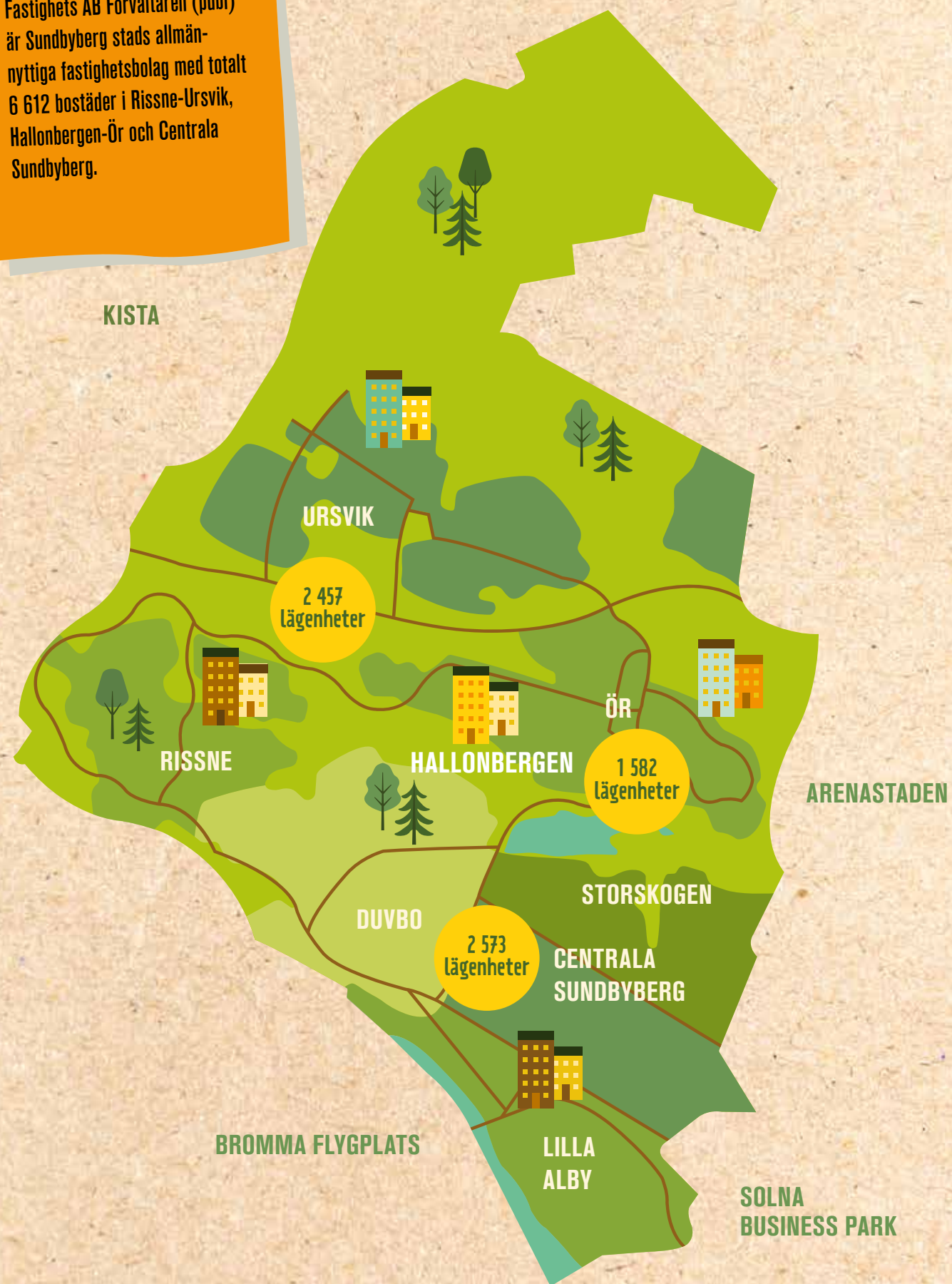


ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2020



Fastighets AB Förvaltaren (publ) är Sundbyberg stads allmännyttiga fastighetsbolag med totalt 6 612 bostäder i Rissne-Ursvik, Hallonbergen-Ör och Centrala Sundbyberg.



INNEHÅLL

VD HAR ORDET 4
ÄGARDIREKTIV 5
OM FÖRVALTAREN 6
INTRESSENTDIALOG 8
VÄSENTLIGHETSANALYS OCH
STYRNING 10
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12
TRYGGHET OCH TRIVSEL 16
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV
VERKSAMHET 20
ATTRAKTIV ARBETSPÅSATS 24
EKONOMISKT ANSVAR 28
RISKHANTERING 33
HÅLLBARHETSNOTER 34
GRI-INDEX 36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 38
FLERÅRSÖVERSIKT 42
NYCKELTAL 43
RESULTATRÄKNING 44
BALANSRÄKNING 46
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 48
KASSAFLÖDEANALYS 50
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 52
REVISIONSBERÄTTELSE 60
GRANSKNINGSRAPPORT 62

FÖRETAGSLEDNING 63
FASTIGHETSFAKTA 64
DEFINITIONER 75

STYRELSEN OCH VD AVGER ÅRS- OCH
HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020 FÖR
FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)

JAG ÄR STOLT OCH TACKSAM ÖVER HUR VI TILLSAMMANS HAR STÄLLT OM

Det har varit ett utmanande år. Och ett händelserikt år! Corona kom och ställde tillvaron på ända. Jag är stolt och tacksam över att vi tillsammans lyckades göra en ansvarsfull omställning. Vår verksamhet har kunnat pågå nästan fullt ut, om än på ett annorlunda sätt, i linje med regeringens och Folkhälsomyndighetens rekommendationer och restriktioner.

Vi har en god grund att stå på med en stabil men flexibel organisation, en stark ekonomi, en trygg ägare i ryggen, hållbara arbetssätt och en genomarbetad och förankrad styrmodell. Det har varit framgångsfaktorer i omställningen vi fick inleda i mars.

Parallellt med coronaanpassningar har vi använt det här året till ytterligare utvecklingsarbete. Vi har fortsatt vår digitaliseringsresa och skapat effektiva och mobila arbetssätt. Vi har utvecklat och förberett oss för att vara ännu effektivare i genomförandefas. Vi har inte ställt in, vi har ställt om! Jag är oerhört tacksam och imponerad av att vi tillsammans lyckats hantera denna speciella tid på ett bra sätt.

FÖRÄNDRINGAR FÖR ATT MÖTA UPPDRAGET

Under 2020 var det meningen att vi skulle påbörja ett antal stora projekt – det var inte möjligt under rådande pandemi. Däremot har vi kvalitetssäkrat planen framåt och rustat oss för att under 2021 kunna komma igång med flera projekt för att nå målet om att ha färdigställt 2 500 nya lägenheter de kommande tio åren.

Vi har använt tiden under pandemin för att säkra det fortsatta genomförandet av våra planerade större renoveringar. Vi pausade vissa projekt under våren, för att utreda och säkerställa att vi skulle kunna göra renoveringarna utan att riskera våra hyresgästers, medarbetares eller entreprenörers hälsa. Efter en del planering kunde vi återuppta renoveringarna i stort sett enligt plan efter sommaren. Under kommande tioårsperiod ska vi ha renoverat drygt 3 600 lägenheter.

En digitaliseringsinsats som jag är

särskilt stolt över är vår automatiserade felanmälan. Funktionen gör att vi med hjälp av sensorer som installerats i utvalda fastigheter ska kunna få information om olika fel i våra fastigheter. Det gjorde att vi vann priset Årets Innovativa Fastighetsaktör i tävlingen Business Arena Tech Awards!

Något annat jag är stolt över är att vi under året kunnat skapa sysselsättning för 116 ungdomar genom våra lovjobb.



Ungdomssysselsättning har alltid varit en viktig fråga hos oss på Förvaltaren, men har blivit än viktigare i år med anledning av den ökade ungdomsarbetslösheten. Lovjobbarna har bidragit mycket till ökad trivsel och trygghet i våra områden genom sina fina insatser.

Under året har vi uppdaterat vår hållbarhetspolicy och förtydligat vår målbild till 2030. Med denna målbild blir det ännu tydligare hur vårt arbete bidrar till både lokal och global hållbar utveckling.

Vår affärsplan för 2021-2023 innehåller bland annat viktiga satsningar och fokusområden utifrån vår ägares krav, omvärldstrender och övriga förutsättningar

som är viktiga för oss som samhällsaktör i ett växande Sundbyberg att hantera.

FINA SIFFROR I UNDERSÖKNINGARNA

Jag vill rikta ett varmt tack till alla våra medarbetare! Utan deras engagemang, energi och kunskap hade vi inte klarat av denna omställning. I årets medarbetarundersökning får vi dessutom ett ännu högre resultat än förra året, trots särskilda omständigheter. Våra medarbetare gillar att jobba på Förvaltaren med vårt samhällsnyttiga uppdrag. Det gör mig glad.

Även i år stärker vi våra fina siffror i undersökningen av Nöjd Kund Index (NKI). Det känns extra roligt med fina betyg när vi vet att människor under senaste tiden spenderat mycket tid i sina bostäder. Ingen kan just nu veta vilka konsekvenser pandemin kommer ha på längre sikt i samhället. Det vi kan vara säkra på är att mycket kommer ha förändrats. Jag tror att många kommer värdera sitt boende ännu mer, och Förvaltaren arbetar för att motsvara de förväntningar som det medför. Vi fortsätter också med vårt aktiva stadsutvecklingsarbete för att öka tryggheten.

Inför fortsatt utveckling är det en trygghet att vi står starkt ekonomiskt. Jag ser också att vi genom systematiskt arbete ökat intresse och medvetenhet om ekonomi inom organisationen. Och detta utan

att tumma på andra hållbarhetsaspekter. Under 2020 har vi även upphandlat ett ekonomistyrningssystem, vilket ytterligare kommer hjälpa oss med löpande uppföljning framåt.

Tillsammans har vi kunnat hålla i och hålla ut, under ett utmanande år. Vi går starka ur 2020 och ser fram emot nya utmaningar och möjligheter 2021.

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. 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

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsföretag och har 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. Senast år 2030 ska verksamheten vara klimatneutral. Därtill ska bolaget fokusera på att effektivisera fastigheternas energianvändning och utveckla lokal förnybar energiproduktion. Bolaget ska förvalta goda inomhusmiljöer och välja giftfria material, nå hög återvinningsgrad av avfall samt göra det enkelt för våra hyresgäster att vara miljövänliga. Förvaltaren ska ha ett särskilt fokus på att motverka segregation. 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

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. De ekonomiska målen ska sättas så att Förvaltaren har möjlighet att underhålla fastigheter och bygga nya hyresrätter. Förvaltaren ska långsiktigt upprätthålla en marknadsmässig lönsamhet.



OM FÖRVALTAREN

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

OM OSS

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. Vi förvaltar även fastigheter i Centrala Sundbyberg som byggdes på 20-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. I november 2020 var antalet invånare i Sundbyberg 52 667. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan och nedgrävning av järnvägen, 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 62 238 köande. Vi har en uthyrningsgrad på 96 %.

När det kommer till marknaden för lokaler i Sundbyberg är det stor spridning mellan kommunens områden. 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 6 612 hyresrätter i olika storlekar och 510 lokaler runt om i Sundbyberg.

Våra fastigheter finns i Centrala Sundbyberg, Duvbo, Hallonbergen, Lilla Alby, Rissne, Storskogen, Ursvik och Ör. Sundbyberg är Sveriges till ytan minsta och mest tätbefolkade kommun.

I Sundbyberg samsas medborgarna med affärer, kommunikationer, service och tiotusentals dagliga jobbspendlare på nio intensiva kvadratkilometer. Med cirka 20 000 arbetsplatser, butiker, restauranger, apotek, banker, systembolag, skolor, förskola och all upptänklig service i övrigt är Sundbyberg en levande stad med egen identitet och karaktär.

