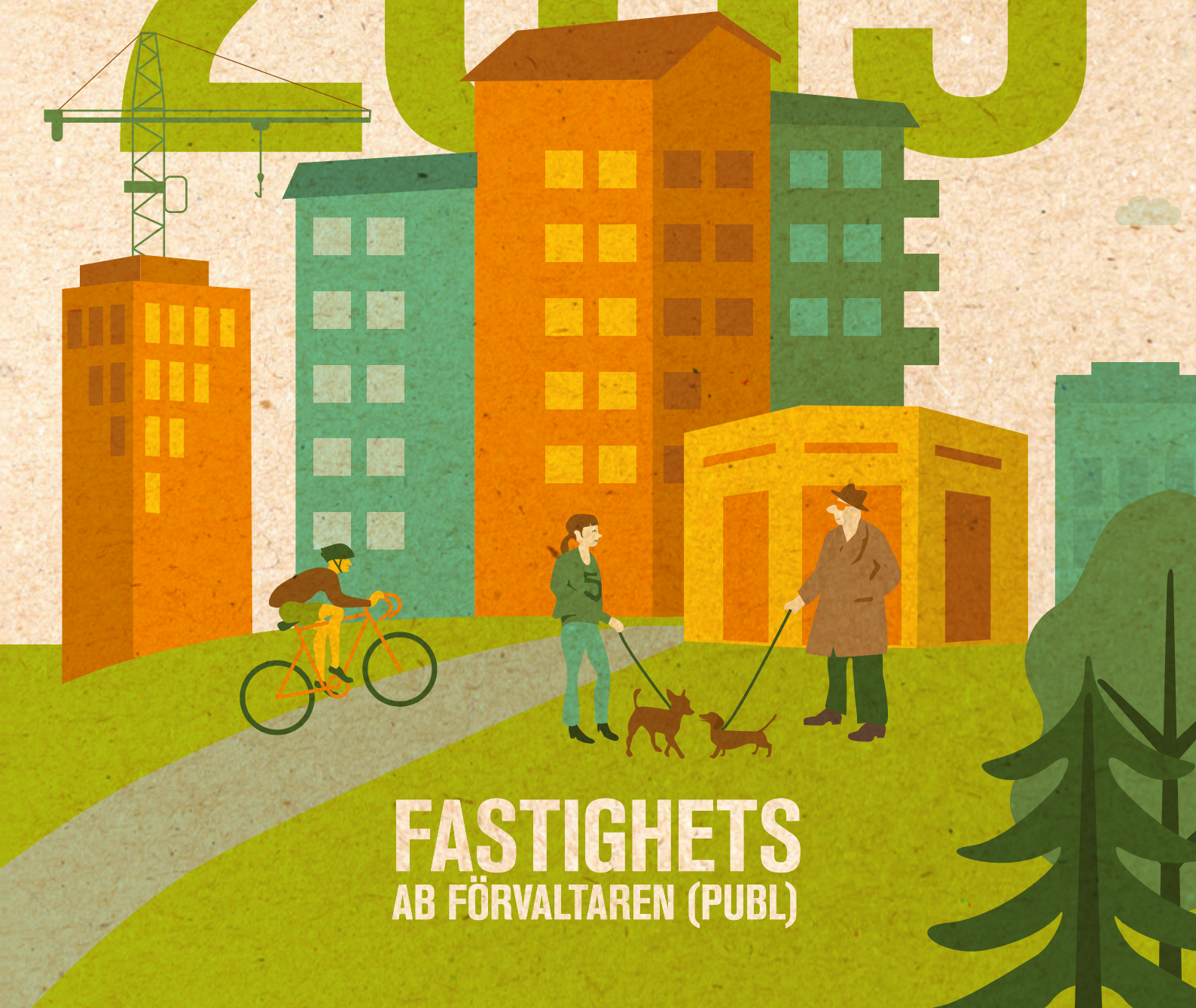
ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2019



FASTIGHETS
AB FÖRVALTAREN (PUBL)

2019

INNEHÅLL

OM FÖRVALTAREN 4
VD HAR ORDET 6
ÄGARDIREKTIV 7
VÄSENTLIGHETSANALYS 8
INTRESSENTDIALOG 10
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12
TRYGGHET OCH TRIVSEL 16
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET 20
ATTRAKTIV ARBETSPLATS 24
EKONOMISKT ANSVAR 28
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

OM FÖRVALTAREN

Fastighets AB Förvaltaren är Sundbybergs stads 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.

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. De kommande åren är vi med och utvecklar Sundbybergs nya stadsdel Ursvik.

Genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Sundbyberg bidrar vi till en levande och hållbar stad.

EN VÄXANDE STAD

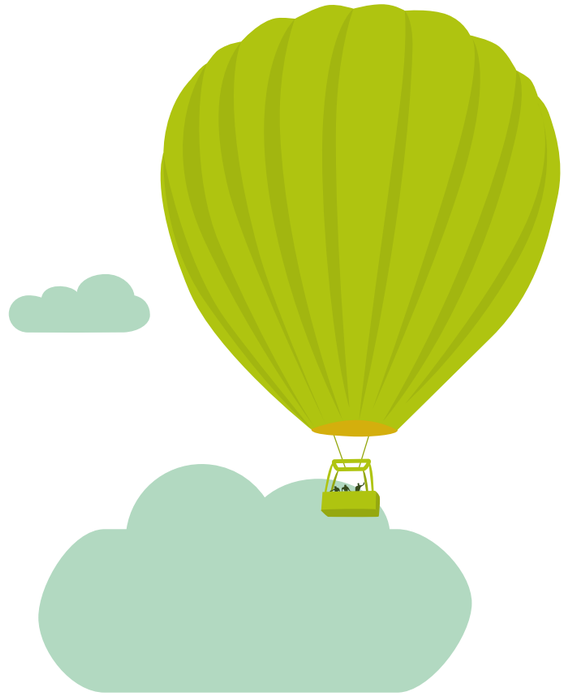
Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta och vid utgången av december 2019 var antalet invånare i kommunen 52 414. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan, i områdena vilket kommer göra områdena än mer attraktiva. Bostadsmarknaden fortsätter att vara stark i Sundbyberg, och många aktörer producerar både nya hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätterna fortsätter att vara mycket eftertraktade och i vår bostadskö hade vi vid utgången av året 58 119 köande och en uthyrningsgrad på 98,2 %.

När det kommer till marknaden för lokaler i Sundbyberg är det stor spridning mellan kommunens områden, där Centrala Sundbyberg har en mycket stark hyresmarknad medan vi ser att efterfrågan kommer växa i andra delar de kommande åren i takt med utvecklingen av områdena.

VÅRA STADSDELAR

Vi erbjuder modernt boende i 6 608 hyresrätter i olika storlekar och 76 982 m² attraktiva lokaler runt om i Sundbyberg. Våra fastigheter finns i Centrala Sundbyberg, Duvbo, Hallonbergen, Lilla Alby, Rissne, Storskogen, Ursvik och Ör.

Samtidigt är Sundbyberg Sveriges till ytan minsta och mest tätbefolkade kommun. Det gör att du alltid har nära till den lilla stadens stora puls och service. I Sundbyberg samsas medborgarna med affärer, kommunikationer, service och tiotusentals dagliga jobbpendlare på nio intensiva kvadratkilometer. Med cirka 20 000 arbetsplatser, butiker, restauranger, apotek, banker, post, systembolag, skolor, dagis och all upptänklig service i övrigt är Sundbyberg en levande stad med egen identitet och karaktär.



VISION
"Sundbyberg växer med dig"

128 ANSTÄLLDA

69 NÖJD-KUND-INDEX

69 NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

93 % MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP (SEDAN 2010)

1/3 AV SUNDBYBERGARNA BOR I VÅRA LÄGENHETER

85 FASTIGHETER

6 608 LÄGENHETER 1–6 ROK

76 982 M² LOKALER

58 119 PERSONER I VÅR BOSTADSKÖ

701 MKR INTÄKTER

364 MKR DRIFTNETTO

82 MKR RÖRELSERESULTAT

13 859 MKR MARKNADSVÄRDE

288 MKR INVESTERINGAR

5,77 % TOTALAVKASTNING

NYA UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER NÄR SUNDBYBERG VÄXER

Det har varit ett spännande år. Vi har fått nya ägardirektiv med en delvis ny inriktning, som innebär att vi ska bygga fler fastigheter samt renovera och förvalta vårt befintliga bestånd. Till år 2027 ska vi bygga 2 453 nya lägenheter och renovera 3 143 lägenheter, vilket gör att vi kommer att vara viktig aktör i utvecklingen av Sundbyberg.

Det här är ett ambitiöst uppdrag och vi ser att vi har goda förutsättningar att ta oss an vår nya inriktning. Det är hög efterfrågan på hyresbostäder i Sundbyberg och i regionen. Dessutom har vi nöjda kunder, engagerade medarbetare och en god ekonomi, vilket jag är mycket stolt över.

Vi ser samtidigt att det finns utmaningar då vår verksamhet kommer att expandera kraftigt de kommande åren. Det gäller att väga hållbarhetsperspektiven med risker och utmaningar för att bibehålla våra höga nyckeltal, och det är viktigt att vi växer dynamiskt med hänsyn till vår påverkan på miljö och samhälle. Under 2019 har vi därför arbetat med att skapa så bra förutsättningar som möjligt för att möta vårt nya uppdrag. 2020 är året då vi börjar med genomförandet av planerna.

FÖRÄNDRINGAR FÖR ATT MÖTA UPPDRAGET

Under året har vi utvecklat våra arbetssätt och verksamheten för att kunna möta de nya ägardirektiven. Vi har bland annat jobbat aktivt för att förbättra projektstyrningen och vi har även utvecklat en ny kundenhet för att möta våra kunders behov och bibehålla en hög kundnöjdhet.

Digitalisering har blivit allt viktigare för oss och våra kunder, precis som i hela samhället. Därför har vi tagit fram en strategi och ändrat inriktning på vårt digitaliseringsarbete i syfte att möta samhällets och våra intressenters behov och förväntningar.

Vi vet att samarbeten är viktiga för att vi ska kunna leverera på vårt uppdrag. Därför jobbar vi mycket med att utbyta erfarenheter och kompetenser mellan våra olika enheter. Vi tror också att det är viktigt att samverka inom koncernen och med kommunen för att på bästa sätt bidra till staden och sundbybergarna. Ett exempel är samarbetet Samverkan i Rissne som vi ingått tillsammans med stadens förvaltningar och Polisen i Solna/Sundbyberg, som du kan läsa mer om på sidan 17.

HÅLLBART ARBETSSÄTT

Vår ambition är att vara ett av de mest hållbara bostadsbolagen inom allmännyttan, därför jobbar vi målinriktat för att hållbarhet ska vara integrerat i hela vår verksamhet.

I början av året gick vi med i Allmännyttans Klimatinitiativ. Det innebär att vi har förbundit oss till att bli fossilfria och att vår energianvändning ska minska med minst 30 % till år 2030. Detta är en utmaning för oss, men jag är mycket glad över att vi tillsammans tar oss an denna utmaning.

Den sociala hållbarheten är en självklar del för oss i vårt uppdrag och i arbetet med att utveckla våra stadsdelar. Vi satsar fortsatt på trygghet och trivsel i våra områden. Det gör vi bland annat genom hög närvaro i våra stadsdelar, men också genom att hålla rent och snyggt i och kring fastigheterna. Under jullovet erbjöd vi för första gången vinterjobb till femton niondeklassare från Grönkullaskolan i Rissne. Deras uppdrag var att under julhelgen hålla snyggt i våra områden.

VI BIDRAR TILL UTVECKLING AV SUNDBYBERG

Jag är stolt över att få jobba med det breda allmännyttiga uppdraget och att vi kan bidra till Sundbybergs utveckling på så många olika sätt. Jag vill rikta ett varmt tack till alla våra medarbetare, utan var och en av er hade vi inte haft möjlighet att göra detta.

Jag hoppas att du genom denna redovisning ska lära dig mer om hur vi bidrar till ett växande Sundbyberg och hur vi tar ansvar för vår påverkan.

Varmt välkommen med dina frågor och synpunkter till oss!

Petra Karlsson Ekström
VD

VÅRT ÄGARDIREKTIV

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Sundbybergs stad. Sedan starten 1947 har vi utvecklat det moderna Sundbyberg med attraktiva bostäder och lokaler. Vårt uppdrag definieras i ett ägardirektiv från kommunfullmäktige i Sundbybergs stad. Under 2019 har vi fått nya ägardirektiv att arbeta utifrån. Nedan har vi sammanfattat vårt uppdrag och våra ägardirektiv. Hur vi jobbar och vad vi har gjort under året för att uppfylla ägardirektiven går att läsa i denna redovisning.

VÅRT UPPDRAG

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har i första hand i uppdrag att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler. Aktiv fastighetsförvaltning kan också innebära köp och försäljning av fastigheter när det är strategiskt motiverat.

SOCIALT BOSTADSANSVAR

Bostadsutbudet i Sundbyberg ska vara varierat och Förvaltaren ska äga så många lägenheter i staden att vi kan ta ett socialt bostadsansvar. Förvaltaren ska utveckla och utvärdera nya typer av boenden för att möjliggöra boenden för flera. Detta kan exempelvis vara kompiskontrakt, nya system för ungdomsgaranti eller särskilda köregler för äldre. Förvaltaren ska jobba med systematisk hyressättning och uppdatera inkomstkraven på våra hyresgäster så att bland annat alla typer av regelbundna inkomster räknas med för att uppfylla inkomstkraven.

HÅLLBARHET

Förvaltaren ska vara en föregångare i klimatarbetet och arbeta för ett sammanhållet Sundbyberg som ligger i framkant i klimat- och miljöomställningen. Förvaltaren ska vara klimatneutralt senast år 2030. Förvaltaren ska ha särskilt fokus på att motverka segregation, effektivisera fastigheternas energianvändning, nå hög återvinningsgrad av avfall, utveckla lokal förnybar energiproduktion, förvalta goda inomhusmiljöer och välja giftfria material samt göra det enkelt för våra hyresgäster att vara miljövänliga. Förvaltaren ska verka för god arkitektur och beakta kulturvärden och värna om konsten i bolagets fastigheter.

BYGGA OCH UTVECKLA

Förvaltaren är ett byggande och utvecklande bolag som ska bidra till en hållbar utveckling av staden.

HELA STADEN-PERSPEKTIV

Förvaltaren ska se till hela Sundbyberg och till sundbybergarnas bästa. Genom ett hela staden-perspektiv bidrar bolaget till effektiv samordning och en verksamhet som kommer hela staden till godo.

MEDBORGARINFLYTANDE

Förvaltaren ska medverka till att Sundbybergs stad är en trygg plats att leva och bo på och där medborgarna har goda möjligheter att påverka. Förvaltaren ska prioritera den sociala dimensionen för att stärka tryggheten och motsvara de behov som hyresgästerna har. Hyresgästerna och hyresgästorganisationer ska ges möjlighet till inflytande över sitt boende.

DIGITALISERING

Förvaltaren ska delta i arbetet med att skapa digitala tjänster och service som görs i staden, vilket skapar värde, nytta och tillgänglighet för både hyresgäster och medborgare.

EKONOMISKA MÅL

De ekonomiska målen ska sättas så att Förvaltaren har möjlighet att underhålla fastigheter och bygga nya hyresrätter. Förvaltaren ska långsiktigt upprätthålla en marknadsmässig lönsamhet. Med staden som en tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska investeringar, teknikval, belåning och riskhantering genomföras på ett sätt som ger optimal kostnadseffektivitet från idag och 25 till 50 år framåt.

VISION
"Sundbyberg växer med dig"

SAMHÄLLET
I en växande storstadsregion finns det behov av bostäder och hållbart förvaltande av våra stadsdelar.

UPPDRAG
Förvaltaren är Sundbybergs stads allmännyttiga bostadsbolag. Vi har i uppdrag att äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler i Sundbyberg. Förvaltarens uppdrag är att främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande över sitt boende.

VÄRDEGRUND
- Vi gillar människor
- Vi lyssnar nyfiket och vågar utmana
- Vi säger och gör saker som vi kan stå för

VERKSAMHET
Genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Sundbyberg bidrar vi till en levande och hållbar stad. Hållbarhet är integrerat i vår verksamhetsstyrning vilket gör att vi stolt kan säga att vi jobbar hållbart.

VÄRDESKAPANDE
HYRESGÄSTER
- Trygga och attraktiva boendemiljöer
- Attraktiva lokaler
- Inflytande över sitt boende

STADEN
- Attraktiva och trygga stadsmiljöer
- Stadsutveckling och nya fastigheter
- Bostäder för kommunens invånare
- Ekonomiskt bidrag till staden
- Bidrar till arbetstillfällen

MEDARBETARE
- Delaktighet och engagemang
- Utvecklande arbete
- Möjlighet till balans i livet
- Värderingsstyrd organisation

VIKTIGA FRÅGOR

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN
- Utveckling av stadsdelar och bostadsområden
- Bidra till sysselsättning och skapa arbetstillfällen

Globala målen:
5, 8, 10, 11 och 16

TRYGGHET OCH TRIVSEL
- Rent, säkert och tryggt i och kring fastigheterna
- Underhåll och utveckling av fastigheterna

Globala målen:
11 och 16

KLIMAT- OCH RESURS-EFFEKTIV VERKSAMHET
- Minskad energianvändning och klimatpåverkan
- Ansvarsfull hantering av avfall från boende, egen verksamhet och byggprojekt

Globala målen:
7, 8, 11, 12 och 13

ATTRAKTIV ARBETSPLATS
- Engagerade medarbetare, hälsa, utveckling, delaktighet
- Värdegrund, ledarskap, medarbetarskap

Globala målen:
5, 8, 10 och 16

EKONOMISKT ANSVAR
- Stabil ekonomi och avkastning
- Affärsetik och god affärspartner

Globala målen:
8, 12 och 16

VÅRT BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

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. Vi har gjort en analys hur vi bidrar till vart och ett av de 169 delmålen, vilket är ett arbete vi kommer jobba vidare med framöver. I respektive avsnitt i redovisningen går det att läsa mer om vårt hållbarhetsarbete och hur vi bidrar till de Globala målen.

VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ett stort ansvar och genom vårt arbete bidrar vi till en levande och hållbar stad. Vår ägare, våra hyresgäster och våra medarbetare har stora förväntningar på oss och vi vill utvecklas i takt med vår omvärld genom att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt. Vi arbetar integrerat med hållbarhet och för att fokusera kraften i vårt arbete utgår vi från fem frågor.

MÅLBILD

	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2020
Attraktiva bostadsområden			
Antal påbörjade nya lägenheter	12	120	132
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	109	85	100
Förbättrad mediabild – positiva tips till media	23	30	30
Trygghet och trivsel			
NKI övergripande	69	70	70
NKI trygghet	68	67	70
NKI Lyssna på hyresgästerna	62	66	65
Antal renoverade lägenheter	34	466	1570
Genomförandegrad av årets underhållsplan	97 %	+/- 5 %	+/- 5 %
Klimat- och resurseffektiv verksamhet			
Klimatneutrala till 2020	93 %	97 %	100 %
Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mål 2030=117kWh/kvm, mätstart 2007)	137 kWh/kvm	20 %	135 kWh/kvm
Minska mängden restavfall per hushåll	-10 %	-5 %	-5 %
Attraktiv arbetsplats			
Medarbetarindex	69	65	69
Frisknärvaro	96,9 %	96,5 %	96,5 %
Ekonomiskt ansvar			
Överskottsgrad driftnetto	41,1 %	40 %	40 %
Totalavkastning	5,77 %	7(+/-1)%	7(+/-1)%
Räntetäckningsgrad	2,51	2	2
Belåningsgrad	9,6 %	30 %	30 %
Medvetenhet om bolagets affärsetik	Mäts 2020	95 %	95 %

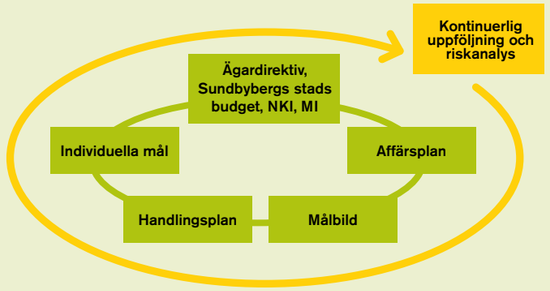
VÅR STYRMODELL

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i hela vår verksamhet, och vår styrmodell utgår från vår väsentlighetsanalys för att täcka in alla delar som vi identifierat som väsentliga för att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt. Vår ledningsgrupp har en hög medvetenhet om hållbarhetsfrågor, och vår hållbarhetschef ingår i ledningen.

Under 2017 genomförde vi tillsammans med alla chefer vår väsentlighetsanalys. Den bygger även på vad våra intressenter tycker är viktigt att vi jobbar med, samt våra ägardirektiv. Utifrån analysen prioriterade vi fem områden, med två viktiga frågor per område som vi ska fokusera vårt arbete på. Vår målbild bygger också på dessa fem områden. Utifrån målbilden har vi årliga handlingsplaner för respektive affärsområde som uppdateras årligen.

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. Under 2020 kommer vi mer aktivt jobba med uppföljning mot vår målbild och våra handlingsplaner.



VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSENTER

Våra hyresgäster, ägare och medarbetare är våra viktigaste intressenter. Utan dem hade vår verksamhet inte funnits. Därför betyder deras åsikter mycket för oss och har stor påverkan på hur vi styr och utvecklar vår verksamhet. Vi för en löpande dialog med våra olika intressenter och vill alltid veta vad de tycker om vår verksamhet.

MEDARBETARE

Viktiga frågor:
Företagskultur. Kompetensutveckling. Arbetsvillkor och arbetsmiljö. Delaktighet. Likabehandling. Balans i livet. Samhällsansvar. Hälsa.

Kanaler för dialog:
Medarbetarundersökning. Fackliga samråd. Arbetsmiljökommitté. Utvecklingssamtal. Lönesamtal. Arbetsplatsträffar. Stormöten. Intranätet. Chefer.

KUNDKONTAKTER UNDER 2019

30 593
TELEFONSAMTAL KUNDTJÄNST

1 156 328
BESÖK FORVALTAREN.SE

32 427
FELANMÄLNINGAR

BOSTADSHYRESGÄSTER

Viktiga frågor:
Skötsel och underhåll. Trygghet och säkerhet. Dialog och service. Boendeinflytande. 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.

LOKALKUNDER
Viktiga frågor: Skötsel och underhåll. Tillgänglighet. Hyresnivåer.
Kanaler för dialog: 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.

LEVERANTÖRER
Viktiga frågor: Affärsmässighet. Goda relationer. Relevanta krav.
Kanaler för dialog: Upphandlingar. Löpande kontakter och möten.

FINANSIÄRER
Viktiga frågor: Högt kreditbetyg. God riskhantering. Investeringsplaner.
Kanaler för dialog: Årliga avstämningsmöten. Möten vid varje lånetillfälle. Tertialrapportering och prognoser. Årsredovisning. Marknadsvärdering av fastigheter årligen.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN
Viktiga frågor: Hyresnivåer. Samverkan i planering. Specifika frågor som rör det lokala boendet.
Kanaler för dialog: Hyresförhandlingar. Samrådsmöten.

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

Viktiga frågor:
Lönsamhet och avkastning. Affärsmässighet. Systematiskt arbete med renovering och underhåll. Varierat utbud. Stadsdelsutveckling. Sysselsättning och integration. Miljö- och klimatarbete. Nyproduktion och förvaltning av befintligt bestånd.

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

VI UTVECKLAR STADSDELAR

Förvaltaren äger och förvaltar ungefär var tredje bostad i Sundbyberg. Det gör att vi har ett tydligt ansvar för att utveckla staden 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.

BILFRITT BOSTADSOMRÅDE

Vi utvecklar just nu nya lägenheter på Hamngatan i projektet vi kallar Parfymfabriken. I projektet jobbar vi för att skapa förutsättningar för en bilfri vardag. Några exempel som vi planerar är förvaringsboxar för paketleveranser och möjlighet att cykla direkt in i huset, där det kommer finnas cykelverkstad och generösa cykelparkeringar. Vi kommer även erbjuda tillgång till både bilpool och cykelpool.

50 ÅR I HALLONBERGEN

1969 flyttade de första hyresgästerna in Hallonbergen. Det innebär att Hallonbergen firat 50 år under 2019. Den 8 oktober samlades boende, politiker och experter i Hallonbergen för att uppmärksamma detta och prata om stadsdelens framtid. Viktiga samtal blandades med invigning av en tidstypisk lägenhet från 70-talet, barnaktiviteter, nyinvigning av skulpturgruppen Hästkvintett och matservering i det nya konstverket Kökets torg.

När Hallonbergen växte fram under 70-talet byggde Förvaltaren drygt 2 000 nya lägenheter och ett helt nytt centrum. Nu växer Hallonbergen på nytt och tusentals nya bostäder planeras de kommande åren. Förvaltaren bjöd därför in till samtal med både hallonbergsbor och politiker för att ta ett gemensamt första kliv mot framtidens Hallonbergen.

FOKUS PÅ FASTIGHETSUTVECKLING

Under 2019 har vi fått nya ägardirektiv från staden med ett större fokus på byggande och fastighetsutveckling. 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. Vi har även underhållsplaner för alla våra fastigheter som sträcker sig fem år framåt. Ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet är viktiga utgångspunkter både när vi bygger nytt, renoverar och gör underhållsarbeten.

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 2019 publicerades 76 artiklar om Förvaltaren i media, varav tre artiklar med nationell räckvidd. Vi bevakar löpande vad som skrivits om oss i media och finns alltid tillgängliga för att svara på frågor som media har. Vi jobbar också aktivt med att lyfta goda händelser till media vilket gjort att det skrivits mycket positiva nyheter om oss i lokaltidningarna under hösten. Under året har vi lämnat tips till media vid 23 tillfällen.

MYCKET PÅ GÅNG

Under de kommande tio åren ska vi bygga 2 500 nya lägenheter i våra stadsdelar. Under året har vi inte nått vårt nyproduktionsmål om 120 påbörjade lägenheter eftersom detaljplanerna inte blivit godkända. Detta tror vi dock kommer ske under nästa år och då sätter vi igång att bygga.

När vi bygger nytt vill vi bygga för att fastigheterna ska kunna stå länge. Vi ställer därför höga krav på material, utformning, energi och hållbarhet och vi har som mål att bygga fastigheter som uppnår kraven för Miljöbyggnad Silver.

Våra planerade nyproduktioner just nu är fastigheterna Klockstapeln i Hallonbergen-Ör, Torghuset och Fågelparken i Rissne-Ursvik samt Parfymfabriken i Centrala Sundbyberg.

EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER ÖKAR

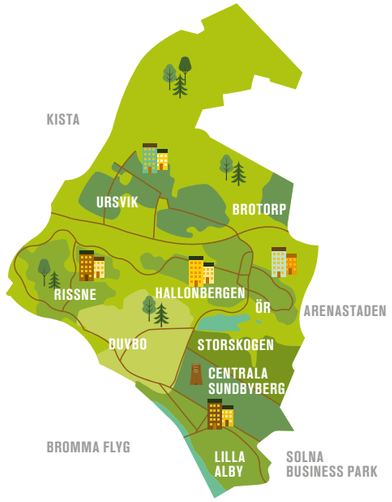
Efterfrågan på hyresrätter har i över ett decennium varit större än tillgången i Stockholms län med visst undantag för nyproduktion där de höga hyrorna dämpat efterfrågan. Under året har efterfrågan ökat ytterligare eftersom förutsättningar för att bevilja bostadslån till bostadsrätter och egna hem har stramats åt.

I Förvaltarens bostadskö finns nu cirka 58 000 sökande, varav cirka 32 000 är aktivt sökande. Kötiden för att få ett hyreskontrakt hos oss varierar mellan 8–25 år beroende på område och vilka krav i övrigt de sökande har. Kötiden påverkas även av en historisk låg omflyttning, endast 6 % under 2019.

SUNDBYBERGS UTVECKLING PÅVERKAR OSS

Vi påverkas av vår omvärld och av hur Sundbyberg förändras och utvecklas. Vi ser följande trender i Sundbyberg som vår verksamhet påverkas av:

- Stark befolkningstillväxt
- Fokus på hållbar stadsutveckling
- Förtätningar i samtliga stadsdelar
- Stor efterfrågan på boende
- Fortsatt intresse bland byggherrar
- Fortsatt fokus på mobilitet
- Nya stadskärnan öppnar upp för nya möjligheter



BOENDE FÖR UNGA

Vi har ett mål om 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. Vi har sammanlagt 80 små ungdomslägenheter som endast personer upp till 25 år får flytta in i. Under året har vi nått vårt mål med ungdomsgarantin, men vi ser att bostadsbristen bland unga blir allt större och det kommer vara svårt att klara målet längre fram.

BIDRAR TILL LEVANDE OMRÅDEN

En viktig del i att skapa attraktiva stadsdelar handlar om variation. Erfarenhetsmässigt vet vi att det bästa för en stadsdel är blandade boendeformer, varierad arkitektur med olika material och skala och invånare med olika bakgrund, ålder och familjesituation.

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.

Genom ett planerat och systematiserat arbete med en utökad boendedialog ger vi invånarna stora möjligheter att bidra till stadsdelsutvecklingen, vilket också efterfrågas.

Även vår lokaluthyrning fokuserar på att skapa attraktiva stadsdelar med verksamheter och aktörer som ger en levande stad. Vi ska verka för att det finns olika typer av aktörer i våra områden, samt skapa förutsättningar för handel och service med hög tillgänglighet.

Vi samverkar i olika utvecklingsgrupper även med staden och andra aktörer, exempelvis kring de planerade centrumutvecklingarna i Hallonbergen, Ör och Rissne.

VI SATSAR PÅ KONST I LEVANDE OMRÅDEN

Under 2019 har vi påbörjat en satsning för att få in mer konst i våra områden, och bidra till en levande stad. De kommande åren planerar vi att integrera konst i våra ny- och ombyggnationer för att sätta en unik prägel i områdena. Under 2019 har vi gett en konstkonsulent i uppdrag att utreda hur vår konstsatsning kan tas vidare och integreras i våra byggprojekt.

Under hösten lät vi också återinviga konstinstallationen Hästkvintett, en skulpturgrupp av konstnären Aline Magnusson som tidigare stått i Hallonbergens centrum men som vi nu flyttat ut till Rissneleden.

FLER VÄGAR TILL SYSSELSÄTTNING

Vi vet att i stadsdelar där människor har arbete mår de också bättre och är mer nöjda med sin tillvaro. I vår roll som samhällsbyggare anstränger vi oss därför lite extra för att skapa nya, innovativa arbetstillfällen och sysselsättningar för de som bor i Sundbyberg.

SOMMARJOBB

Vi har erbjudit sommarjobb till ungdomar i Sundbyberg sedan år 2011. Syftet är att ge ungdomarna något lärorikt att göra under sommarlediheten samtidigt som de bidrar till en trevligare miljö. På samma gång skapar vi också en relation med den yngre generationen i området. Att kunna erbjuda en första viktig kontakt med arbetslivet och en riktig lön ser vi som en viktig del av vårt uppdrag för att utveckla staden.

Under 2019 tog vi emot 66 ungdomar som sommarjobbade hos oss tre veckor vardera samt 5 arbetsledare för att handleda ungdomarna. Under 2019 fick Förvaltaren ansvaret för alla sommarjobbar i koncernen, vilket innebar ytterligare ett antal praktikanter. Uppgifterna handlar om allt ifrån kontorsarbete, kommunikation med hyresgäster och fastighetsskötsel. En del av sommarjobbarna utförde även jobb till systerföretagen i koncernen.

Sommarjobbet är också en chans för Förvaltaren att hitta framtida medarbetare. Vi har i dag flera anställda som började sin bana på Förvaltaren som just sommarjobbare.

Under 2019 tog vi emot 66 sommarjobbare och 16 vinterjobbare.

VINTERJOBB

Under jullovet 2019–2020 testade vi för första gången att anlita vinterjobbare. Vinterjobbarna är niondeklassare från Grönkullaskolan i Rissne som fick arbeta med oss alla vardagar under jullovet, alltså under sju dagar. Vi tog emot 16 vinterjobbare och tre handledare. Vinterjobbarnas hade som uppgift att hålla ordning kring och ta hand om miljöstationerna, som blir extra stökiga och fyllda under julen. Vinterjobbarna samlade in flera lastbilslass med grovsopor varje dag. Grovsoporna innehöll bland sängar, tv-apparater, möbler och stora kartonger. Dessutom kördes tre lastbilar med bara presentpapper från julfiranden i våra områden in. Allt detta gjordes utöver vår ordinarie avfallshantering.

Sara Alfredsson, som var en av handledarna för vinterjobbarna säger:

– För många av våra vinterjobbare var detta det första jobbet och de gjorde verkligen ett fantastiskt jobb, och de var väldigt positiva till sina arbeten. Ungdomarna är verkligen bra ambassadörer för sina områden. Vi ser att detta skapar mervärde i våra områden, både för att det blir rent och fint men också för att ungdomarna ska bli mer inkluderade i sina områden och samtidigt tjänar egna pengar.

Vinterjobbare tillsammans med Sara Alfredsson, handledare och samordnare social hållbarhet

SYSSELSÄTTNING GENOM LEVERANTÖRER

Vi ser en möjlighet för oss att påverka genom att ställa krav på våra leverantörer. Därför har vi valt att i vissa större kontrakt ställa krav på att leverantören ska erbjuda praktikplatser inom ramen för uppdraget som utförs hos oss. Istället för praktikplatser kan leverantörerna också tillhandahålla lärlingsplatser. På så sätt kan vi bidra till att skapa jobb även utanför vår egen verksamhet.

STÄDANDE PENSIONÄRER

Förvaltaren har tre pensionärer anställda i Rissne. De arbetar ett par timmar varje dag och har som uppdrag att hålla rent och snyggt på gårdar, i tvättstugor och i trapphus i Rissne. De bidrar också med ökad vuxennärvaro i våra områden och kan bygga relationer med våra hyresgäster.

PRAKTIK HOS OSS

Att bidra till sysselsättning genom att erbjuda praktik för långtidsarbetslösa, nyanlända eller från olika utbildningar har länge varit en självklarhet för oss på Förvaltaren.

Under 2019 tog vi emot 14 praktikanter.

"Som trainee får jag möjligheten att vara med i många projekt och sammanhang, vilket gör att jag fått lära mig mycket om hur allmännyttan fungerar och hur Förvaltaren arbetar."

Jenny Ekstam

ALLMÄNNYTTANS TRAINEEPROGRAM

Sedan september har vi två personer som är anställda hos oss under nio månader samtidigt som de deltar i Sveriges Allmännyttas traineeprogram. I programmet ingår fem gemensamma utbildningsmoduler för alla som gör sina traineetjänster. Syftet med traineetjänsterna är att få kunskap och erfarenhet om Allmännyttan. Detta är första gången som Förvaltaren tar in trainees via programmet.

Våra trainees Frida och Jenny är nyutexaminerade från universitetet och har studerat Affärsutveckling inom samhällsbyggnad på Chalmers respektive Hållbar stadsutveckling på SLU. Frida är anställd på projektenheten och Jenny är anställd på enheterna affärsutveckling och hållbarhet.

