutande använda energi från förnybara energikällor. Norrenergi förser Förvaltaren med fjärrvärme med Naturskyddsförningens märkning "Bra miljöval". Under 2018 kom 99 procent av värmen från förnybara källor. Sedan 2010 köper Förvaltaren endast ursprungsmärkt vattenkraftsel. Nu satsar vi också på solceller för att på sikt kunna bidra med egen miljövänlig produktion av el.

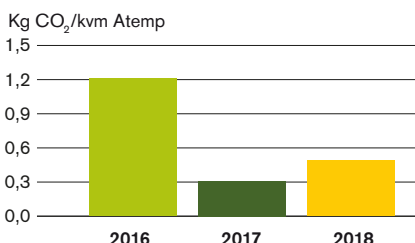
KLIMATNEUTRALA 2020

Förvaltaren har som mål att ha en klimatneutral verksamhet till 2020, ett ambitiöst mål som ligger tio år tidigare än vad våra ägardirektiv säger. Det vi mäter är våra direkta utsläpp från fordonsbränsle och våra indirekta utsläpp från el, kyla och värme. Det är givetvis inte hela bilden av vår klimatpåverkan men det är den avgränsning vi har satt i ett första läge. Vi ställer också krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp. Våra koldioxidutsläpp 2018 landade på 364 ton, vilket var något mer än 2017 samt 85 procent lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO₂. De indirekta utsläppen kan dock variera kraftigt mellan åren, bland annat utifrån hur mycket fossila bränslen leverantören Norrenergi behöver använda under de kalla vintermånaderna. Från och med 2020 ska vi klimatkompensera för de utsläpp vi inte lyckats minska, och givetvis även sätta ett nytt ambitiöst mål för arbetet framåt. Vi kommer även arbeta tillsammans med branschen inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ för att att driva på vår och samhällets klimatomställning.

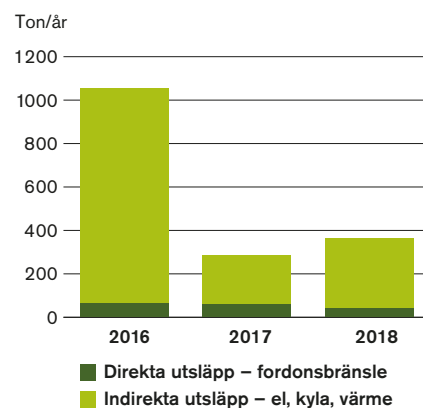


KOLDIOXIDUTSLÄPP

Byggnader



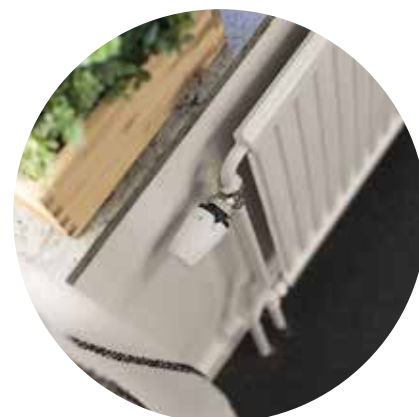
KOLDIOXIDUTSLÄPP



Redovisade CO₂-utsläpp är de av fossilt ursprung.

MÄTNING AV INOMHUS-TEMPERATUR I REALTID

Vi ser stora möjligheter kopplat till installation av inomhustemperaturgivare. Med givarna kan vi i realtid se temperaturen i lägenheterna och därmed hålla en mer jämn temperatur. Genom att styra fastigheternas värmesystem utifrån denna information har vi bättre möjlighet att optimera energianvändningen. Systemet möjliggör också bättre dialog med hyresgästerna kring inomhusklimatet.



VÅRA FÖRSTA SOLCELLER ÄR PÅ PLATS

Förvaltaren har sedan flera år tittat på möjligheterna att installera solceller. Vi har stött på vissa utmaningar som att våra tak inte har varit tillräckligt hållfasta för att klara tyngden av solceller.



Under 2018 har vi dock lyckats installera våra första solceller på två fastigheter i Ursvik, Höladan och Skörden. Utfall och utvärdering av dessa installationer kommer att ligga till grund för våra fortsatta satsningar på solceller.

"Det känns häftigt att våra första solceller nu är på plats! På sikt skulle vi kunna vara självförsörjande på el för fastighetsdriften, men då krävs bra batterier som kan lagra energi. Inom 5-6 år kan det kanske finnas prisvärda lösningar."

Ulrika Malmin
Energispecialist



VI BYTER LÖPANDE TILL ELBILAR

I takt med att våra leasingavtal löper ut byter vi löpande till elbilar. Vid årsskiftet 2018/2019 var 28 procent av vår fordonspark eldriven, och under 2019 kommer flera gamla bilar bytas mot elbilar. Vi byter även trädgårdsmaskiner till eldrivna versioner, i den mån det är möjligt.

28 %
elbilar

BESLUT OM ÖVERORDNAT STYRSYSTEM

Under 2018 har vi fattat beslut om att upphandla ett överordnat styrsystem för driften av våra fastigheter. Idag har vi flera olika äldre styrsystem. Med ett nytt överordnat system kommer vi att kunna styra driften av fastigheterna via en webbaserad plattform och åtgärda fel utan att behöva åka ut på plats.



LADDPLATSER FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Laddplatser är en förutsättning för övergång till en fossilfri fordonsflotta. Vi strävar efter att i största möjliga mån tillgodose hyresgästernas önskan om laddplatser för elbilar. Dock behöver vi titta på förutsättningarna i varje enskilt fall. Totalt har vi 54 laddplatser för elbilar.

VIKTIGT ATT STYRA PÅ EFFEKT

I städer har allt fler leverantörer av el, värme och kyla problem med att leverera tillräcklig effekt. Behov och efterfrågan sammanfaller och vi ser att prismodellerna förändras med ökade kostnader. Därför startar vi ett testprojekt som reglerar värme-effektbehovet i en fastighet. Kort beskrivet stryps värmeventilen till element de tider då mycket varmvatten används, exempelvis tidig morgon när många duschar eller på eftermiddagen när många lagar mat. Det handlar om begränsningar i mycket korta perioder, några minuter till en kvart, så att hyresgästerna inte kommer att märka av åtgärden.



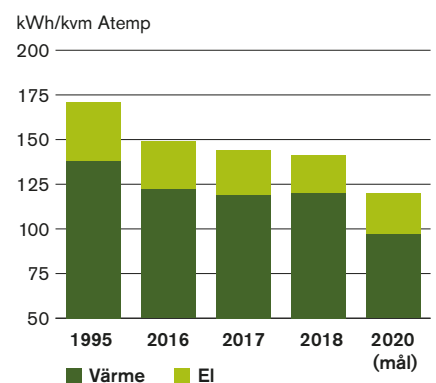
IMD GER INCITAMENT TILL MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Vi satsar också på individuell debitering och mätning (IMD) av el. Det ger incitament till de boende att minska sin energianvändning, eftersom användningen påverkar den egna kostnaden. Vi har även börjat sätta in debiteringsmätare på vatten. Att värma vatten kräver mycket energi, därför är detta ett viktigt område att fokusera på framåt. Ett område som vi ser att vi kan utveckla mer är information till hyresgästerna om hur de på olika sätt kan minska energianvändningen och därmed också kostnaden.

STATUS MOT VÅRT ENERGIMÅL

De senaste åren har vi arbetat mot målet att minska vår totala energianvändning med 30 procent till 2020 från 1995 års nivå. Under året har användningen av fastighetsel minskat med 15,1 procent och fjärrvärmeanvändningen ökat med 0,4 procent, vilket ger en total energibesparing för året på 2,3 procent. Jämfört med vårt basår 1995 ligger vi nu på 18 procents minskning. Det kommer att bli svårt att nå hela vägen fram till vårt mål på utsatt tid. Detta beror delvis på att vi sålt av fastigheter där vi räknat med att energieffektivisera. Vi arbetar löpande enligt vår underhållsplan med energibesparingsåtgärder, men det är framför allt vid totalrenoveringar som vi kan uppnå de riktigt stora besparingarna.

Värme och el i byggnader



Den totala energiprestandan uppgick under 2018 till 141 kWh/kvm Atemp, varav 21 kWh/kvm fastighetsel och 120 kWh/kvm fjärrvärme.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE ENLIGT ISO 14001 OCH AFFÄRSPLAN

Förvaltaren är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001 sedan 2002. Certifieringen är ett kvitto på att vi arbetar systematiskt med miljöfrågor med hjälp av bland annat policy, mål, rutiner, utbildning och uppföljning.

Under 2018 har vi lagt mycket tid och fokus på att implementera vår nya styrmodell för verksamhetsstyrning. Styrmodellen integrerar miljö i vår målbild och uppföljning på ett tydligare sätt.

FORTSATTA UTMANINGAR MED AVFALL

Vi arbetar med att tillhandahålla bra insamlingssystem och informera hyresgästerna om hur de på bästa sätt ska hantera sitt avfall. Vi samarbetar också aktivt med våra systerbolag kring denna komplexa fråga. I årets kundmätning svarade 69 procent att de har mycket bra eller ganska bra möjligheter att sortera sitt avfall, vilket är en ökning på två procentenheter sedan 2017.

En viktig utmaning kopplad till avfallet är att mycket grovsopor hamnar på fel plats. Tidigare hade vi grovsopsrum i många fastigheter, men detta fungerade inte eftersom osorterat avfall kastades där. I samarbete med Sundbyberg Avfall & Vatten har vi därför istället en kostnadsfri tjänst, Grovsopsturnén, för regelbunden hämtning av grovsopor. Under 2019 kommer vi att lägga mer fokus på att se över vår systematik och arbeta med riktad kommunikation kring avfallsfrågan. Vi har även satt ett mål för 2019 om att minska mängden restavfall per hushåll med 5 procent.



MÖJLIGHETER MED MATAVFALL

Vi arbetar för att alla våra hyresgäster så snart som möjligt ska kunna sortera sitt matavfall, så att det kan bli till biobränsle och biogödsel. I dag har våra hyresgäster i centrala Sundbyberg, Lilla Alby, Storskogen, Ör och Ursvik möjlighet att sortera sitt matavfall. I Hallonbergen och Rissne har vi en dispens av kommunen för matavfallsinsamling. Under året har vi fortsatt utreda vilka tekniska möjligheter som lämpar sig bäst för matavfallsinsamling i Rissne. I Hallonbergen pågår byggnation av en ny sopsugscentral för insamling av bland annat matavfall.

AVFALL

Fraktioner	2018 Vikt (ton)	2017 Vikt (ton)	2016 Vikt (ton)
Matavfall ¹⁾	477	458	547
Restavfall från hushåll ²⁾	3 597*	3 385*	3 589*
Källsorterade fraktioner ⁴⁾	744	772	806
Brännbart avfall (inkl. grovsopor) ²⁾	383	398	428
Park- och trädgårdsavfall ³⁾	118	163	148
Totalt icke farligt	5 319	5 176	5 518
Elavfall (farligt avfall) ⁴⁾	30	38	33
Övrigt farligt avfall ⁴⁾	2	3	1
Totalt farligt	32	41	34

Tabellen omfattar avfall från Förvaltarens verksamhet, från hyresgäster samt från vissa entreprenörer. ¹⁾Rötning, ²⁾Energiutvinning, ³⁾Återanvändning, ⁴⁾Materialåtervinning och utfasning av farliga ämnen.

*Siffrorna för restavfall är justerade på grund av försäljningar av fastigheter i beståndet.



KAMPANJ FÖR MERA BACONBRÄNSLE

Kampanjen Sortera matresten är ett gemensamt initiativ av kommunerna i Stockholms län. Syftet är att öka medvetenheten kring matavfall och att få fler att komma igång att sortera ut sitt matavfall så att det kan bli till biogas och biogödsel. Under 2018 har vi arbetat med kampanjen på lokal nivå tillsammans med vårt systerbolag Sundbyberg Avfall & Vatten.



60 TON KLÄDER

I samarbete med Human Bridge erbjuder vi insamling av textilier. Under 2018 samlades 60 ton textilier in, en minskning med 6 ton jämfört med 2017.

VÅRA MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Vid nyproduktion och renoveringar strävar vi efter att klara nivån Silver eller högre enligt systemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad Silver ställer krav som går utöver lagkraven inom bland annat energi, radon, ljudmiljö och luftkvalitet, farliga kemikalier och dokumentation av innehåll i byggvaror. Under året genomfördes verifiering mot kraven i Miljöbyggnad nivå Silver för vår fastighet Hundlokan. Tyvärr klarade vi inte kraven fullt ut, trots att vi satsat på det. Det var framför allt energikraven där vi inte nådde hela vägen. Våra byggnader som uppfyller Miljöbyggnad nivå Silver är Banken 8 och Enen 9 i centrala Sundbyberg.



Enen 9.



Banken 8.

VI ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Att vara en attraktiv arbetsgivare blir en allt viktigare fråga när vi ska konkurrera med andra om att locka till oss och behålla rätt kompetens. För yngre generationer spelar värderingar och gemenskap på arbetsplatsen ofta minst lika stor roll som lön och arbetsuppgifter. På Förvaltaren värderar vi våra medarbetare högt och lägger stor vikt vid att erbjuda goda utvecklingsmöjligheter. Här går det att kombinera karriär med familjeliv.

VÄRDEGRUNDEN VISAR VÄGEN

Vår värdegrund är viktig och vägleder oss i vardagen. Alla som möter oss ska känna igen att vi gillar människor, lyssnar nyfiskt och vågar utmana samt säger och gör saker vi kan stå för.

VI HAR EN KOMPLEX VERKSAMHET

Alla medarbetare hos oss bidrar inom sitt specifika kunskapsområde för att vi på ett bra sätt ska ta hand om våra hyresgäster och fastigheter. Vi har många olika yrkesroller, alltifrån bovärdar, fastighetsskötare och reparatörer till uthyrare, kundtjänst, förvaltare och projektledare. Vi tror på att ha kunskapen i företaget för att det skapar bäst resultat för hyresgästen – och är mest ekonomiskt. Det innebär bland annat att vi har en egen jourgrupp som rycker ut efter kontorstid vid akuta fel i fastigheterna. Vi har även egna drifttekniker som säkerställer att ventilationen fungerar och

är effektiv. Dessutom har vi trädgårds-mästare och medarbetare som kan hantera el och vattenskador.

Enheter som ekonomi, IT, kommunikation samt hållbarhet och HR finns för att stödja verksamheten och skapa förutsättningar för alla att göra ett bra jobb.