VISION Sundbyberg växer med dig

160
ANSTÄLLDA

70
NÖJD-KUND-INDEX

71
MEDARBETARINDEX

97 %
MINSKADE
KOLDIOXIDUTSLÄPP
(SEDAN 2010)

1/3
AV SUNDBYBERGARNAS
BOR I VÅRA
LÄGENHETER

85
FASTIGHETER

6 612
LÄGENHETER
1-6 ROK

76 389
M² LOKALER

62 238
PERSONER I VÅR
BOSTADSKÖ

719 MKR
INTÄKTER

399 MKR
DRIFTNETTO

215 MKR
RÖRELSERESULTAT

14 873 MKR
MARKNADSVÄRDE

384 MKR
INVESTERINGAR

8,1 %
TOTALAVKASTNING

VI SKAPAR BESTÅENDE VÄRDEN I STADEN

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. Vi vill utvecklas i takt med vår omvärld och bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt för att skapa bestående värden för våra intressenter.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

UPPDRAG OCH VERKSAMHET

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsföretag och har i uppdrag att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler. Genom vår verksamhet bidrar vi till en levande och hållbar stad. Hållbarhet är integrerat i vår verksamhetsstyrning.

SAMHÄLLET

I en växande storstadsregion finns det behov av bostäder och hållbart förvaltade stadsdelar.

VÄRDEGRUND

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

VIKTIGA FRÅGOR

- Attraktiva bostadsområden
- Klimat- och resurseffektiv verksamhet
- Ekonomiskt ansvar
- Attraktiv arbetsplats
- Trygghet och trivsel

VÄRDEN FÖR VÅRA INTRESSETER

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
- Arbetsstillfällen

MEDARBETARE

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

VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSETER

Vi har löpande kontakt med alla våra intressentgrupper och utvärderar vår verksamhet mot deras förväntningar. Vi genomför årliga kund- och medarbetarundersökningar och har kontinuerlig dialog med staden. Utifrån dialogerna har vi sammanfattat viktiga frågor för respektive intressentgrupp.

HYRESGÄSTER

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.

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

Viktiga frågor: Ägarstyrning och ägardirektiv. Lönsamhet och avkastning. Affärsmässighet. Systematiskt arbete med renovering och underhåll. Varierat utbud. Stadsdelsutveckling. Sysselsättning och integration. Miljö- och klimatarbete.

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

UNDER 2020 har vi behövt anpassa vår dialog till pandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Det har inneburit att vi inte kunnat träffa våra intressenter i fysiska möten i samma utsträckning. Vi har därför utvecklat den digitala närvaron och fokuserat på nya sätt att föra dialog.

MEDARBETARE

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

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

LOKALKUNDER

Viktiga frågor: Skötsel och underhåll. Tillgänglighet. Hyresnivåer.

Kanaler för dialog: Årlig kundundersökning. 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. Tertiärrapportering och prognoser. Års- och hållbarhetsredovisning. Årlig marknadsvärdering av fastigheter.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

Kanaler för dialog: Hyresförhandlingar. Samrådsmöten.

KUNDKONTAKTER UNDER 2020

33 417
TELEFONSAMTAL KUNDTJÄNST

37 468
FELANMÄLNINGAR

1 161 831
BESÖK FORVALTAREN.SE

1 540
FACEBOOK-FÖLJARE

VI JOBBAR HÅLLBART

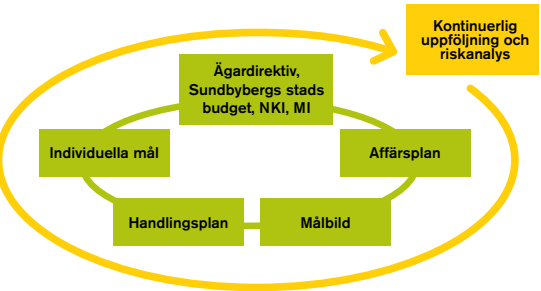
Vår verksamhet ska skapa värde för våra hyresgäster, för våra medarbetare och för staden. Vi ska utföra vårt uppdrag på ett sådant sätt att vår verksamhet bidrar positivt till, samt minimerar vår negativa påverkan på miljön, människorna och samhället där vi verkar och genom hela vår värdekedja. Därför arbetar vi för att integrera hållbarhetsperspektivet i hela vår verksamhet.

HÅLLBART ARBETSSÄTT OCH STYRNING

Övergripande vägleds vi av vår vision Sundbyberg växer med dig. Vår styrmodell och målbild på kort och lång sikt bygger på de frågor vi identifierat som viktigast för att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt, se dessa frågor på sidan 11. Utifrån vår långsiktiga målbild tar respektive enhet fram årliga handlingsplaner. Under 2020 har vi uppdaterat vår hållbarhetspolicy så att även den utgår från våra fem viktigaste frågor. Hållbarhetspolicyn är vårt ramverk för hur vi ska arbeta hållbart kring miljö, socialt ansvar, medarbetarfrågor, mänskliga rättigheter och affärsetik. Den är antagen av styrelsen och gäller för alla medarbetare och omfattar alla delar av verksamheten.

Vi utvärderar kontinuerligt vår prestation med syfte att ständigt bli bättre. Vår ledningsgrupp har en hög medvetenhet om hållbarhetsfrågor, och vår hållbarhetschef ingår i ledningen.

Vidare genomförs årligen en riskanalys och riskuppföljning. I år har vi även haft en separat risklista utifrån coronaläget. En sammanställning av våra viktigaste risker finns längre fram i hållbarhetsredovisningen.



I respektive avsnitt i redovisningen berättar vi mer om hur vi jobbar för att nå våra mål, förklarar varför vi inte nått vissa mål samt motiverar satta mål för 2021.

MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2019	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Attraktiva bostadsområden				
Antal påbörjade nya lägenheter	12	132	4	326
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	109	100	124	110
Förbättrad mediabild – positiva tips till media	23	30	35	24
Trygghet och trivsel				
NKI övergripande	69	70	70	70
NKI trygghet	68	70	69	70
NKI Lyssna på hyresgästerna	62	65	63	65
Antal renoverade lägenheter	34	1570	225	362
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	97	+/-5	70	+/-5
Klimat- och resurseffektiv verksamhet				
Klimatneutrala till 2020, %	93	100	97	–
Justerad målformulering 2021: Klimatneutrala i vår löpande verksamhet				100
Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mål 2030=116kWh/kvm, mätstart 2007)	137 kWh/kvm	138 kWh/kvm	135 kWh/kvm	133* kWh/kvm
Minska mängden restavfall per hushåll, %	-10	-5	18	–
Justerad målformulering 2021: Öka andelen källsorterat hushållsavfall				Öka andelen
Attraktiv arbetsplats				
Medarbetarindex	69	69	71	71
Frisknärvaro, %	96,9	96,5	95,7	96,5
Ekonomiskt ansvar				
Överskottsgrad driftnetto, %	41	40	45	40
Totalavkastning, %	5,8	7(+/-1)	8,1	7(+/-1)
Räntetäckningsgrad	2,5	2	9,5	2
Belåningsgrad, %	9,6	30	9,5	30
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	Mättes ej	95	84	95

*Vi har skruvat åt målet något, utifrån helårsutfall, efter att vår affärsplan beslutades i november 2020.



VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

Genom vårt arbete medverkar vi till att uppfylla Agenda 2030 och de 17 Globala målen för hållbar utveckling. Mål 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 16 är de mål där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är störst. I respektive avsnitt i redovisningen går det att läsa mer om vårt hållbarhetsarbete och hur vi bidrar till de Globala målen.





ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

MÅLBILD 2030

I våra områden är det lätt att leva ett hållbart liv. Våra bostäder och lokaler är attraktiva, och de verksamheter som bedrivs i våra områden bidrar till livet mellan husen. Vi främjar en hållbar och klimatsmart stadsutveckling med god arkitektur och blandade boendeformer. Vi bygger hus som ska stå kvar länge. Mellan husen skapar vi gemensamma platser och bidrar till en levande stad. Vi bevarar och förvaltar de natur- och kulturvärden som finns i och kring våra fastigheter. I samverkan bidrar vi till att staden växer hållbart.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för Attraktiva bostadsområden bidrar vi framför allt till de Globala målen 5 Jämställdhet, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 10 Minskad ojämlikhet, 11 Hållbara städer och samhällen samt 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

MÅL

	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Påbörjade nya lgh	132	4	326
Arbets-tillfällen	100	124	110
Positiva tips till media	30	35	24

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 12-15



ANTAL BOSTÄDER

BOSTÄDER TOTALT	6 612
Varav	
Ungdomsboende	60
Plusboende 55 +	19
Plusboende 65 +	120
Trygghetsboende	0
Snittytan för våra bostäder är	71 m ²

BOSTÄDER FÖR GENERATIONER

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. I Förvaltarens bostadskö stod den sista december

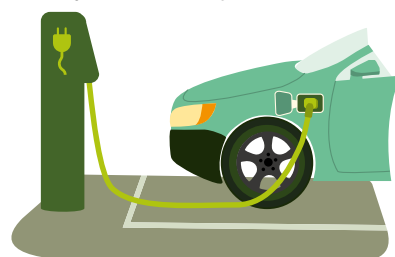
2020 62 238 personer. Kötiden för att få ett hyreskontrakt hos oss varierar mellan 8-25 år beroende på område och vilka krav i övrigt de sökande har. Vi erbjuder lägenheter i Sundbybergs alla stadsdelar. Från äldre charmiga sekelskiftesvåningar i Centrala Sundbyberg till moderna välplanerade lägenheter i Rissne, och allt däremellan.

FRAMTIDENS BOENDE OCH RESVANOR

Förvaltaren och Sundbybergs stad har fått möjligheten att delta i ett statligt forskningsprojekt om boende och resvanor, MoBo3. MoBo står för Mobilitet och Boende. Forskningsprojektet syftar till att öka resurseffektiviteten inom samhällsbyggnaden genom delningstjänster och med ett nytankande kring byggnaders form, drift och användning.

Som en del i projektet vill Förvaltaren utveckla framtidens boendemiljöer och mobilitetslösningar i Rissne. Vi undersöker bland annat möjligheten till smarta hemleveranser, delningstjänster och smart laddning av elfordon.

Projektet finansieras av Energimyndigheten och pågår fram till slutet av 2022.



FÖRVALTAREN I MEDIA

Vi är väl medvetna om att en del i ett områdes attraktivitet också handlar om hur det skildras i media. Vi bevakar löpande vad som skrivits om oss och våra områden i media och finns alltid tillgängliga för att svara på frågor som media har. Vi arbetar också aktivt med att tipsa media om saker som händer i vår verksamhet. Under året har vi lämnat tips till media vid 35 tillfällen. 2021

sänktes målet från 30 till 24 positiva tips till media. Detta med anledning av att de två lokaltidningarna i Sundbyberg slås ihop till en tidning. Under 2020 publicerades 41 artiklar där Förvaltaren omnämndes i media. Vi har bland annat uppmärksammats i nationell media under året för vårt initiativ med tre hyresfria månader för lokalhyresgäster som drabbats hårt av pandemin, vilket fick rikstäckande spridning genom både artiklar samt tv- och radioinslag.



NYA BOSTÄDER I EN VÄXANDE STAD

Under de kommande tio åren ska vi bygga 2 500 nya lägenheter i våra stadsdelar.

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

När vi bygger nytt vill vi bygga för att husen ska kunna stå länge. Vi ställer höga krav på olika hållbarhetsaspekter så som material, utformning och energi och har som ambition att bygga fastigheter som uppnår kraven för Miljöbyggnad Silver.

Under 2020 har vi inte nått vårt mål om 132 påbörjade lägenheter eftersom detaljplanerna ännu inte blivit godkända. Vi har dock kunnat genomföra fyra konverteringar av lokaler till lägenheter.

Till 2021 har vi som mål att påbörja byggnationen av 326 nya lägenheter.

Vi har många projekt som är redo att starta och vi hoppas att detaljplaner och tillstånd som behövs ska bli godkända så att vi kan påbörja alla dessa lägenheter i enlighet med plan.

UNGDOMSGARANTI

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 60 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.

BARNEN I FOKUS I HALLONBERGSPARKEN

Under sommaren påbörjade vi upp-rustningen av Hallonbergsparken. Genom projektet vill vi göra parken mer tillgänglig och till en självklar samlingsplats för både små och stora som bor i området.

Barnen har varit i fokus i planeringen av parken. Vi anlägger bland annat en konstgräsplan för olika aktiviteter, rustar upp lekpark och skapar en sagoskog för de yngre.