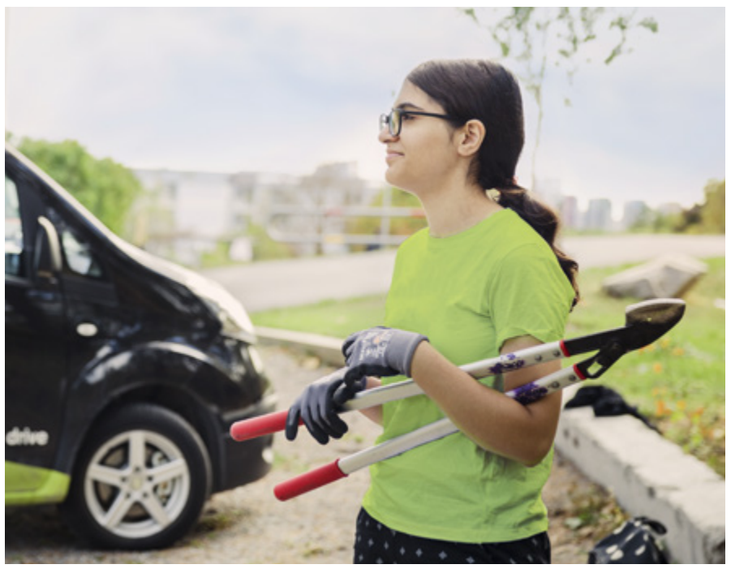
"Jag uppskattar den breda kompetens som finns inom Förvaltaren med till exempel egen driftenhet, IT- och digitaliseringsenhet, egna jurister, trädgårdsmästare med flera. Jag får ofta snabba svar på mina frågor och lär mig väldigt mycket nytt varje dag."

Frida Reichard

Under 2019 skapade vi totalt 109 nya sysselsättningstillfällen.

SÅ SKAPAR VI SYSSELSÄTTNING

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.



HOS OSS ÄR DET RENT, SÄKERT OCH TRYGGT

För oss som allmännyttigt bolag är det viktigt att alltid kunna erbjuda ett rent, säkert och tryggt boende. Tillsammans med den fysiska miljön handlar det om att vi är tillgängliga och erbjuder bra service och efterfrågade tjänster. Sammantaget har detta stor inverkan på tryggheten och ger en känsla av att vi bryr oss om våra hus och våra hyresgäster.

NATTVANDRARNA I TRYGGT TUGG SKAPAR TRYGGHET

På fredags- och lördagskvällar mellan klockan 20-00 nattvandrar ungdomar genom initiativet Tryggt Tugg i våra stadsdelar. Nattvandrarna rör sig mellan olika platser i Rissne, Hallonbergen och Ör där de vet att ungdomar samlas. Det går också bra att kontakta nattvandrarna per telefon för att uppmärksamma dem på områden där de bör synas. Tryggt Tugg skapades som ett initiativ av de boende tillsammans med Förvaltaren och får mycket positiva reaktioner, vilket till stor del förklaras av att nattvandrarna själva är uppvuxna i våra stadsdelar. Nattvandrarna är anställda av Förvaltaren.

VI SPONSRAR ORKESTERN EL SISTEMA

Sedan 2016 finns orkestern El Sistema i Rissne som undervisar under dagtid och på ungdomarnas fritid. Verksamheten bedrivs av Sundbybergs Musikskola med stöd från Sundbyberg stad och Förvaltaren. I orkestern ingår elever från Grönkullaskolan som spelar fiol och cello samt sjunger. Det är gratis att delta och undervisningen sker flera dagar i veckan i en av Förvaltarens lokaler.

MINSKAD OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

Förvaltaren fortsätter satsningen på att minska otillåtna andrahandsuthyrningar. Otillåten andrahandsuthyrning påverkar trygghet och trivsel i våra fastigheter och är ett problem som blir allt vanligare vilket kan leda till oro hos grannarna i huset. Under 2019 har vi anställt en ny jurist som ska jobba aktivt med detta. Vi har under året friställt 12 lägenheter som hyrts ut otillåtet. Dessa lägenheter läggs ut i vår bostadskö och ju fler otillåtna andrahandsuthyrningar vi upptäcker desto fler lägenheter kan vi erbjuda genom bostadskön.

Den 1 oktober 2019 trädde nya regler i kraft om andrahandsuthyrning och byten. Enligt den nya regleringen kan exempelvis en hyresgäst som hyr ut sin lägenhet utan tillstånd nu bli uppsagd utan föregående varning. En hyresgäst måste också, för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand ha bott i lägenheten i minst ett år. Med den nya lagen har det också blivit straffbart att hyra ut otillåtet och med överhyra, samt både att sälja och köpa ett hyreskontrakt (förut var det bara brottsligt att sälja).

NÖJDA KUNDER

Vi mäter årligen Nöjd-Kund-Index (NKI) genom att dela ut en enkät till slumpmässigt valda hyresgäster i alla våra områden. I år har vi bytt leverantör av för undersökningen, vilket gör att resultatet för vissa frågor inte är helt jämförbart med tidigare års undersökningar. Vi kan trots detta se en ökning av helhetsresultatet från 68 (2018) till 69 i år, vilket vi är stolta över.

NKI 69 (68)
Mål 2019: 65
Mål 2020: 69

Undersökningen mäter hur nöjda våra hyresgäster är utifrån tre övergripande frågor:

- Vilket helhetsbetyg ger du Förvaltaren?
- Hur väl motsvarar Förvaltaren dina förväntningar?
- Hur långt bort från eller hur nära ligger Förvaltaren en perfekt hyresvärd?

SAMVERKAN I RISSNE

Samverkan i Rissne (SiR) är ett nytt samarbete som vi ingått tillsammans med stadens förvaltningar och Polisen i Solna/Sundbyberg. Med ökat och mer strukturerat samarbete och samverkan ska vi motverka otrygghet och utanförskap i området och bli bättre rustade att anta de utmaningar vi har i Rissne.

Tidigt bestämdes att fokus skulle vara barn och ungdomars skolgång och därför blev Rissne med den stora kommunala skolan Grönkullaskolan, en bra utgångspunkt. En bidragande orsak till just Rissne är även polisens lägesbeskrivning av platsen.

Målet med samarbetet är att ”Alla barn ska klara sin skolgång” eftersom forskning och samlad kunskap och erfarenhet pekar mot att skolan är en av de avgörande skyddsfaktorerna för att barn inte ska hamna i utanförskap.

I DIALOG MED VÅRA HYRESGÄSTER

Våra hyresgästers åsikter är väldigt viktiga för oss och därför jobbar vi aktivt med deras möjligheter till att göra sin röst hörd. Vi kallar denna dialog för boinflytande.

För oss är det viktigt att det är enkelt för hyresgästerna att komma i kontakt med oss, därför är vi tillgängliga på många olika sätt digitalt, per telefon och i fysiska möten. 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.

LOKAL MÖTESPLATS FÖR TRYGGHET

På en adress i Rissne har vi under flera år haft stora utmaningar med skadegörelse, öppen narkotikaförsäljning och obehöriga som stör i portarna. Därför bestämde vi att renovera en tom lokal på platsen och öppna upp en mötesplats för invånarna i Rissne med olika aktiviteter under veckans alla dagar. Aktiviteterna kan vara allt från sopplunch, språkkafé eller föreläsningar och drivs framförallt av olika föreningar. Lokalen kan också lånas ut till olika event, medborgardialoger eller möten.

Aktiviteterna bidrar till en ökad tillströmning av goda krafter på platsen och fler ögon öron vilket kan leda till en mindre attraktiv plats för kriminella och obehöriga och istället öka känslan av trygghet.

NÄTVERK FÖR TRYGGHET

Vi två tillfällen under året har Förvaltaren bjudit in alla parter som är verksamma på kvällar, nätter och helger; polis, väktare, våra nattvandrare, andra nattvandrargrupper, fältsekreterare, föreningar med flera. Nätverket har vuxit sedan vi drog igång förra året och är under utveckling. Hittills har vi setts för att lära känna varandra och veta hur vi ska dra nytta av varandra när det behövs.

Våra nattvandrare bjuder även in polis, väktare, fältare och andra aktiva kvällstid till avstämningar vid behov inför helger, lov eller event. Syftet är att ha koll på vilka parter som finns tillgängliga under kvällen, byta information och kontaktuppgifter med varandra.

Under våren bjöd vi in alla näringsidkare i Rissne och Ör tillsammans med Balder och polisen för att prata öppet om de problem som upplevs och hur det kan bli bättre. Tanken är att arbetet ska följas upp och utvecklas.

VI FINNS TILLGÄNGLIGA HELA DYGNET

Förvaltarens personal finns tillgänglig under hela dygnet årets alla dagar. Bovärdarna finns tillgängliga på dagtid, och jourpersonalen på kvällar och nätter. Jourpersonalen kan hjälpa till med akuta fel i fastigheterna. Att ha egen jourpersonal upplevs av många hyresgäster som en trygghet.

BOPENGEN

Hyresgäster som har tankar och idéer för att öka trivseln och tryggheten har möjlighet att söka något som vi kallar Bopeng. Det innebär att personer över 18 kan söka pengar från oss för att genomföra lokala initiativ på just sin gård eller i sitt hus.

För att beviljas Bopeng ska initiativet uppfylla följande:

- Främja trygghet och trivsel i stadsdelen.
- Vara kopplad till Förvaltarens hus.
- Vara öppen för alla i målgruppen.

TRYGGVE

Tryggve är vår unika gratistjänst som innebär att en hyresgäst som känner sig rädd eller otrygg kan få eskort av väktare, exempelvis hem från tunnelbanan till porten. Det går även bra att ringa Tryggve och få sällskap över telefon.

VI UNDERHÅLLER OCH UTVECKLAR

Att ta väl hand om fastigheter handlar ofta om små saker i det dagliga. Det handlar också om långsiktiga förbättringar. När vi lyckas med båda delarna trivs våra hyresgäster som bäst. Samtidigt skapar vi också framtidens boende för morgondagens sundbybergare genom att låta klimat- och resurseffektivitet vara en central del i arbetet.

HÅLLBARA RENOVERINGAR

Under 2019–2021 renoverar vi lägenheterna i fastigheten Bageriet på Höglintavägen 17–39. Totalt ska 175 lägenheter rustas upp. Efter nästan 50 år är husens avloppsstammar, vattenledningar, elledningar och andra installationer uttjänta. Badrum ska moderniseras för att hålla i många år framöver – och klara dagens byggkrav. Köken i vissa lägenheter kommer också att bytas ut. Samtidigt som vi renoverar lägenheterna i fastigheten rustar vi också upp garaget. Dessutom behöver husen bli mer energieffektiva för att möta dagens miljökrav.

Renoveringen påbörjades under hösten 2019 och i den första etappen har 43 hushåll flyttat till tillfälliga boenden för att vi ska kunna renovera deras lägenheter. En del har flyttat inom huset, medan andra har flyttat till lägenheter runt om i Sundbyberg.

Under 2019 nådde vi inte målet om 466 renoverade lägenheter, utan totalt genomförde vi 34 renoveringar. Detta beror på flera olika saker, delvis på grund av att detaljplaner och bygglov ännu inte godkänts. Med anledning av de nya ägardirektiven har vi ett ännu större fokus på renoveringar och arbetar för att kunna uppnå våra renoveringsmål de kommande åren.

MILJÖVÄNLIG TVÄTT MED BARA KALLT VATTEN

I slutet av september invigdes en tvättstuga i Ursvik där hyresgästerna får tvätta miljövänligt med kallt vatten och utan tvättmedel.

I de speciella tvättmaskinerna filtreras vatten i en särskild anläggning så att det blir avjoniserat (det vill säga ett extremt rent vatten utan salter, metaller, kalk eller mineraler). Det avjoniserade vattnet bryter bindningen mellan smutsen och plaggens fibrer och klarar att tvätta rent i låga temperaturer. Eftersom vattnet inte innehåller kalk eller mineraler blir tyget mjukt.

Tvättstugan kommer användas på försök under ett år. Utvärdering av tvättmaskinerna görs med alla hyresgäster, samt med en särskild testgrupp. Om testgruppen och hyresgästerna tycker att det fungerat bra planerar vi att installera tekniken i fler tvättstugor.

SATSNING PÅ DIGITALISERING OCH INNOVATION

Digitalisering och innovation är något Förvaltaren fokuserar på under de närmsta åren. Över tid har vi varit duktiga på att skapa förutsättningar för bolagets digitalisering, exempelvis genom att tidigt koppla upp samtliga fastigheter till ett gemensamt nätverk via fiber. För att ha rätt kunskaper och kraft till innovation arbetar vi aktivt med omvärldsbevakning och samverkan. Vi samverkar bland annat inom koncernen med gemensamma digitaliseringsinitiativ, samt med vår systemleverantör kring fokus på digitalisering i bostadsbolag.

Under året har vi bland annat ordnat så att alla hyresavtal nu tecknas med digital signatur, samt tagit fram ett verktyg till ”Min sida” på hemsidan för våra hyresgäster så att de ska kunna se sin energiförbrukning och temperatur i lägenheten.

Digitalisering är ett medel för att uppnå verksamhetens mål, och vi ser att det bland annat bidrar till nöjdare kunder samt effektivisera och automatisera interna processer.

LOKALER BLIR TILL NYA LÄGENHETER

I månadsskiftet augusti/september flyttade hyresgäster in i tio nyproducerade lägenheter med egen uteplats på Skidbacken i Hallonbergen. Lägenheterna är ettor, tvåor och treor i storlekar mellan 34–81 m².

Genom att bygga om befintliga ytor använder vi våra fastigheter på ett effektivt sätt och skapar en mer levande utemiljö kring huset. Det är mer klimatsmart och ger ett prisvärt boende. Detta är en del i vårt långsiktiga arbete med att göra om sällan använda lokaler till efterfrågade lägenheter. För oss innebär det också att vi får in hyresintäkter för ytor som tidigare ofta stått tomma.

Vi blev även klara med två lägenheter som tidigare varit lokaler på Skvadronsbacken i Rissne. Totalt har vi alltså färdigställt 12 nya lägenheter i år.

Vi planerar för ytterligare ett fyrtiotal konverteringar under de närmaste åren. De flesta i Hallonbergen.

Under 2019 färdigställde vi 12 nya lägenheter.

FINA ENTRÉER OCH GÅRDAR

Att skapa 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 hur den ser ut. Vi tror att vi mår bättre i en fin miljö. Därför har vi sedan 2013 egna trädgårdsmästare anställda hos oss. 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 alltid att hålla en god balans och väga in alla aspekter. En flitigt använd gård blir också en trygg gård.

UNDERHÅLLET I SIFFROR 2019

Vi jobbar löpande med underhåll i enlighet med vår underhållsplan. Detta gör vi för att våra hyresgäster ska trivas, för att effektivisera skötseln, minska energianvändningen och för att hålla våra fastigheter i gott skick så att de kan stå kvar i många år till. Vi genomför löpande kontroller av alla våra fastigheter för att säkerställa att vi lever upp till lagen och för att våra fastigheter ska hålla god standard. Våra hyresgästers åsikt är också viktig för oss. Därför sker många av de förbättringar vi gör utifrån önskemål från de som bor i våra fastigheter.

3 TREVLIGARE GÅRDAR

16 NYA HISSAR

3 TRAPPHUS OCH ENTRÉER MED NY BELYSNING

38 HUS MED FÖRBÄTTRAD VENTILATION

31 NYA BADRUM

4 NYA TAK

8 HUS MED NYA ELEKTRONISKA LÅSSYSTEM

VI ÄR RÄDDA OM KLIMATET OCH RESURSERNA

I vårt arbete för att vara en klimat- och resurseffektiv verksamhet ligger mycket fokus på att minska energianvändningen och förbättra avfallshanteringen. Samverkan med våra leverantörer och hyresgäster är centralt för att uppnå en minskad miljöbelastning, till nytta för framtidens sundbybergare.

"Vi på Förvaltaren har länge jobbat aktivt för en fossilfri verksamhet, t.ex. genom att gå över till elbilar, använda energi från förnybara källor och installera solceller på våra fastigheter. Med stöd av klimatinitiativet vill vi framåt involvera leverantörer och hyresgäster ännu mer i klimatarbetet för att tillsammans nå ännu längre!"

Louise Åhlman,
Hållbarhetsutvecklare

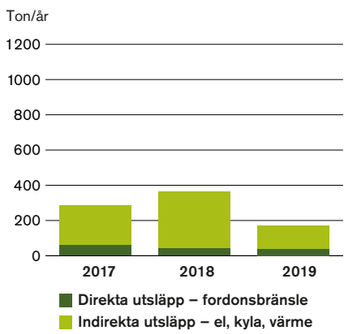
VI SKA VARA KLIMATNEUTRALA TILL 2020

Förvaltaren har som mål att ha en klimatneutral löpande verksamhet till 2020, ett ambitiöst mål som ligger tio år tidigare än vad våra ägardirektiv säger. Vi mäter idag 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 satt i ett första steg.

Vårt miljöarbete följer kraven i ISO 14001 och vi arbetar för att integrera miljöperspektivet i alla relevanta enheters handlingsplaner, och sprida miljöengagemanget i organisationen. Centralt finns en klimatstrategi, som ska ses över under nästa år, med syftet att fortsatt vässa våra ambitioner. Strategin kommer även att linjeras med Allmännyttans klimatinitiativ.

Våra koldioxidutsläpp 2019 landade på 171 ton, vilket är 93 % lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO_2. 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 ställer krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp, men ser potential att göra ännu mer på området.

Koldioxidutsläpp*



*Redovisade CO_2-utsläpp är de av fossilt ursprung.