MEDARBETARUNDERSÖKNING TILL VÅR HJÄLP

Varje år gör vi en medarbetarundersökning, där medarbetarna får möjlighet att framföra sina åsikter. Undersökningens resultat ger en bild av hur medarbetarna upplever arbetssituationen i dag – och är till hjälp i arbetet med att prioritera förbättringsområden.

2018 års helhetsbetyg landade på 64 – att jämföra med Sverigeindex som ligger på 67. Vi går igenom resultatet både på övergripande nivå för hela bolaget och inom varje enhet. Cheferna tar tillsammans

med sina medarbetare fram en handlingsplan med aktiviteter för det som gruppen vill förbättra.

Glädjande att se i 2018 års undersökning är att många medarbetare trivs med sina arbetsuppgifter och tycker att de har användning av sin erfarenhet och kompetens. Närmare åtta av tio instämmer i att de är motiverade för sitt arbete.

Det vi behöver förbättra är den övergripande synen på företaget, arbetsbelastning samt att tydliggöra roll och mål för varje enskild medarbetare. För att öka betyget till 65, som är målet för 2019, kommer vi ha fokus på dessa områden.

VIKTIGT MED BRA CHEFER

Våra chefer har en viktig roll för att medarbetarna ska trivas och utvecklas i arbetet. Cheferna ska skapa förutsättningar för effektivt arbete med bra samverkan och bidra till ett arbetsklimat med delaktighet och respekt för varandra. Alla medarbetare är med och bidrar till en bra arbetsplats och ska få möjlighet att använda sin kompetens och erfarenhet.

Vi kan se av medarbetarundersökningen att våra chefer får höga betyg. Vi ser också

att intern kommunikation är ett viktigt förbättringsområde.

Cheferna behöver vara välinformerade för att i sin tur kunna informera medarbetarna. Under året har vi påbörjat ett utvecklingsarbete för en mer effektiv internkommunikation. Möten blir en kanal liksom chefs roll som en viktig informationskälla för medarbetarna.

Vi har under året också sett över vissa rutiner, exempelvis vår rekryteringsprocess, för att stötta och underlätta för cheferna i deras arbete. Under 2019

Jag har växt in i min roll som teamledare och lär mig nya saker hela tiden. Här finns goda chanser att göra intern karriär och få utbilda sig vidare. Jag gillar också gemenskapen och vårt goda samarbete mellan teamen.

Monica Karvinen, teamledare
som gjort intern karriär

FÖRVALTAREN
HJÄLPSTÖTTEN / HJÄLPSTÖTTAN



ska vi fortsätta arbetet med att utveckla ett bra ledarskap, både genom dialog och utbildning.

KOMPETENS OCH LÄRANDE I ARBETET

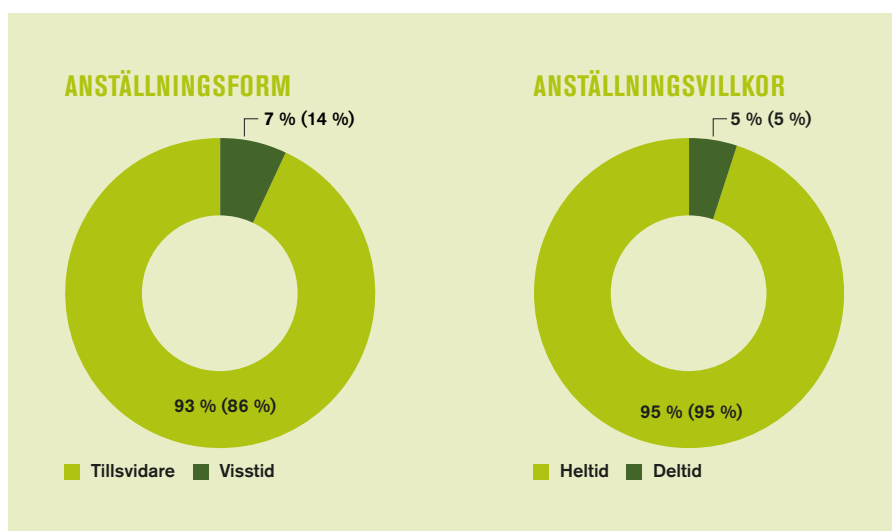
Utvecklingen inom flera av våra verksamhetsområden går snabbt och våra medarbetare behöver utvecklas för att vi ska vara långsiktigt framgångsrika. Lärande sker i första hand varje dag på arbetet, och vi lär av varandra, i nya situationer och med nya arbetsuppgifter.

Under utvecklingssamtalet ska chef och medarbetare sätta mål för medarbetarens utveckling och diskutera hur dessa ska uppfyllas. Uppföljning sker sedan under året så att medarbetaren känner sig uppmärksam och får stöd av sin chef i arbetet.

SÅ SKAPAR VI BRA ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljön har hög prioritet, både den fysiska och psykosociala. Föreskriften Organisatorisk och social arbetsmiljö, som kom 2016, har aktualiserat frågor kring arbetstid, arbetsbelastning och kränkande särbehandling. Det här följer vi bland annat upp i vår medarbetarundersökning. I årets undersökning kan vi se att 63 procent tycker att de har en hanterbar arbetsmängd och att 43 procent sällan känner stress som påverkar negativt i arbetet. 59 procent upplever att den fysiska arbetsmiljön är bra.

Vårt systematiska arbete för en bra arbetsmiljö innebär att kartlägga, göra riskbedömningar och åtgärda. Detta gör vi dels genom att sätta övergripande arbetsmiljömål och genom att diskutera arbetsmiljöfrågor med våra skyddsombud kvartalsvis. På arbetsplatsträffar är arbetsmiljö och trivsel alltid på agendan, så även i de enskilda samtalen mellan chef och medarbetare.





"Det känns jättekul att få möjlighet att prova på nya tjänster. Här finns verkligen möjlighet att få växa inom företaget – och en tydlig mening med att gå till jobbet. Jag är stolt över att vi är en del i arbetet med att bygga en hållbar stad."

Marcus Göpel
Fastighetschef som gjort intern karriär



Under året har vi påbörjat ett arbete med rehabilitering vid långtidsfrånvaro och upprepade korttidsfrånvaro.

För 2019 har vi satt det övergripande målet att ingen ska drabbas av ohälsa eller skada sig på jobbet.

NOLLTOLERANS MOT KRÄNKANDE SÄRBEHANDLING OCH TRAKASSERIER

Vi har nolltolerans när det gäller kränkande särbehandling och trakasserier. 2018 har vi förtydligat våra rutiner för hur vi ska

agera om det skulle förekomma. 77 procent av våra medarbetare upplever att vi arbetar målmedvetet med att ha en arbetsmiljö fri från kränkande särbehandling och diskriminering.

MÅNGA UPPSKATTADE FÖRMÅNER

För oss som arbetsgivare är det viktigt att erbjuda våra medarbetare förmånliga villkor. Genom kollektivavtal skapar vi trygghet för medarbetare när det gäller pensioner och försäkringar.

För att kunna kombinera ett utvecklande arbete med fritid och familj erbjuder vi flexibla arbetstider och goda villkor för föräldraledighet. Vi har även sommartid med korta fredagar under maj-september.

Vi uppmuntrar till friskvård och träning, därför får alla medarbetare ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr per år, och har rätt till företagshälsovård. Under 2018 var det 39 procent av medarbetarna som utnyttjade friskvårdsbidraget.

Medarbetarna kan även årsvis välja mellan en lunchförmån i form av Rikslunchen-pass eller ett årskort på SL.

UPPFÖLJNING AV NY ORGANISATION

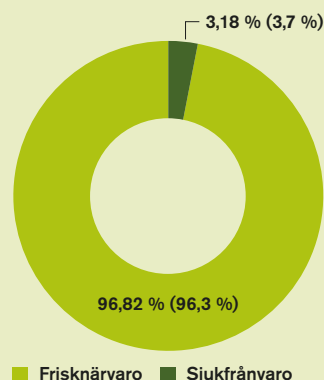
Hösten 2017 genomförde vi en större organisationsförändring som gjorde att många medarbetare fick både nya arbetsuppgifter och nya arbetskamrater. I december 2018 gjorde vi en uppföljning som visade bland annat att majoriteten tycker att det känns bra att jobba i team och att arbetet blivit mindre sårbart. Många anser också att de breddat sin kompetens och fått ett mer stimulerande arbete. De förslag till förbättringar som kom fram ska prioriteras och tas om hand under 2019.



KÖNS- OCH ÅLDERSFÖRDELNING (PROCENT)

	Chefer	Ledningsgrupp	Samtliga medarbetare
Kvinnor	36	60	37
Män	64	40	63
Under 30 år	0	0	8
30-49 år	64	100	40
Över 50 år	36	0	52

FRISKNÄRVARO



VI AGERAR AFFÄRSETISKT

Affärsetik är ett brett begrepp, men i grunden handlar det om att bara göra saker som vi kan stå för i våra affärsrelationer. För oss är det självklart att vi beter oss på ett korrekt sätt. Det är ytterst en fråga om förtroende och en naturlig del av hur vi vill agera för att vårda varumärket Förvaltaren över lång tid, både internt och externt.

TYDLIGARE AFFÄRSETIK

Under året har vi påbörjat ett arbete med att tydliggöra vad affärsetik handlar om för oss ur ett brett perspektiv. Under 2019 kommer vi att konkretisera vad våra olika riktlinjer innebär i praktiken. Vi kommer att arbeta med utbildningsinsatser och diskussion kring situationer och dilemman som vi kan ställas inför i vardagen.

STYRDOKUMENT FÖR REPRESENTATION OCH GÅVOR

Vi har styrdokument för hur vi hanterar representation och gåvor. Utgångspunkten är Sundbybergs stads policy och vi har kompletterat med skrivningar anpassade för vår specifika verksamhet. Julklappar och andra gåvor tar vi endast emot om de är av ringa värde och då ställer vi fram dem så att alla medarbetare får dela på dem eller så lottas de ut bland alla anställda. Alkohol får inte förekomma i samband med representation.

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

Under 2018 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 600 mkr fördelat på totalt omkring 700 leverantörer. Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift och skötsel av våra fastigheter och vår mark samt arbeten med renoveringar och nyproduktion.

Vi följer Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och Sundbybergs stads



upphandlingspolicy som innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet, miljöhänsyn, arbetsmiljö och social hänsyn i form av sysselsättningsfrämjande åtgärder för arbetslösa. Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer, när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster. Under 2018 har vi börjat formulera krav kring mångfald och likabehandling samt arbete med antikorrup-tion. Vi har även påbörjat arbetet med en enkät som ska underlätta uppföljning av våra krav på en övergripande nivå. Uppföljning av ställda krav är ett förbättringsområde där vi kan göra mer framåt.

KORREKTA INKÖP OCH BETALNINGAR

Ett område som vi också fokuserat på de senaste åren är ökad köptrohet mot upphandlade ramavtal. Det kan innebära

risker för otillräcklig kravställan och otillbörlig påverkan om våra medarbetare själva väljer entreprenörer, utan att de upphandlats enligt våra rutiner. När det gäller fakturor har vi attesträtt i två steg för att säkerställa korrekta betalningar. Det innebär att det alltid är två par ögon på varje faktura. För varje avtal har vi en avtalsägare. Syftet med detta är att få våra avtal och flöden att fungera bättre bland annat genom ökad kostnadsmedvetenhet, ökad uppföljning och att skapa en bra relation med våra leverantörer.

RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

Om våra medarbetare upptäcker något som inte är i linje med våra riktlinjer ska de kontakta närmaste chef, alternativt den chef de har förtroende för. Detta finns beskrivet i våra riktlinjer. Under året har inget allvarligt brott mot våra riktlinjer rapporterats in.



EXEMPEL PÅ VÅRT SOCIALA ANSVAR

2016 startade El Sistema i Rissne av Sundbybergs Musikskola med stöd av oss på Förvaltaren och Sundbybergs stad. Under 2018 tog vi beslut om att fortsätta delfinansiera verksamheten ytterligare tre år. Sedan starten har 302 elever från Grönkullaskolan spelat fiol, cello och sjungit både under skoltid och på fritiden. Det är gratis att delta och undervisningen sker flera dagar i veckan i en av Förvaltarens lokaler. Verksamheten beskrivs av skola, föräldrar och elever som en lyckad satsning där det sociala nätverket kring familjerna växer sig starkt. Barn i olika åldrar och vuxna möts i gemenskap kring orkestern och musiken. Den övning, disciplin och samspel som orkesterspelet kräver ger barnen värdefulla erfarenheter och lärdomar att ta med sig även utanför musiken.

VI TAR EKONOMISKT ANSVAR

En god ekonomi ger Förvaltaren möjlighet att proaktivt arbeta med många viktiga frågor. Genom att förvalta fastigheterna ansvarsfullt, i kombination med en stabil ekonomisk utveckling, skapas förutsättningar för attraktiva bostäder och stadsdelar under många år framåt.

EN STABIL EKONOMI OCH GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vi gör under 2018 ett fortsatt starkt resultat. Under året har ett flertal fastigheter avyttrats och ombildats till bostadsrätter. Avyttringarna har givit Förvaltaren en ytterligare förstärkt finansiell ställning som ger Förvaltaren möjligheter att underhålla och utveckla fastigheterna, till nytta för dagens sundbybergare och framtida generationer. Hyror förhandlade med Hyresgästföreningen gör att våra bostadshyresgäster kan känna sig trygga med att de får rätt kvalitet för pengarna.

AVKASTNING TILL STADEN

För 2018 uppgick värdeöverföringen till Sundbybergs stad till totalt 21,6 mkr.

Sundbybergs stad har gett direktiv till Förvaltarens moderbolag Sundbyberg stadshus AB att bestämma vilket avkastningskrav dotterbolagen ska ha. För Förvaltaren gäller en totalavkastning om minst 7 procent. För 2018 uppgick totalavkastningen till 5,0 (7,5) procent.

FORTSATT EFFEKTIV VERKSAMHET

Vi målsätter och mäter effektivitet via överskottsgrad, justerat driftnetto. Vi har ett mål om att överskottsgrad justerat driftnetto (%) årligen skall uppgå till minst 40 procent. 2018 års resultat på 39,9 procent visade att Förvaltaren fortsatt har en effektiv verksamhet.

FÖRHANDLADE HYROR

Förhandlade hyror är en trygghet för våra bostadshyresgäster eftersom det gör att

hyran motsvarar lägenhetens bruksvärde, standard, skick och läge. Vi följer upp hyresnivåerna årligen. En jämförelse med andra allmännyttiga bolag görs och hyran utvärderas kopplat till läge och standard. Höjningen för kommande år förhandlas sedan med den lokala hyresgästföreningen. Under 2018 höjdes hyran med 0,65 procent och 2019 kommer hyran höjas med 1,60 procent.