Sagoskogen skapas med hjälp av inspiration från barnen på den intilliggande förskolan Stella Nova. Förskolebarnen har fått rita teckningar och berätta hur de önskar att det ska se ut i det nya lekområdet.





VI SKAPAR 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 dem som bor i Sundbyberg.

När vi bidrar till sysselsättning 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.

LOVJOBB FÖR UNGDOMAR

Vi har erbjudit sommarjobb till ungdomar mellan 15-18 år i Sundbyberg sedan år 2011. Jullovet 2019-2020 var första gången Förvaltaren även erbjud vinterjobb under jullovet.

Under 2020 har satsningen utökats med jobb även på påsklov och höstlov. Lovjobben har anpassats så att de varit möjliga att utföra i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Lovjobbarna har delats upp team med varsin handledare, och många av uppgifterna som har utförts har skett utomhus. Alla handledare för lovjobben är över 18 år.

Lovjobbarna har haft många olika uppgifter inom vår verksamhet. Påskjobbarna delade bland annat ut information om covid-19 på flera språk i alla våra trapphus.

Under sommaren hade Förvaltaren både ansvar för egna sommarjobbare,

och sommarjobbare med uppdrag för andra bolag i vår koncern. Förvaltarens sommarjobbare hade bland annat i uppdrag att hjälpa hyresgästerna att bära bort avfall som rensats ut inför kommande renoveringar.

Sommarjobbarna hjälpte även till att rensa och städa i cykelförråd, samt göra fint i gemensamma utrymmen. Höstlovsjobbarna hjälpte dels våra hyresgäster att städa förråd, dels hjälpte de till i Förvaltarens arkiv med att sortera och arkivera material.

Vinterjobbarna har hjälpt Förvaltaren att hålla julfint runt omkring och i miljöhus i Rissne. De har även erbjudit våra hyresgäster i Rissne hjälp genom att hämta upp julklappspapper utanför porten.

Responsen från hyresgästerna är otrolig, de blir jättegglade och positiva. Det gäller speciellt äldre som kanske inte kommer i kontakt med ungdomar annars.

ANTAL LOVJOBBARE

Sommarjobbare	83
Påsk- & höstlovsjobbare	15
Vinterjobbare (jullovet)	10
Handledare sommarjobb	6
Handledare vinterjobb	2



ALLMÄNNYTTANS TRAINEEPROGRAM

I år är det andra omgången som vi tar emot trainees från Sveriges Allmännyttas traineeprogram. De två trainees som påbörjade programmet i fjol har fått visstidsanställning respektive projektanställning hos oss efter sina nio månader som trainees. Sedan september har vi en ny trainee, Kerstin Ellefsson.

Vi tycker att det är viktigt att våra traineer får lära sig om företaget och vår verksamhet från grunden, bygga nätverk och kunna bli nyckelpersoner i framtiden. Under sin traineeperiod hjälper Kerstin oss med miljösamordning och ta fram nya rutiner och riktlinjer för hur vi ska jobba med miljöledning i våra projekt.

STÄDANDE PENSIONÄRER

Förvaltaren har två 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.

Under 2020 har pensionärerna kunnat fortsätta arbeta med sina uppgifter trots pandemin. Vi har anpassat arbetet för att säkerställa att de arbetat i en trygg och säker miljö med åtgärder vidtagna för att minska smittspridningen.

TALANGAKADEMIN

Att bidra till sysselsättning genom att erbjuda praktik för långtidsarbetslösa, nyanlända eller från olika utbildningar har länge varit en självklarhet för oss på Förvaltaren. Därför samarbetar vi med Talangakademin som jobbar med att matcha arbetsgivare med den kompetenskraft som finns bland nyanlända och utrikesfödda.



Under 2020 tog vi emot 5 praktikanter.





TRYGGHET OCH TRIVSEL

MÅLBILD 2030

Vi finns nära våra hyresgäster, vi känner dem och vi lyssnar på dem. Därför jobbar vi aktivt med bodialoger och boinflytande. Hos oss får barn och unga uttrycka sina åsikter och vi beaktar deras perspektiv i beslut som kan påverka dem. Vårt arbete bidrar till integration och motverkar segregation, hos oss känner sig alla välkomna och delaktiga. Vi erbjuder bostäder i olika storlekar, för olika behov och livssituation, till en rimlig kostnad. Våra områden upplevs som trygga och säkra under alla dygnets timmar. Vi säkerställer en god inomhusmiljö och väljer giftfria och miljömärkta material. Vi förvaltar och renoverar våra fastigheter med omsorg, så att vi kan erbjuda bostäder och lokaler att trivas i idag och i många generationer framåt. Genom vår verksamhet skapas också sysselsättning och arbetstillfällen.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för Trygghet och trivsel bidrar vi framför allt till de Globala målen 11 Hållbara städer och samhällen samt 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

MÅL

	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
NKI övergripande	70	70	70
NKI trygghet	70	69	70
NKI lyssna på hyresgästerna	65	63	65
Renoverade lägenheter	1 570	225	362
Genomförandegrad av underhållsplan, %	+/- 5	70	+/- 5



PANDEMIANPASSAD BODIALOG PÅ SKVADRONSBACKEN

Som en del i arbetet med att förnya gård 6 och 7 på Skvadronsbacken ville vi engagera våra hyresgäster och veta vad de tycker ska finnas på gården. Tanken var först att bjuda in till en informationskväll ute på gården i november. Utifrån restriktionerna och med omtanke om varandra fick vi tänka om lite.

Den pandemianpassade lösningen blev skyltar och tipslådor. Alla hyresgäster i kvarteret fick möjlighet att dela med sig av

sina tankar genom att fylla i ett formulär med olika alternativ, som de sedan kunde lämna i en brevlåda. Dessutom valde vi att sätta upp illustrerade skyltar runt om på gården för att informera om sådant som vi ska åtgärda.

SAMVERKAN I RISSNE

Samarbetet i Samverkan i Rissne (SiR) har kommit igång under året. Förvaltaren jobbar tillsammans med stadens förvaltningar och Polisen i Solna/Sundbyberg mot målet att alla barn ska klara sin skolgång.

Tidigt bestämdes att fokus skulle vara barn och ungdomars skolgång eftersom det är en av det tydligaste skyddsfaktorerna för att klara sig bra resten av livet. Den stora kommunala Grönkullaskolan i Rissne blev därför en bra utgångspunkt. En bidragande orsak till att sätta just Rissne i blickfånget är polisens lägesbeskrivning av platsen.

Med ökat och mer strukturerat samarbete och samverkan syftar arbetet till att motverka otrygghet och utanförskap i området. SiR innebär ett långsiktigt och förebyggande arbete.

Som en del av Förvaltarens arbete i Rissne och SiR har vi skapat en mötesplats av en oanvänd lokal på Kavallerivägen. Lokalen upplåts gratis till föreningarna som vi tror bidrar med goda värden till dem som bor i området.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 16–19

BOPENGEN

Hyresgäster som har tankar och idéer för att öka trivselen och tryggheten har möjlighet att söka något som vi kallar bopeng. Det innebär att personer över 18 år kan söka pengar från oss för att genomföra lokala initiativ. För att beviljas bopeng ska initiativet främja trygghet och trivsel i stadsdelen, vara kopplat till Förvaltarens hus samt vara öppet för alla i målgruppen.

Under året har bopengen bland annat nyttjats till att arrangera nationaldagsfirande med jazzorkestern Stockholm Stompers och flera Förvaltarensloppet för barn.

FÖRVALTARENLOPPET

Förvaltarensloppet har under året arrangerats vid tre tillfällen: på sportlovet, 1 maj samt på höstlovet. Deltagarna vid loppet var mellan 5-12 år. Barnen fick springa en slinga på ungefär en kilometer med start och mål vid toppstugan i Hallonbergen. Förvaltarensloppet är ett samarbete med Storskogens SK och syftar till att skapa intresse för rörelse och sport hos barnen i våra områden.



ALLTID TILLGÄNGLIGA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

När smittspridningen tog fart i mars och Folkhälsomyndigheten införde de första restriktionerna valde vi att stänga vår reception för att begränsa våra fysiska möten med våra hyresgäster. Under en lång period har vi jobbat mycket aktivt med digitalisering och detta har gjort att vi kunnat fortsätta finnas tillgängliga för våra hyresgäster trots att vi inte kunnat träffas i fysiska möten på samma sätt. Via Min sida på webben kan våra hyresgäster hålla koll på det mesta som rör boendet och bostadskön. Där går det bland annat att göra service- och felanmälan och finna information om sin hyresavi. Vi finns tillgängliga dygnet runt med vår egna jour

som även i år rycker ut när det behövs.

Vår kundtjänst finns tillgänglig på mail och telefon, och vi har tagit emot och hanterat alla felanmälningar som vanligt. Dock har vi kommunicerat till våra hyresgäster att vi bara vill gå in i lägenheterna om felen är av brådskande karaktär, och vi har även bitt våra hyresgäster att i så stor utsträckning som möjligt hålla sig hemifrån när vi är på plats för att minska riskerna för smittspridning.

Vi har även digitaliserat signeringen av kontrakt, och nu signeras nästan alla våra nya kontrakt med hjälp av bank-id. Även registrering i vår kö sker med hjälp av bank-id.



MUSIKUNDERVISNING FÖR BARN

El Sistema är en global rörelse som handlar om att främja mänsklig, social och kulturell utveckling genom musik. I Sundbyberg är El Sistema en del av Kulturskolan och riktar sig till barn mellan 5-8 år i Rissne.

Två-tre dagar i veckan erbjuds Grönkullaskolans elever i förskoleklass upp till årskurs 2 att delta i gruppundervisning med fiol, cello, sång och rytmik. Förvaltaren bidrar med lokaler och del av finansieringen.

I december spelade vi tillsammans med El Sistema in en julhälsning till våra hyresgäster.



Under 2020 renoverade vi 225 lägenheter.



Nyrenoverat kök på Odalvägen

RENOVERING AV VÅRA FASTIGHETER

Under 2019-2021 renoverar vi lägenheterna i fastigheten Bageriet på Höglintavägen 17-39. Totalt 175 lägenheter rustas upp med nya stammar, vattenledningar och andra installationer. Lägenheterna får nya badrum och flera lägenheter får också nya kök. Dessutom ska husen bli mer energieffektiva för att möta dagens miljökrav. Renoveringen förväntas vara klar efter sommaren 2021.

Vi har också pågående stamrenoveringar på Pjäsbacken och Odalvägen i Rissne. Här får lägenheterna nya badrum och viss renovering av arbetsytor i köken. Alla hyresgäster bor kvar i sina lägenheter under renoveringen. Under våren 2020

pausades dock alla stambyten med anledning av covid-19. Under hösten återupptogs arbetet igen, efter att vi fått en bättre förståelse för hur det kan genomföras på ett säkert sätt.

Under 2020 nådde vi inte målet om 1 570 renoverade lägenheter, utan genomförde totalt 225 renoveringar. Anledningen till att vi inte nådde målet är att vi fått förskjutna tidplaner, bland annat på grund av omprioriteringar med anledning av coronapandemin.

I linje med våra ägardirektiv har vi stort fokus på renoveringar och arbetar för att kunna uppnå våra renoveringsmål de kommande åren.

JOUR FÖR AKUTA FEL

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

TRYGGVE

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

"Det är jätteroligt att vi blir uppmärksammade för denna innovation, som vi hoppas ska nyttjas av många företag så småningom."

Magnus Löfgren,
chef digitalisering
på Förvaltaren.



VI ÄR ÅRETS INNOVATIVA FASTIGHETSÅKTÖR!

Med hjälp av befintlig trådlös teknik som tillhandahålls av Sundbybergs stad har vi på Förvaltaren under året provat att använda oss av automatiserad felanmälan med hjälp av sensorer. I utvalda fastigheter har vi monterat sensorer som känner av olika fel eller förändringar. Sensorerna skickar vidare informationen till oss vilket gör att vi kan agera direkt på en situation.

För denna innovation vann vi pris som Årets Innovativa Fastighetsaktör i tävlingen Business Arena Tech Awards!



NÖJDA KUNDER

Varje år delar vi ut en kundenkät till slumpmässigt utvalda boende för att ta reda på vad våra hyresgäster tycker om oss. Även i år höjer vi oss avseende *Nöjd-Kund-Index (NKI) och landar på 70 (69), vilket också medförde att vi nådde vårt mål. NKI består av tre övergripande frågor där resultatet omvandlas till ett indexvärde från 0-100.