FÖRVALTAREN HAR GÅTT MED I ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Under året gick Förvaltaren med i Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet är ett gemensamt upprop för de allmännyttiga bostadsbolagen med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

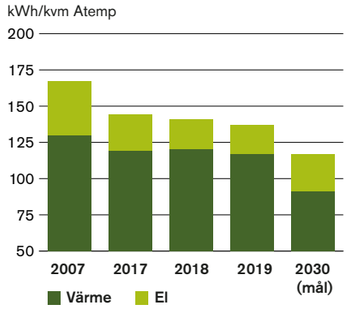
Förvaltaren har antagit dessa mål samtidigt som vi gick med i initiativet. Klimatinitiativet har även tre frivilliga fokusområden: effekttoppar och förnybar energi, krav på leverantörer samt klimat-smart boende. Förvaltaren jobbar redan idag med de två förstnämnda områdena, och bidraget till alla tre fokusområden kommer tydliggöras i samband med att den nya klimatstrategin för bolaget tas fram under nästa år.

STATUS MOT VÅRT ENERGIMÅL

Med anledning av att vi gått med i Allmännyttans klimatinitiativ har vi satt ett nytt mål om att minska vår energianvändning med 30 % till 2030, jämfört mot basåret 2007. Under året har användningen av fastighetsel minskat med 5,4 % och fjärrvärmeanvändningen minskat med 3,1 %, vilket ger en total energibesparing för året på 3,5 %. Jämfört med vårt basår 2007 ligger vi nu på 18 % minskning.

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 2019 till 137 kWh/kvm Atemp, varav 20 kWh/kvm fastighetsel och 117 kWh/kvm fjärrvärme.

KLIMATKRAV TILL RIMLIG KOSTNAD

Under året har Förvaltaren gått med i projektet "Klimatkrav till rimlig kostnad" som drivs av IVL Svenska Miljöinstitutet, Kommuninvest och Sveriges Allmännytta.

Projektet är en pilotstudie med nio allmännyttiga bolag och deras entreprenörer – alla i olika projektskeden, med olika typer av projekt och från hela Sverige. Studien har som mål att underlätta och utveckla arbetet med klimatberäkningar vid nybyggnation, och utveckla hur klimatkrav kan ställas vid upphandling av nybyggnationsprojekt.

Konkret innebär det att upprätta en klimatdeklaration av en faktisk byggnad, för att sedan kunna ge förslag på klimatkrav som är rimliga att ställa i en upphandling. Förvaltaren deltar med den planerade nyproduktionen vi kallar Parfymfabriken som ska ligga på Hamngatan.

Initiativet sker inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ där Förvaltaren är med.

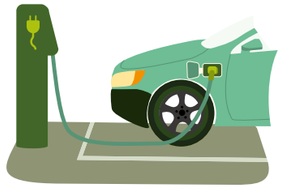
SOLCELLER I URSVIK

Under året har vi färdigställt installationerna av våra två första solcellsanläggningar på Höladan och Skörden i Ursvik. Anläggningarna är totalt 696 kvm på 130 kW och har en beräknad årsproduktion på 118 000 kWh. Just nu utför vi förstudier för att hitta fler lämpliga fastigheter för solceller. Målet är att installera fler solceller under 2020 på lämpliga takytor.

ELBILAR I VÅR FORDONSPARK OCH LADDPLATSER FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

I takt med att våra leasingavtal löper ut byter vi ut dem till elbilar med målet att gå över till en helt fossilfri fordonsflotta. Vid årsskiftet var 46 % av vår fordonspark eldriven.

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. Förvaltaren har totalt 11 laddplatser* för elfordon till hyresgäster i våra fastigheter. I samband med de garagerenoveringar som pågår och planeras installeras också fler laddplatser in i garagen, och vi förbereder även för att kunna installera ännu fler laddplatser längre fram i takt med att efterfrågan ökar.



** Förra året angav vi att Förvaltaren hade 54 laddplatser. Denna siffra stämde ej.*

VI ENERGIEFFEKTIVISERAR VÅRA FASTIGHETER

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och driftoptimering av våra fastigheter. Under året har vi fortsatt arbetet med att byta ut trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning och nya energieffektiva fläktar, och detta ser vi gör skillnad för vår energi-användning. I de större renoveringsprojekten är målet att halvera energianvändningen. Ett exempel är renoveringarna på Högklintavägen, där vi byter ut tekniska installationer, och även undersöker möjligheterna att installera solceller på taket i samband med takrenoveringen. Under 2019 har vi även upphandlat ett nytt webbaserat energiuppföljningssystem som kommer underlätta uppföljning av fastigheternas energi- och vattenanvändning framöver.

PILOT-PROJEKT PÅ ATELJEVÄGEN

Under 2019 har vi startat upp två pilot-projekt på Ateljevägen i centrala Sundbyberg. Det ena projektet handlar om effektstyrning av fjärrvärmen för att kontrollera maximalt effektuttag under kalla dagar. Det andra projektet handlar om att styra fastighetens värmesystem med lägenheternas inomhustemperaturgivare istället för att som idag styra värmesystemet på utomhustemperatur. Projekten kommer att utvärderas under 2020.

MÄTNING AV INOMHUS-TEMPERATUR I REALTID

Under året har vi fortsatt att installera inomhustemperaturgivare i våra lägenheter, och arbetet kommer fortsätta under 2020. 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 då de nu kan följa upp sin inomhustemperatur på Förvaltarens Mina Sidor.

VÅR ENERGI KOMMER FRÅN FÖRNYBARA KÄLLOR

Vi strävar efter att uteslutande använda energi från förnybara energikällor. Norrenergi förser Förvaltaren med fjärrvärme med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöval". Under 2019 kom 99 % av värmen från förnybara källor. Sedan 2010 köper Förvaltaren endast ursprungsmärkt vattenkraftsel. Vi satsar också på solceller för att på sikt kunna bidra med egen miljövänlig produktion av el.

99 %
av värmen 2019 från förnybara källor

ANSVARSFULL HANTERING AV AVFALL

God avfallshantering är en viktig fråga som kräver aktiv samverkan mellan kommun, fastighetsägare och boende. Vi arbetar med att tillhandahålla bra insamlingssystem och informera hyresgästerna om hur de på bästa sätt ska hantera sitt avfall.

VI HAR ETT SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

Vi jobbar systematiskt med miljöfrågor i vår verksamhet och vi utvecklar ständigt arbetet. Vi är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001:2015, och har haft en certifiering sedan 2002. Under 2019 har vi lagt tid på att utbilda medarbetare, gå igenom våra rutiner och göra internrevision inför omcertifiering av ledningssystemet som görs i början av 2020. Vårt arbete med miljöfrågor är integrerat i vår styrmodell och målbild för hela verksamheten.

UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER MED AVFALL

Förvaltaren har som mål att minska mängden restavfall med 5 % per hushåll. Men vi har fortsatt utmaningar med hantering av våra hyresgästers avfall. Det handlar dels om hur avfallet sorteras, men också att grovsopor hamnar på fel plats. Avfall som hanteras på fel sätt innebär en negativ påverkan på miljön och det är inte heller trevligt för våra boende med lämnade grovsopor och stökiga miljörum.

Under året har vi tillsatt en avfallssamordnare som har som uppdrag att systematiskt arbeta med avfallet från våra hyresgäster. Målet är att sorteringen ska öka och göras mer korrekt, samt att dumpningen ska minska. Det kommer bland annat göras genom kommunikation, och förtydliganden om hur en får slänga saker och var. En annan viktig del är att göra våra återvinningsstationer trygga, exempelvis genom att ha rätt belysning samt se till att det är ljust och framkomligt på stationerna.

För att minska dumpning av möbler och annat grovavfall har vi i samarbete med Sundbyberg Avfall & Vatten en kostnadsfri tjänst, Grovsopsturnén, för regelbunden hämtning av grovsopor.

Vi arbetar också för att alla våra hyresgäster 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.

TRÄDGÅRDSGRUPPEN FÖRVALTAR OCH BEVARAR MILJÖN

Vi har en långsiktig strategi för att gynna den biologiska mångfalden genom att plantera växtmaterial som skapar habitat och fodertillgång för insekter. Insekterna i sin tur drar till sig andra mindre djur såsom småfåglar och fladdermöss. Vi låter exempelvis nedfallna träd ligga kvar i våra skogsytor om de inte utgör någon fara och vi gör högstubbar då vi tvingas fälla träd även i områden som inte helt är av skogskaraktär. I våra rabatter och planteringar låter vi löv och växtdelar från perenner ligga kvar för att näringen ska återgå till jorden. Vi klipper alltså inte ner perenner på hösten eller ”höststädar” rabatterna inför vintern utan gör en försiktig vårstädning då gamla växtdelar klipps bort för att lämna plats för nytillväxten. Vi använder ej pelleterad eller flytande konstgödning.

Då vi tvingas fälla träd har vi som mål att plantera nya träd även om det inte blir på samma plats. Vi har en flismaskin som gör att vi kan flisa grenar och mindre träd. Om möjligt flisar vi direkt på plats där vi har fällt något träd eller större buskage. Är det inte möjligt att flisa på plats flisar vi i lastbilen och kör det till vårt upplag för efterkompostering. Vi använder kaffesumpen från fikarummet och blandar in den i flismullen. När barkmullen/flisen är färdig så använder vi den i våra rabatter. Detta minskar transporter och inköp av jordförbättring.

AVFALL I SIFFROR

Fraktioner	2019 Vikt (ton)	2018 Vikt (ton)	2017 Vikt (ton)
Matavfall[1]	365	477	458
Fettavfall[1]	67	78	19
Restavfall från hushåll[2]	2 742	3 050	3 385
Källsorterade fraktioner[4]	692	744	772
Brännbart avfall (inkl. grovsopor)[2]	402	383	398
Park- och trädgårdsavfall[3]	120	118	163
Totalt icke farligt	**4 388**	**4 850**	**5 176**
Elavfall (farligt avfall)[4]	34	30	38
Övrigt farligt avfall[4]	3	2	3
Totalt farligt	**37**	**32**	**41**

[1] Rötning
[2] Energiutvinning
[3] Återanvändning och återbruk
[4] Materialåtervinning och utfasning av farliga ämnen

KLÄDER SOM FÅR ETT ANDRA LIV

I samarbete med Human Bridge erbjuder vi insamling av kläder och textilier. Alla våra hyresgäster kan lämna kläder och hushållstextilier som de inte längre använder i behållare från Human Bridge, som sedan tas om hand och skänks till människor som behöver dem.

Dessutom innebär återanvända textilier att vi tar vara på miljön och klimatet, då textilier och kläder i både tillverkning och transporter har en väldigt stor negativ påverkan. Under 2019 samlade vi in 63 ton kläder i våra containrar.

VI ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

För att behålla och attrahera rätt medarbetare lägger vi stor vikt vid goda värderingar och en sund gemenskap på arbetsplatsen. För oss är företagskulturen lika viktig som en rättvis lön och utvecklande arbetsuppgifter. Hos oss går det bra att kombinera karriär med familj och en rik fritid.

VÅR VÄRDEGRUND

Med en stark värdegrund vill vi att alla medarbetare ska känna samhörighet och en självständighet i att utföra sitt arbete på ett kompetent sätt.

- Vi gillar människor
- Vi lyssnar nyfiket och vågar utmana
- Vi står för det vi säger och gör saker som vi kan stå för

Demirella Rikanovic, supportansvarig
Tom Radway, verksamhetsutvecklare

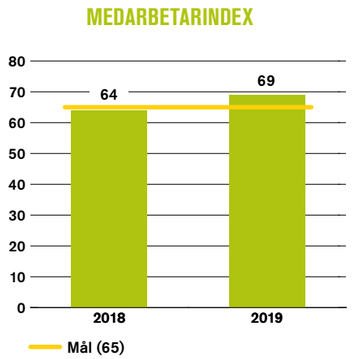
ÅRETS MEDARBETARUNDERSÖKNING

Vi gör årliga medarbetarundersökningar och det är mycket viktigt för oss att veta vad våra medarbetare tycker om sin arbetsplats och hur de trivs i vår verksamhet. Medarbetarindex har gått från 64 till 69, målet var 65. Det är en mycket positiv utveckling som vi är stolta över. Svarsfrekvensen på undersökningen var 83 % vilket är en liten minskning sedan förra året, men det är fortfarande ett högt deltagande.

Varje år går vi igenom resultatet av vår medarbetarundersökning 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.

Resultatet har förbättrats inom samtliga områden i undersökningen. 71 % tycker att vi jobbar för en arbetsmiljö som är fri från kränkande särbehandling och diskriminering och 77 % tycker att vi har en jämlik arbetsplats. En del upplever negativ stress i arbetet, vilket inte har förändrats sedan förra mätningen.

Många känner att de trivs och har möjlighet att utvecklas i sitt jobb. Goda arbetskamrater är en viktig faktor för den höga trivseln. 7 av 10 kan rekommendera oss som arbetsgivare och detta är vi mycket glada för!



Robin Östberg, teamansvarig bovärd

VIKTIGT MED BRA CHEFER

Cheferna har en viktig roll för att medarbetarna ska trivas och utvecklas i arbetet. De 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. Årets ledarskapsindex är fortsatt högt enligt medarbetarundersökningen, utvecklingsområden är att involvera och ge mer feedback.

Under året har vi fortsatt att utveckla våra chefer. Vi utgår från ett årshjul utifrån vilket vi planerar vår verksamhet och aktiviteter. Vi har även jobbat vidare med internkommunikationen och har tagit fram en tydligare struktur, för att samma information ska nå alla medarbetare. Till exempel samlar vi alla medarbetare till en gemensam fika eller lunch varje månad.

Under året har det skett en organisationsförändring för att vi på ett ännu bättre sätt ska kunna leverera på våra nya ägardirektiv. Den innebär dels att en ny enhet som heter affärsutveckling tillkommit, dels att fastighetsenheten delats i tre enheter, projekt, fastighet och kund. Det har inneburit att vi fått fler chefer att fördela ansvaret på, samt att ledningsgruppen utökats.

100 %
av Förvaltarens anställda har kollektivavtal

VI VÄRNAR VÅRA MÅNGA KOMPETENSER

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 har även egna driftteknikerr som säkerställer att ventilationen fungerar och är effektiv, samt medarbetare som kan hantera el och vattenskador. Vi har också egna trädgårdsmästare som sköter om våra grönområden och gårdar. Vi har en egen jourgrupp som jobbar utanför våra ordinarie arbetstider så att vi kan vara tillgängliga dygnet runt för våra hyresgäster. Jourgruppen kan hjälpa till med akuta fel i fastigheterna.

Enheter som ekonomi, digitalisering, kontorsservice, kommunikation, VD-stab samt hållbarhet och HR finns för att styra och stödja verksamheten och skapa förutsättningar för alla att göra ett bra jobb.

Vår nya enhet affärsutveckling ansvarar för bolagsövergripande affärsutveckling som till exempel utveckling av kunderbjudande, transaktioner, utveckling av våra egna och potentiella fastigheter samt tidiga skeden av nyproduktion.

Under året har en kartläggning gjorts av våra olika nyckelkompetenser i verksamheten i syfte att skapa en tydligare bild av vilka kompetenser som finns för att kunna se hur vi kan ersätta medarbetare med andra i verksamheten om någon blir sjuk eller slutar. Utifrån kartläggningen kan vi konstatera att det finns väldigt hög kompetens i vår organisation och att vi i stor utsträckning klarar av att täcka upp för nyckelpersoner i verksamheten på kort sikt. Däremot är utmaningen större för att hitta interna lösningar på längre sikt om någon exempelvis slutar, särskilt svårt har vi att ersätta chefspositionerna. Därför behöver vi tänka än mer på redan vid rekrytering hur våra medarbetare kan utvecklas internt inom organisationen, och också hur vi internt kompetensutvecklar och stöttar upp organisationen för att klara av förändringar vi själva inte kan planera för.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA I FOKUS

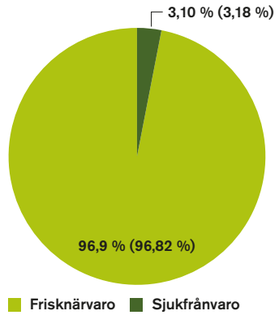
Vårt systematiska arbetsmiljöarbete innebär att kartlägga, göra riskbedömningar och åtgärda. Detta gör vi dels genom att sätta övergripande arbetsmiljömål och genom att diskutera arbetsmiljöfrågor med våra skyddsombud kvartalsvis. Vi genomför arbetsmiljöronder för att se hur vi kan förbättra arbetsmiljön och planerar åtgärder utifrån dessa. Inom ramen för vårt systematiska arbetsmiljöarbete har vi ett antal riktlinjer och rutiner som vi arbetar utifrån.

På arbetsplatsträffar är arbetsmiljö och trivsel alltid på agendan, så även i de enskilda samtalen mellan chef och medarbetare. Det vi ser som en utmaning i arbetsmiljöarbetet är stress. En annan utmaning vi har är att se till att alla medarbetare har kunskap om vårt arbetsmiljöarbete och säkerställa att de vet vad vi erbjuder för typ av stöd. Under 2020 kommer vi att utveckla internkommunikationen kring vårt arbetsmiljöarbete i syfte att höja kunskapen bland alla medarbetare.

Vi har haft hälsa i fokus under året. Alla som har velat har fått göra en hälsoundersökning under året. Drygt hälften av medarbetarna valde att genomföra undersökningen som har fokus på hälsa, arbetsmiljö och livsstil. Vi har erbjudit rökavvänjning för de som velat. Under höstens konferens hade vi även rörelse och hälsa som tema. Under året har det funnits möjlighet för alla medarbetare att vara med och testa olika former av träning bland annat Bodypump och cirkelträning utomhus med en av våra medarbetare som instruktörer. Under 2020 kommer vi fortsätta fokusera på hälsa och jobba med återhämtning, rörelse och kost.

Vi jobbar hela tiden för att förhindra tillbud och olyckor i verksamheten. Under året har 8 tillbud/olyckor rapporterats in. Vi tror dock att dessa endast utgör en liten del av allt som hänt under året och vi måste bli bättre på att anmäla allt som sker, även mindre tillbud, så att vi kan bli ännu bättre på att undvika olyckor.