Inom Förvaltarens hållbara renoveringsstrategi förhandlar vi med den lokala hyresgästföreningen om en hyresnivå baserad på de olika paket som en hyresgäst kan välja. Det resulterar i att hyresgästerna har en stor valfrihet i att själva påverka standard och hyra i lägenheterna.

➡ Underhåll och utveckling, sidan 18

TRANSAKTIONER OCH OMBILDNINGAR

Ombildningar sker för att skapa en mångfald av upplåtelseformer i de olika stadsdelarna. Stigfinnaren 8 med 344 lägenheter ombildades i maj 2018. Ombildningsprocesserna i fastigheterna Vandraren 9, Batteriet 3, Vargen 2 och Östern 5 har under 2018 avbrutits. Anledningen till detta är antingen att bostadsrättsföreningarna inte erhållit majoritet för ombildning eller att finansiering inte säkerställts.

Under maj 2018 avyttrades även fastigheterna Kartan 1 och Terränglöparen 11 inom fastighetsöversynen. Under 2018 har ett flertal markaffärer skett. Del av Båvern 2 avyttrades under maj 2018. Under september 2018 avyttrades del av Orienteraren 9 och Vandraren 9, samtidigt förvärvades

fastigheten Domherren 21 i centrala Sundbyberg.

LÅNGSIKTIGA INVESTERINGAR

Under 2018 uppgick investeringar och underhåll i våra fastigheter till 204 mkr, vilket motsvarar 355 kr/kvm. Det är en minskning med ca 150 mkr jämfört med föregående år. Anledningen till minskningen är att ett flertal projekt pausats under året till följd av de bostadsrättsombildningar som pågått.

Under 2018 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivåer i den pågående hållbara renoveringen i fastigheten Bageriet 23. Förvaltaren arbetar med processen med hyresgästmedgivanden och planerar att påbörja renoveringen under 2019.

Under den kommande 2 års-perioden planeras 175 lägenheter att renoveras inom den hållbara renoveringsstrategin. Samtidigt planeras 446 lägenheter att stambytas och 120 lägenheter planeras att produceras.

EKONOMISKA MÅL

Vi gör under 2018 ett fortsatt starkt resultat. Det ekonomiska ägardirektivet gällande totalavkastning uppnås inte, främst på grund av att det externa priset som fastigheterna Kartan 1 och Terränglöparen 11 sålts till är lägre än tidigare bedömda marknadsvärden. Trots att ägardirektivet gällande totalavkastning inte uppnås är Förvaltarens ekonomi fortsatt stark. Enligt ägardirektiv ska totalavkastningen årligen uppgå till minst 7 procent. Totalavkastningen mäter både driftnettot och marknadsvärdesutvecklingen. 2018 uppgick totalavkastningen till 5,0 (7,5) procent. Vi har ett mål om att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger. Nyckeltalet mäter hur väl vi täcker räntekostnaderna med rörelseresultatet. 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 9,6 (2,8) gånger. Vi har ett mål om att överskottsgrad justerat driftnetto ska uppgå till minst 40,0 procent. Utöver att vara ett effektivitetsmål mäter nyckeltalet även lönsamheten i verksamheten. 2018 uppgick överskottsgrad justerat driftnetto till 39,9 (42,8) procent.



"Jag tycker att fastigheter är en rolig investeringsform, det är något som människor har konkret nytta av. Som Finansansvarig arbetar jag för att vi ska ha pengar till planerade investeringar och få bra räntor på de lån vi tar."

Simon Fransson
Finansansvarig

MARKNADSVÄRDE OCH FINANSIERING

Förvaltaren har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapital- och bankmarknaden. Vi har under året minskat skuldportföljen med totalt 793 mkr samt förlängt ett lån på 200 mkr hos Kommuninvest. Den starka ägarstrukturen i Sundbybergs stad och koncernen Sundbybergs stadshus AB, tillsammans med den höga ratingen och den breda finansieringsbasen gör att vi bedömer tillgången till krediter som mycket god.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdering är gjord av NAI Svefa, med värdetidpunkt 31 december 2018. För det markbestånd vi äger i Urvik är värdering gjord utifrån värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen, tillsammans med de ytor som planförslaget innehåller. Marknadsvärdet för Förvaltarens fastigheter, inklusive mark, uppgick per den 31 december 2018 till 13 157 (13 698) mkr. Minskningen mot föregående år förklaras å ena sidan av försäljningar av fastigheterna Terränglöparen 11, Kartan 1, Stigfinnaren 8, del av Vandraren 9 och Orienteraren 9, samt del av Bävern 2. Å andra sidan förklaras förändringen av årets investeringar om 167 mkr, förändring av hyresnivåer och att marknadens avkastningskrav sjunkit under året. För jämförbart bestånd uppgick marknadsvärdet per 31 december 2018 till 13 157 (12 598) mkr.

Marknadens direktavkastningskrav har sjunkit i samtliga områden under året. I snitt har direktavkastningskravet sjunkit med 0,1 procentenheter. Bedömningen av direktavkastningskravet baserar sig främst på jämförbara förorter såsom Vällingby, Vårberg, Bandhagen och Hässelby men även på de avvitringar som skett i Sundbyberg de senaste åren.

MARKNADSFÖRÄNDRING

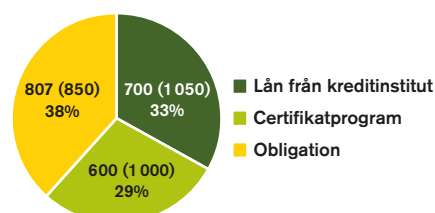
Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta och antalet invånare per 2018-12-31 uppgick till 50 564 (49 424) personer. Inom de närmaste åren kommer flera infrastrukturinvesteringar ske i kommunen, däribland utbyggnaden av Mälarbanan och nedgrävningen av järnvägsstationen i centrala Sundbyberg samt utbyggnad av tvärbanan till Kista.

Hyresmarknaden fortsätter att vara stark i Sundbyberg. Ett flertal aktörer håller på att producera såväl hyres- som bostadsrätter i kommunen. Bland annat Fastighets

AB Balder, Besqab, Tobin Properties, HSB och Wallenstam håller på att planera och producera bostäder i kommunen. När det kommer till lokalk marknaden i Sundbyberg är det stor spridning mellan kommunens områden. I centrala Sundbyberg är det en stark hyresmarknad. Hallonbergen bör stärkas under de kommande åren med hänsyn till den planerade nyproduktionen av bland annat Umami Park. Även Urvik bör stärkas under den kommande perioden med hänsyn till all planerad nyproduktion under den kommande 10-årsperioden.

SKULDPORTFÖLJEN

Koncernens skuldportfölj uppgick den 31 december 2018 till 2 107 (2 900) mkr.



Vi hanterar räntesäkringarna via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Förvaltaren hade per 31 december 2018 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 1 540 (2 595) mkr.

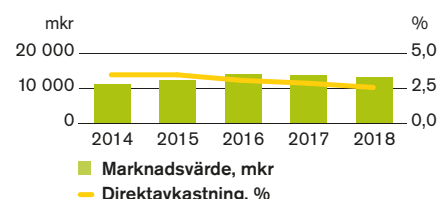
Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,57 år (2,50)
Genomsnittlig räntebindningstid	1,79 år (2,03)

Den 31 december 2018 var snittrentan (momentan) för skuldportföljen 0,94 (1,15) procent. Andelen lån med förfall inom ett år med hänsyn till kreditlöften uppgick till 0 (0) procent.

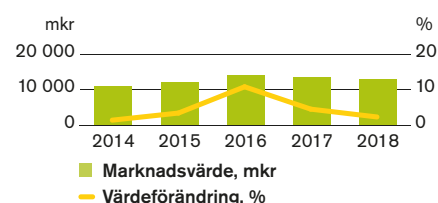
BELÄNINGSGRAD

Vi har ett ägardirektiv om att ha belåningsgrad om max 30 procent. Per 2018-12-31 hade vi en belåningsgrad om 11,3 procent vilket är lågt i förhållande till måltal och andra aktörer. Den låga belåningsgraden innebär att Förvaltaren har goda möjligheter att utföra framtida projekt.

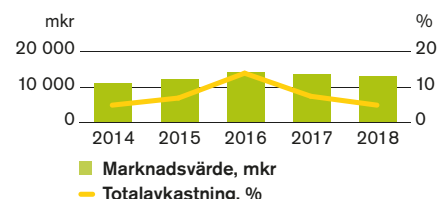
DIREKTAVKASTNING



VÄRDEFÖRÄNDRING*

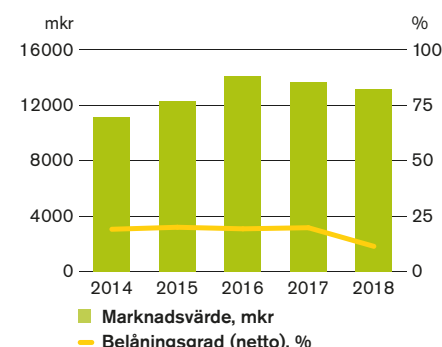


TOTALAVKASTNING*



*2018 tar Förvaltaren hänsyn till externt försäljningspris för de fastigheter som avyttrats externt via dotterdotterbolag i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB i nyckeltalet. Hanteringen är utförd i enlighet med direktiv från moderbolaget.

BELÅNINGSGRAD



FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -65 (-54) mkr, ökningen av finansnettot på 11 mkr beror främst på att vi under året förtidslöst ränteswappar till ett värde av -22 (-15) mkr vilket belastar resultatet för 2018. Räntekostnader minskade med 1 mkr till -45 (-46) mkr och ränteintäkter var oförändrat på 4 (4) mkr. På grund av rådande ränteläge har Förvaltaren under 2018 betalat negativ inlåningsränta på bankmedel på -2 (0) mkr. Under 2018 har ingen del av räntekostnaden aktiverats som "ränta under byggnadstid" (RUB), för 2018 var det 0 (3) mkr.

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Räntekostnader	-45	-46	-67	-72	-73
Ränteintäkter	4	4	2	2	7
Förtida swapplösen	-22	-15	0	0	0
Negativ inlåningsränta på bankmedel	-2	0	0	0	0
RUB	0	3	6	13	13
Finansnetto	-65	-54	-59	-57	-53

RATING

Förvaltaren har under året behållit sitt höga kreditbetyg AA-/Stable/A-1+, i den rating som utförs av Standard & Poor's. Ratingen avser att bedöma en emittents generella kreditvärdighet att i tid möta sina finansiella förpliktelser. Det mycket höga kreditbetyget motiveras särskilt av Förvaltarens låga affärsrisk och skuldsättning i kombination med stora övervärden i fastighetsportföljen. Ratingen underlättar emittering av kapitalmarknadsprodukter.

BORGENSavgift

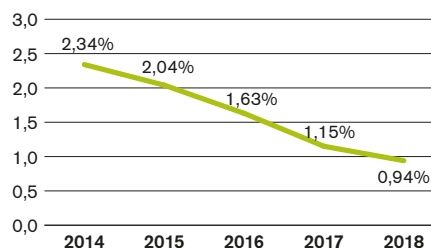
Vi har erlagt 4,5 (2,8) mkr i kommunal borgensavgift 2018, ökningen av 1,7 mkr beror på höjd avgift från kommunen. Beviljad borgensram uppgick till 1 129 (1 129) mkr, varav 700 (1 050) mkr var utnyttjat. Kommunal borgen används som säkerhet vid lån på kreditmarknaden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2018 var -34 (-74) mkr, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 40 mkr. Detta beror dels på omstruktureringar i derivatportföljen, dels på den

ränteuppgång som skedde i de medellånga räntorna i slutet av året.

SNITTRÄNTA



FINANSPOLICY

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Policyns syfte är att säkerställa Förvaltarens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Finanspolicyn klarar de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna.



VI ARBETAR MED PROAKTIV RISKHANTERING

På Förvaltaren har vi en risklista som hålls uppdaterad av våra chefer under året. Riskerna värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. En gång om året görs också en samlad riskanalys då vi ser över den övergripande riskbilden samt ansvar och åtgärder kopplade till riskerna. Då fattas också beslut om särskilda ytterligare insatser är nödvändiga. Under 2019 kommer vi att utveckla systematiken i uppföljningen så att den sker med en ökad kontinuitet under året.

Totalt omfattar vår risklista ett fyrtiotal risker. I tabellen nedan redovisar vi ett urval av våra mest betydande risker, samt ansvar och åtgärder.