De tre frågorna är:

- Vilket helhetsbetyg ger du Förvaltaren som hyresvärd?
- Hur motsvarar Förvaltaren som hyresvärd dina förväntningar?
- Tänk dig en hyresvärd som är perfekt i alla avseenden. Hur nära eller långt ifrån detta ideal tycker du att Förvaltaren är som hyresvärd?

Vi har även målsatt hur trygga våra hyresgäster känner sig samt i vilken utsträckning hyresgästerna upplever att vi lyssnar på dem. Även på dessa områden har vi ökat, även om vi inte nådde hela vägen till våra uppsatta mål.

NKI-resultatet är ett gott betyg för hur vi tillsammans med våra hyresgäster lyckats hantera den speciella tid som

pandemin fört med sig.

NKI är ett viktigt underlag för verksamhetsutveckling och våra handlingsplaner. Vi tittar både på övergripande frågor, men sätter också in åtgärder på fastighetsnivå. Ett område som fick mycket höga betyg är vår kundtjänst, som landade på 82. Ett förbättringsområde handlar om avfallshanteringen, och här pågår ett arbete för att vi ska kunna jobba mer systematiskt och kunna möta våra hyresgästers förväntningar.

När vi jämför Förvaltaren med de 150 största fastighetsbolagen i Sverige hamnar vi bland de översta 25 procenten i indexet – det bostadsbolag som har högst i hela Sverige har 78.

NKI
70

BOSOCIALA FRÅGOR HÖGT UPP PÅ AGENDAN

Förvaltaren arbetar aktivt för att vi ska kunna erbjuda boende till alla, oavsett behov och förutsättningar. Vi arbetar också för att våra hyresgäster ska kunna bo kvar hos oss även vid ändrade ekonomiska förutsättningar. Vi har ett aktivt samarbete med socialtjänsten och jobbar alltid för att finna lösningar som är bra för våra hyresgäster. Under året har vi tagit fram nya rutiner för bosociala frågor för att vi ska bli ännu bättre på att hantera de utmaningar som kommer.

Otillåten andrahandsuthyrning påverkar trygghet och trivsel i våra fastigheter och kan leda till oro hos grannarna i huset. Det är ett problem som blir allt vanligare. Därför jobbar vi aktivt för att upptäcka otillåten andrahandsuthyrning.

Under året har vi friställt 67 lägenheter som vi upptäckt hyrts ut otillåtet. Dessa lägenheter läggs ut i vår bostadskö. Ju fler otillåtna andrahandsuthyrningar vi upptäcker desto fler lägenheter kan vi erbjuda genom bostadskön.

NATTVANDRARNAS I TRYGGT TUGG SKAPAR TRYGGHET

Varje fredags- och lördagskväll mellan klockan 20-00 nattvandrarna unga vuxna i våra stadsdelar Rissne, Hallonbergen och Ör genom initiativet Tryggt Tugg. De bidrar också med sin vuxennärvaro vissa eftermiddagar och kvällar vid helgdagar samt vid särskilda händelser.

Tryggt Tugg skapades som ett initiativ av de boende tillsammans med Förvaltaren för att öka närvaron av vuxna ute där många ungdomar samlas och skapa trygghet både för ungdomar och andra boende i Rissne, Hallonbergen och Ör. Deras roll är att bygga goda relationer och Tryggt Tugg får mycket positiva reaktioner. Nattvandrarerna är anställda av Förvaltaren. Det går också bra att kontakta nattvandrarerna per telefon om man vill ha sällskap hem eller för att uppmärksamma dem på områden som de bör besöka.



UNDERHÅLLET I SIFFROR 2020

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 åsikter är viktiga för oss. Många av de förbättringar vi gör baseras på önskemål från dem som bor i våra fastigheter.

3
TREVILIGARE
GÄRDAR

11
TRAPPHUS OCH
ENTRÉER MED
NY BELYSNING

4
NYA TAK

8
HUS MED
FÖRBÄTTRAD
VENTILATION

2
HUS MED NYA
ELEKTRONISKA
LÄSSYSTEM

26
NYA HISSAR



KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

MÅLBILD 2030

Vi är föregångare i klimat- och miljömställningen och vår verksamhet ska vara klimatneutral, klimatanpassad och fossilfri. Vi beaktar livscykelperspektiv i våra beslut och vill bidra till en cirkulär ekonomi. Våra fastigheter är energieffektiva och vi väljer energi från förnybara källor. När vi bygger nytt planerar och bygger vi klimatsmart, med omtanke om naturens resurser och den biologiska mångfalden. Nya material ska vara av god kvalitet, hålla länge och väljas med omsorg för miljö och människa. Vi återbrukar och arbetar ständigt för att minska vår verksamhets resursförbrukning och avfall. Vi hjälper våra hyresgäster hushålla med resurser och leva mer klimatsmart genom att bland annat främja mobilitet i våra områden, uppmuntrar till delning och återbruk, samt skapar förutsättningar för återvinning av hushållsavfall.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för en Klimat- och resurseffektiv verksamhet bidrar vi framför allt till de Globala målen 7 Hållbar energi för alla, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 11 Hållbara städer och samhällen, 12 Hållbar konsumtion och produktion samt 13 Bekämpa klimatförändringarna.

MÅL	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Klimatneutrala till 2020, %	100	97	–
Justerad målformulering 2021:			
Klimatneutrala i vår löpande verksamhet, %	–	–	100
Minska energianv. till 2030 med 30%	138 kWh/kvm	135	133* kWh/kvm
Minska mängden restavfall per hushåll, %	-5	18	–
Justerad målformulering 2021:			
Öka andelen källsorterat hushållsavfall	–	–	Öka andelen

*Vi har skruvat åt målet något, utifrån helårsutfall, efter att vår affärsplan beslutades i november 2020.

VÅR KLIMATPÅVERKAN

Förvaltaren har haft som mål att ha en klimatneutral löpande verksamhet till 2020. I detta mål mäter vi 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.

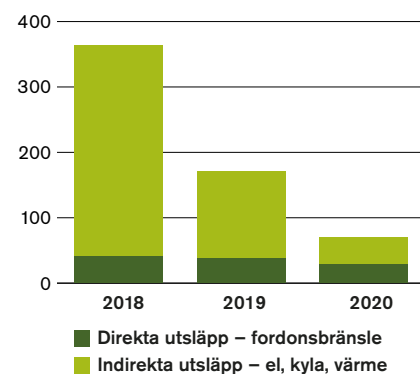
För 2021 har vi fortsatt som mål att vara en klimatneutral verksamhet. Under året har vi arbetat fram ett nytt klimatrampverk, med syfte att få ett bredare värdekedjeperspektiv, sätta fokus på konkreta områden att prioritera framåt samt tydliggöra arbetssätt, i denna viktiga och komplexa fråga.

Våra koldioxidutsläpp 2020 landade på 70 ton, vilket är 97 % lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO₂. Vi kommer i år att klimatkompensera för dessa kvarvarande utsläpp. Klimatkompensationen görs genom ett projekt som uppfyller kraven i FN:s certifiering CDM och den erkända kvalitetsstämpeln "Gold standard".

Verksamhetens indirekta utsläpp kan variera kraftigt mellan åren, bland annat utifrån hur mycket fossila bränslen leverantören Norrenergi behöver använda under de kalla vintermånaderna. Vi ställer krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp, men ser potential att

Koldioxidutsläpp*

Ton/år



*Redovisade CO₂-utsläpp är de av fossilt ursprung.

göra ännu mer på området.

Sedan 2019 är 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 antog dessa mål i och med att vi gick med i initiativet. Förvaltaren har länge arbetat för fossilfrihet och minskad energianvändning och med stöd av Klimatinitiativet vill vi framåt involvera leverantörer och hyresgäster för att tillsammans nå ännu längre.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 20–23



Molot på Spelmanshöjden i Ör

Läs om utfallet av årets avfallsdata på s. 34–35 Hållbarhetsnoter.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

Vårt arbete med miljöfrågor är integrerat i vår styrmodell och målbild för hela verksamheten. Vi jobbar systematiskt med miljöfrågor i vår verksamhet och vi utvecklar ständigt arbetet. Vårt miljöarbete är sedan 2002 certifierat enligt miljöledningstandarden ISO 14001:2015. Vi arbetar för att integrera miljöperspektivet i alla relevanta enheters handlingsplaner, och sprida miljöengagemanget i organisationen. Under början av 2020 genomfördes en omcertifiering av ledningssystemet då externa revisorer genomlyste miljöarbetet och konstaterade av vi fortsatt lever upp till kraven i standarden. I samband med revisionen fick vi en mindre avvikelse som vi har hanterat samt några förslag på förbättringsmöjligheter.

Miljöcertifierade sedan
2002

UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER MED AVFALL

Förvaltaren 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 och våra medarbetare med lämnade grovsopor och stökiga miljöer.

Förvaltaren har under 2020 haft som mål att minska mängden restavfall med 5 % per hushåll. Utfallet för året blev dock en ökning på 18 %, vilket till stor del kan förklaras av att fler människor spenderat mer tid hemma under pandemin. Till 2021 har vi ändrat vår målformulering till att vi ska öka andelen källsorterat hushållsavfall. Det nya målet stämmer bättre överens med det förbättringsarbete som pågår i verksamheten och är i linje med det lagkrav om fastighetsnära insamlingssystem som är föreslaget.

För att öka andelen källsorterat avfall jobbar vi med att göra våra återvinningsstationer hela, rena, snygga och trygga. Detta gör vi exempelvis genom att ha rätt belysning samt se till att det är framkomligt på stationerna. Vi satsar även på ökad kommunikation och förtydliganden om hur och var saker får slängas.

Vi strävar mot att alla våra hyresgäster ska ha tillgång till full källsortering. Antingen via fastighetens miljörum/-station eller närliggande återvinningsstation.

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 då en ny sopsugsanläggning som även ska klara av matavfallsortering planeras av SAVAB i de båda områdena. När sopsugsanläggningen är klar kommer våra fastigheter i områdena att anslutas till den. Anslutningen planeras till 2022 i Hallonbergen och 2024 i Rissne.

Under året har vi arbetat fram en övergripande plan för avfallsarbetet som syftar till att ge stöd för prioriterade förbättringsområden samt arbetssätt och uppföljning framåt.



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 2020 kom 99,7 % av värmen från förnybara källor.

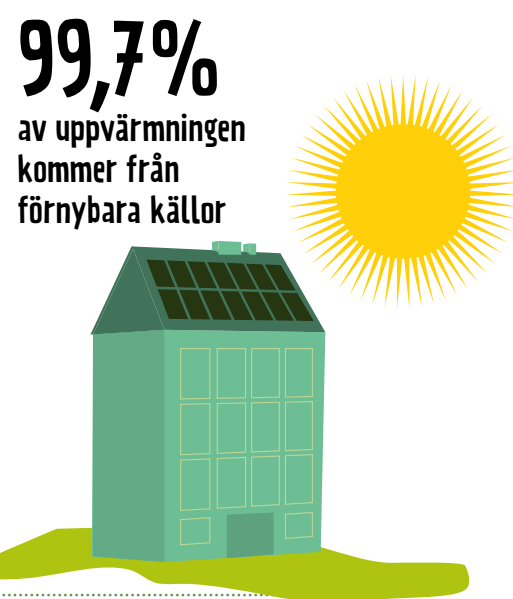
Sedan 2010 köper Förvaltaren endast el från ursprungsmärkt vattenkraft. Vi investerar även i solceller för att på sikt kunna bidra med egen miljövänlig produktion av el.

VI INSTALLERAR SOLCELLER

2019 installerade vi våra första solceller. 2021 kommer vi att installera solceller på fastigheten Bageriet i Centrala Sundbyberg i samband med takomläggning. Solcellerna beräknas generera ca 75 000 kWh om året.

Vi planerar även att installera solceller på fastigheterna Ljungen 3, Hundlokan 3, Banken 8 och Ekorren 2.

Just nu utför vi förstudier för att hitta fler lämpliga fastigheter för solceller och vi har som mål att kunna tillföra solceller i alla våra projekt.