FRISKNÄRVARO

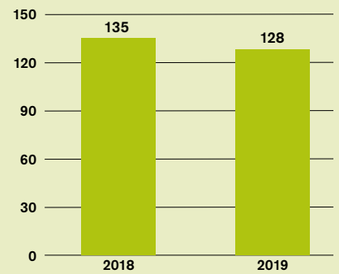


UPPSKATTADE FÖRMÅNER

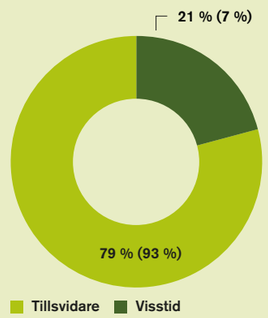
För oss är det viktigt att erbjuda bra förmåner för alla våra anställda och vi har kollektivavtal för alla våra medarbetare. Vi har förmånliga pensionsavsättningar och försäkringar samt erbjuder goda villkor för föräldraledighet. För att kunna kombinera ett utvecklande arbete med fritid och familj erbjuder vi flexibla arbetstider och 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 2019 var det 55 % av medarbetarna som utnyttjade friskvårdsbidraget. Medarbetarna kan även årsvis välja mellan en lunchförmån i form av Rikskortet lunchförmån eller ett årskort på SL.

	Alla medarbetare 2019	Chefer 2019	Ledningsgrupp 2019	Styrelsen 2019
Kvinnor	40 %	43 %	70 %	50 %
Män	60 %	57 %	30 %	50 %
Under 30 år	24 %	14 %	0 %	0 %
30-49 år	32 %	29 %	100 %	25 %
Över 50 år	44 %	57 %	0 %	75 %

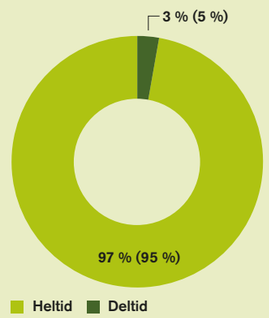
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



VI TAR EKONOMISKT ANSVAR

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

STABIL EKONOMI GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vi är nöjda med årets goda resultat. Resultatet ligger i nivå med prognosen, samtidigt som vi haft vissa extra kostnader kopplade till vårt nya uppdrag. Året har också varit varmare än normalt vilket gjort energiförbrukningen och således kostnaderna lägre än andra år.

Vi har ett högt marknadsvärde på våra fastigheter, en låg belåningsgrad, en hög kreditvärdighet och en stark kassa.

Vi har en fortsatt effektiv verksamhet med en överskottsgrad justerat driftnetto om 41,1 %, och vårt mål för 2019 var 40 %.

Samlat gör det att vi har en god ekonomi och goda förutsättningar för att leverera på vårt uppdrag och kommande års stora investeringar.

TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARNA

En del av överskottet från vår verksamhet ska gå åter till kommunen och komma alla sunbybergare till del. 2019 uppgick värdeöverföringen till Sundbybergs stad till totalt 3 492 tusen kronor. Sundbybergs stad har gett direktiv till Förvaltarens moderbolag Sundbyberg stadshus AB att bestämma vilket avkastningskrav dotterbolagen ska ha. Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning. För 2019 uppgick totalavkastningen till 5,77 %.

RÄTT HYRA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Förhandlade hyror är en trygghet för våra bostadshyresgäster. Genom att förvalta fastigheterna ansvarsfullt, i kombination med en stabil ekonomisk utveckling, skapas förutsättningar för attraktiva bostäder och stadsdelar under många år framåt.

Hyresintäkterna under 2019 var 698 miljoner kronor. Det innebär en minskning med 4 miljoner kronor jämfört med 2018. Minskningen förklaras av att fastigheter sålts under 2018 vilket i huvudsak minskat lokalhyresintäkterna under 2019 men även bostadshyresintäkterna. Viss del av de förlorade intäkterna återhämtas genom årets hyreshöjningar, uppjustering av parkerings- och garagearrenden, utdebitering av fastighetsskatt för lokaler utifrån nya taxeringsvärden samt färdigställda projekt under 2018 och 2019.

För oss är det viktigt att våra hyresgäster kan känna sig trygga med att de får rätt kvalitet för den hyra de betalar. Hyresförändringar för kommande år förhandlas med den lokala hyresgästföreningen. Under 2019 höjdes hyran med 1,6 %. 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.

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.

HÅLLBARA INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

De kommande åren görs stora investeringar i underhåll och nyproduktion.

1 720 lägenheter planeras att byggas de kommande tio åren och vi ska samtidigt renovera 3 672 lägenheter, varav 2 019 stambyten.

Under året har inga avyttringar eller ombildningar till bostadsrätt skett och detta planeras inte heller i någon större utsträckning under 2020.

ATTRAKTIVT FASTIGHETSBESTÅND

Marknadsvärdet för Förvaltarens fastigheter, inklusive mark, uppgick per den 31 december 2019 till 13 859 miljoner kronor. Värdeförändringen är en ökning om cirka 3,06 % från föregående år, vilken kan förklaras av årets investeringar om 288 miljoner kronor, förändring av hyresnivåer och att marknadens avkastningskrav sjunkit under året. För mark som vi äger i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) är värdering gjord utifrån värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till antal byggrätter, typ av byggrätter och bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen.

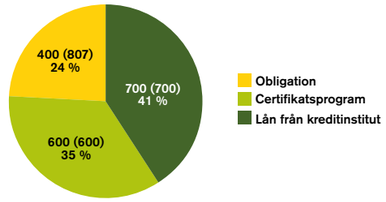
Marknadens direktavkastningskrav har sjunkit i samtliga områden under året. I snitt har direktavkastningskravet sjunkit med 0,08 procentenheter.

Bedömningen av direktavkastningskravet baserar sig främst på jämförbara förorter såsom Vällingby, Vårberg, Bandhagen och Hässelby men även på de avyttringar som skett i Sundbyberg de senaste åren.Under 2020 planerar vi att investera och underhålla fastighetsbeståndet för totalt 1 014 miljoner kronor. Dessa investeringar och underhåll kommer främst finansieras genom lån. Den låga belåningsgraden vi har i nuläget ger oss utrymme att ta upp lån vid framtida investeringar.

BELÅNINGSGRAD

Målet för belåningsgrad är max 30 %. För 2019 uppgick belåningsgraden till 9,6 %. Anledningen till den låga belåningsgraden är inflödet av kapital som skett vid försäljningen av fastigheter under 2017 och 2018. Under året har vi kunnat lösa lån för 407 miljoner kronor.

SKULDPORTFÖLJ



SKULDER OCH PLACERINGAR

Förvaltarens skuldportfölj uppgår den 31 december 2019 till 1 700 miljoner kronor.

Vi hanterar räntesäkringen via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Förvaltaren hade per 31 december 2019 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 1 050 miljoner kronor.

Den 31 december 2019 var snittränta (momentan) för skuldportföljen 0,79 %. Andelen lån med förfall inom ett år med hänsyn till kreditlöften uppgår till 0 %.

Genomsnittlig räntebindningstid
2,53 år

Genomsnittlig kapitalbindningstid
3,17 år

FINANSIERING

Förvaltaren har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapital- och bankmarknaden. 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.

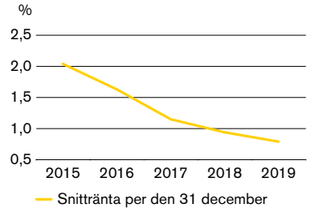
Vår finansverksamhet styrs av en finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Policyns syfte är att säkerställa Förvaltarens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Finanspolicyn klargör riktlinjerna för hanteringen av de finansiella riskerna.

Finansnettot minskade med 33 mkr jämfört med förra året. Det beror främst på strukturella förändringar i swapportföljen (swaplösen på 22 miljoner kronor 2018 att jämföra med 4 miljoner kronor 2019) som genomfördes i slutet av 2018 och sänkte snitträntan i skuldportföljen. Vi har även amorterat 407 mkr under året, vilket har minskat både räntekostnaden för Förvaltarens lån samt den inlåningsränta vi betalat för likvida medel. Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick under året till 29 miljoner kronor.

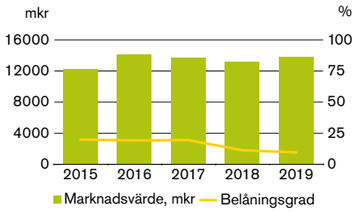
Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument vid utgång av året var 19 miljoner kronor jämfört med 34 miljoner kronor förra året. Detta beror på förändringar i swapportföljen i kombination med förändringar på räntemarknaden.

Förvaltaren har under året behållit sitt höga kreditbetyg AA-/Stable/A-1+, i den rating som utförs av Standard & Poor's. Det mycket höga kreditbetyget är ett resultat av Förvaltarens låga affärsrisk och skuldsättning i kombination med stora övervärden i fastighetsportföljen och en stark ägare i Sundbybergs stad.

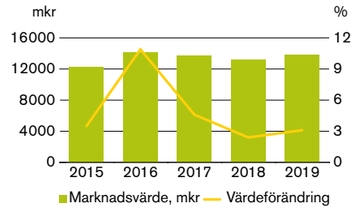
SNITTRÄNTA



BELÅNINGSGRAD

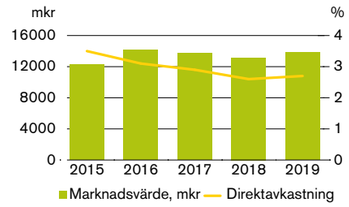


VÄRDEFÖRÄNDRING



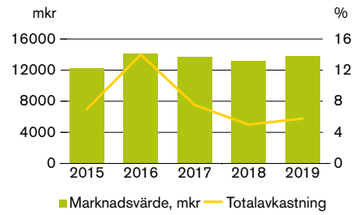
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



Direktavkastning är driftnetto i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastningen plus värdeförändring.

VI AGERAR AFFÄRSETISKT

För oss är det självklart att vi beter oss och handlar 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 tid, både internt och externt.

VI ACCEPTERAR INTE KORRUPTION ELLER EKONOMISKA OEGENTLIGHETER

Vi följer Sundbybergs stads riktlinjer för representation, gåvor, uppvaktning och andra förmåner, och vi har kompletterat med skrivningar anpassade för vår specifika verksamhet. I upphandlingspolicyn finns ytterligare vägledning om mutor och korruption i upphandlingsförfarandet och hur vi ska agera.

Utbetalningar av fakturor sker endast om de är både attesterade och huvudattesterade. Betalningarna görs av två personer från ekonomienheten, och i samband med betalningen tas även stickprov på fakturor av de som gör betalningen. På detta sätt säkerställer vi att det inte finns oegentligheter i våra utbetalningar.

UTVECKLAR VÅRT ARBETE KRING AFFÄRSETIK

Under året har vi påbörjat arbetet med att utveckla vårt arbete kring affärsetik och vi jobbar med att ta fram en vägledning för hur vi ska agera. Bland annat har vi samlat olika etiska dilemman och situationer som vi kan utsättas för i vår verksamhet, och i ledningen har vi diskuterat hur vi ska agera på dessa olika situationer. Arbetet kommer fortsätta under 2020 för att sedan lanseras för alla medarbetare.

KORREKTA INKÖP OCH BETALNINGAR

Vi har fortsatt fokus på att öka köptroheten i våra upphandlade ramavtal. Om våra medarbetare själva väljer entreprenörer och upphandlar utan att tillämpa våra rutiner kan det innebära risker för otillräcklig kravställan eller otillbörlig påverkan. 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.

"Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift och skötsel av våra fastigheter. För att bidra till en hållbar utveckling ställer vi hållbarhetskrav i alla våra inköp."

Katarina Wik och Madelén Blomberg, upphandlare på Förvaltaren

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

Under 2019 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 660 miljoner kronor 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 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. Våra miljökrav ställer vi i enlighet med Byggvarubedömningen.

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. Uppföljning av ställda krav är ett förbättringsområde där vi kan göra mer framöver.

ANTAL LEVERANTÖRER:

ca 700

KOSTNADER FÖR VAROR, TJÄNSTER OCH ENTREPRENADER:

ca 680 mkr

ANMÄLA AVVIKELSER

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.

VI ARBETAR MED PROAKTIV RISKHANTERING

Vi arbetar löpande med vår riskhantering och genomför årligen en samlad riskanalys. Riskerna värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. Riskanalys är en viktig del av vår styrning då vi måste vara förberedda på olika typer av händelser både i vår verksamhet och i omvärlden. Vi måste veta hur vi ska hantera dessa och vem som är ansvarig.

Vi genomför årligen en riskanalys då ser vi över den samlade riskbilden samt ansvar och åtgärder kopplade till riskerna. Med anledning av våra nya ägardirektiv, som vi fick i somras, har vi under hösten haft fokus på att utveckla vår risklista och anpassa vår riskanalys till det nya uppdraget. Vi kommer fortsätta detta arbete kommande år för att säkerställa en riskhantering som täcker in hela vårt uppdrag.

Under året har vi anpassat vår riskhantering så att vi har samma modell som Sundbyberg stad, för enklare uppföljning för vår ägare. Vi har även infört rutiner för att systematiskt följa upp våra risker i alla enheter, och kommer under 2020 att implementera detta fullt ut.

I tabellen nedan redovisar vi ett urval av våra mest betydande risker, samt ansvarig och hur vi hanterar dessa risker.

Mehran Ali Beigi, reparatör

Oönskad händelse	Orsak	Risk-värde	Åtgärd	Ansvarig
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	Utbilda medarbetare i hur en agerar om hotfull situation uppstår	HR chef
Ökade kostnader och försämrad kvalitet i ny-/till-/ombyggnadsprojekt	Entreprenadkostnader ökar mer än KPI, bristande kostnadskontroll	Hög	Säkerställande av marknadsmässiga kostnader genom återkommande konkurrensutsatt upphandling	Projektchef
Negativ värdeförändring fastigheter	Lägre driftnetto, höjt avkastningskrav	Hög	Arbeta aktivt med media och internkommunikation för att lyfta positiva nyheter i våra bostadsområden m.m.	Hållbarhetschef
Brist i kompetens	Medarbetare slutar samt svårt att rekrytera vissa nyckeltjänster	Hög	Ledarutvecklingsprogram, utbildningsinsatser samt uppdaterad rekryteringsprocess	HR chef
Detaljplaner inte klara i tid	Ofullständiga underlag lämnas till kommunens planenhet	Hög	Löpande och tät dialog med kommunens planenhet	Affärsutvecklingschef
Bristande avtals-uppföljning	Bristande interna rutiner	Hög	Översyn av processen rörande avtalsförvaltning. Tydliggöra avtalsägares roll i uppföljningen	Ekonomichef
Fastighetsutvecklings-planen kan ej fullföljas	Brist på antagen detaljplan, brist på godkännande från hyresgäster (18D)	Hög	Löpande dialog med kommunens plan- och bygglovsenhet samt utveckling av vår hyresgästdialog	Affärsutvecklingschef och Kundchef

GRI-INDEX

Vi redovisar årligen vårt hållbarhetsarbete i en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Denna redovisning har upprättats i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative) Standards på tillämpningsnivå Core och beskriver arbetet med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Nedan finns GRI-index med tillhörande sidhänvisningar.

101 (2016) Grundläggande principer
102 (2016) Generella upplysningar

ORGANISATIONSPROFIL		KOMMENTAR/HÄNVISNING
102-1	Organisationens namn	s. 4
102-2	Affärsmodell	s. 4–9
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	s. 71
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	Sundbybergs stad
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 4–7
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sundbybergs stad
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 4–5, 27–29
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 27
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 30
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och leverantörskedjan under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 20–22
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Allmännyttans Klimatinitiativ, ISO 14001:2015
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Nyföretagarföreningen, SABO, Byggvarubedömningen
STRATEGI		
102-14	VD-ord	s. 6
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	s. 4–9
STYRNING		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 7–9
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 10–11
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 26
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 10–11
102-43	Kommunikation med intressenter	s. 10–11
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 10–11
TILLVÄGAGÅNGSSÄTT 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	s. 8–9
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga områden som identifierats	s. 8–9
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Inga förändringar av information
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts i redovisningen sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	2019-01-01 – 2019-12-31
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	April 2019
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	s. 71
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	s. 32
102-55	GRI-index	s. 32–33
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	Hållbarhetsredovisningen är ej externt bestyrkt

Ämnesspecifika upplysningar

200 EKONOMISKA UPPLYSNINGAR		KOMMENTAR/HÄNVISNING
203 (2016)	**Indirekt ekonomisk påverkan**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 27–28
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 27–28
205 (2016)	**Antikorruption**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 30
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicys och rutiner	s. 30
300 MILJÖUPPLYSNINGAR		
302 (2016)	**Energi**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 20–21
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 20–21
302-3	Energiintensitet	s. 20–21
305 (2016)	**Utsläpp**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 20–21
305-1	Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	s. 20–21
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	s. 20–21
306 (2016)	**Avfall**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 22
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	s. 22

400 SOCIAL PÅVERKAN		
Eget område	Arbetsmiljö och hälsa	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 24–27
Egen upplysning	Frisknärvaro	s. 24–27 Förvaltaren har valt att redovisa frisknärvaro respektive sjukfrånvaro då detta är ett viktigt mått för arbetsmiljön och hälsan i verksamheten.
Egen upplysning	Nöjda medarbetare	s. 24–27 Förvaltaren har valt att redovisa resultatet av den årliga medarbetarundersökningen.
405 (2016)	**Mångfald och jämställdhet**	
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 24–27
405-1	Köns- och åldersfördelning (samt ev. uppdelning i andra mångfaldskriterier) i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	s. 24–27
406 (2016)	**Icke-diskriminering**	8-9, 24, 26
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9, 24–27
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	s. 24–27
416 (2016)	**Kunders hälsa och säkerhet**	8-9, 16-19, 23, 31
103-1 103-2 103-3	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning Styrning av frågan Utvärdering av styrningen	s. 9. 16–19
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 9, 16–19

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8–9
Affärsmodell, styrning och målbild 7–9
Miljöpåverkan 20–22
Sociala förhållanden 4–5, 12–19
Personal 24–27
Respekt för mänskliga rättigheter 14–17, 27, 30
Motverkande av korruption 30
Hållbarhetsrisker 31

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–33 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 16 mars 2020
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 2019.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683, ägs till 100 % 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 idag. Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Förvaltaren har en helt kommersiell fastighet i Centrala Sundbyberg, Hamnen 8.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har 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 4–33 årsredovisningens framvagn). Se särskild tabell på sidan 36.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 608 (6 596) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 76 982 (78 874) kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför omfattande renoveringar av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som nyproduktion av flera fastigheter planeras.