BESKRIVNING AV RISK	Konsekvens	Riskvärde	Ansvarig	Åtgärd
Ohälsa, skador och tekniska tillbud	Nödvändigt underhåll genomförs ej, vilket leder till sjuka hus och tekniska tillbud.	Hög	Chef Förvaltning	Genomföra årlig kartläggning av akutunderhåll som behöver göras oavsett förändringar i Fastighetsutvecklingsplan, försäljningar och utbildningar.
Hot och våld mot personal	Våra medarbetare kommer ibland i kontakt med personer som är arga, upprörda och besvikna eller lider av psykisk ohälsa. Det innebär att vi ibland befinner oss i situationer som upplevs eller är hotfulla och våldsamma.	Hög	Chef HR	Utbilda medarbetare i hur de kan agera om en hotfull situation skulle uppstå.
Alla ägardirektiv uppfylls inte	Försäljningar och utbildningar påverkar ekonomiska nyckeltal, möjligheten att erbjuda mångfald i boendeformer samt fastighetsutvecklingsplanen (och därmed även miljömålen).	Hög	VD	Kontinuerligt se över ekonomiska nyckeltal. Ha en löpande dialog om mål och nyckeltal.
Kris eller katastrof inträffar	Något oförutsett, allvarligt inträffar – akuta händelser.	Hög	VD	Genomföra krisövning. Se till att krisorganisationen, planering och dokumentation är uppdaterade.
Bristande ekonomistyrning	Avvikelse från budget. Avvikelse från avkastningsmål/ägardirektiv.	Hög	VD	Se över processer och beställningsled. Utveckla uppföljningsrutiner, tydliggöra ansvar och kostnadsmedvetenhet i hela organisationen.
Ofullständig lagefterlevnad	Vi lever inte upp till alla lagkrav.	Hög	VD	Tydliggöra ansvarsområden och göra kontinuerlig uppföljning. Ta fram årsarbetsplan.
Trygghet minskar	Extrastädning, nolltolerans, trygghetsvandringar mm utförs inte.	Medel	Chef Hållbarhet	Säkerställa aktiviteter i handlingsplaner. Genomföra trivsel- och trygghetsvandringar. Kontinuerligt lyfta trygghetsfrågan i våra kommunikationskanaler.
Detaljplaner inte klara i tid	Nyproduktionen senareläggs eller uteblir.	Medel	Chef Fastighet	Löpande, tät dialog med staden i detaljplanefrågor och kring stadsutveckling.
Bristande avtalsuppföljning	Osäker leverans.	Medel	Chef Ekonomi	Se över processen för avtalsförvaltning. Tydliggöra ansvar hos avtalsägares och avtalsansvariga kring avtalsuppföljning.
Bedrägerier/förskingring inom företaget	Oegentligheter på enskild medarbetarnivå.	Medel	VD	Säkerställa att vi har tydliga regler och rutiner, egenkontroll och uppföljning.
Komplexa transaktioner, risk för fel	Många inblandade och risk för brist i planering som kostar. Rutiner saknas. Risk för extra kostnader. Avbrutna transaktioner.	Medel	VD	Säkerställa att det finns en dedikerad transaktionsansvarig som handhar transaktioner.
Kompetensförsörjning	Vissa resurser/kompetenser är svåra att rekrytera.	Medel	Chef HR	Utveckla arbetssätt för strategisk kompetensförsörjning.
Minskade fastighetsvärden och ökad social oro	Bostadsområden med dåligt rykte innebär svårigheter, potentiell minskad trygghet och trivsel för boende.	Medel	Chef Hållbarhet	Genomföra trygghetsdialoger och trygghetsvandringar med hyresgäster, samt ha strategiska samarbeten med föreningslivet och andra lokala aktörer.
Stoppade och stillastående projekt	Projekten som stoppas eller försenas då uppgörelser med hyresgäster och Hyresgästföreningen inte nås.	Medel	Chef Projekt	Påbörja dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen med god framförhållning före varje projekt. Uppdatera strategi för kommunikation inför renoveringar.
Felleverans vid servicetjänster	Otydlighet kring krav och önskemål på servicetjänster.	Medel	VD	Tydliggöra krav och beställningar från systerbolag. Upprätta SLA-avtal. Utvärdera erbjudande, effekter och avtal.

GRI-INDEX

Vi redovisar årligen vårt hållbarhetsarbete och förra redovisningen lanserades i april 2018. Redovisningen 2018 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiatives Standarder för hållbarhetsredovisning (2016) på tillämpningsnivå "Core" och beskriver arbetet med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Mer information om GRI finns på www.globalreporting.org. Nedan finns GRI-index med tillhörande sidhänvisningar.

102 (2016) Generella upplysningar		
ORGANISATIONSPROFIL		KOMMENTAR/ HÄNVISNING
102-1	Organisationens namn	Framsida
102-2	Affärsmodell, viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	4–9
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	71
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	2, 4
102-5	Ägarstruktur och företagsform	7
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	4–5, 13
102-7	Den redovisande organisationens storlek	4–5
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform och anställningsvillkor.	25
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	27
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	6, 28
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	23
102-12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	8, 20, 22–23, 32
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Nyföretagarföreningen, SABO, Byggvarubedömningen
STRATEGI		
102-14	Uttalande från VD	6
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	5, 8, 27
STYRNING		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	7, 59
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	10–11
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	100 %, exkl. Vd
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	10–11
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	10–11
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	6–11, 17, 24
TILLVÄGÅNGSSÄTT FÖR REDOVISNING		
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser koncernen Fastighets AB Förvaltaren med dotterbolag.
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	8–9
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnesområden som identifierats	8–9, 33
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	2017 års siffra för andel elbilar var felberäknad.
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts i redovisningen sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar.
102-50	Redovisningsperiod	Framsida
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	32
102-52	Redovisningscykel	32
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	71
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	32
102-55	GRI-index	32–33
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	Ej externt bestyrkt

Ämnesspecifika upplysningar		
200 EKONOMI		KOMMENTAR/ HÄNVISNING
203 (2016) 103-1, 2, 3	Indirekt ekonomisk påverkan	4-9, 12-17, 27, 31
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4-9, 12-17, 27
205 (2016) 103-1, 2, 3	Antikorrupption	8-9, 27
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korrupptionspolicys och rutiner	27
205-3	Fall av korruption och vidtagna åtgärder	27
300 MILJÖ		
302 (2016) 103-1, 2, 3	Energi	8-9, 20-23
302-1	Energianvändning inom organisationen	21
302-3	Energiintensitet	21
305 (2016) 103-1, 2, 3	Utsläpp till luft	8-9, 20-23
305-1	Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	20
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	20
306 (2016) 103-1, 2, 3	Avfall	8-9, 22, 31
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	22
400 SOCIAL PÅVERKAN		
403 (2018) 103-1, 2, 3	Hälsa och säkerhet	8-9, 25-26, 31
403-2	Arbetssskador, sjukskrivningar till följd av arbetssskador, tillbud	26 Under 2018 hade vi totalt nio arbetsskadeanmälningar och två oros-anmälningar. Tre personer har varit sjukskrivna på grund av arbetsskada.
405 (2016) 103-1, 2, 3	Jämställdhet och mångfald	8-9, 24, 26
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	26, 59
406 (2016) 103-1, 2, 3	Icke-diskriminering	8-9, 24, 26
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	26 Inga fall av diskriminering inrapporterade.
416 (2016) 103-1, 2, 3	Kunders hälsa och säkerhet	8-9, 16-19, 23, 31
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	16-19, 23

Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser koncernen Fastighets AB Förvaltaren med dotterbolag.

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8-9,
Affärsmodell 4-9
Miljöpåverkan 8-9, 20-24
Sociala förhållanden 8-9, 12-19

Personal 8-9, 24-26
Respekt för mänskliga rättigheter 8-9, 16-17, 26
Motverkande av korruption 8-9, 27
Hållbarhetsrisker 31

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETS-RAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, org.nr 556050-2683

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 3-33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser

att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2019
Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683, ägs till 100 procent av Sundbybergs stadshus AB, org.nr 556775-5516 som ägs tillfullo av Sundbybergs stad.

VERKSAMHETEN

Fastighets AB Förvaltaren (sedermera Förvaltaren) är ett allmännyttigt bostadsbolag. Förvaltaren grundades 1947 och har sedan dess mycket aktivt bidragit till stadens uppbyggnad och dess utveckling till vad den är i dag. Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Förvaltaren har en rent kommersiell fastighet i Centrala Sundbyberg, Hamnen 8.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastighets AB Förvaltaren valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. (Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3–33 i detta trycka dokument). Se särskild tabell på sidan 37.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (87) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 596 (6 939) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 78 874 (125 091) kvadrater lokaler. Lokaler finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför en fastighetsportfölj med pågående och planerade renoveringar och nyproduktion.

Förvaltaren gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Per 2018-12-31 uppgick marknadsvärdet till 13 157 (13 698) miljoner kronor. Det bokförda värdet inklusive pågående arbeten vid samma tidpunkt uppgick till 4 834 (5 263) miljoner kronor. För jämförbart bestånd uppgick marknadsvärdet per 2018-12-31 till 13 157 (12 598) mkr.

RISKHANTERING

Förvaltaren har identifierat följande risker som väsentligt kan påverka verksamheten. Förvaltaren arbetar aktivt och proaktivt med att förebygga och minska effekterna av riskerna. Se även sida 31.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,5 (98,7) procent för helåret 2018. Den snabbt växande kommunen och efterfrågan på hyresrätter gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. För bolagets lokaler uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,4 (87,7) procent för helåret 2018. Bolaget ska enligt ägardirektiven endast i begränsad omfattning inneha kommersiella lokaler i sina bostadsfastigheter och har därför avyttrat ett par fastigheter, vilket har minskat riskerna kopplade till vakanser i lokalbeståndet.

Förvaltarens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter inte kan anskaffas eller till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken arbetar Förvaltaren aktivt med låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall. Förvaltaren har även en diversifierad finansieringsbas bestående av både banken och kreditinstitut samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden.

Det föreligger även en ränterisk kopplad till upplåningen. För att hantera risken säkrar Förvaltaren ränta i derivat för att få en optimal ränteförfallostruktur med olika löptider. Förvaltaren hade vid bokslutsdatum 85 procent av lånevolymen räntesäkrad.

En risk för Förvaltaren är att lagen om offentlig upphandling ej uppfylls i verksamheten. Vidare är det en risk att färre företag lämnar offert i upphandlingar, att konkurrensen sjunker och därmed priset ökar. Förvaltaren minimerar risken genom att ha personal som säkerställer att lagen om offentlig upphandling uppfylls i verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bolagets tillhandahållande av koncerninterna tjänster till syster- och moderbolag har under året ökat och avtalsförslag som reglerar uppdraget har tagits fram. Detta kommer innebära att intäkterna från koncerninterna servicetjänster kommer att öka.

Belåningsgraden uppgick per 2018-12-31 till 11,3 (19,7)

Förvaltaren behöll det höga kreditbetyget 'AA-/Stable/A-1+'.

Årets Nöjd-Kund-enkät bland de boende resulterade i betyget 68 (69).

Transaktioner. I enlighet med beslut under 2017 avyttrades fastigheterna Terränglöparen 11 och Kartan 1 i maj 2018 genom att fastigheten först sålts internt till ett systerbolag i koncernen. Försäljningen har skett till bokfört värde med ett påslag som ska täcka kostnader som bolaget fått till följd av fastighetsförsäljningen. Systerbolaget Lokalfastigheter i Sundbyberg AB vars dotterdotterbolag som köpt respektive fastighet har därefter sålts extern genom en bolagsförsäljning till överenskommen köpeskilling. Eftersom beslut togs under 2017 skedde försäljningarna skattemässigt under 2017, bokföringsmässigt ägde transaktionen rum 2018.

Fastighetsförsäljningar som beslutats under 2018 har följt en annan princip som innebär att de sålts internt till dotterdotterbolag till Förvaltaren och därefter sålts externt. Transaktioner som skett enligt den nya principen är följande. I maj avyttrades fastigheten Stigfinnaren 8 till bostadsrättsförening. Under maj 2018 avyttrades även del av Bävern 2. Del av Vandraren 9 samt Orienteraren 9 avyttrades under september 2018 och i samband med detta förvärvades fastigheten Domherren 21 i centrala Sundbyberg.

Köpeerbjudande i fastigheterna Östern 5, Vandraren 9, Vargen 2 och Batteriet 3 har förfallit under året. Anledningen till att köpeerbjudandena har förfallit är att bostadsrättsföreningarna antingen inte erhållit majoritet för ombildning, alternativt att finansiering inte säkerställts.

Hyresnivåer. För 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,65 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2018 och motsvarar ca 4 miljoner kronor i ökade intäkter.

Investeringar. Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 167 (307) miljoner kronor.

Projekt. I Rissne, i fastigheten Skvadronen 7, har det sista stambytet på Skvadronsbacken genomförts och avslutats.

I Hallonbergen har konvertering av lokaler till 10 lägenheter i fastigheten Skidåkaren 7 påbörjats och planerad inflyttning är beräknad till kvartal 2 2019. I fastigheten Orienteraren 9 i Hallonbergen har förstudie och projektering påbörjats för omfattande renovering av fastigheten innebärande konvertering av lokaler till 37 lägenheter, renovering av tvättstugor, ventilationsåtgärder, relining, installation av IMD samt anslutning av sopsug.

I centrala Sundbyberg i fastigheten Bageriet 23 har planering av hållbar renovering, i form av stambyte, energieffektivisering och modernisering av lägenheter pågått. Avtal med hyresgästföreningen har tecknats avseende hyresnivån efter ombyggnation. Produktionsstart beräknas ske under senare delen av 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSÅRETS UTGÅNG

I februari tillträdde en ny styrelse i Fastighets AB Förvaltaren.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

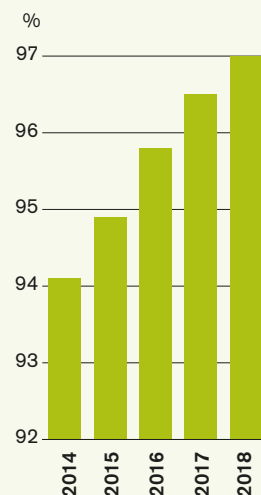
För 2019 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 1,6 procent från och med 1 januari 2019.

Förvaltaren står inför stora förändringar inom de kommande åren. Nyproduktion av närmare 800 bostadslägenheter ska påbörjas och samtidigt ska renovering av delar av fastighetsbeståndet ske. Förvaltaren ska också medverka aktivt till

en hållbar stadsutveckling i Sundbyberg, genom att bidra till ett varierat utbud av upplåtelseformer och genomförande av centrumutvecklingen. Förvaltaren ser framför sig ett fortsatt starkt resultat för de befintliga fastigheterna samtidigt som man förväntar sig goda resultat av planerade projekt.

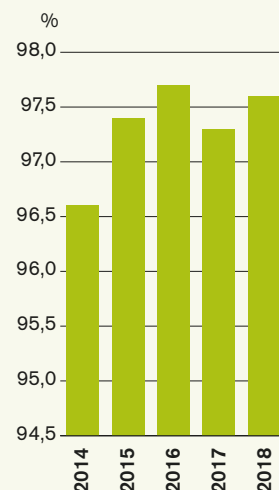
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

exklusive projektvakanser



KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter, bostäder	+/-1	6
Hyresintäkter, lokaler	+/-1	1
Vakansgrad bostäder	+/-1	6
Vakansgrad lokaler	+/-1	1
Drift- och energikostnader	+/-1	4
Räntenivå, marknadsränta	+/-1	3

FINANSIELLA INSTRUMENT

Förvaltarens finansiella instrument består av räntederivat i form av swappar. Målet med räntederivathantering är att minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid enligt finanspolicyn. Se ”Tilläggsupplysningar, Finansiella instrument sid 49” för vidare information.

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition.