BIOLOGISK MÅNGFALD OCH KRETSLOPPSTÄNK

Förvaltarens egen trädgrädsgrupp sköter utemiljön i våra områden. Arbetet sker utifrån en långsiktig strategi för att gynna den biologiska mångfalden. Det innebär att vi bland annat planterar växter som skapar förutsättningar för insekter. Insekterna i sin tur drar till sig andra mindre djur såsom småfåglar och fladdermöss.

För att gynna den biologiska mångfalden låter vi även nedfallna träd ligga kvar i våra skogsytor, om de inte utgör någon fara. När vi tvingas fälla träd gör vi högstubbbar även i områden som inte helt är av skogskaraktär, för att främja förutsättningarna för insekter. När vi fäller träd är målet att ersätta dem genom

att plantera nya även om det inte blir på samma plats.

I rabatter och planteringar får 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. Istället görs en försiktig vårstädning då gamla växtdelar klipps bort för att lämna plats för ny tillväxt.

Förvaltaren använder inte konstgödning i utemiljön. Vi har en flismaskin som gör att vi kan flisa grenar och mindre träd vilket används i vår kompost. Kaffesumpen från fikaummet tar vi hand om och blandar in i flismullen. När barkmullen/flisen är färdig så använder vi den i våra rabatter.



MÖJLIGHETER ATT LADDA ELBILAR

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. Idag har vi 47 laddplatser för hyresgäster kopplade till särskilda garageplatser och fördelade på olika platser i beståndet. I samband med garagerenoveringar installeras också fler laddplatser. 2020 har 25 platser tillkommit. Under året har vi förberett för ett pilottest med både allmänna laddstationer och bilpool för hyresgäster samt i vissa fall även för allmänheten. Detta aktiveras i början på 2021.

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. Vi har bland annat utfört arbeten i trapphusen på Dragonen, Vikingen, Räfsan och Gullvivan samt i källargångarna på Batteriet, Skvadronen, Solskiftet och Spaden. Vi ser att det gör skillnad för vår energianvändning.

I de större renoveringsprojekten är målet att halvera energianvändningen. Under året har vi fortsatt att installera inomhustemperaturgivare i våra lägenheter. 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. Temperaturgivarna möjliggör också bättre dialog med hyresgästerna kring inomhusklimatet då de nu kan följa upp sin inomhustemperatur på Mina Sidor på vår webbplats. Under 2020 har vi installerat den nya styrningen i fastigheten Ekorren och har resulterat i en minskad årlig värmeanvändning på cirka 7 %.

Under 2021 är planen att installera denna typ av styrning i ytterligare fyra fastigheter.



KLIMATKRAV TILL RIMLIG KOSTNAD

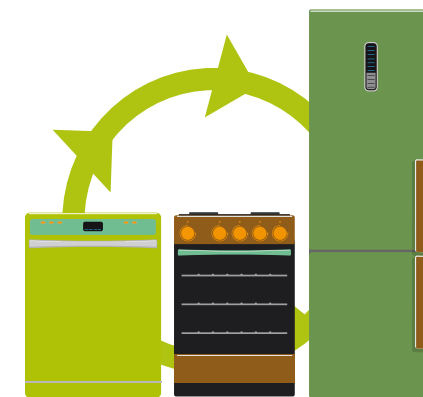
Under året avslutades samverkansprojektet "Klimatkrav till rimlig kostnad" där Förvaltaren och åtta andra allmännyttiga bolag samt leverantörer deltog. Projektet var ett samarbete inom fokusområdet "Krav på leverantörer" i Allmännyttans klimatinitiativ.

Studiens mål var att underlätta och utveckla arbetet med klimatberäkningar vid nybyggnation, och utveckla hur klimatkrav kan ställas vid upphandling av nybyggnationsprojekt. Detta för att kunna möta de lagkrav som kommer 2022 om klimatdeklaration av fastigheter.

Konkret innebar vårt deltagande som pilotföretag att göra en klimatberäkning av Parfymfabriken, för att sedan kunna ge förslag på vilka typer av klimatkrav som är rimliga att ställa i en upphandling.

Slutresultatet i projektet är en vägledning för klimatkrav i byggprojekt, utvecklad av IVL Svenska Miljöinstitutet med input från pilotföretagens erfarenheter, som blir ett första steg mot en enhetlig branschstandard.

Projektet drevs av IVL Svenska Miljöinstitutet, Kommuninvest och Sveriges Allmännytta under 2019–2020.



CIRKULÄR HANTERING AV VITVAROR

I slutet av 2019 fick vi tillsammans med bland annat vitvaruutvecklare och andra bostadsbolag finansiering till ett pilotprojekt som syftar till att öka graden av cirkularitet i användningen av vitvaror.

Projektet löper till 2022 och syftar till att skapa nya modeller för upphandling av vitvaror där reparationstjänster och cirkulering av produkterna ska ingå.

Större delen av projektet utgörs av modellutveckling samt tester och utvärderingar av praktiska piloter. Analyser kommer att göras av hyresgästernas upplevelser, miljöeffekter och av potentialen för att skapa bättre funktionstjänster med ny produktutformning samt uppkoppling av produkterna (IoT).

STATUS MOT VÅRT ENERGI MÅL

Vårt mål, i enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ, är att minska vår energianvändning med 30 % till 2030, jämfört mot basåret 2007. Under året har användningen av fastighetsel ökat med 1 % och fjärrvärmeanvändningen minskat med 2 %, vilket ger en total energibesparing för året på 1 %. Jämfört med vårt basår 2007 ligger vi nu på 19 % minskning.

Vi arbetar löpande enligt vår underhållsplan med energibesparingsåtgärder i fastigheterna, men det är framför allt vid totalrenoveringar som vi kan uppnå de riktigt stora besparingarna.

MILJÖLEDNING I PROJEKT

Under året har vi påbörjat ett utvecklingsarbete för att sätta tydligare rutiner för miljö och hållbarhet i våra projekt. Vi har bland annat tagit fram en rutin för materialval enligt Bygghälsöprogrammet. Framåt behöver vi tydliggöra hur vi viktar olika hållbarhetsaspekter samt inriktning på våra hållbarhetsprogram.

46%
av våra fordon
är eldrivna.





ATTRAKTIV ARBETSPLATS

MÅLBILD 2030

Vi är en av Sundbybergs mest attraktiva arbetsgivare. Mångfald och likabehandling är självklart för oss. Vi är lyhörda och omtyckta av våra hyresgäster. Vi värdesätter samarbete både inom vår organisation och med andra, och genom samverkan uppfyller vi vårt uppdrag. Vi är kompetenta och duktiga på det vi gör. Vi som jobbar hos Förvaltaren är stolta över våra jobb, och känner att det finns möjligheter att utvecklas inom verksamheten. Hos oss är arbetsmiljö och hälsa i fokus. Vi är flexibla och värnar balansen mellan arbetsliv och fritid.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för en Attraktiv arbetsplats bidrar vi framför allt till de Globala målen 5 Jämställdhet, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 10 Minskad ojämlikhet 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

MÅL

Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Medarbetarindex	69	71
Frisknärvaro, %	96,5	95,7
	96,5	96,5



ÅRETS MEDARBETARUNDERSÖKNING

Vi gör årliga medarbetarundersökningar eftersom det är mycket viktigt för oss att veta vad våra medarbetare tycker om sin arbetsplats och hur de trivs. Medarbetarindex i år ökade från 69 till 71. Det innebär att vi även i år överträffar vårt mål, och det trots den stora omställningen med anledning av pandemin. Det vi är stolta över!

Vi ser fortfarande en utmaning med att en del medarbetare upplever stress i arbetet och en ojämn arbetsfördelning. Detta är något vi hela tiden jobbar aktivt med.

Cheferna har en viktig roll för att medarbetarna ska trivas och utvecklas i arbetet och ska skapa förutsättningar för effektivt arbete med bra samverkan och bidra till ett arbetsklimat med delaktighet och respekt för varandra. Därför är vi extra stolta över att ledarskapsindexet höjts till 84 (76) i årets medarbetarundersökning.

Undersökningen visar att 74 % (71%) tycker att vi jobbar för en arbetsmiljö som är fri från kränkande särbehandling och diskriminering och 80 % (77 %) tycker att vi har en jämlik arbetsplats.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 24–27

Medarbetarindex

71

tycker att vi har en jämlik arbetsplats. I undersökningen framkom att 2 % utsatts för kränkande särbehandling i samband med arbetet och att 1 % utsatts för sexuella trakasserier i arbetet. Detta ser vi allvarligt på och eftersträvar att ha en arbetsplats helt fri från diskriminering och kränkande särbehandling. Under 2021 kommer vi därför intensifiera arbetet med att ta fram fler förebyggande åtgärder inom området.

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

Svarsfrekvensen på undersökningen var 82 % vilket är en liten minskning sedan förra året (83 %), men det är fortfarande ett högt deltagande.

Vi utvärderar alltid resultatet från medarbetarundersökning både på övergripande nivå för hela bolaget och inom varje enhet. Cheferna tar tillsammans med sina medarbetare fram en handlingsplan med aktiviteter för gruppens förbättringsområden.

PANDEMINS UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

I början av mars rubbades vardagen för de allra flesta när det konstaterades att vi hade en samhällsspridning av covid-19. Förvaltarens ledningsgrupp och chefsgrupp har sedan dess bevakat rapporteringen och löpande anpassat verksamheten utifrån Folkhälsomyndighetens och Sundbybergs stads rekommendationer. Sedan pandemins utbrott har chefsgruppen, alltså bolagets 14 chefer, även haft minst veckovisa möten för att hela organisationen ska hålla en god intern kommunikation.

Till följd av situationen har vi stängt receptionen och endast i undantagsfall tagit emot externa besök. Tjänstemän i verksamheten har uppmanats att jobba hemma i den utsträckning det varit möjligt.

Vi har också vidtagit många åtgärder på kontoret för att kunna hålla distans, hålla rent och säkerställa en trygg arbetsplats för alla som måste befinna sig där. Under den här perioden har vi besökt våra hyresgäster i mindre utsträckning än vanligt. I de fall vi utfört arbeten hemma hos hyresgästerna har vi bett dem att om

möjligt inte vara hemma, med omsorg om både våra medarbetare och hyresgäster.

Under slutet av året införde vi tillfälligt ett mobilt arbetssätt för medarbetarna inom driften som inneburit att de jobbat från bilarna och inte kommit in till kontoret i samma utsträckning som tidigare.

Vi har även, tillfälligt, infört utökade flexramar. Det gör det möjligt för medarbetare som behövt komma in till kontoret att inte resa i rusningstrafik.

Redan innan pandemin hade vi gått över till flera digitala lösningar. Det möjliggjorde att många av våra medarbetare kunde jobba hemifrån när Folkhälsomyndigheten under våren gick ut med dessa rekommendationer. Det digitala arbetet har fungerat väl inom organisationen. Vi är mycket stolta över hur verksamheten och alla medarbetare anpassat sig till de nya omständigheterna och att vi kunnat säkerställa en väl fungerande verksamhet trots denna stora utmaning. Vi har inte ställt in, utan istället ställt om.

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 nyfikt och vågar utmana
- Vi säger och gör saker som vi kan stå för

FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATIONEN

Under året har det skett några organisationsförändringar för att vi på ett ännu bättre sätt ska kunna leverera på våra ägardirektiv. Inom fastighet har vi skapat en tydligare struktur med fyra förvaltningsområden. Vidare har affärsutveckling breddats och har nu även ansvar för finans, det låg tidigare på enheten ekonomi. Även kundenheten har strukturerats om, och fått en ny chef som tagit plats i ledningsgruppen.

VI UPPMUNTRAR TILL RÖRELSE

När en stor del av medarbetarna arbetat mer hemifrån har det även inneburit mer stillasittande för många. Inga resor till kontoret och inga promenader till kaffemaskinen eller kollegans skrivbord. Dessutom har vi under delar av året avrått från att gå på gym och andra aktiviteter tillsammans med många andra personer. Därför har vi på Förvaltaren uppmuntrat till rörlighet i vardagen.

Under året har alla våra medarbetare fått möjligheten att installera ett program som heter Pausit på sina datorer. Pausit skickar uppmaningar till den som sitter framför datorn att ta rörelsepauser under arbetsdagen.

Under hösten genomfördes även en stegtävling. Under fyra veckor gick vi tillsammans 31 199 kilometer!