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2019-12-31 uppgick marknadsvärdet till 13 859 (13 157) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt – inklusive pågående projekt – uppgick till 4 951 (4 834) miljoner kronor.

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 sidan 31.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2019-12-31. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,2 (98,5) % för helåret 2019. Att Sundbyberg är en snabbt växande kommun tillsammans med en hög efterfrågan på hyresrätter gör att bolaget idag inte ser några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. För bolagets lokaler uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,2 (92,4) % för helåret 2019. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Risken för vakanser i lokalbeståndet har därmed blivit lägre.

Förvaltarens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter inte kan anskaffas eller att de bara kan anskaffas 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 såväl banken och kreditinstitut samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden.

Det finns även en ränterisk kopplat till upplåningen. För att hantera risken säkrar Förvaltaren ränta i derivat för att få en optimal ränteförfallostruktur med olika löptider. Förvaltaren hade vid bokslutsdatum 74 (85) % av lånevolymen räntesäkrad. Förvaltaren har under året tagit fram en ny räntestrategi som en anpassning till en mer expansiv företagsstrategi.

En risk för Förvaltaren är att lagen om offentlig upphandling inte uppfylls i verksamheten. Det kan dels leda till en upphandlingsskadeavgift samt att färre företag får möjlighet att lämna offert i upphandlingar med följd att konkurrensen minskar och priset därmed ökar. Förvaltaren minimerar risken genom att ha upphandlare som utför upphandlingar som omfattas av lagen om offentlig upphandling samt utbildar och informerar övrig personal om vilka lagar och interna inköpsriktlinjer som gäller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Nya ägardirektiv med ändrade avkastningskrav beslutades i juni 2019. Enligt de nya ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 38–42 % beroende på årets ambitionsnivå. Totalavkastningen ska följa branschindex för bostäder. Belåningsgraden ska vara inom intervallet 30–45 %.

Belåningsgraden uppgick per 2019-12-31 till 9,6 (11,3) %.

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

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

Transaktioner. I enlighet med nya ägardirektivet ska Förvaltaren i första hand äga, bygga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler. Bolaget ska även vara aktivt i fastighetsförvaltningen vilket kan innebära både köp och försäljningar av fastigheter när så är strategiskt motiverat. Givet detta pågår löpande utvärderingar rörande såväl förvärv som försäljningar vilka skulle utveckla bolaget i positiv riktning. 2019 avyttrades två sopsugar till Sundbyberg Avlopp och Vatten AB med ett realisationsresultat om -6,8 mkr. Per 2019-12-31 fanns inga beslut fattade rörande förvärv eller försäljningar, dock pågick ett par affärsdiskussioner vilka förhoppningsvis kommer att leda till att transaktioner genomförs under år 2020.

Hyresnivåer. För 2019 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,6 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 2019-01-01 och motsvarar cirka 13 miljoner kronor i ökade intäkter.

Investeringar. Årets investeringar i fastigheter uppgick till 288 (167) miljoner kronor.

Projekt. I Centrala Sundbyberg, i fastigheten Bageriet 23, pågår hållbarrenovering av 175 lägenheter samt renovering av allmänna utrymmen och av garaget. Första etappen av lägenhetsrenoveringen påbörjades i augusti 2019 och projektet beräknas vara helt färdigställt 2022.
I fastigheterna Muraren 2, Ekdungen 1 och Östern 5 i Centrala Sundbyberg pågår förstudie och projektering inför renovering. Dessutom pågår förstudie av ny-, till- och ombyggnad av fastigheten Bildhuggaren 11 i Centrala Sundbyberg.

I Hallonbergen har konvertering av lokaler till tio lägenheter i fastigheten Skidåkaren 7 färdigställts och inflyttning har skett under 2019. I fastigheten Orienteraren 9 i Hallonbergen planeras för att konvertera lokaler till 37 lägenheter. Samtidigt planeras för gårds- och garagerenovering samt relining av stammar. Förstudie av möjlighet till påbyggnad på tak samt omlokalisering av bostadsentréer, tvättstugor, och verksamhetslokaler pågår i fastigheten Vandraren 9 i Hallonbergen.

I Rissne pågår stambyte i två fastigheter, Spaden 1 och Batteriet 1, vilka beräknas avslutas under Q2 2020. Två mindre lokaler har konverterats till två lägenheter i Rissne.

I Storskogen pågår en förstudie i fastigheten Vargen 2 av fastighetens skick och förutsättningar. Målet med projektet är att skapa mer uthyrningsbar yta, energioptimering samt att konvertera lokalytor till bostäder där så är möjligt.

Detaljplanearbete pågår för fastigheterna Hamnen 8 i centrala Sundbyberg och Gullvivan 2 i Ör samt för Västra Ursviks planprogram.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

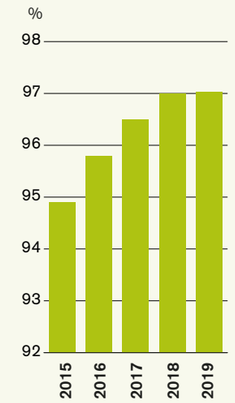
I januari 2020 presenterades en ny organisation av Drift och Förvaltning. Den nya organisationen knyter ihop drift och teknisk förvaltning med en tydligare ansvarsfördelning och kortare beslutsvägar. Den är bättre anpassad till Förvaltarens nya ägardirektiv som innebär fler och större projekt. Den nya organisationen träder i kraft 2020-03-02.

Per 31 december 2019 fanns en avsättning kopplat till en tvist med en lokalhyresgäst.Tvisten löstes i slutet av januari 2020 och innebär ingen negativ effekt på resultatet.

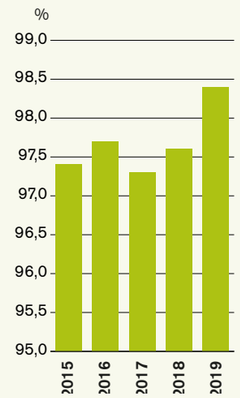
I februari 2020 påbörjades arbetet med att fusionera in det helägda dotterbolaget Förvaltaren HBC AB i moderbolaget Förvaltaren.

Ny styrelseledamot, Emelie Tillegård, tillträdde efter räkenskapsårets utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2019-12-31
inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2019-12-31
exklusive projektvakanser



KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter, bostäder	+/-1	5
Hyresintäkter, lokaler	+/-1	1
Vakansgrad bostäder	+/-1	5
Vakansgrad lokaler	+/-1	1
Drift- och energikostnader	+/-1	3
Räntenivå, marknadsränta	+/-1	3

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

För 2020 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 2,1 % från och med 2020-01-01.

Förvaltaren står inför stora investeringar de kommande åren. Flera nya fastigheter ska byggas i ett antal av Förvaltarens olika delområden samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet ska genomföras. Dessa åtgärder ligger helt i linje med det nya ägardirektivet där Förvaltaren ska vara en viktig och aktiv part i en hållbar utveckling av hela staden. Vidare ska bolaget aktivt arbeta för att främja nya boendelösningar som ytterst syftar till att det ska bli lättare att få ett boende i Sundbyberg. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital vilket Förvaltaren ser kommer att kunna säkerställas givet bolagets mycket goda finansiella position. Vidare förväntas de planerade investeringarna bidra positivt till bolagets intjäningsförmåga och därmed även till bolagets totala värde.

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 sidan 49 för vidare information.

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition.
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserade vinstmedel	2 145 507 620 kr
Årets resultat	518 169 838 kr
Summa	2 663 677 458 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 430 460 kronor utdelas till ägaren samt att återstående 2 661 246 998 kronor balanseras i ny räkning. Årets utdelning uppgår till 1,03 % på det belopp som ägaren vid föregående räkenskapsårs utgång skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

Styrelsen föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	2 430 460 kr
I ny räkning balanseras	2 661 246 998 kr
Summa	2 663 677 458 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen. 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 3 § samt 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8–9
Affärsmodell, styrning och målbild 7–9
Miljöpåverkan 20–22
Sociala förhållanden 4–5, 12–19
Personal 24–27
Respekt för mänskliga rättigheter 14–17, 27, 30
Motverkande av korruption 30
Hållbarhetsrisker 31

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
Intäkter	701	713	787	805	770
Driftnetto	364	355	415	410	403
Rörelseresultat	82	655	159	164	207
Resultat efter skatt	36	587	84	60	157
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	288	167	307	416	571
Marknadsvärde fastigheter	13 859	13 157	13 698	14 153	12 300
Eget kapital	3 297	3 264	2 699	2 675	2 618
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,0	96,3	95,8	94,9
Belåningsgrad, %	9,6	11,3	19,7	19,2	19,9
Soliditet (synlig), %	61,1	57,1	45,3	44,4	43,6
Soliditet (justerad), %	72,0	69,5	64,5	64,2	62,2
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	41,1	39,9	42,8	41,3	42,4
Totalavkastning, %	5,77	5,0	7,5	14,0	7,0
NKI	69	68	69	71	69

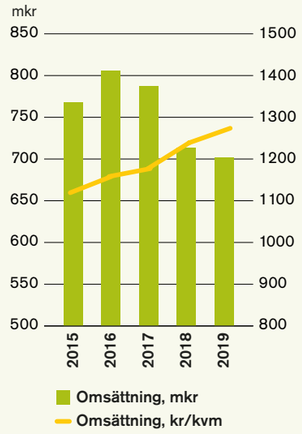
MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
Intäkter	697	704	764	785	751
Driftnetto	361	352	407	404	395
Rörelseresultat	82	66	167	170	203
Resultat efter skatt	518	42	97	61	148
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	288	167	305	396	553
Marknadsvärde fastigheter	13 741	13 058	13 332	13 825	11 959
Eget kapital	3 264	2 749	2 728	2 691	2 634
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,0	96,4	96,2	95,3
Belåningsgrad, %	10,0	11,3	20,1	19,5	20,4
Soliditet (synlig), %	61,0	48,1	45,6	44,7	45,3
Soliditet (justerad), %	72,0	69,3	64,4	64,2	63,1
NKI	69	68	69	71	69
MI/NMI	69*	64*	75	76	76

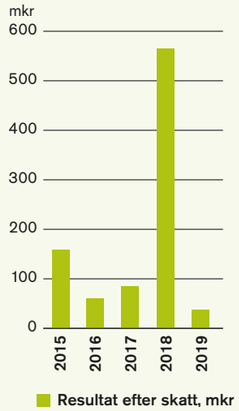
*Från och med 2018 har vi en annan leverantör, med en något annan mätmetod, varför nyckeltalet inte är jämförbart mellan åren.

NYCKELTAL

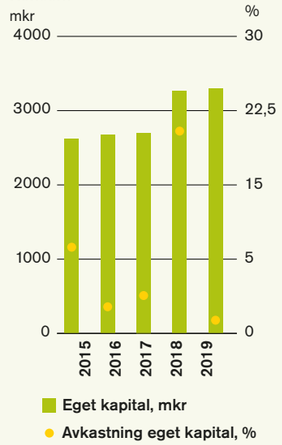
NETTOOMSÄTTNING
Koncern



RESULTAT EFTER SKATT
Koncern

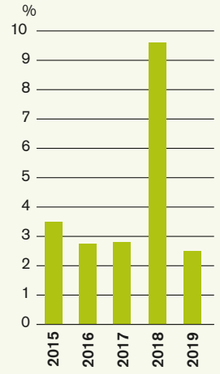


EGET KAPITAL
Koncern



SOLIDITET
Koncern

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Koncern



RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	Koncernen 2019-01-01 2019-12-31	Koncernen 2018-01-01 2018-12-31	Moderbolaget 2019-01-01 2019-12-31	Moderbolaget 2018-01-01 2018-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	698	702	694	694
Övriga intäkter	4	3	11	3	10
Nettoomsättning		**701**	**713**	**697**	**704**
Taxebundna utgifter	5	-123	-135	-123	-133
Underhåll	6	-36	-37	-36	-37
Drift	7	-161	-170	-160	-167
Fastighetsskatt		-17	-16	-17	-15
Drift- och underhållskostnader		**-337**	**-358**	**-336**	**-352**
Driftnetto		**364**	**355**	**361**	**352**
Administration	8, 9, 10	-105	-97	-105	-99
Bruttoresultat		**259**	**258**	**256**	**253**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-165	-170	-162	-164
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	-10	582	-10	-8
Övriga rörelsekostnader	13	-2	-15	-2	-15
Rörelseresultat		**82**	**655**	**82**	**66**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-	-	483	30
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	1	4	1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-33	-69	-34	-69
Summa resultat från finansiella poster		**-32**	**-65**	**450**	**-34**
Resultat efter finansiella poster		**50**	**590**	**532**	**33**
Resultat före skatt		**50**	**590**	**532**	**32**
Skatt på årets resultat	17	-14	-3	-14	10
ÅRETS VINST		**36**	**587**	**518**	**42**

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

NETTOOMSÄTTNING

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

Nettoomsättningen uppgick till 701 (713) mkr, en minskning med 12 mkr jämfört med 2018. För 2019 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,6 procent, för 2018 var motsvarande höjning 0,65 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med 1 januari 2019 och har genererat en intäktsökning om cirka 13 mkr. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 566 (565) mkr, en ökning om 1 mkr. Att ökningen inte blev större förklaras av försäljningen av fastigheter 2018 som har påverkat bostadshyresintäkterna negativt med -11. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 206 (1 173) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 104 (113) mkr. Minskningen utgörs av minskade lokalintäkter pga försäljningarna 2018. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 28 (24) mkr. Ökningen beror delvis på att hyra för garage och P-platser under året anpassats efter tillgång och efterfrågan, samt standard och områdets geografiska attraktivitet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2019-12-31 uppgick till 97,0 (97,0) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 5 (9) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 11 (8) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar och dels friktionsvakans mellan hyresgäster.

Mkr	2019	Andel %	2018
Hyror bostäder	566	81	565
Hyror lokaler	104	15	113
Övriga hyror	28	4	24
Hyresintäkter	**698**	**99**	**702**
Övriga intäkter	3	1	11
Nettoomsättning	**701**	**100**	**713**

DRIFT– OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -337 (-358) mkr, en minskning med 21 mkr. Minskningen förklaras främst av de fastigheter som avyttrats under 2018. För jämförbart bestånd uppgick drift- och underhållskostnader till -337 (-338) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -612 (-623) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -123 (-135) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -61 (-68) mkr för jämförbart bestånd. Taxan har varit oförändrad under året. Dock har förbrukningen minskat som följd av att 2019 varit ett mildare år än 2018. Kostnaden för vatten och avlopp för jämförbart bestånd uppgick till -18 (-19) mkr. Taxan gentemot Sundbyberg Avfall och Vatten AB har varit oförändrad under året. Kostnaden för underhåll uppgick till -36 (-37) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, OVK etcetera. Fastighetsskatten uppgår till -17 (-16) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 377 kr per bostad och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -161 (-170) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera. För jämförbart bestånd uppgick drift till -161 (-170) mkr.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -165 (-170) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. För jämförbart bestånd uppgick av- och nedskrivningar till -165 (-170) mkr. Under året har nedskrivningar om -2 (-6) mkr skett.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -10 (582) mkr. Posten består i huvudsak av realisationsresultat vid försäljning av två sopsugsanläggningar, en i Hallonbergen och en i Storskogen., till Sundbybergs Avfall och Vatten AB.

ADMINISTRATION

Administration uppgick under året till -105 (-97) mkr. Administration består av bland annat lönekostnader, avskrivningar av kontorsinventarier, centrala kontorskostnader och köpta tjänster etcetera.

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -32 (-65) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -60 (-113) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -29 (-45) mkr, förtida lösen av swappar om -4 (-22) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel -1 (-2) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 1 (0) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snitträntа till 0,79 (0,94) procent. Under året uppgick snitträntan till 1,02 (1,05) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2019-12-31 till 1 700 (2 107) mkr.

Mkr	2019	Andel %	2018
Kostnad kommunal borgen	-5	-16	-5
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-75	-40
Ränteintäkter	1	3	4
Förtida swaplösen	-4	-12	-22
Negativ inlåningsränta på bankmedel	-1	-3	-2
RUB	1	3	0
Summa	**-32**	**-100**	**-65**

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. Samtidigt sker direktavdrag i bolagets pågående projekt. Av redovisad skatt uppgår -11 (-8) mkr av årets skatt och -3 (5) mkr av uppskjuten skatt.