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserade vinstmedel	2 106 806 931 kr
Årets resultat	42 193 001 kr
Summa	2 148 999 932 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 3 492 312 kr utdelas till ägaren samt att återstående 2 145 507 620 kr balanseras i ny räkning. Årets utdelning uppgår till 1,48 procent på det belopp som ägaren vid föregående räkenskapsårs utgång skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

Styrelsen föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	3 492 312 kr
I ny räkning balanseras	2 145 507 620 kr
Summa	2 148 999 932 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§

aktiebolagslagen. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 48,04 procent från 48,07 procent vilket är betryggande mot bolagets verksamhet. Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelning är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Förvaltarens förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Styrelsen bedömer vidare att förslaget är i linje med 5.1 § i Lag (210:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8–9,
Affärsmodell 4–9
Miljöpåverkan 8–9, 20–24
Sociala förhållanden 8–9, 12–19

Personal 8–9, 24–26
Respekt för mänskliga rättigheter 8–9, 16–17, 26
Motverkande av korruption 8–9, 27
Hållbarhetsrisker 31



FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
Intäkter	713	787	805	770	768
Driftnetto	355	415	410	403	413
Rörelseresultat	655	159	164	207	184
Resultat efter skatt	587	84	60	157	95
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	167	307	416	571	336
Marknadsvärde fastigheter	13 157	13 698	14 153	12 300	11 180
Eget kapital	3 264	2 699	2 675	2 618	2 467
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,3	95,8	94,9	94,0
Belåningsgrad, %	11,3	19,7	19,2	19,9	19,2
Soliditet (synlig), %	57,1	45,3	44,4	43,6	44,4
Soliditet (justerad), %	69,5	64,5	64,2	62,2	62,6
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	39,9	42,8	41,3	42,4	42,9
Totalavkastning, %	5,0	7,5	14,0	7,0	5,2
NKI	68	69	71	69	67

MODERBOLAG

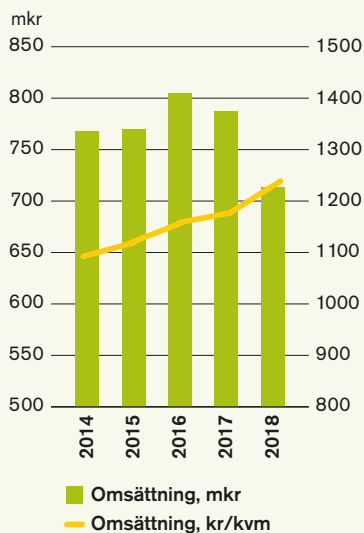
mkr där inget annat anges	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
Intäkter	704	764	785	751	724
Driftnetto	352	407	404	395	374
Rörelseresultat	66	167	170	203	195
Resultat efter skatt	42	97	61	148	126
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	167	305	396	553	297
Marknadsvärde fastigheter	13 058	13 332	13 825	11 959	10 950
Eget kapital	2 749	2 728	2 691	2 634	2 529
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,4	96,2	95,3	94,2
Belåningsgrad, %	11,3	20,1	19,5	20,4	19,5
Soliditet (synlig), %	48,1	45,6	44,7	45,3	45,0
Soliditet (justerad), %	69,3	64,4	64,2	63,1	62,7
NKI	68	69	71	69	67
MI/NMI	64*	75	76	76	76

*Från och med 2018 har vi en annan leverantör, med en något annan mätmetod, varför nyckeltalet inte är jämförbart mellan åren.

NYCKELTAL

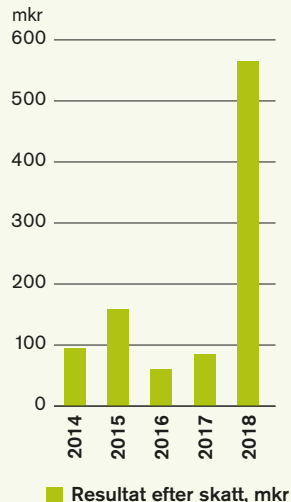
NETTOOMSÄTTNING

Koncern



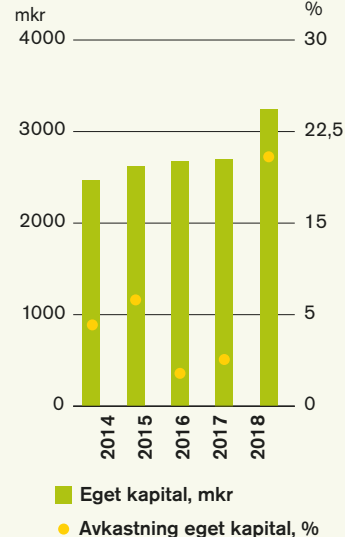
RESULTAT EFTER SKATT

Koncern



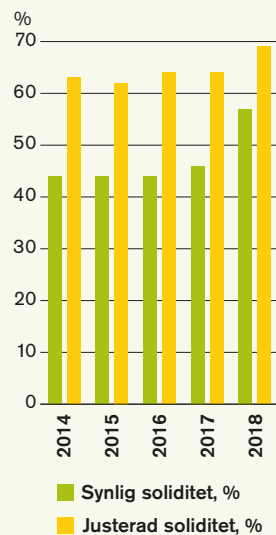
EGET KAPITAL

Koncern



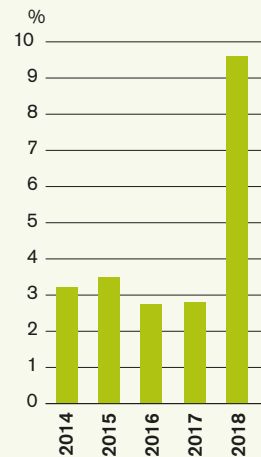
SOLIDITET

Koncern



RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Koncern



RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	702	778	694	756
Övriga intäkter	4	11	9	10	8
Nettoomsättning		713	787	704	764
Taxebundna utgifter	5	-135	-144	-133	-139
Underhåll	6	-37	-49	-37	-47
Drift	7	-170	-161	-167	-154
Fastighetsskatt		-16	-18	-15	-17
Drift- och underhållskostnader		-358	-372	-352	-357
Driftnetto		355	415	352	407
Administration	8, 9, 10	-97	-100	-99	-106
Bruttoresultat		258	315	253	301
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-170	-171	-164	-158
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	582	33	-8	24
Övriga rörelsekostnader	13	-15	-18	-15	
Rörelseresultat		655	159	66	167
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-	-	30	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-	-	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	4	4	5	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-69	-58	-69	-61
Summa resultat från finansiella poster		-65	-54	-34	-53
Resultat efter finansiella poster		590	105	33	114
Resultat före skatt		590	105	32	114
Skatt på årets resultat	17	-3	-21	10	-17
ÅRETS VINST		587	84	42	97

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

NETTOOMSÄTTNING

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget, varför kommenterar lämnas utifrån ett koncernperspektiv.

Nettoomsättningen uppgick till 713 (787) mkr, en minskning med 74 mkr. Minskningen i omsättningen förklaras i huvudsak av att Förvaltaren avyttrat fastigheterna Terränglöparen 11 och Kartan 1 under maj 2018. Under maj 2018 avyttrades även fastigheten Stigfinnaren 8 till bostadsrättsförening. För 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,65 procent, för 2017 var motsvarande höjning 0,64 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med 1 januari 2018 och har genererat en intäktsökning om cirka 4 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 173 (1 161) kr/kvm. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 565 (608) mkr. Minskningen om 43 mkr beror främst på de fastigheter som avyttrats under året. Lokalintäkterna uppgick till 113 (142) mkr. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och p-platser och uppgick under året till 24 (28) mkr. Minskningen beror främst på de fastigheter som avyttrats under året.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 (96,3) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 9 (18) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 8 (6) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels de bostadsrättsombildningar som genomförts under året, dels pågående renoveringar och dels vakans mellan hyresgäster.

Mkr	2018	Andel %	2017
Hyror bostäder	565	79	608
Hyror lokaler	113	16	142
Övriga hyror	24	3	28
Hyresintäkter	702	98	778
Övriga intäkter	11	2	9
Nettoomsättning	713	100	787

För jämförbart bestånd uppgick nettoomsättningen till 713 (696) mkr. Ökningen

beror främst på den årliga hyresförhandlingen, nya lokaluthyrningar samt färdigställda renoveringar i bland annat fastigheterna Spiken 4 och Bageriet 23.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -358 (-372) mkr, en minskning med 14 mkr. Minskningen förklaras av de fastigheter som avyttrats under 2018. För jämförbart bestånd uppgick drift- och underhållskostnader till -358 (-317) mkr. Mätt i kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -623 (-562) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -135 (-144) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick under perioden till -68 (-65) för jämförbart bestånd. Taxan har varit oförändrad under året. Förbrukningen har dock ökat med hänsyn till att 2018 varit ett väsentligt kallare år än 2017. Kostnaden för vatten och avlopp för jämförbart bestånd uppgick till -19 (-15) Mkr. Taxan gentemot Sundbyberg Avfall och Vatten AB har under året ökat väsentligt. Kostnaden för underhåll uppgick till -37 (-49) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpanande underhåll såsom exempelvis vattenskador och OVK. För jämförbart bestånd uppgick underhåll till -37 (-40) mkr. Fastighetsskatten uppgår till -16 (-18) mkr. För jämförbart bestånd uppgick fastighetsskatten till -16 (-15) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 337 kr per bostad och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -170 (-161) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader så som exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera. För jämförbart bestånd uppgick drift till -170 (-137) mkr.

ADMINISTRATION

Administration uppgick under året till -97 (-100) mkr. Administration består av bland annat lönekostnader, avskrivningar av kontorsinventarier, centrala kontorskostnader och köpta tjänster. I beloppet ingår en intäkt för servicetjänster som tillhandahållits till moder- och systerbolag.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -170 (-171) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. För jämförbart bestånd uppgick av- och nedskrivningar till -170 (-162) mkr. Under året har nedskrivningar om -6 (-12) mkr skett.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 582 (33) mkr. Posten består av realisationsvinster vid försäljning av fastigheterna Kartan 1, Terränglöparen 11, Stigfinnaren 8, del av Vandraren 9 och Orienteraren 9 samt del av Bävern 2.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick under året till -65 (-54) mkr. Finansiella poster består av räntekostnader om -45 (-46) mkr, förtida lösen av swappar om -22 (-15) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel -2 (0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 0 (3) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 0,94 (1,15) procent. Under året uppgick snitträntan till 1,05 (1,32) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2018-12-31 till 2 107 (2 900) mkr.

Mkr	2018	Andel %	2017
Räntekostnader	-45	-69	-46
Ränteintäkter	4	6	4
Förtida swaplösen	-22	-34	-15
Negativ inlåningsränta på bankmedel	-2	-3	0
RUB	0	0	3
Summa	-65	-100	-54

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. Samtidigt sker direktavdrag i bolagets pågående projekt. Av redovisad skatt uppgår -8 mkr av årets skatt och +5 mkr av uppskjuten skatt.

Ytan i nyckeltal som mäts kr/kvm är baserad på den period Förvaltaren ägt fastigheterna

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	18	4	4	4	4
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	4 606	4 675	4 463	4 473
Pågående fastighetsarbeten	20	228	588	228	578
Inventarier	21	13	18	13	18
Summa materiella anläggningstillgångar		4 847	5 281	4 704	5 069
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	-	-	92	40
Fordringar hos dotterbolag		-	-	41	170
Fordringar hos övriga koncernföretag		-	228	-	228
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	-	0	-	0
Andra långfristiga fordringar	24	5	5	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	233	138	443
Summa anläggningstillgångar		4 856	5 518	4 846	5 516
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		9	1	9	1
Fordringar hos dotterbolag		-	-	49	2
Fordran på Stadshuskoncernen		196	199	196	199
Aktuella skattefordringar		-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	25	24	36	23	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	12	7	12	7
Summa kortfristiga fordringar		241	243	289	243
Kassa och bank	27, 28	623	198	584	225
Summa omsättningstillgångar		864	441	873	468
SUMMA TILLGÅNGAR		5 720	5 959	5 719	5 984

Belopp i mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	29,30				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		6	6	-	-
Reservfond		-	-	100	100
Summa bundet eget kapital		506	506	600	600
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		2 171	2 109	-	-
Balanserad vinst eller förlust		-	-	2 107	2 031
Årets vinst		587	84	42	97
Summa fritt eget kapital		2 758	2 193	2 149	2 128
Summa eget kapital		3 264	2 699	2 749	2 728
Avsättningar	31	176	171	167	176
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	32,33	2 107	2 900	2 107	2 900
Övriga långfristiga skulder		5	5	-	-
Summa långfristiga skulder		2 112	2 905	2 107	2 900
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		-	5	5	5
Skulder till dotterbolag		-	-	524	-
Skulder till övriga koncernföretag		-	2	-	2
Leverantörsskulder		53	66	53	64
Aktuella skatteskulder		8	2	8	2
Övriga kortfristiga skulder		4	4	4	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	103	105	102	102
Summa kortfristiga skulder		168	184	696	180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 720	5 959	5 719	5 984

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
Eget kapital 2016-12-31	500 000	6 000	2 108 821	60 080	2 674 901
Vinstdisposition			60 080	-60 080	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-3 162		-3 162
Utdelning enligt extrastämma	-	-	-57 000	-	-57 000
Årets resultat				84 238	84 238
Eget kapital 2017-12-31	500 000	6 000	2 108 739	84 238	2 698 977
Vinstdisposition			84 238	-84 238	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-21 563		-21 563
Årets resultat				586 755	586 755
Eget kapital 2018-12-31	500 000	6 000	2 171 414	586 755	3 264 169
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2016-12-31	500 000	100 000	2 030 490	60 646	2 691 136
Vinstdisposition			60 646	-60 646	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-3 162		-3 162
Utdelning enligt extrastämma	-	-	-57 000	-	-57 000
Årets resultat				97 396	97 396
Eget kapital 2017-12-31	500 000	100 000	2 030 974	97 396	2 728 370
Vinstdisposition			97 396	-97 396	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-21 563		-21 563
Årets resultat				42 193	42 193
Eget kapital 2018-12-31	500 000	100 000	2 106 807	42 193	2 749 000

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier à 1 000 kr/st.



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i mkr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		654	159	65	167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
- Av- och nedskrivningar		177	196	171	166
- Avsättningar		11	-	11	-
- Nedskrivning aktier		-	-	-9	-
Resultat från fastighetsförsäljningar		-582	-33	8	-24
Förgäveskostnader		4	-	4	-
		264	323	250	309
Erhållen ränta		4	4	6	8
Erlagd ränta		-68	-58	-69	-61
Betald inkomstskatt		-3	-	-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		197	268	184	256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning/minskning av kundfordringar		-7	5	-8	5
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		236	4	357	6
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-12	-42	-12	-35
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-4	-28	522	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		410	207	1 043	211
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-268	-304	-168	-301
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 103	171	350	171
Inversteringar/försäljningar i dotterbolag		-	-	-51	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		835	-133	131	-130
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		200	500	200	500
Amortering av skuld		-993	-540	-993	-540
Förändring av långfristiga skulder		-5	-	-	-
Utbetald utdelning		-22	-60	-22	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-820	-100	-815	-100
Årets kassaflöde		425	-26	359	-19
Likvida medel vid årets början		198	224	225	244
Likvida medel vid årets slut	28	623	198	584	225

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 197 (268) mkr, vilket är en minskning med 71 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -177 (-196) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 582 (33) mkr. Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till 213 (-61) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 410 (207) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -268 (-304) mkr vilket är en ökning med 36 mkr jämfört

med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd samt förvärv av en fastighet, Domherren 21 i centrala Sundbyberg. Minskningen beror främst på en minskad projektportfölj under 2018 jämfört med 2017.