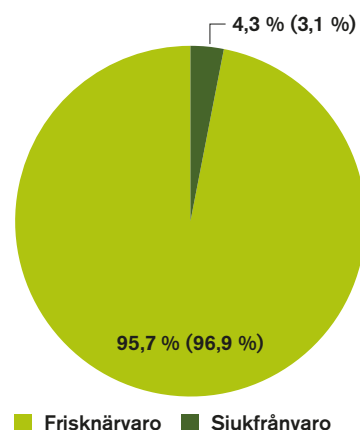
ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Vårt systematiska arbetsmiljöarbete innebär att vi ska kartlägga, göra riskbedömningar, åtgärda och följa upp. Arbetsmiljöronder och arbetsplatsträffar är återkommande forum för att diskutera arbetsmiljöfrågor. Dessa följs upp kvartalsvis tillsammans med våra skyddsombud och förtroendevalda i vår arbetsmiljökommitté. Där sätts också de övergripande arbetsmiljömålen. Under året har det varit ett stort fokus på att anpassa arbetssätt, riskbedöma och följa upp arbetsmiljön under pandemin.

På arbetsplatsträffar är arbetsmiljö och trivsel alltid på agendan, även i de enskilda samtalen mellan chef och medarbetare. Det vi ser som en utmaning i arbetsmiljöarbetet är stress. För att motverka detta och för att underlätta arbetet har vi under året tagit fram process- och rutinbeskrivningar inom vissa områden.

Vi jobbar hela tiden för att förhindra tillbud och olyckor i verksamheten. Under året har 16 tillbud/olyckor rapporterats in vilket är en fördubbling mot förra året. Ingen av olyckorna har varit av allvarigare karaktär. Ökningen ser vi som ett resultat av att våra medarbetare har bättre kunskap om arbetsmiljöarbetet. Tillsammans kan vi upptäcka och rapportera risker för att förebygga allvarigare incidenter.

FRISKNÄRVARO



■ Frisknärvaro ■ Sjukfrånvaro

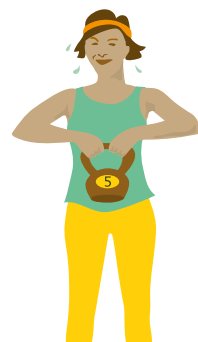
Trots den pågående pandemin hade vi under året en frisknärvaro som bara låg lite drygt en procentenhet lägre än året innan. Då det har varit ett år med andra sjukskrivningsregler och med många som arbetat hemifrån är siffran inte exakt. Vi har därför följt upp sjukfrånvaron manuellt varje vecka för att vara uppmärksamma på förändringar och om vi har behövt göra ytterligare anpassningar.

UPPSKATTADE FÖRMÅNER

För oss är det viktigt att erbjuda bra förmåner för 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 företagshälsövård. Medarbetarna kan även årsvis välja mellan Rikskortet lunchförmån och ett årskort på SL.



58%
har utnyttjat friskvårdsbidraget



ORGANISATION MED MÅNGA OLIKA 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, kundtjänstmedarbetare, förvaltare och projektledare. Vi har även egna drifttekniker som säkerställer att ventilationen fungerar och är effektiv, samt medarbetare som kan hantera el och vattenskador.

Vi har 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.

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 affärsutveckling och finans ansvarar för bolagsövergripande affärsutveckling och finansiering av verksamheten.

För att behålla kompetens och stabilitet inom bolaget har vi under året anställt på några befattningar där vi tidigare har haft konsulter. För kortare eller mer specifika uppdrag har vi fortfarande inhyrda konsulter.

Vi har genomfört en kartläggning av nyckelkompetenser i verksamheten för att kunna se hur vi kan ersätta en medarbetare med en annan om någon blir sjuk eller slutar. Utifrån kartläggningen kan vi konstatera att det finns väldigt hög kompetens i vår organisation. I stor utsträckning klarar vi tillfälligt att täcka upp för nyckelpersoner i verksamheten. Däremot är utmaningen större att hitta interna lösningar på längre sikt om någon exempelvis slutar, särskilt svårt har vi att ersätta chefspositionerna. Därför behöver vi redan vid rekrytering tänka mer på hur våra medarbetare kan utvecklas internt inom organisationen, och på hur vi internt kompetensutvecklar och stöttar upp organisationen för att klara av förändringar vi själva inte kan planera för.



Förvaltaren har kollektivavtal som alla medarbetare omfattas av

Anna Holm, tf HR-chef

Antal anställda 160
Kvinnor 43 %
Män 57 %



EKONOMISKT ANSVAR

MÅLBILD 2030

Vi förvaltar våra resurser och vår ekonomi effektivt och långsiktigt. Därför står vi stadigt genom förändringar och skapar förutsättningar för attraktiva bostäder, lokaler och stadsdelar under många år framåt. Vi investerar långsiktigt hållbart med hänsyn till miljö, människa, ekonomi och samhälle. Genom vår verksamhet bidrar vi ekonomiskt till staden. Vi säger och gör saker som vi kan stå för. Vi är transparenta och har nolltolerans mot korruption. Andra verksamheter ser oss som en god affärspartner och vi tillämpar offentliga upphandlingsregler. Vi vill samarbeta med verksamheter som tar ansvar och ställer därför höga hållbarhetskrav på våra leverantörer och samarbetspartners.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för Ekonomiskt ansvar bidrar vi framför allt till de Globala målen 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 12 Hållbar konsumtion och produktion samt 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

MÅL

	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Överskottsgrad driftnetto, %	40	45	40
Totalavkastning, % (+/-1)	7	8,1	7
Räntetäckningsgrad	2	9,5	2
Belåningsgrad, %	30	9,5	30
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95	84	95



STABIL EKONOMI GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Trots att det bröt ut en pandemi under året som fått stora konsekvenser för samhället har de ekonomiska konsekvenserna för Förvaltaren inte blivit så omfattande. Detta mycket tack vare att vi arbetat med att ställa om i stället för att ställa in. För Förvaltaren är den finansiella risken i huvudsak kopplad till ränteläget och dess rörlighet. Hur vi hanterat detta återges nedan under Finansiering.

Vi har gjort en affärsmässig satsning genom att ge delar av det lokala näringslivet som drabbats hårt av Coronapandemin en hyreslättnad för andra kvartalet. Satsningen gav en nettoeffekt om -4 miljoner kronor efter kompensation

HYRESFRITT FÖR VISSA LOKALHYRESGÄSTER

Med hela stadens bästa för ögonen beslutade Förvaltaren i våras att ge möjlighet för våra lokalhyresgäster inom sektorerna sällanköp, restauranger och caféer, som i samband med pandemin minskat sina intäkter rejält, att ansöka om tre månader hyresfritt. Vi erbjöd också alla våra lokalhyresgäster möjligheten att betala månadsvis istället för kvartalsvis.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 28-31

från staten för hyresbortfallet. Vi har ett högt och stabilt ökande marknadsvärde på våra fastigheter, en låg belåningsgrad, en hög kreditvärdighet och en stark kassa. Vi har också en fortsatt effektiv verksamhet med en överskottsgrad justerat driftnetto om 45 %, och vårt mål för 2020 var 40 %.

Vår goda ekonomi och stabila verksamhet har gjort att vi har haft möjlighet att ta oss igenom detta mycket annorlunda och oförutsägbara år på ett mycket tillfredsställande sätt. Vi har fortsatt en god ekonomi och goda förutsättningar för att leverera på vårt uppdrag och kommande års stora investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation.

TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARN

En del av överskottet från vår verksamhet ska gå åter till kommunen och komma alla sundbybergare till del. 2020 uppgick värdeöverföringen från Förvaltaren till Förvaltarens moderbolag, Sundbybergs stadshus AB, till 2 430 tusen kronor. Sundbybergs stad får del av denna värdeöverföring genom de värdeöverföringar som Förvaltarens moderbolag gör.

Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning.

För 2020 uppgick totalavkastningen till 8,1 %

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 2020 var 711 miljoner kronor, motsvarar en ökning med 13 miljoner kronor jämfört med 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 förhandlas alltid med den lokala hyresgästföreningen. Under

2020 höjdes hyran med 2,1 %. 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 för lägenheterna.

ATTRAKTIVT FASTIGHETSBESTÅND

Marknadsvärdet för Förvaltarens fastigheter, inklusive mark, uppgick per den 31 december 2020 till 14 873 miljoner kronor. Värdeförändringen motsvarar en ökning på 5,4 %.

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 detaljplanen är antagen.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

De kommande åren görs stora investeringar i underhåll och nyproduktion. Vi planerar att bygga 2 527 lägenheter de kommande tio åren och vi ska samtidigt renovera 3 672 lägenheter. Under året har stora investeringar gjorts i digitalisering med många nya system både i våra fastigheter och i operativ verksamhet.

Under 2020 har en överlåtelse av mark i Ursvik skett till HSB i enlighet med ett sedan tidigare ingått avtal.

Vi har även överlåtit kvarnen Stora Stampen, ursprungligen uppförd på 1670-talet, till staden. Innan det ledde och avslutade vi arbetet med en omfattande renovering av kvarnen. Inga ombildningar till bostadsrätter har skett och detta planeras inte heller under kommande år.

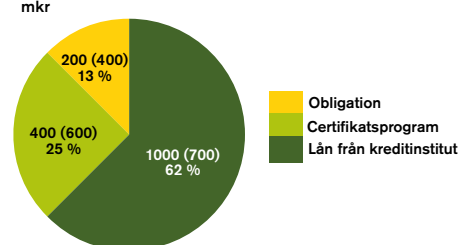


BELÅNINGSGRAD

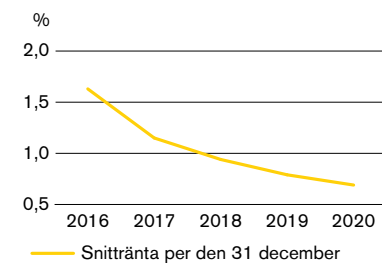
Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden uppgå till 30-45 % över tid. Målet är anpassat utifrån bolagets ambitiösa mål med renoveringar och nybyggnationer som flera ligger några år framåt i tiden. Målet för 2020 är därför satt till det lägsta i intervallet.

Förvaltaren har fortsatt gott om utrymme att låna mer till våra kommande investeringar. Under året har vi minskat skuldvolymen med 100 miljoner kronor. Minskningen av skuldvolym har mötts av en minskad kassa.

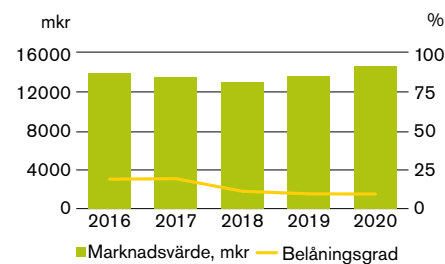
SKULDPORTFÖLJ



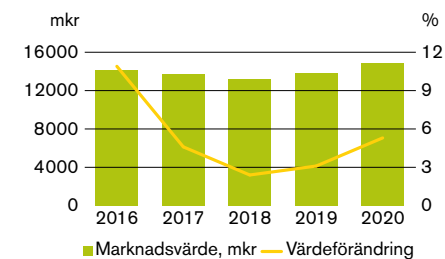
SNITTRÄNTA



BELÅNINGSGRAD

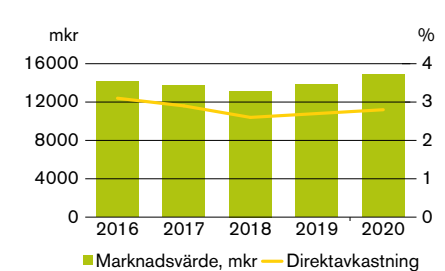


VÄRDEFÖRÄNDRING



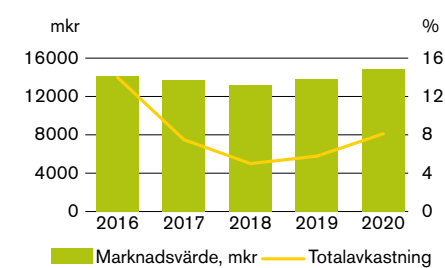
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärf plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



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

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.