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

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i mkr	**Not**	**2019-12-31**	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	18	4	4	4	4
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	4 585	4 606	4 445	4 463
Pågående fastighetsarbeten	20	389	242	389	242
Inventarier	21	9	13	9	13
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 983**	**4 861**	**4 843**	**4 718**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	-	-	91	92
Fordringar hos dotterbolag		-	-	41	41
Fordringar hos övriga koncernföretag		-	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	24	5	5	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5**	**5**	**137**	**138**
Summa anläggningstillgångar		**4 992**	**4 870**	**4 984**	**4 860**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1	9	1	9
Fordringar hos dotterbolag		-	-	8	49
Fordran på Stadshuskoncernen		1	196	-	196
Aktuella skattefordringar		-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	25	19	10	18	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	12	12	12	12
Summa kortfristiga fordringar		**33**	**227**	**40**	**275**
Kassa och bank	**27, 28**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kassa och bank		173	70	172	64
Koncernkonto		197	553	156	520
Summa kassa och bank		**370**	**623**	**328**	**584**
Summa omsättningstillgångar		**403**	**850**	**368**	**859**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 395**	**5 720**	**5 352**	**5 719**

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i mkr	**Not**	**2019-12-31**	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
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		2 755	2 171	-	-
Balanserad vinst eller förlust		-	-	2 146	2 107
Årets vinst		36	587	518	42
Summa fritt eget kapital		**2 791**	**2 758**	**2 664**	**2 149**
Summa eget kapital		**3 297**	**3 264**	**3 264**	**2 749**
Avsättningar	**31**	**180**	**176**	**171**	**167**
Långfristiga skulder	**32, 33**				
Övriga skulder till kreditinstitut		1 700	2 107	1 700	2 107
Övriga långfristiga skulder		5	5	5	5
Summa långfristiga skulder		**1 705**	**2 112**	**1 705**	**2 112**
Kortfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		-	-	-	524
Skulder till övriga koncernföretag		-	-	-	-
Leverantörsskulder		63	53	64	53
Aktuella skatteskulder		17	8	16	8
Övriga kortfristiga skulder		5	4	4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	128	103	128	102
Summa kortfristiga skulder		**213**	**168**	**212**	**691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 395**	**5 720**	**5 352**	**5 719**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
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**
Vinstdisposition			586 755	-586 755	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-3 492		-3 492
Årets resultat				35 905	
Eget kapital 2019-12-31	**500 000**	**6 000**	**2 754 677**	**35 905**	**3 296 582**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
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**
Vinstdisposition			42 193	-42 193	
Utdelning enligt beslut av årsstämma			-3 492		-3 492
Årets resultat				518 170	
Eget kapital 2019-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 145 508**	**518 170**	**3 263 678**

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

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i mkr		**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		83	654	83	65
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
- Av- och nedskrivningar		170	177	167	171
- Avsättningar		-	11	-	11
- Nedskrivning aktier		-	-	-	-9
Resultat från fastighetsförsäljningar		10	-582	10	8
Förgäveskostnader		2	4	2	4
		265	**264**	**262**	**250**
Erhållen ränta		1	4	1	6
Erlagd ränta		-33	-68	-34	-69
Betald inkomstskatt		-2	-3	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**231**	**197**	**226**	**184**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning/minskning av kundfordringar		7	-7	7	-8
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		185	225	188	346
Ökning/minskning av leverantörsskulder		11	-12	11	-12
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		26	-4	-497	522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**460**	**399**	**-65**	**1 032**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-291	-268	-291	-168
Sålda materiella anläggningstillgångar		-3	1 103	-3	350
Investeringar/försäljningar i dotterbolag		-	-	-	-51
Ökning/minskning av övriga pågående projekt		-9	11	-9	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-303**	**846**	**-303**	**142**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	200	-	200
Amortering av skuld		-407	-993	-407	-993
Förändring av långfristiga skulder		-	-5	-	-
Utbetald utdelning		-3	-22	-3	-22
Erhållen utdelning				522	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-410**	**-820**	**112**	**-815**
Årets kassaflöde		**-253**	**425**	**-256**	**359**
Likvida medel vid årets början		**623**	**198**	**584**	**225**
Likvida medel vid årets slut		**370**	**623**	**328**	**584**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 231 (197) mkr, vilket är en ökning med 34 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -170 (-177) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till -10 (582) mkr. Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till 229 (202) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 460 (399) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -291 (-268) mkr vilket är en ökning med 23 mkr jämfört med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Ökningen beror främst på att en ökad projektportfölj under 2019 jämfört med 2018.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -303 (846) mkr, vilket är en förändring med 1 129 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nya lån om totalt 0 (200) mkr har tagits upp och -407 (-993) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -3 (-27) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -410 (-820) mkr, vilket är en minskning med 410 mkr jämfört med föregående år.

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Tilläggsupplysningar
Års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 Småfåglarna 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 BFNAR 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
Ränteintäkter 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 nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar består av parkeringsplatser med obegränsad nyttjande tid. 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 skall 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 hållbarhets åtgärder, 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 ytskikt	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	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 Svefa, med värdetidpunkt 31 december 2019. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) 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 och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning 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.

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 Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:
- Skörden 1 och Höladan 1 i Ursvik. Fastigheterna färdigställdes 2013 och besiktigades 2019 för första gången sedan färdigställandet.
- Domherren 1 i centrala Sundbyberg. Fastigheten förvärvades under hösten 2018.
- Pollux 2 i centrala Sundbyberg. Fastigheten har genomgått fönsterrenovering samt renovering av tvättstugor sedan senaste besiktning.
- Banken 8 i centrala Sundbyberg. Fastigheten är nyrenoverad.

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 7,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,5 till 9,0 är använt i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 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 kontrakts-struktur. 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 diskonterats till 2019-12-31. 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. Samtliga objekt har värderades i 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 leasetagare 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 överförts 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 Finanspolicy, 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 K3 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: Markandsvärde 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 beräknas 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

	2019	2018
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Förvaltaren HBC AB	-	3
Koncernens moderkoncern	40	38
Summa inköp	**40**	**41**
Försäljning		
Förvaltaren HBC AB	-	-
Koncernens moderkoncern	33	11
Summa försäljning	**33**	**11**

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	566	565	562	564
Lokaler	104	113	104	106
Garage och p-platser	24	21	24	21
Övrigt	4	3	4	3
Summa	**698**	**702**	**694**	**694**

Not 4 Övriga intäkter
Koncerninterna övriga intäkter 196 tkr (49 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppvärmning	-61	-68	-61	-67
El	-28	-33	-28	-32
Vatten	-18	-19	-18	-19
Avfallshantering	-15	-15	-15	-15
Fjärrkyla	-1	-	-1	-
Summa	**-123**	**-135**	**-123**	**-133**

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 värde-återställande 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	
	2019	2018	2019	2018
Reparationer	-47	-53	-47	-51
Skötsel och tillsyn	-92	-92	-92	-91
Övriga driftskostnader	-22	-25	-21	-25
Summa	**-161**	**-170**	**-160**	**-167**

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

Not 8 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Belopp i tkr				
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-973	-762	-946	-599
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-9	-	-9	-
Skatterådgivning	-64	-193	-64	-161
Summa	**-1 046**	**-955**	**-1 019**	**-760**

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	51	50	51	50
Män	77	85	77	85
Summa	**128**	**135**	**128**	**135**
Belopp i tkr				
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen**	-637	-602	-637	-602
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-1 798	-1 434	-1 798	-1 434
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 6 pers*** (5 pers)	-3 258	-3 854	-3 258	-3 854
Löner och ersättningar till övriga anställda	-59 437	-63 163	-59 437	-63 163
	-65 130	**-69 053**	**-65 130**	**-69 053**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-23 292	-23 971	-23 292	-23 971
Pensionskostnader för verkställande direktören	-766	-611	-766	-611
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-513	-749	-513	-749
Pensionskostnader för övriga anställda	-10 526	-8 004	-10 526	-8 004
Summa	**-100 227**	**-102 388**	**-100 227**	**-102 388**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	5	5	5
Summa	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	5	3	5	3
Män	2	2	2	2
Summa	7	5	7	5
Summa	**16**	**14**	**16**	**14**

* Vid beräkningen av medelantal anställda har beräkning gjorts utifrån BFNAR 2006:11 definition av medelantal anställda.
** Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 637 tkr (602 tkr) och fördelas enligt följande: Anna Clara Acevedo 16 tkr (23 tkr), Hossein Atighechi 0 tkr (16 tkr), Hans Beckerman 29 tkr (0 tkr), Berit Berggren 10 tkr (39 tkr), Nils-Ove Bohlin 16 tkr (63 tkr), Harald Enoksson 16 tkr (0 tkr), Bengt Fasth 62 tkr (63 kr), Nina Lundström 124 tkr (0 tkr), Cecilia Löfgreen 5 tkr (0 tkr), Mattias Lönnqvist 29 tkr (0 tkr), Josefin Malmqvist 41 tkr (0 tkr), Gunhild Manell 10 tkr (39 tkr), Lisa Rosengård 29 tkr (0 tkr), Christer Rydh 39 tkr (39 tkr), Kristoffer Tamsons 31 tkr (125 tkr), Mikael Sundesten 39 tkr (39 tkr), Christina Wilson suppleant 24 tkr (ordinarie 39 tkr), och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Adgar Amin 0 tkr (6 tkr), Roya Asadzadeh 19 tkr (20 tkr), Jan Bojling 15 tkr (0 tkr), Ina Djurestål 5 tkr (20 tkr), Tomas Kreij 15 tkr (0 tkr), Gustaf Stetler 5 tkr (11 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 19 tkr (20 tkr), HansErik Salomonsson 19 tkr (20 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 10 tkr (10 tkr), Maritta Hellström Terttu 6 tkr (0 tkr), Per O Godin 4 tkr (10 tkr).
*** Under 2019 har tre ledande befattningshavare varit anställda på konsultbasis. En under perioden 18 februari till 31 december, en 15 juni till 30 november samt en under perioden 15 juni till 16 oktober 2019.

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-356	-501	-356	-501
Förfaller till betalning 1-5 år	-217	-585	-217	-585
Summa	**-573**	**-1 086**	**-573**	**-1 086**
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-2 645	-2 293	-2 645	-2 293
Förfaller till betalning 1-5 år	-4 028	-863	-4 028	-863
Summa	**-6 673**	**-3 156**	**-6 673**	**-3 156**
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-7 312	-7 013	-7 312	-7 013
Förfaller till betalning 1-5 år	-25 481	-25 181	-25 481	-25 181
Summa	**-32 793**	**-32 194**	**-32 793**	**-32 194**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-511	-558	-511	-558
Bilar	-1 968	-2 967	-1 968	-2 967
Lokaler och garage*	-7 342	-6 253	-7 342	-8 954
Summa	**-9 821**	**-9 778**	**-9 821**	**-12 479**

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

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader	-152	-155	-149	-149
Markanläggningar	-11	-9	-11	-9
Nedskrivningar m m	-2	-6	-2	-6
Summa	**-165**	**-170**	**-162**	**-164**

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 5 mkr (6 mkr). Se not inventarier.

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar
I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 0 mkr (-4 mkr) exkl kostnad för moms.

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kostnadsförda projekt	-2	-4	-2	-4
Pågående tvister	-	-11	-	-11
Summa	**-2**	**-15**	**-2**	**-15**

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Nedskrivningar		-	-	-9
Anteciperad utdelning på andelar i koncernföretag		-	-	39
Utdelning på andelar i koncernföretag			483	
Summa		**-**	**483**	**30**

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	1	4	1	4
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	1
Summa	**1**	**4**	**1**	**5**

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

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-61	-24	-61
Övriga finansiella kostnader	-5	-4	-5	-4
Kostnad för kommunal borgen	-5	-4	-5	-4
Ränta pågående byggnation	1	-	-	-
Summa	**-33**	**-69**	**-34**	**-69**

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt för året	-11	-4	-10	-4
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-4	-	-5
Uppskjuten skatt	-3	5	-4	19
Summa	**-14**	**-3**	**-14**	**10**
Redovisat resultat före skatt	50	590	532	32
22% skatt på redovisat resultat	-11	-130	-114	-7
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	-	115	103	9
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-5	-1	-5
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-	2	-	-
Skattemässig effekt fastighetsförsäljning	-5	-1	-5	-2
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-	5	-	5
Effekt av justering skattesats	3	11	3	10
Redovisad skatt	**-14**	**-3**	**-14**	**10**

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för 2019 21,4 % (22 % för år 2018).

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	5 375	5 684	5 283	5 267
- Investeringar	31	20	31	20
- Aktiveringar	103	423	102	423
- Inköp	-	-	-	-
- Försäljningar & utrangeringar	-37	-821	-41	-427
- Genom förvärv av dotterbolag	-	69	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 472**	**5 375**	**5 375**	**5 283**
Ingående avskrivningar	-1 748	-1 852	-1 748	-1 698
- Försäljningar	34	260	35	99
- Genom förvärv	-	-1	-	-
- Årets avskrivning	-152	-155	-148	-149
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 866**	**-1 748**	**-1 861**	**-1 748**
Ingående nedskrivningar	-18	-99	-18	-12
Försäljningar & utrangeringar	-	88	-	-
Årets nedskrivningar	-2	-6	-2	-6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20**	**-17**	**-20**	**-18**
Utgående restvärde enligt plan	**3 586**	**3 610**	**3 494**	**3 517**
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	818	823	770	798
- Inköp	-	9	-	-
- Genom förvärv	-	31	-	-
- Försäljningar	-	-44	-	-28
Utgående redovisat värde mark	**818**	**819**	**770**	**770**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	214	150	213	149
- Investeringar	13	16	13	16
- Aktiveringar	3	55	4	55
- Försäljningar	-	-7	-	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**230**	**214**	**230**	**213**
Ingående avskrivningar	-38	-31	-38	-31
- Försäljningar	-	3	-	3
- Årets avskrivning	-11	-9	-11	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49**	**-37**	**-49**	**-37**
Utgående restvärde enligt plan	**181**	**177**	**181**	**176**
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	**4 585**	**4 606**	**4 445**	**4 463**
Marknadsvärde på fastigheter	13 859	13 157	13 741	13 058

Not 20 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Redovisade värden vid årets början	228	587	228	578
Investeringar	244	131	244	131
Aktiveringar	-106	-482	-106	-477
Försäljningar	-	-5	-	-
Kostnadsfört	-1	-4	-1	-4
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	1	1	-	-
Utgående nedlagda kostnader	**366**	**228**	**365**	**228**
Övriga pågående projekt*	23	14	24	14
Summa	**389**	**242**	**389**	**242**

*Fg år har justerats för att öka jämförbarheten

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65	65	65	65
Årets förändringar				
- Inköp	2	1	2	1
- Försäljningar och utrangeringar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66**	**65**	**66**	**65**
Ingående avskrivningar	-52	-47	-52	-47
Årets förändringar				
- Försäljningar och utrangeringar	1	1	1	1
- Årets avskrivning	-6	-6	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-57**	**-52**	**-57**	**-52**
Utgående restvärde enligt plan	**9**	**13**	**9**	**13**

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100	40
Genom förvärv av dotterbolag	-	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100**	**100**
Ingående nedskrivningar	-9	-
Årets nedskrivningar	-	-9
Utgående ackumulerat nedskrivningar	**-9**	**-9**
Utgående restvärde enligt plan	**91**	**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 i Sundbyberg AB	559137-7337	Sundbyberg	100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	556987-3820	Sundbyberg	100

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 19-12-31	Bokfört värde 18-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren HBC AB	100	100	100 000	30 578	30 811
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	100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	100	100	500	60 272	60 272
Summa				**91 300**	**91 533**

	Årets resultat 2019	Eget kapital 19-12-31
Belopp i tkr		
Förvaltaren HBC AB	-233	30 579
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	0	250
Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	0	100
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	0	150
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg 2 AB	0	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	0	400
Småfåglarna i Sundbyberg AB	1 991	3 105

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	5	5	5
Avgående fordringar, amorteringar	-	-	-	-
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Moms	1	-	1	-
Övriga kortfristiga fordringar*	18	10	17	9
Summa	**19**	**10**	**18**	**9**

*Fg år har justerats för att öka jämförbarheten

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftskostnader	4	7	4	7
Förutbetalda kostnadsräntor	-	-	-	-
Förutbetalda hyror	2	2	2	2
Övriga poster	6	3	6	3
Summa	**12**	**12**	**12**	**12**

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 (0 mkr) är utnyttjat. Koncernkontohavare är Sundbybergs stad.

Not 28 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	197	553	156	520
Övriga konton*	173	70	172	64
Summa	**370**	**623**	**328**	**584**

*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 22 mkr (17 mkr) ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2020–2022 (2019–2021).

Not 29 Aktiekapital

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

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2020-03-31 kommer en utdelning avseende år 2019 på 7,13 kr per aktie, totalt 3 563 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2019. Utdelningarna avseende 2018 och 2017 uppgick till 3 492 tkr respektive 21 562 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	210	210	204	204
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	18	15	18	15
Avseende övriga temporära skillnader	-1	-1	-1	-1
Pensionsförpliktelse	-		-	
Skattemässigt underskott	-61	-62	-61	-62
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	**166**	**162**	**160**	**156**
Övriga avsättningar	14	14	11	11
Summa avsättningar	**180**	**176**	**171**	**167**

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	19	22	19	22
Marknadsvärde för derivat upptagna tidigare än 2013-01-01	-	12	-	12
Summa	**19**	**34**	**19**	**34**

Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt.
Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 050 mkr (1 540 mkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år *	1 000	1 007	1 000	1 007
1-5 år	700	1 100	700	1 100
Summa	**1 700**	**2 107**	**1 700**	**2 107**
Utnyttjade finansieringskällor				
Banklån/kreditinstitut	700	700	700	700
Företagscertifikatsprogram	600	600	600	600
Obligation	400	807	400	807
Summa	**1 700**	**2 107**	**1 700**	**2 107**
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)				
Kreditlöften	1 000	1 200	1 000	1 200
Företagscertifikatprogram	900	900	900	900
Checkräkningskredit	145	145	110	110

*Varav 600 mkr (600 mkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup faciletsavtal uppgående till 1 000 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 400 mkr avser ett obligationslån som förfaller i juli 2020 och ett lån hos Kommuninvest som förfaller i december 2020, vilka kommer att refinansieras vid förfall. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	65	65	65	65
Upplupna semesterlöner	6	6	6	6
Upplupna sociala avgifter	5	4	5	4
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	6	6	6	6
Upplupna räntekostnader	2	3	2	3
Övriga poster	44	19	44	18
Summa avsättningar	**128**	**103**	**128**	**102**

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	360	518	360	518
Summa ställda säkerheter	**360**	**518**	**360**	**518**

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1	1	1	1
Summa eventualförpliktelser	**1**	**1**	**1**	**1**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En fusion av det helägda dotterbolaget Förvaltaren HBC AB har påbörjats under kvartal 1 2020. Per 31 december 2019 fanns en avsättning kopplat till en tvist med en lokalhyresgäst. Tvisten löstes i slutet av januari 2020 och innebar ingen försämring av resultatet.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2020-03-31 för fastställelse.