Kassaflödet från sålda anläggningstillgångar uppgick till 1 103 (171) mkr. Under året har fastigheterna Stigfinnaren 8, Kartan 1, Terränglöparen, del av Vandraren 9 och Orienteraren samt del av Båvern 2 avyttrats. Fastigheten Domherren 21 har förvärvats under året. Förändringen jämfört med 2017 är främst hänförligt till att Stigfinnaren 8 avyttrats direkt från Förvaltaren till skillnad från tidigare avyttringar som skett via dotterdotterbolag till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 835 (-133)

mkr, vilket är en ökning med 968 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nya lån om totalt 200 (500) mkr har tagits upp och -993 (-540) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -27 (-60) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren samt förändring av övriga långfristiga skulder.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -820 (-100) mkr, vilket är en ökning med 720 mkr jämfört med föregående år.

Ytan i nyckeltal som mäts kr/kvm är baserad på den period Förvaltaren ägt fastigheterna



TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 1 Tilläggsupplysningar

Års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernuppgifter

Fastighets AB Förvaltaren är ett helägt bolag av Sundbybergs stadshus AB, org. nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad som upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. I koncernen ingår dotterbolagen Förvaltaren HBC AB, org. nr 556799-2234, Förvaltaren Fastighetsutveckling AB, org. nr 556811-1636, Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB, org. nr 556757-6763, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, org. nr 559101-5816, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB, org. nr 559132-4818, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB, org. nr 559137-7337 och Småfågarna i Sundbyberg AB, org. nr 556987-3820 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Förvaltaren Fastighetsutvecklings AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB och Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB som samtliga är helägda.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Samtliga förvärv av bolag är redovisade enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen är uppdelade i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitaldelen är förd till annat eget kapital. Skattedelen är redovisad som avsättning under rubriken Avsättningar. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Förvärv som gjorts före övergången till BFAR 2012:1 (K3) har inte räknats om.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och övriga koncernbolag samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

Ränta

Räntaintäkter redovisas i takt med att de intjänas, beräkning sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Hyresintäkter

Hyresintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Skatter

Årets skattekostnad utgörs av aktuell skatt och förändring i uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar består av parkeringsplatser med obegränsad nyttjandetid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av tillgångens värde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Fr.o.m 2013 aktiveras underhåll som är planerat i tid, art och omfattning. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna ska vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning. Åtgärder för felavhjälpande underhåll kostnadsförs. Dessa åtgärder syftar till att återställa en teknisk funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå för installationer, ytor i allmänna utrymmen, huskropp, mark- och trädgårdsytor, miljö- och hållbarhetsåtgärder, avfall och ventilation. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetstransaktioner. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytsikt	40 år

Inre ytskikt	30 år
Installationer	20 år
Vitvaror	7 år
Hyresgäst Anpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

I moderbolaget aktiveras inga låneutgifter. I koncernen aktiveras fr.o.m. 2014 låneutgifter på pågående projekt med en byggnadstid som löper under längre tid än ett år och med ett belopp om 10 Mkr eller mer.

Fastighetsvärdering

Fastighets AB Förvaltaren marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av NAI Svefa, med värdetidpunkt 31 december 2018. Marken i Ursvik är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser. Fastigheter som har förvärvats under 2018 har värderats till förvärvspris.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Fastighets AB Förvaltaren, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift- och underhållskostnader bedöms av NAI Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,5 till 6,7 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan ska återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,6 till 8,9 är använt i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2,0 procent för samtliga år i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift- och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonteras till 2018-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Objekten har värderades i NAI Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov genom att en beräkning görs av tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet

diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Fastighets AB Förvaltaren och koncernbolag blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella instrument

Fastighets AB Förvaltaren använder finansiella instrument, inom ramen för bolagets Finansiell policy, för att hantera ränterisk. Bolagets finansiella instrument består av räntederivat.

Fastighets AB Förvaltaren kommer att säkringsredovisa bolagets räntederivat upptagna efter januari 2013-01-01. Räntederivat upptagna tidigare än detta omfattas inte av K3s regelverket utan regleras av tidigare regler. Marknadsvärdet och dess förändringar för de räntederivat som säkerhetsredovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 kommer inte att påverka resultat- eller balansräkningen.

Vid förändringar av marknadsräntor uppkommer ett teoretiskt under- eller övervärde på derivatet. Marknadsvärderingen görs utifrån kontraktets avtalsmässiga villkor samt marknadsdata per värderingsdatumet. Utifrån denna information beräknas verkligt värde av framtida kassaflöde från derivatet diskonterat med aktuella marknadsräntor. Källa för marknadsvärde på räntederivat är genomgående Bloombergs. Marknadsvärden inhämtas per balansdagen. Marknadsvärde för balansdagen redovisas under not: Marknadsvärde på derivat.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

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

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga

ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Fastighets AB Förvaltaren och koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Fastighets AB Förvaltaren och koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Fastighets AB Förvaltaren och koncernen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring redovisas till värdet på kapitalförsäkringen. Om kapitalförsäkringens verkliga värde är högre än anskaffningsvärdet, redovisas det överskjutande beloppet som en ansvarsförbindelse inom linjen.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något bolag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

För moderbolagets VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om bolaget säger upp VD från anställningen av annan anledning än sådan som gör grund för omedelbar hävning utgår efter uppsägningstiden och från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den kontanta fasta månadslönen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar

Pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras. Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående. Bolaget tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument, uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument. Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering. Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Under 2015 har underskott som fanns i moderbolaget per 2014-12-31 spärrats med anledning av en genomförd fusion. Efter omprövningsbeslut hos skatteverket under 2016 avseende tidigare räkenskapsår uppgår det spärrade underskottet nu till 299 mkr. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas gällande moderbolaget. Gällande dotterbolagen har uppskjuten skatt enbart beräknats på den del av underskotten som enligt prognoser kommer kunna nyttjas inom sex år. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Not 2 Transaktioner med närstående

	2018	2017
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Förvaltaren HBC AB	3	9
Koncernens moderkoncern	38	28
Summa inköp	41	37
Försäljning		
Förvaltaren HBC AB	-	-
Koncernens moderkoncern	11	9
Summa försäljning	11	9

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	565	608	564	617
Lokaler	113	142	106	112
Garage och p-platser	21	25	21	24
Övrigt	3	3	3	3
Summa	702	778	694	756

Not 4 Övriga intäkter

Koncerninterna övriga intäkter 49 tkr (82 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppvärmning	-68	-76	-67	-74
El	-33	-36	-32	-34
Vatten	-19	-17	-19	-17
Avfallshantering	-15	-14	-15	-14
Fjärrkyla	-	-1	-	-
Summa	-135	-144	-133	-139

Not 6 Underhåll

Fr.o.m 2013 aktiveras underhåll som är planerat i tid, art och omfattning. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna ska vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Åtgärder för felavhjälpande underhåll kostnadsförs. Dessa åtgärder syftar till att återställa en teknisk funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå för installationer, ytor i allmänna utrymmen, huskropp, mark- och trädgårdsytor, miljö- och hållbarhetsåtgärder, avfall och ventilation.

Not 7 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Reparationer	-53	-42	-51	-41
Skötsel och tillsyn	-92	-94	-91	-89
Övriga driftskostnader	-25	-25	-25	-24
Summa	-170	-161	-167	-154

* I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp med 10 mkr (11 mkr).

Not 8 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Belopp i tkr				
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-762	-1 003	-599	-953
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-59	-	-59
Skatterådgivning	-193	-39	-161	-38
Summa	-955	-1 101	-760	-1 050

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	50	57	50	57
Män	85	95	85	95
Summa	135	152	135	152
Belopp i tkr				
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen**	-602	-564	-602	-564
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-1 434	-1 444	-1 434	-1 444
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare				
5 pers*** (7 pers)	-3 854	-5 784	-3 854	-5 784
Löner och ersättningar till övriga anställda	-63 163	-60 381	-63 163	-60 381
Summa	-69 053	-68 174	-69 053	-68 174
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-23 971	-23 710	-23 971	-23 710
Pensionskostnader för verkställande direktören	-611	-606	-611	-606
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-749	-1 480	-749	-1 480
Pensionskostnader för övriga anställda	-8 004	-7 229	-8 004	-7 229
Summa	-102 388	-101 198	-102 388	-101 198
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	3	4	3
Män	5	6	5	6
Summa	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	2	3	2	3
Summa	5	7	5	7
Summa	14	16	14	16

*Vid beräkningen av medelantal anställda har beräkning gjorts utifrån BFNAR 2006:11 definition av medelantal anställda.

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 602 tkr (564 tkr) och fördelas enligt följande Kristoffer Tamsons 125 tkr (106 tkr), Nina Lundström 0 tkr (36 tkr), Bengt Fasth 63 tkr (53 tkr), Berndt Eriksson 0 tkr (22 tkr), Christer Rydh 39 tkr (38 tkr), Berit Berggren 39 tkr (38 tkr), Gunhild Manell 39 tkr (38 tkr), Hossein Atighechi 16 tkr (38 tkr), Mikael Sundesten 39 tkr (38 tkr), Lars Callemlö 0 tkr (17 tkr), Jan Jogell 0 tkr (8 tkr), Christina Wilson 39 tkr (18 tkr), Nils-Ove Bohlin 63 tkr (2 tkr), Anna Clara Acevedo 23 tkr (0 tkr) och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Adgar Amin 6 tkr (19 tkr), Ina Djurestål 20 tkr (19 tkr), Roya Asadzadeh 20 tkr (10 tkr) Maria Lindenryd 0 tkr (10 tkr), Gustaf Stetler 11 tkr (0 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 20 tkr (19 tkr), HansErik Salomonsson 20 tkr (19 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Per O Godin 10 tkr (8 tkr), Håkan Söderberg 10 tkr (8 tkr).

*** Under 2017 var en ledande befattningshavare anställd på konsultbasis och fakturerade bolaget för sina tjänster fram till den 15 juni.

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-501	-229	-501	-229
Förfaller till betalning 1-5 år	-585	-177	-585	-177
Summa	-1 086	-406	-1 086	-406
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-2 293	-1 934	-2 293	-1 934
Förfaller till betalning 1-5 år	-863	-1 414	-863	-1 414
Summa	-3 156	-3 348	-3 156	-3 348
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-7 013	-	-7 013	-9 357
Förfaller till betalning 1-5 år	-25 181	-	-25 181	-37 427
Summa	-32 194	0	-32 194	-46 784
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-558	-524	-558	-524
Bilar	-2 967	-2 429	-2 967	-2 429
Lokaler och garage*	-6 253	-	-8 954	-8 935
Summa	-9 778	-2 953	-12 479	-11 888

*Lokal och garage avser koncernföretag och redovisas exkl kostnadsförd moms.

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	-155	-150	-149	-138
Markanläggningar	-9	-8	-9	-8
Nedskrivningar m m	-6	-12	-6	-12
Summa	-170	-170	-164	-158

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 6 mkr (7 mkr). Se not inventarier.

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar

I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med -4 mkr (-9 mkr).

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kostnadsförda projekt	-4	-15	-4	-
Pågående tvister	-11	-3	-11	-
Summa	-15	-18	-15	-

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Nedskrivningar	-	-	-9	-
Anteciperad utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	39	-
Summa	-	-	30	-

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	4	4	4	4
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	1	4
Summa	4	4	5	8

I posten ränteintäkter ingår 1 mkr (1 mkr) kopplat moderkoncernen.

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-61	-57	-61	-57
Övriga finansiella kostnader	-4	-1	-4	-1
Kostnad för kommunal borgen	-4	-3	-4	-3
Ränta pågående byggnation	-	3	-	-
Summa	-69	-58	-69	-61

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt för året	-4	-1	-4	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4	-	-5	-
Uppskjuten skatt	5	-20	19	-17
Summa	-3	-21	10	-17

Redovisat resultat före skatt	590	105	32	114
22% skatt på redovisat resultat	-130	-23	-7	-25
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	115	-	9	-
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-1	-5	-1
Justering av direktavdrag hänförliga till pågående projekt	-	-3	-	-
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	2	2	-	-
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag/fastighetsfålla vars:				
skattevärde ej redovisats som tillgång	-	6	-	6
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag				
Skattemässig effekt fastighetsförsäljning	-1	14	-2	12
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	5	-16	5	-9
Effekt av justering skattesats på uppskjutna skatter	11	-	10	-
Redovisad skatt	-3	-21	10	-17
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för 2018 22% (22% för år 2017).				

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Parkeringsrättighet i garage				
Ingående anskaffningsvärden	4	4	4	4
Utgående ack. anskaffningsvärden	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-	-	-	-
Utgående restvärde enligt plan	4	4	4	4

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	5 684	5 901	5 267	5 491
- Investeringar	20	63	20	61
- Aktiveringar	423	175	423	168
- Försäljningar	-	-454	-427	-453
- Inköp	-	-	-	-
- Försäljningar & utrangeringar	-821	-	-	-
- Genom förvärv av dotterbolag	69	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 375	5 684	5 283	5 267
Ingående avskrivningar	-1 852	-1 881	-1 698	-1 738
- Försäljningar	260	178	99	178
- Genom förvärv	-1	-	-	-
- Årets avskrivning	-155	-150	-149	-138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 748	-1 852	-1 748	-1 698
Ingående nedskrivningar	-99	-87	-12	-
Försäljningar & utrangeringar	88	-	-	-
Årets nedskrivningar	-6	-12	-6	-12
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17	-99	-18	-12
Utgående restvärde enligt plan	3 610	3 733	3 517	3 557

Moderbolaget har erhållit statligt stöd på 1 mkr under 2013 och det har redovisats som en minskad anskaffning.

2013 års nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar av byggnader och mark, enl ovan, har påverkat resultaträkningens post Återförda nedskrivningar.