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 fastställer årligen. 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 11 miljoner till -23 miljoner kronor jämfört med 2019. Det beror främst på lägre upplåningskostnader och strukturella förändringar i swappportföljen. RUB har påverkat finansnettot positivt med 3 (0) miljoner kronor. Förvaltaren har även haft minskad kostnad för kommunal borgen med 1,1 miljoner kronor. Övriga ränterelaterade kostnader, innefattande bland annat ratingkostnader, kreditfaciliteter och finansiell rådgivning, har minskat med 1,4 miljoner kronor. 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 övertäckningar i fastighetsportföljen och en stark ägare i Sundbybergs stad.

Riksbanken utökade 2020 sina redan omfattande stödköp av framförallt statsobligationer till att även gälla företagsobligationer, för att mildra effekterna på svensk ekonomi av pandemin. I samband med det sammanställde Riksbanken en lista på de företag med utestående obligationer som uppfyller deras krav för en investering. Förvaltaren var ett av de femtio bolag som fanns med på listan. Att ha Riksbanken som potentiell investerare för framtida obligationer stärker Förvaltarens tillgång till likviditet under perioder när kapitalmarknaden är under press. Köpen som Riksbanken planerar syftar till att hålla det allmänna ränteläget nere och bidra till en fungerande kreditförsörjning.

ANMÄLA AVVIKELSER

Om våra medarbetare upptäcker något som inte är i linje med våra policyer och etiska riktlinjer ska de kontakta närmaste chef, alternativt den chef de har förtroende för eller HR. Detta finns beskrivet i våra riktlinjer. Under året har ingen allvarlig avvikelse mot våra riktlinjer rapporterats in.

SKULDER OCH RÄNTESÄKRING

Förvaltarens skuldportfölj uppgick den sista december 2020 till 1 600 miljoner kronor. Vi hanterar räntesäkringen via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Förvaltaren hade vid utgången av 2020 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 980 miljoner kronor. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument vid utgången av året var -16 miljoner kronor jämfört med -19 miljoner kronor förra året.

Under året har vi minskat lånevolymen med 100 miljoner kronor och justerat fördelningen mellan de olika låneslagen i portföljen. När pandemin bröt ut blev det dyrare att låna via certifikatmarknaden och därför valde vi att minska belåningen där och ökade samtidigt vår belåning hos Kommuninvest.

Den sista december 2020 var snitträntan (momentan) för skuldportföljen 0,69 %, snitträntan de senaste 12 månaderna var 0,92 %. Andelen lån med förfall inom ett år med hänsyn till kreditlöften uppgår till 0 %.

Genomsnittlig
räntebindningstid **3,44 år**
Genomsnittlig
kapitalbindningstid **3,37 år**

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 lagen om offentlig upphandling, kan det innebära att vi blir skyldiga att betala en sanktionsavgift.

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. Under 2021 kommer vi arbeta med att utveckla vår avtalsförvaltning för att säkerställa kvaliteten och priser enligt avtalsvillkor.

Vi har tre anställda upphandlare som bland annat genomför ramavtalsupphandlingar och sköter avtal, men också hjälper våra projektledare med ramavtalsavrop för att säkerställa ökad konkurrens och juridiskt korrekta beställningar på ramavtalen.



AFFÄRSETISKT AGERANDE

För oss är det självklart att vi betar 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 följer Sundbybergs stads riktlinjer för representation, gåvor, uppvaktning och andra förmåner, och vi har kompletterat med skrivelser anpassade för vår specifika verksamhet. Under året har alla enheter haft genomgång av våra riktlinjer avseende affärsetiskt

agerande och motverkande av mutor och korruption. Vi har också tagit fram olika dilemmaövningar som ska vägleda oss i svåra situationer. Vi hoppas att detta arbete ska göra att måttet på medvetenhet om bolagets affärsetik höjs i vår nästa medarbetarundersökning. Målet är att 95 % ska ha kännedom om företagets affärsetiska riktlinjer. I år landade siffran på 84 %.

I upphandlingspolicyen finns ytterligare vägledning för att förhindra mutor och korruption i upphandlingsförfarandet.

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

Under 2020 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 422 miljoner kronor fördelat på totalt 554 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. Upphandlingspolicyen innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet, miljö-hänsyn, arbetsmiljö och social hänsyn i form av sysselsättningsfrämjande åtgärder för arbetslösa. Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster.

Under 2021 kommer vi att ytterligare utveckla våra sociala och miljömässiga krav i upphandling.





Anna Degerfeldt, hållbarhetsutvecklare

VI ARBETAR MED PROAKTIV RISKHANTERING

Risakanalys är en viktig del av vår styrning för att agera förebyggande och vara beredda på olika typer av händelser, både i vår verksamhet och i omvärlden.

Vi genomför årligen en samlad riskanalys, och utöver det riskuppföljning två gånger per år. Riskerna värderas av ledningsgruppen med stöd av andra nyckelpersoner och funktioner, utifrån sannolikhet och konsekvens. Under året har vi även kompletterat analysen med de nya risker som pandemin fört med sig för vår verksamhet. Under 2021 kommer vi att testa ett nytt arbetssätt där en arbetsgrupp förarbetar riskanalysen inför fastställande i ledningsgruppen om prioritering och åtgärder, och därefter förankring i chefsgruppen. Syftet är att göra riskanalysprocessen smidigare, skapa samsyn och förankring och kunna lägga ännu mer fokus på hanteringen av de prioriterade riskerna. I tabellen nedan redovisar vi ett urval av våra mest betydande risker, samt ansvarig och hur vi hanterar frågorna.

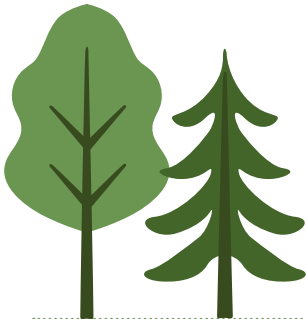


RISK	RISK-VÄRDE	UPPFÖLJNING	ANSVARIG
Ökade kostnader och försämrad kvalitet i ny-/till-/ombyggnadsprojekt	Hög	Säkerställande av marknadsmässiga kostnader genom återkommande konkurrensut-satt upphandling, strukturerad beslutsprocess rörande investeringar och projektge-nomförande.	Projektschef
Detaljplaner inte klara i tid	Hög	Löpande, tät dialog med staden.	Fastighetschef
Fastighetsutvecklingsplanen kan ej följas	Hög	Löpande dialog med kommunens plan- och bygglovsenhet samt utveckling av vår hyresgästdialog. Systematisk uppföljning av fastighetsutvecklingsplanen.	Vd
Stigande fastighetskostnader	Hög	Säkerställande av marknadsmässiga kostnader genom återkommande konkurrensut-satt upphandling, löpande driftsoptimering- och energieffektivisering. Proaktiv månadsvis uppföljning av relevanta nyckeltal.	Fastighetschef
Negativ värdeförändring fastigheter	Hög	Aktivt arbete med media och kommunikation för att lyfta positiva nyheter i våra bo-stadsområden. Trygghetsdialoger och trygghetsvandringar med hyresgäster. Strategiska samarbeten med föreningslivet och staden.	Hållbarhetschef
Hot och våld mot personal	Hög	Utbildning av medarbetare i hur man ska agera om en hotfull situation uppstår. Säker-ställande av att alla chefer känner till hur personal agerar/rapporterar vid incident.	HR-chef
Bristande avtalsuppföljning	Hög	Översyn av processen för avtalsförvaltning. Tydligöra avtalsägares/avtalsansvarigs roll i avtalsuppföljning.	Ekonomichef
Ökad förekomst av bedrägerier online/attacker via mail etc.	Hög	Löpande information till medarbetare bland annat via intranätet.	Digitaliseringschef
Svårigheter att planera arbetet framåt p.g.a. pandemin	Hög	Använda riskanalysen för att prioritera rätt frågor. Följa utvecklingen nära och omprioritera. Samtliga chefer lyfter nya förutsättningar på veckovisa avstämningar.	Vd
Ökade kostnader med anledning av stoppade/uppskjutna projekt p.g.a. pandemin	Hög	Löpande information till ekonomi för att ekonomi ska kunna göra prognoser. Fångas upp genom uppdatering av fastighetsutvecklingsplanen som görs löpande och där medarbetare från ekonomi deltar.	Ekonomichef

HÅLLBARHETSNOTER

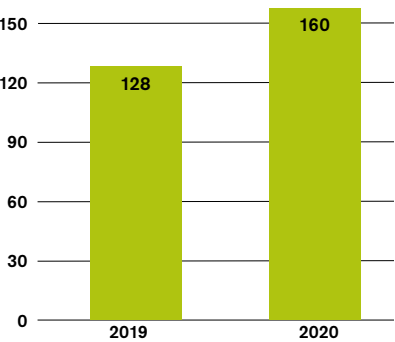
På dessa sidor har vi samlat noter och mätetal till våra hållbarhetsdata.

Förvaltarens års- och hållbarhetsredovisning är upprättad för att spegla verksamheten. För att avgränsa innehåller har vi tillämpat principerna för väsentlighet, transparens och intressentperspektiv. Vi följer löpande vår omvärld och utvecklar vår styrning för att vara i takt med omvärlden och för att ständigt bli än mer hållbara i det vi gör. Vi ska utföra vårt uppdrag på ett sådant sätt att vår verksamhet bidrar positivt till, samt minimerar vår negativa påverkan på, miljön, människorna och samhället där vi verkar och genom hela vår värdekedja. Försiktighetsprincipen vägleder oss och vi säkerställer efterlevnaden av den lagstiftning som vi omfattas av. Vi utvärderar kontinuerligt vår prestation med syfte att ständigt bli bättre.

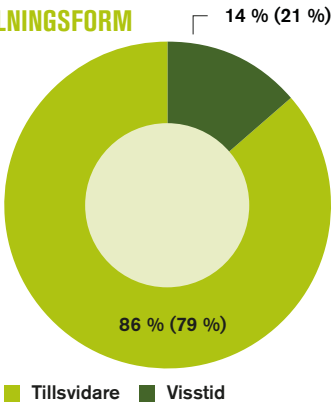


MEDARBETARSIFFROR

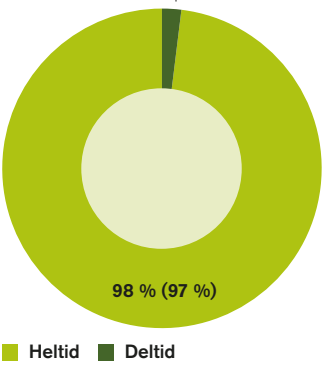
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



	Alla medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp	Styrelsen
Kvinnor	43 %	57 %	86 %	46 %
Män	57 %	43 %	14 %	54 %
Under 30 år	14,6 %	0 %	0 %	0 %
30-49 år	37,6 %	50 %	71,4 %	15 %
Över 50 år	47,8 %	50 %	28,6 %	85 %

Avgränsning	Lagkrav hållbarhetsrapport	Uppllysning Gri Standards
ATTRAKTIVA BOSTADSDOMRÅDEN		
Lokalsamhället Hyresgäster	Sociala förhållanden Miljö	Egen uppllysning: Skapade arbetstillfällen
TRYGGHET OCH TRIVSEL		
Lokalsamhället Hyresgäster	Sociala förhållanden Miljö Mänskliga rättigheter	GRI 416 Kunders hälsa och säkerhet
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET		
Egen verksamhet Hyresgäster Leverantörer	Miljö	GRI 302 Energi GRI 305 Utsläpp GRI 306 Avfall
ATTRAKTIV ARBETSPLATS		
Egen verksamhet	Medarbetare Mänskliga rättigheter	Egen uppllysning: Friskvård Nöjda medarbetare GRI 405 Mångfald och jämslälldhet GRI 406 Icke-diskriminering
EKONOMISKT ANSVAR		
Egen verksamhet Leverantörer Lokalsamhället	Mänskliga rättigheter Motverkande av korruption	GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan GRI 205 Anti-korruption



SÅ BERÄKNAR VI UTSLÄPP

Förvaltaren beräknar utsläppen för direkta utsläpp fordonbränsle (Scope 1) för verksamhetens fordon samt indirekta utsläpp el, kyla och värme (Scope 2). Elen som Förvaltaren köper in är ursprungsmärkt vattenkraft. Beräkningarna inkluderar inte hyresgästernas el där de har ett eget elabonnemang och Förvaltaren därför inte har någon kontroll över vilken typ av el som köps in.