Sundbyberg 2020-03-05

Nina Lundström
Ordförande

Bengt Fast
Förste vice ordförande

Cecilia Löfgreen
Andre vice ordförande

Christer Ryd
Ledamot

Mikael Sundesten
Ledamot

Lisa Rosengård
Ledamot

Hans Beckerman
Ledamot

Mattias Lönnqvist
Ledamot

Emelie Tillegård
Ledamot

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020
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 koncernredovisiningen för Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2019. 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 2019 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 samt 59–72. 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 misstag.

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 användare 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 revisionsberättelsen. 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 2019 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 förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 16 mars 2020
Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

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 intern kontroll. Vidare har vi genomfört en fördjupad granskning, vilken syftade till att bedöma om bolaget lever upp till kraven i dataskyddsförordningen (GDPR). Granskningen har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom Fastighets AB Förvaltaren, med utgångspunkt från gällande ägardirektiv. Inom ramen för vår granskning har vi genomfört möten med bolagets verkställande ledning samt den auktoriserade revisorn.

I vår granskning har vi noterat att det fortsatt föreligger ett ackumulerat underhållsbehov i delar av bolagets fastighetsbestånd. Bolaget har genomfört en analys i syfte att strategiskt kunna hantera bolagets underhållsåtgärder för att uppnå god ekonomisk hushållning över tid. Vår bedömning är att detta är ett väsentligt arbete och vi har för avsikt att följa upp vidtagna åtgärder nogsamt under 2020.

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

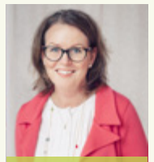
Sundbybergs stad den 16 mars 2020

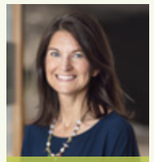
Torbjörn Nylén HansErik Salomonsson

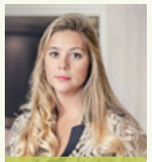
FÖRETAGSLEDNING

Petra Karlsson Ekström

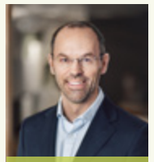
Marcus Göpel


Marie Frykholm


Katarina Bolander Apazidis


Wendela Falkenström

Annika Lidén


Johan Malmberg

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Petra Karlsson Ekström (1970), VD
Marcus Göpel (1974), Fastighetschef
Marie Frykholm (1970), Chef ekonomi och finans
Katarina Bolander Apazidis (1974), Strateg
Wendela Falkenström (1981) HR- och hållbarhetschef
Annika Lidén (1972), Projektchef
Johan Malmberg (1974), Affärsutvecklingschef

STYRELSE

Nina Lundström

Bengt Fast

Emelie Tillegård

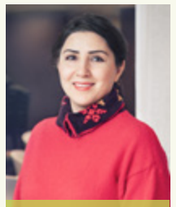
Hans Beckerman

Christina Wilson

Mattias Lönnqvist

Lisa Rosengård

Mikael Sundesten


Roya Asadzadeh

Christer Ryd

Jan Bojling

Saknas på bild:
Cecilia Löfgreen och
Thomas Kreij.

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Nina Lundström (1961), Ordförande
Bengt Fast (1953), Förste vice ordförande
Emelie Tillegård (1975), Ledamot
Hans Beckerman (1964), Ledamot
Mattias Lönnqvist (1969), Ledamot
Lisa Rosengård (1958), Ledamot
Mikael Sundesten (1966), Ledamot
Christer Ryd (1952), Ledamot
Cecilia Löfgreen (1981), Andre vice ordförande

SUPPLEANTER

Christina Wilson (1957)
Roya Asadzadeh (1971)
Jan Bojling (1945)
Thomas Kreij (1951)

HALLONBERGEN/ÖR

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Värdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Gullvivan 2	Mamsellstigen 2–8	1965–67	1965–67	134	9 860	36	9 896	120	3	93	0
2	Hundlokan 3	Majeldsvägen 1–23	1964	1964	219	11 135	183	11 318	166	5	42	49
3	Ljungen 3	Spelmanshöjden 1–26	1964	1990	245	14 739	563	15 302	211	14	57	113
4	Orienteraren 9	Hallonbergsv 1–47, Skolgången 2	1971	1971	260	15 876	3 858	19 734	222	22	0	167
5	Skidåkaren 7	Skidbacken 4–70	1972	1972	394	26 779	2 017	28 796	358	37	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	597	37 778	6 313	44 091	505	63	0	473
Totalt					**1 849**	**116 168**	**12 970**	**129 138**	**1 582**	**144**	**192**	**1 108**

*Mark **Gemensamhetsanläggning

SUNDBYBERGS STAD

CENTRALA SUNDBYBERG

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Värdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Bageriet 23	Humbleg 30–36, Högklintav 17–39, Landsv 53–63	1972	1972	383	10 576	9 121	19 697	175	28	0	155
2	Banken 8	Espl 4–8, Landsv 58–62, Vasag 1–13	1969	2015	529	9 485	7 013	16 498	157	20	0	6
3	Berghällen 11	Gjuteribacken 14	1989	1989	31	1 302	20	1 322	14	1	0	0
4	Berghällen 16	Gjuteribacken 2	1989	1989	38	1 632	20	1 652	18	1	1	33
5	Bildhuggaren 11	Mariagatan 1–5, Prästgårdsg 6–10	1969	1969	138	4 428	5 154	9 582	60	9	12	97
6	Bävern 2	Friluftsv 29–31, Vackrav 12–16	1958	1958	186	9 291	2 508	11 799	143	19	11	237
7	Dalen 1	Tulegatan 63–67	1978	1978	41	1 759	302	2 060	19	3	0	0
8	Domherren 21	Tulegatan 50, Fredsgatan 24	1939, 2011	2011, 2014	76	2 229	72	2 301	39	1	13	0
9	Ekdungen 1	Järnvägsgatan 19–23	1967	1967	178	8 264	786	9 050	102	8	25	48
10	Ekorren 2	Ateljevägen 2–28	1955	1977	172	9 606	434	10 040	154	9	16	4
11	Enen 9	Järnvägsg 80	2015	2015	47	1 374	0	1 374	24	0	12	0
12	Fasanen 3	Furuv 28, Rensg 2, Stenbrottsg 4, Tuleg 42	1950	1984	151	6 446	213	6 659	95	3	3	8
13	Grönskogen 1	Fågelsången 13	1929	1978	35	1 589	63	1 652	25	2	0	0
14	Gåsen 2	Vintergatan 21	1929	1989	44	1 893	0	1 893	26	0	0	0
15	Gåsen 6	Prästgårdsgatan 22	1980	1980	42	1 846	58	1 904	24	2	0	0
16	Göken 2	Skogsbacken 10–18	1954	1973	205	11 121	366	11 487	197	6	28	4
17	Hamnen 8	Hamngatan 33	1930	1930	16	0	2 565	2 565	0	12	18	0
18	Kapellet 9	Järnvägsgatan 36	1949	1949	48	1 421	1 123	2 544	24	12	0	0
19	Klippan 25	Trädgårdsgatan 22–28	1962	1980	188	8 206	625	8 831	135	13	13	10
20	Maskinisten 2	Lekplatsvägen 1–7	1980	1983	61	2 499	744	3 243	28	2	0	0
21	Metallarbetaren 1	Bergsg 5–15, Lekplatsv 2–10, Tuleg 35–47	1980	1980	224	9 494	1 472	10 966	110	16	0	89
22	Muraren 2	Sturegatan 31	1946	1946	32	1 259	390	1 649	20	3	16	0
23	Muraren 5	Järnvägsgatan 32	1937	1937	36	1 035	1 078	2 113	22	5	0	0
24	Polaris 2	Bergdalen 1–5	1952	1974	132	7 447	385	7 832	100	8	27	0
25	Pollux 2	Bergdalen 2–8	1952	1974	200	11 209	715	11 924	151	11	44	12
26	Posten 12	Järnvägsg 24–26, Stureg 23	1929	1984	100	2 979	1 885	4 864	34	6	0	0
27	Pressen 1	Esplanaden 15–17, Stureg 32, Vegag 1	1929	1991	110	3 928	942	4 870	58	7	0	0
28	Renen 2	Ateljev 1–3, Skogsbacken 22–30	1956	1973	171	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	Otterstavägen 3–7	1990	1990	108	4 640	24	4 664	57	1	38	0
31	Rökeriet 5	Nybergs Torg 8, 10 A–B, Stationsg 6	1929	1998	18	234	674	908	3	7	0	0
32	Skogen 1	Lötgatan 2	1946	1994	25	948	100	1 048	18	2	0	0
33	Skogen 3	Lötgatan 4–6, Starrbäcksg 17–23	1978	1978	132	5 892	577	6 469	80	11	0	0
34	Spiken 4	Sturegatan 41/Esplanaden 13	1959	1960	42	909	1 602	2 511	11	6	0	19
35	Vargen 2	Friluftsv 4–26, Skogsbacken 13–33	1951	1971	256	13 640	2 136	15 776	238	33	42	12
36	Östern 5	Götg 14–20, Råstensg 15, Tuleg 11–19	1960	1960	187	6 094	6 816	12 910	84	17	26	0
Totalt					**4 382**	**173 533**	**51 424**	**224 957**	**2 573**	**298**	**386**	**734**

*Mark

SUNDBYBERGS STAD

1

2

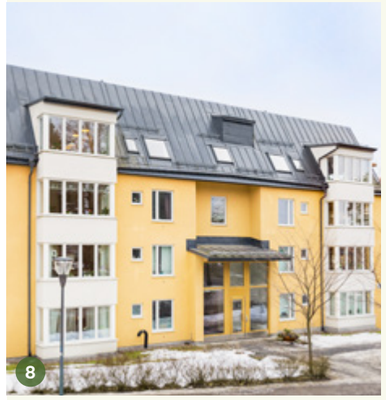
3

4

5

6

7


8

9

10

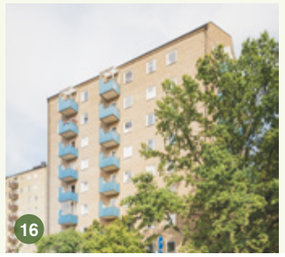
11

12

13

14

15


16

17

18

19

20

21

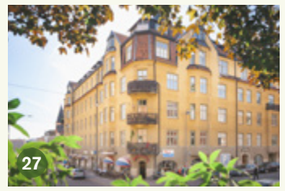
22

23

24

25

26

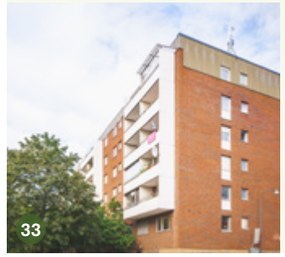

27

28

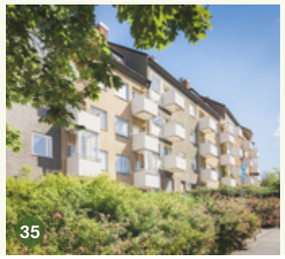
30

31

32


33

34


35

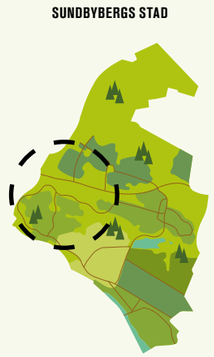
36

RISSNE/URSVIK

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Värdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Artilleristen 1–5	Ridvägen 11–45, Kavalleriv 3, 5, P-hus	1985	1985	343	20 569	1 666	22 235	268	16	63	101
2	Batteriet 1	Pjäsbacken 11–16	1984	1984	104	6 382	680	7 062	81	7	0	0
3	Batteriet 2	Pjäsbacken 21–26	1983	1983	102	6 438	462	6 900	82	2	0	0
4	Batteriet 3	Pjäsbacken 31–36	1983	1983	105	6 739	58	6 797	87	1	0	0
5	Batteriet 4	Pjäsbacken 2–6, P-hus	1984	1984	5	0	0	0	0	0	50	71
6	Divisionen 1	Lavettvägen 11–15	1984	1984	77	4 612	894	5 506	60	6	0	0
7	Divisionen 2	Lavettvägen 21–25	1983	1983	91	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	47	96
9	Dragonen 1	Kavallerivägen 10–18	1985	1985	76	4 583	505	5 088	59	7	0	0
10	Höladan 1	Stallg 29, Mönstringsv 7–9, Ladugårdsg 20–24	2013	2013	212	8 154	0	8 154	124	0	0	0
11	Lidret 2**	Mjölnerbacken 1	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Lien 1	Odalvägen 6–18	1986	1989	125	7 717	0	7 717	111	0	0	0
13	Lien 2	Odalvägen 4, 30, P-hus	1987	1987	15	0	161	161	0	1	40	102
14	Lien 3	Odalvägen 20–28	1986	1986	103	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	42	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	53	3 367	0	3 367	45	1	0	0
19	Räfsan 6	Valkyriavägen 13	1987	1987	42	2 647	40	2 687	35	1	0	0
20	Skvadronen 2	Skvadronsbacken 21–27	1982	1982	82	4 840	736	5 576	61	3	0	11
21	Skvadronen 3	Skvadronsbacken 31–36	1982	1982	94	5 580	490	6 070	76	2	0	11
22	Skvadronen 4	Skvadronsbacken 41–47	1983	1985	107	6 263	736	6 999	79	3	0	11
23	Skvadronen 5	Skvadronsbacken 51–56	1983	1983	109	6 877	39	6 916	92	1	0	11
24	Skvadronen 6	Skvadronsbacken 61–65	1982	1985	89	5 385	789	6 174	73	4	10	11
25	Skvadronen 7	Skvadronsbacken 71–76	1982	1984	109	5 993	2 153	8 146	77	3	0	0
26	Skvadronen 8	Skvadronsbacken 81–86	1982	1982	105	6 182	451	6 633	86	1	0	11
27	Skvadronen 9	Skvadronsbacken 6, P-hus	1982	1982	17	0	0	0	0	0	70	134
28	Skörden 1	Stallg 26, Ursviks Allé 14–16, Oxenstiernas allé 25–29	2013	2013	248	9 282	210	9 492	145	4	0	0
29	Solskiftet 1	Valkyriavägen 6–16	1987	1987	123	7 622	0	7 622	112	0	0	0
30	Solskiftet 2**	Valkyriavägen 2	-	-	10	0	0	0	0	0	38	0
31	Solskiftet 3	Valkyriavägen 4, 32, P-hus	1987	1987	12	0	161	161	0	1	45	111
32	Solskiftet 4	Valkyriavägen 18–30	1987	1987	127	7 670	641	8 311	110	5	0	0
33	Spaden 1	Odalvägen 3–15	1987	1987	136	8 363	457	8 820	116	4	0	3
34	Spaden 2	Odalvägen 17–27	1987	1987	92	5 843	0	5 843	80	0	0	2
35	Spaden 3	Odalvägen 1, 29, P-hus	1987	1987	14	0	161	161	0	1	44	90
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	138	8 647	0	8 647	117	1	0	18
40	Vikingen 5	Mjölnerbacken 51–54	1986	1986	97	5 849	364	6 213	83	1	0	0
Totalt					**3 210**	**180 335**	**12 588**	**192 922**	**2 453**	**88**	**519**	**794**

*Mark **Gemensamhetsanläggning

FASTIGHETSFAKTA: RISSNE/URSVIK



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

12

13

14

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

28

29

31

32

33

34

35

39

40

SAMMANFATTNING FASTIGHETSFAKTA

BOENDE

Boendeform	Antal	Yta, kvm
Ungdomsboende	60	916
Plusboende 55+	19	1 315
Plusboende 65+	120	8 389
Trygghetsboende	0	0
Övrigt	6 409	459 416
Totalt	**6 608**	**470 036**

LOKALER*

Lokalanvändning	Antal	Yta, kvm
Kontor	143	25 344
Restaurang	11	3 159
Butik	52	9 659
Lager	184	11 072
Skola/förskola	20	8 473
Kommunlokaler	11	12 450
Vård	4	352
Övrigt	105	6 473
Summa	**530**	**76 982**

*Inklusive vakanta lokaler

VÄRDEÅR – FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Värdeår	Antal lgh, %
1900-1959	7
1960-1969	8
1970-1979	17
1980-1989	55
1990-1999	7
2000-	7
Summa	**100**

DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhålls-kostnader.

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 % 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 78,6 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt 21,4 % 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 räntеintäkter, 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 definiton från svenskt bostadsindex i förhållande till hyresintäkter.

Snitträntа: 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: Underhållsandelen av ett större investeringsprojekt. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Felavhjälpande 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.

Idé, text och produktion: Kärnhuset och Trossa i samarbete med Fastighets AB Förvaltaren.
Foton: Beatrice Graalheim, Heléne Grynfarb, Camilla Skantze Illustrationer: Mia Hillerhag, Milton Jägnefelt Tryck: Fridholm & Partners
Fastighets AB Förvaltaren, Box 7510, 174 07 Sundbyberg, Besöksadress: Lötsjövägen 1B, 08-706 90 00, info@forvaltaren.se
För frågor kring hållbarhetsredovisningen, kontakta HR- och hållbarhetschef Wendela Falkenström, wendela.falkenstrom@foraltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947