Mark

Ingående anskaffningsvärden	823	866	798	850
- Inköp	9	-	-	-
- Genom förvärv	31	-	-	-
- Försäljningar	-44	-42	-28	-52
Utgående redovisat värde mark	819	823	770	798

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	150	149	149	148
- Investeringar	16	1	16	1
- Aktiveringar	55	11	55	11
- Försäljningar	-7	-11	-7	-11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214	150	213	149
Ingående avskrivningar	-31	-27	-31	-27
- Försäljningar	3	3	3	3
- Årets avskrivning	-9	-8	-9	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-31	-37	-31
Utgående restvärde enligt plan	177	118	176	118

Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar 4 606 4 675 4 463 4 473

Marknadsvärde på fastigheter 13 157 13 698 13 058 13 332

Not 20 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisade värden vid				
årets början	587	557	578	527
Investeringar	131	239	131	239
Aktiveringar	-482	-186	-477	-180
Försäljningar	-5	-7	-	-7
Kostnadsfört	-4	-18	-4	-1
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	1	3	-	-
Utgående nedlagda kostnader	228	588	228	578

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65	69	65	69
Årets förändringar				
- Inköp	1	1	1	1
- Försäljningar och utrangeringar	-1	-5	-1	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65	65	65	65
Ingående avskrivningar	-47	-45	-47	-45
Årets förändringar				
- Försäljningar och utrangeringar	1	5	1	5
- Årets avskrivning	-6	-7	-6	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-47	-52	-47
Utgående restvärde enligt plan	13	18	13	18

Ej avskrivningsbar konst ingår i anskaffningsvärdet med 4 mkr (4 mkr).

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Genom förvärv av dotterbolag	60	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	40
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-9	-
Utgående ackumulerat nedskrivningar	-9	-
Utgående restvärde enligt plan	91	-

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Förvaltaren HBC AB	556799-2234	Sundbyberg	100
Förvaltaren			
Fastighetsutveckling AB	556811-1636	Sundbyberg	100
Förvaltaren			
Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	556757-6763	Sundbyberg	100
Förvaltaren			
Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	559107-5816	Sundbyberg	100
Förvaltaren			
Fastighetsutveckling Sundbyberg 2 AB	559132-4818	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter			
Fastighetsutveckling BRF 100	559137-7337	Sundbyberg	100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	556987-3820	Sundbyberg	100

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 18-12-31	Bokfört värde 17-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren HBC AB	100	100	100 000	30 811	40 100
Förvaltaren					
Fastighetsutveckling AB	100	100	1 000	100	100
Förvaltaren					
Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	15 000	100	100
Förvaltaren					
Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	100	100	50 000	50	50
Förvaltaren					
Fastighetsutveckling Sundbyberg 2 AB	100	100	100 000	100	100
Lokalfastigheter					
Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	100	100	1 000	100	
Småfåglarna i Sundbyberg AB	100	100	500	60 272	
Summa				91 533	40 450

	Årets resultat 2018	Eget kapital 18-12-31
Belopp i tkr		
Förvaltaren HBC AB	6 850	30 812
Förvaltaren		
Fastighetsutveckling AB	39 625	39 725
Förvaltaren		
Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	-	100
Förvaltaren		
Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	88 242	88 292
Förvaltaren		
Fastighetsutveckling Sundbyberg 2 AB	-	100
Lokalfastigheter		
Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	395 000	395 100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	1 012	1 115

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tkr				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående redovisat värde, totalt	40	40	40	40
Består av Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 med säte Stockholm 4 andelar.				

Not 24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	6	5	6
Avgående fordringar, amorteringar	-	-1	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	5	5	5
Amorteringar, avgående fordringar	-	-	-	-
Utgående restvärde enligt plan	5	5	5	5

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Moms	-	4	-	4
Övriga kortfristiga fordringar	24	32	23	30
Summa	24	36	23	34

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda driftskostnader	7	5	7	5
Förutbetalda kostnadsräntor	-	-	-	-
Förutbetalda hyror	2	-	2	-
Övriga poster	3	2	3	2
Summa	12	7	12	7

Not 27 Checkräkningskredit

Ingen del av moderbolagets checkräkningskredit på 110 mkr (110 mkr) är utnyttjad. Koncernen har en checkräkningskredit på 145 mkr (145 mkr) varav 0 mkr (27,6 mkr) är utnyttjat. Koncernkontohavare är Sundbybergs stad.

Not 28 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernkonto	553	152	520	180
Övriga konton*	70	46	64	45
Summa	623	198	584	225

*Fastighets AB Förvaltaren köper sin el på en elbörs som är en del av Nasdaq. Enligt EMIR-direktiven måste alla kunder på Nasdaq ingå i en Default fond. Beloppet insatt i fonden måste vara kvar så länge bolaget är kund hos Nasdaq. Genom ett säkerhetskonto måste Fastighets AB Förvaltaren även ställa säkerheter för positioner i el bolaget har ingått avtal om. Detta belopp 17 mkr (12 mkr) ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2019–2021 (2018–2020).

Not 29 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier á 1 000 kr/st.

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2019-04-09 kommer en utdelning avseende år 2018 på 6,98 kr per aktie, totalt 3 492 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2018. Utdelningarna avseende 2017 och 2016 uppgick till 21 562 tkr respektive 60 162 tkr. Resterande del av årets resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	210	195	204	203
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	15	40	15	40
Avseende övriga temporära skillnader	-1	-1	-1	-1
Skattemässigt underskott	-62	-66	-62	-66
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	162	168	156	176
Övriga avsättningar	14	3	11	-
Summa avsättningar	176	171	167	176

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	22	35	22	35
Marknadsvärde för derivat upptagna tidigare än 2013-01-01	12	39	12	39
Summa	34	74	34	74

Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt.

Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 540 mkr (2 595 mkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år *	1 007	1 250	1 007	1 250
1-5 år	1 100	1 650	1 100	1 650
Summa	2 107	2 900	2 107	2 900

Utnyttjade finansieringskällor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Banklån/kreditinstitut	700	1 050	700	1 050
Företagscertifikatsprogram	600	1 000	600	1 000
Obligation	807	850	807	850
Summa	2 107	2 900	2 107	2 900

Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kreditlöften	1 200	1 200	1 200	1 200
Företagscertifikatsprogram	900	500	900	500
Checkräkningskredit	145	145	110	110

*Varav 600 mkr (1 000 mkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facitetsavtal uppgående till 1 200 mkr (1 200 mkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga 407 mkr avser två obligationslån som förfaller i mars respektive oktober 2019, vilket kommer att refinansieras vid förfall. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	65	59	65	57
Upplupna semesterlöner	6	7	6	7
Upplupna sociala avgifter	4	4	4	4
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	6	3	6	3
Upplupna räntekostnader	3	2	3	2
Övriga poster	19	30	18	29
Summa avsättningar	103	105	102	102

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	518	518	518	518
Summa ställda säkerheter	518	518	518	518

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1	1	1	1
Summa eventualförpliktelser	1	1	1	1

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter valet 2018 fick Sundbybergs stad ett nytt politiskt styre vilket har inneburit att vissa i styrelsen har bytts ut från och med 1 februari 2019.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman
2019-04-09 för fastställelse.

Sundbyberg 2019-03-08

Nina Lundström
Ordförande

Bengt Fasth
Förste vice ordförande

Josefin Malmqvist
Andre vice ordförande

Mikael Sundesten
Ledamot

Hans Beckerman
Ledamot

Christer Rydh
Ledamot

Lisa Rosengård
Ledamot

Mattias Lönnqvist
Ledamot

AnnaClara Acevedo
Ledamot

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2019
Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–33. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning

är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som använ-

dare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revi-

sionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den 25 mars 2019
Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

LEKMANNAREVISION I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Till årsstämman i Fastighets AB Förvaltaren
org.nr 556050-2683

Till fullmäktige i Sundbybergs stad

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god

revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har lekmannarevisorerna granskat bolagets former och instrument för styrning, uppföljning och kontroll. Granskningen har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom Fastighets AB Förvaltaren.

I vår granskning har vi noterat att det föreligger ett visst ackumulerat underhållsbehov i delar av bolagets fastighetsbestånd. Bolaget har initierat en analys för att identifiera den exakta

omfattningen av vilket underhållsbehov som behöver prioriteras för att uppnå god ekonomisk hushållning. Vår bedömning är att detta är ett väsentligt arbete och vi har för avsikt att följa upp vidtagna åtgärder noggsamt under 2019. Vidare har vi noterat att det kommer att genomföras en uppföljande genomgång av bolagets GDPR-arbete under 2019, vilket vi ser positivt på.

Vi har genomfört avstämningsmöten med den auktoriserade revisorn.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Sundbybergs stad den 25 mars 2019

Torbjörn Nylén

HansErik Salomonsson

FÖRETAGSLEDNING



Petra Karlsson Ekström



Marcus Göpel



Magnus Löfgren



Wendela Falkenström



Marie Frykholm

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Petra Karlsson Ekström (1970), VD
Marcus Göpel (1974), Fastighetschef
Magnus Löfgren (1975), Verksamhetsutvecklingschef

Wendela Falkenström (1981), HR- och Hållbarhetschef
Marie Frykholm (1970), Chef ekonomi och finans

STYRELSE



Nina Lundström



Bengt Fasth



Josefin Malmqvist



Mikael Sundesten



Hans Beckerman



Christer Rydh



Lisa Rosengård



Mattias Lönnqvist



Jan Bojling



Roya Asadzadeh



Christina Wilson

Saknas på bild:
AnnaClara Acevedo
och Thomas Kreij.

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Nina Lundström (1961), Ordförande
Bengt Fasth (1953), Förste vice ordförande
Josefin Malmqvist (1987), Andre vice ordförande
Mikael Sundesten (1966), Ledamot
Hans Beckerman (1964), Ledamot
Christer Rydh (1952), Ledamot
Lisa Rosengård (1958), Ledamot
Mattias Lönnqvist (1969), Ledamot

AnnaClara Acevedo (1989), Ledamot
Jan Bojling (1945), Suppleant
Roya Asadzadeh (1971), Suppleant
Christina Wilson (1957), Suppleant
Thomas Kreij (1951), Suppleant

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Patricia Persson (1977), Vision
Fredrik Gustavsson (1973), Fastighets

HALLONBERGEN/ÖR

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Gullvivan 2	Mamsellstigen 2–8	1965-67	1965-67	107	9 860	36	9 896	120	3	93	0
2	Hundlokan 3	Majeldsvägen 1–23	1964	1964	180	11 135	183	11 318	166	5	42	49
3	Ljungen 3	Spelmanshöjden 1-26	1964	1990	200	14 739	523	15 262	211	13	77	93
4	Orienteraren 9	Hallonbergsv 1–47, Skolgången 2	1971	1971	201	15 876	4 940	20 816	222	26	0	167
5	Skidåkaren 7	Skidbacken 4–70	1972	1972	302	26 290	2 584	28 874	348	43	0	306
6	Sundbyberg 2:62*	(Mark Ör)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Sundbyberg 2:64*	Örsvängen 6D	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Tätörten 1**	Kavaljersbacken 2D	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Vandraren 9	Rissneleden 17-95	1971	1971	461	37 778	6 336	44 115	505	65	0	439
Totalt					1 451	115 678	14 602	130 281	1 572	155	212	1 054

*Mark **Gemensamhetsanläggning



SUNDBYBERGS STAD



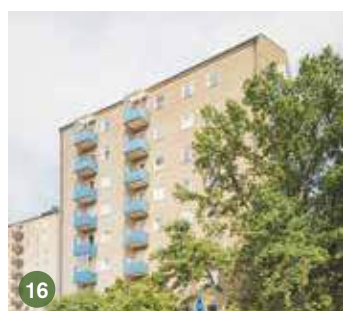
CENTRALA SUNDBYBERG

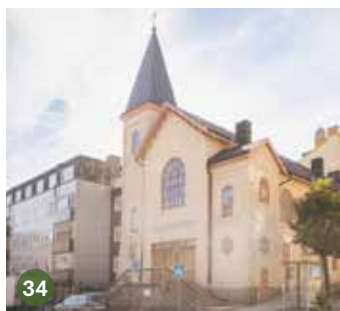
IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Bageriet 23	Humbleg 30–36, Högkintav 17–39, Landsv 53–63	1972	1972	284	10 576	9 172	19 748	175	31	0	128
2	Banken 8	Espl. 4–8, Landsv 58–62, Vasag 1–13	1968	2015	420	9 485	7 118	16 603	157	19	0	6
3	Berghällen 11	Gjuteribacken 14	1989	1989	24	1 302	20	1 322	14	1	0	0
4	Berghällen 16	Gjuteribacken 2	1989	1989	32	1 632	20	1 652	18	1	34	0
5	Bildhuggaren 11	Mariagatan 1–5, Prästgårdsg 6–10	1969	1969	121	4 428	5 154	9 582	60	9	0	105
6	Bävern 2	Friluftsv 29–31, Vackrav 12–16	1958	1958	159	9 291	2 498	11 789	143	19	11	237
7	Dalen 1	Tulegatan 63–67	1978	1978	32	1 759	302	2 060	19	3	0	0
8	Domherren 21	Tulegatan 50, Fredsgatan 24	1939, 2011	2011, 2014	62	2 229	72	2 301	39	1	13	0
9	Ekdungen 1	Järnvägsgatan 19–23	1967	1967	146	8 264	785	9 049	102	7	73	0
10	Ekorren 2	Ateljévågen 2–28	1955	1955	138	9 606	459	10 065	154	12	16	4
11	Enen 9	Järnvägsg 80	2015	2015	39	1 374	0	1 374	24	0	12	0
12	Fasanen 3	Furuv 28, Rensg 2 Stenbrottsg 4, Tuleg 42	1950	1984	121	6 446	213	6 659	95	3	3	8
13	Grönskogen 1	Fågelsången 13	1929	1978	28	1 589	72	1 661	25	3	0	0
14	Gåsen 2	Vintergatan 21	1929	1989	36	1 893	0	1 893	26	0	0	0
15	Gåsen 6	Prästgårdsgatan 22	1980	1980	33	1 846	58	1 904	24	2	0	0
16	Göken 2	Skogsbacken 10–18	1954	1973	167	11 121	366	11 487	197	6	28	4
17	Hamnen 8	Hamngatan 33	1930	1930	13	0	2 565	2 565	0	12	18	0
18	Kapellet 9	Brunnsgatan 1	1949	1949	37	1 421	1 123	2 544	24	12	0	0
19	Klippan 25	Trädgårdsgatan 22–28	1962	1980	150	8 206	625	8 831	135	13	13	10
20	Maskinisten 2	Lekplatsvägen 1–7	1980	1983	51	2 499	744	3 243	28	2	0	0
21	Metallarbetaren 1	Bergsg 5–15, Lekplatsv 2–10, Tuleg 35–47	1980	1980	184	9 494	1 472	10 966	110	16	0	89
22	Muraren 2	Sturegatan 31	1946	1946	26	1 259	396	1 655	20	4	16	0
23	Muraren 5	Järnvägsgatan 32	1937	1937	30	1 035	1 078	2 113	22	5	0	0
24	Polaris 2	Bergdalen 1–5	1952	1974	107	7 447	396	7 843	100	7	27	0
25	Pollux 2	Bergdalen 2–8	1952	1974	166	11 209	715	11 924	151	12	44	12
26	Posten 12	Järnvägsg 24–26, Stureg 23	1929	1984	77	2 979	1 885	4 864	34	6	0	0
27	Pressen 1	Esplanaden 15–17, Stureg 32, Vegag 1	1929	1991	85	3 928	942	4 870	58	7	0	0
28	Renen 2	Ateljév 1–3, Skogsbacken 22–30	1956	1973	139	8 861	1 442	10 303	128	14	41	0
29	Renen 3*	Skogsbacken 20A	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Ringaren 5	Otterstavågen 3–7	1990	1990	88	4 640	24	4 664	57	1	38	0
31	Rökeriet 5	Nybergs Torg 8, 10 A–B, Stationsg 6	1929	1998	13	234	674	908	3	7	0	0
32	Skogen 1	Lötgatan 2	1946	1994	20	948	100	1 048	18	2	0	0
33	Skogen 3	Lötgatan 4–6, Starrbäcksg 17–23	1978	1978	106	5 892	577	6 469	80	11	0	0
34	Spiken 4	Sturegatan 41/Esplanaden 13	1959	1960	34	909	1 601	2 510	11	5	0	19
35	Vargen 2	Friluftsv 4–26, Skogsbacken 13–33	1951	1971	208	13 640	2 136	15 776	238	33	42	12
36	Östern 5	Götg 14–20, Råstensg 15, Tuleg 11–19	1960	1960	153	6 093	6 815	12 910	84	17	25	0
Totalt					3 529	173 535	51 619	225 155	2 573	303	454	634

*Mark

SUNDBYBERGS STAD





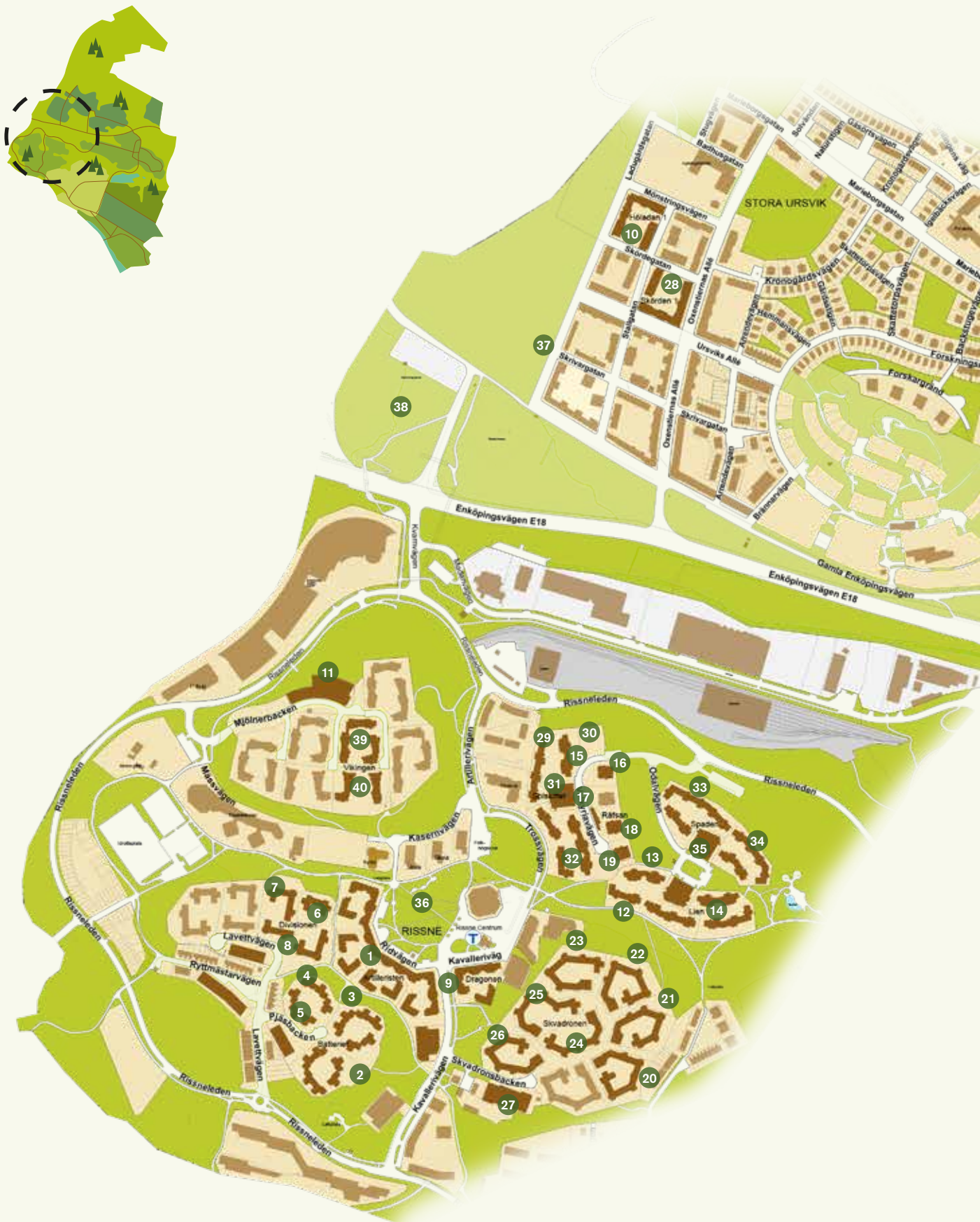


RISSNE/URSVIK

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår			Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
			Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr		Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Artilleristen 1-5	Ridvägen 11-45, Kavalleriv 3 + 5, p-hus	1985	1985	287	20 569	1 666	22 235	268	16	154	10
2	Batteriet 1	Pjäsbacken 11-16	1984	1984	85	6 382	680	7 062	81	7	0	0
3	Batteriet 2	Pjäsbacken 21-26	1983	1983	84	6 438	462	6 900	82	2	0	0
4	Batteriet 3	Pjäsbacken 31-36	1983	1983	85	6 739	58	6 797	87	1	0	0
5	Batteriet 4	Pjäsbacken 2-6, p-hus	1984	1984	4	0	0	0	0	0	118	3
6	Divisionen 1	Lavettvägen 11-15	1984	1984	64	4 612	894	5 506	60	6	0	0
7	Divisionen 2	Lavettvägen 21-25	1983	1983	74	5 658	498	6 155	67	6	0	0
8	Divisionen 5	Lavettvägen 3-7, p-hus	1984	1984	5	0	0	0	0	0	129	14
9	Dragonen 1	Kavallerivägen 10-18	1985	1985	62	4 583	505	5 088	59	7	0	0
10	Höladan 1	Stallg 29, Mönstringsv 7-9, Ladugårdsg 20-24	2013	2013	173	8 154	0	8 154	124	0	0	0
11	Lidret 2*	Mjölnerbacken 1	-	-	7	0	0	0	0	0	0	0
12	Lien 1	Odalvägen 6-18	1986	1989	101	7 717	0	7 717	111	0	0	0
13	Lien 2	Odalvägen 4 + 30, p-hus	1987	1987	11	0	161	161	0	1	142	0
14	Lien 3	Odalvägen 20-28	1986	1986	84	6 425	0	6 425	92	0	0	0
15	Räfsan 1*	Valkyriavägen 3	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Räfsan 2	Valkyriavägen 5	1987	1987	35	2 647	41	2 688	35	4	0	0
17	Räfsan 4	Valkyriavägen 9	1987	1987	1	0	195	195	0	2	0	0
18	Räfsan 5	Valkyriavägen 11	1987	1987	43	3 367	0	3 367	45	1	0	0
19	Räfsan 6	Valkyriavägen 13	1987	1987	34	2 647	40	2 687	35	1	0	0
20	Skvadronen 2	Skvadronsbacken 21-27	1982	1982	66	4 840	736	5 576	61	3	0	11
21	Skvadronen 3	Skvadronsbacken 31-36	1982	1982	75	5 580	490	6 070	76	2	0	11
22	Skvadronen 4	Skvadronsbacken 41-47	1983	1985	86	6 263	736	6 999	79	3	0	11
23	Skvadronen 5	Skvadronsbacken 51-56	1983	1983	88	6 877	39	6 916	92	1	0	11
24	Skvadronen 6	Skvadronsbacken 61-65	1982	1985	73	5 320	828	6 148	72	5	9	11
25	Skvadronen 7	Skvadronsbacken 71-76	1982	1984	84	5 993	2 153	8 146	77	3	0	0
26	Skvadronen 8	Skvadronsbacken 81-86	1982	1982	83	6 117	490	6 607	85	2	0	11
27	Skvadronen 9	Skvadronsbacken 6, p-hus	1982	1982	11	0	0	0	0	0	197	7
28	Skörden 1	Stallg 26, Ursviks Allé 14-16, Oxenstiernas allé 25-29	2013	2013	202	9 282	210	9 492	145	4	0	0
29	Solskiftet 1	Valkyriavägen 6-16	1987	1987	100	7 622	0	7 622	112	0	0	0
30	Solskiftet 2*	Valkyriavägen 2	-	-	0	0	0	0	0	0	38	0
31	Solskiftet 3	Valkyriavägen 4 + 32, p-hus	1987	1987	11	0	161	161	0	1	155	6
32	Solskiftet 4	Valkyriavägen 18-30	1987	1987	103	7 670	641	8 311	110	5	0	0
33	Spaden 1	Odalvägen 3-15	1987	1987	112	8 363	432	8 795	116	3	0	3
34	Spaden 2	Odalvägen 17-27	1987	1987	75	5 843	12	5 855	80	1	0	2
35	Spaden 3	Odalvägen 1 + 29, p-hus	1987	1987	11	0	161	161	0	1	134	0
36	Sundbyberg 2:161**	(Mark Rissne)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Sundbyberg 2:163**	(Mark Ursvik)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
38	Sundbyberg 2:79**	(Mark Ursvik)	-	-	0	0	0	0	0	0	112	0
39	Vikingen 4	Mjölnerbacken 41-46	1986	1986	113	8 647	0	8 647	117	1	0	18
40	Vikingen 5	Mjölnerbacken 51-54	1986	1986	79	5 849	364	6 213	83	1	0	0
Totalt					2 611	180 204	12 653	192 856	2 451	90	1 188	129

*Gemensamhetsanläggning **Mark

SUNDBYBERGS STAD







SAMMANFATTNING FASTIGHETSFAKTA

BOENDE

Boendeform	Antal	Yta, kvm
Ungdomsboende	60	916
Plusboende 55+	19	1 315
Plusboende 65+	120	8 389
Trygghetsboende	0	0
Övrigt	6 397	458 797
Totalt	6 596	469 417



LOKALER*

Lokalanvändning	Antal	Yta, kvm
Kontor	148	25 791
Restaurang	12	3 702
Butik	52	9 659
Lager	194	11 617
Skola/förskola	20	8 349
Kommunlokaler	11	12 450
Vård	4	352
Övrigt	107	6 954
Summa	548	78 874

*Inklusive vakanta lokaler



VÄRDEÅR – FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Värdeår	Antal lgh, %
1900-1959	6
1960-1969	8
1970-1979	33
1980-1989	41
1990-1999	5
2000-	7
Summa	100



DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader.

Rörelseresultat: Resultat före finansiella poster och skatt.

KAPITAL

Marknadsvärde fastigheter: Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen sker mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

FÖRVALTNING

Jämförbart bestånd: Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtas och föregående år justeras för motsvarande period.

Vakansgrad: Summa outhyrda intäkter dividerat med bruttohyran.

Värdeår: Värdeår åsätts en byggnad vid fastighetstaxeringen och utgångspunkten är att det motsvarar det år byggnaden uppfördes. Husets värdeår är alltså normalt lika med husets nybyggnadsår. Har påtaglig om- eller tillbyggnad skett skall värdeåret jämkas.

Ekonomisk uthyrningsgrad: 100 procent minus vakanskostnad i förhållande till bruttohyra.

Central administration: Enligt definition i svenskt bostadsindex. Innefattar kostnader för styrelse, ledningspersonal, kostnader för finansfunktion, revision, årsredovisning, PR och reklam för företaget som helhet, sponsring och fastighetsvärdering.

FINANSIELLA

Direktavkastning: Driftnetto i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

Värdeförändring: Marknadsvärde vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

Totalavkastning: Direktavkastning plus värdeförändring.

Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 78 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

Belåningsgrad (netto): Räntebärande skulder minus kassa/placeringar i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Genomsnittlig ränta: Periodens räntekostnader och ränteräkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i förhållande till genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på eget kapital: Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Överskottsgrad, justerat driftnetto: Driftnetto inklusive fastighetsanknuten administration enligt definition från svenskt bostadsindex i förhållande till hyresintäkter.

Snittränta: Avser snitträntan i låneportföljen inkl. derivat momentant per bokslutsdatum.

Kapitalbindning: Tiden fram tills ett lån förfaller till återbetalning.

Räntebindning: Tiden fram tills ett räntebärande instrument med fast ränta upphör.

UNDERHÅLL

Investeringar: Värdehöjande aktiviteter som genererar en intäktsökning och/eller kostnadsbesparing.

Investeringar inklusive aktiverat underhåll: Investeringar plus aktiverbart planerat underhåll, aktiverbart underhåll kopplat till investeringar, extraordinärt underhåll.

Aktiverbart planerat underhåll: Planerat underhåll som är planerat till tid, art och omfattning. Omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervaller och som föranleds av normal förslitning. Åtgärden ska vara värdehöjande eller värdeåterställande. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Aktiverbart underhåll kopplat till investeringar: Underhållsandel av ett större investeringsprojekt. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Felavhjälpan underhåll: Löpande underhåll omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervaller och som föranleds av normal förslitning, åtgärden är planerad till tid, art och omfattning och där kostnaden understiger 400 tkr inkl. moms. Åtgärden skall vara värdebevarande. Kostnaden tas i resultaträkningen under raden underhåll.

Gränsdragning mellan kostnadsfört underhåll och aktiverbart underhåll: Om en betydande komponent byts ut räknas det som värdehöjande (eller värdeåterställande) och det ska då aktiveras och inte kostnadsföras. För komponenter som inte är betydande eller då man byter en mindre del så att påverkan på fastighetens totala värde inte kan påvisas ska denna utgift istället kostnadsföras direkt som underhåll eller reparation.




FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947