Värmen som beräknas är uppvärmning av alla Förvaltarens fastigheter. Förvaltaren köper fjärrvärme från Norrenergi med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöval". Under 2020 kom 99,7 % av värmen från förnybara källor. Kylan är fjärrkyla från Norrenergi som används för att kyla ner de lokaler som har fjärrkyla. Under 2020 kom 100 % av fjärrkylan från förnybara källor.

EMISSIONSFAKTORER

FORDONSBRÄNSLE
Diesel: Trafikverket (2017) 2,54 wtw, kg CO₂-ekv/liter
Bensin: Trafikverket (2017) 2,76 kg wtw CO₂-ekv/liter
Gas: Trafikverket (2017) 0,75 kg wtw CO₂-ekv/m³ (Genomsnitt fordonsgas)

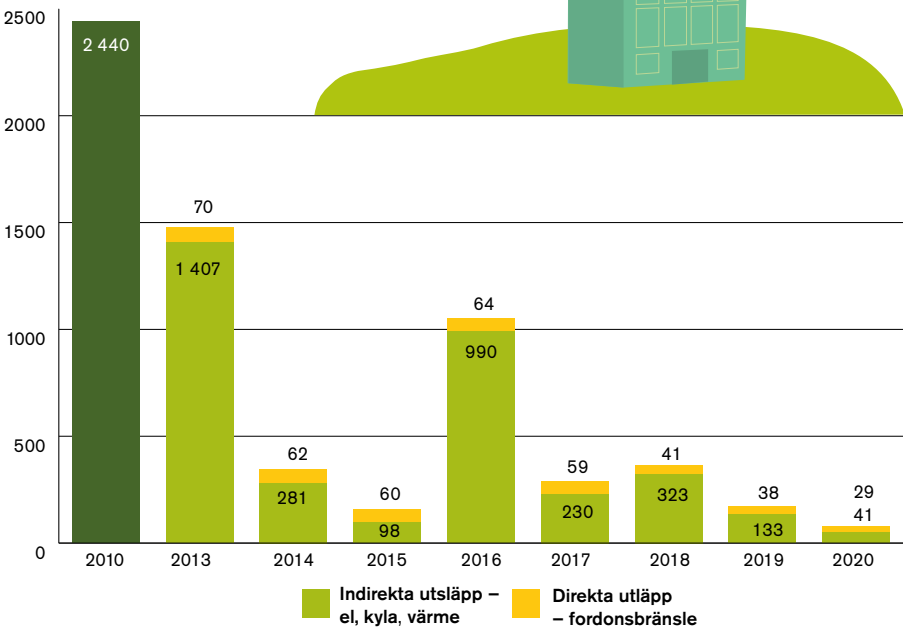
EL
Kinect Energy Group (2020) 0 g CO₂-ekv/kWh
100 % förnybar Vattenkraft: Skjefstadsfossen II Norge

KYLA
Fjärrkyla: Norrenergi (2020) 3 g CO₂-ekv/kWh

VÄRME
Fjärrvärme: Norrenergi (2020) 0,6 g CO₂-ekv/kWh

KOLDIOXIDUTSLÄPP (TON/ÅR)

Ton koldioxidutsläpp



AVFALL I SIFFROR

Fraktioner	2020 (ton)	2019 (ton)	2018 (ton)	2017 (ton)
Matavfall	364	365	477	458
Fettavfall	98	67	78	19
Restavfall från hushåll	3249	2742	3050	3385
Källsorterade fraktioner	663	692	744	772
Brännbart avfall (inkl. grovsopor)	494	402	383	398
Park- och trädgårdsavfall	77	120	118	163
Totalt icke farligt avfall	4946	4388	4850	5176
Elavfall (farligt avfall)	39	34	30	38
Övrigt farligt avfall	2	3	2	3
Totalt farligt avfall	41	37	32	41

GRI-INDEX

Vi redovisar årligen vårt hållbarhetsarbete i en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Redovisningen 2020 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiatives Standarder för hållbarhetsredovisning 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. 2
102-2	Affärsmodell	s. 6-11
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Hallonbergen
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	s. 2
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 2, 5
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	s. 2
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 6-7
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 34
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 31
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och leverantörskedjan under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 20-23
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, Sveriges Allmännyttas Bygghandelsnämnden
STRATEGI		
102-14	VD-ord	s. 4
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	s. 8, 10
STYRNING		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 5, 10
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 9
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 27
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 9
102-43	Kommunikation med intressenter	s. 9
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 9, 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. 10-11
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga områden som identifierats	s. 10-11
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	2020-01-01 – 2020-12-31
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	April 2020
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	s. 75
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	s. 36
102-55	GRI-index	s. 36-37
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	Ingen extern granskning har gjorts av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.

Ämnesspecifika upplysningar

200 EKONOMISKA UPPLYSNINGAR		KOMMENTAR/HÄNVISNING
203 (2016)	Indirekt ekonomisk påverkan	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 14, 28-30
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 14, 28-30
205 (2016)	Antikorruption	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 31
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicies och rutiner	s. 31
300 MILJÖUPPLYSNINGAR		
302 (2016)	Energi	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 20-23
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 20, 23
302-3	Energiintensitet	s. 20, 23
305 (2016)	Utsläpp	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 20
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	s. 35
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	s. 35
306 (2016)	Avfall	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 21
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	s. 35

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8-11	Personal 24-27, 34
Affärsmodell, styrning och målbild 8-11	Respekt för mänskliga rättigheter 12-19, 24-27, 31
Miljöpåverkan 20-23, 35	Motverkande av korruption 30-31
Sociala förhållanden 12-19	Hållbarhetsrisker 33

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 4-37 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 15 mars 2021
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

400 SOCIAL PÅVERKAN		
Eget område	Arbetsmiljö och hälsa	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24-27
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
Egen upplysning	Frisknärvaro	s. 26 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 Förvaltaren har valt att redovisa resultatet av den årliga medarbetarundersökningen.
405 (2016)	Mångfald och jämställdhet	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24-27
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
405-1	Köns- och åldersfördelning (samt ev. uppdelning i andra mångfaldskriterier) i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	s. 34
406 (2016)	Icke-diskriminering	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	s. 24
416 (2016)	Kunders hälsa och säkerhet	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 16-19
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 10,19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 4-37 årsredovisningens framvagn). Se särskild tabell på sidan 37.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 612 (6 608) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 76 389 (76 982) kvadrater 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 2020-12-31 uppgick marknadsvärdet till 14 873 (13 859) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 5 182 (4 974) 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. För mer detaljerade verksamhetsrelaterade risker se även sidan 33.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2020-12-31. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 97,4 (98,2) % för helåret 2020. Att Sundbyberg är en snabbt växande kommun tillsammans med en hög efterfrågan på hyresrätter gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. För bolagets lokaler uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,5 (95,2) % för helåret 2020. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Risken för vakanser i lokalbeståndet är därmed 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 (74) % av lånevolymen räntesäkrad.

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 ska tillämpas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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 2020-12-31 till 9,5 (9,6) %.

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

Årets Nöjd-Kund-enkät bland de boende resulterade i betyget 70 (69).

Förvaltaren har under pandemin arbetat aktivt med att ställa om istället för att ställa in. Framförallt har det påverkat hur vi arbetat samt att vissa projekt förskjutits i tiden.

I juni 2020 genomfördes fusionen med det helägda dotterbolaget Förvaltaren HBC AB.

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. I juni 2020 sålde Förvaltaren en del av fastigheten Sundbyberg 2:79 i Ursvik till HSB. Det som såldes är mark med

tillhörande byggätter enligt en tidigare överenskommelse.

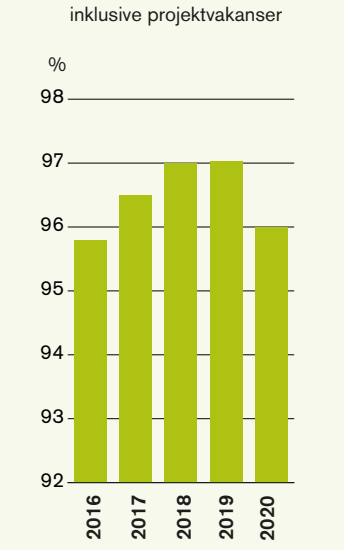
Hyresnivåer. För 2020 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 2,1 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 2020-01-01 och motsvarar cirka 11 miljoner kronor i ökade intäkter. **Investeringar.** Årets investeringar i fastigheter uppgick till 384 (288) miljoner kronor.

Projekt. I Centrala Sundbyberg, i fastigheten Bageriet 23, pågår hållbar renovering av 175 lägenheter samt ombyggnad av allmänna utrymmen och garage i fastigheten. Första etappen bestående av 58 lägenheter är klar och hyresgästerna återvände till sina nyrenoverade lägenheter 1 juni i år. Tomställning av etapp 2, 46 lägenheter, skedde i början av juni månad och etappen beräknas vara klar i januari 2021. Hela projektet beräknas vara klart under Q3 2021. I Fastigheterna Muraren 2, Ekdungen 1 och Östern 5 i Centrala Sundbyberg pågår projektering och upphandling inför renovering. Dessutom pågår förstudie av ny-, till- och ombyggnad av fastigheten Bildhuggaren 11 i Centrala Sundbyberg.

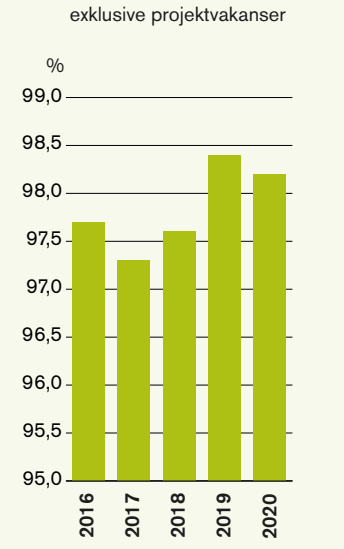
I Hallonbergen i fastigheten Orienteraren 9 har samtliga hissar i fastigheten renoverats och ventilationsåtgärder pågår. Planering för konvertering av lokaler till 31 lägenheter samt för gårds- och garage- renovering kan komma att förskjutas i tid pga. att myndighetskrav måste prioriteras. Förstudie av en kommande större renovering av Vandraren 9 i Hallonbergen pågår.

I nordvästra och sydvästra Rissne pågår stambyte i två fastigheter, Batteriet 1 och Spaden 1. Till följd av Covid-19 pausades projekten tillfälligt inför sommaren men återupptogs under hösten. Totalt för de båda fastigheterna är det 197 lägenheter som ska stambytas. Preliminärt projektavslut är Q2 2021 och därefter fortsätter

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2020-12-31



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2020-12-31



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	16

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE
FRAMTIDA UTVECKLING

För 2021 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen ännu ej kommit överens om 2021-års hyreshöjning. Avfall och VA taxor har höjts mycket de senaste åren. Utifrån stadens behov av upprustning av VA system samt utbyggnad av sopsugsanläggningar kan ytterligare höjningar komma.

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 57 för vidare information.

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserade vinstmedel	2 661 246 999 kr
Årets resultat	78 248 618 kr
Summa	2 739 495 617 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 147 300 kronor utdelas till ägaren samt att återstående 2 737 348 317 kr balanseras i ny räkning. Årets utdelning uppgår till 0,91 procent på det belopp som ägaren vid föregående räkenskapsårs utgång skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	2 147 300 kr
I ny räkning balanseras	2 737 348 317 kr
Summa	2 739 495 617 kr

Styrelsens och verkställande direktörens 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.



FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
Intäkter	719	701	713	787	805
Driftnetto	399	364	355	415	410
Rörelseresultat	215	82	655	159	164
Resultat efter skatt	170	36	587	84	60
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	384	288	167	307	416
Marknadsvärde fastigheter	14 873	13 859	13 157	13 698	14 153
Eget Kapital	3 464	3 297	3 264	2 699	2 675
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	97,0	97,0	96,3	95,8
Belåningsgrad, %	9,5	9,6	11,3	19,7	19,2
Soliditet (synlig), %	63,6	61,1	57,1	45,3	44,4
Soliditet (justerad), %	73,7	72,0	69,5	64,5	64,2
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	45,0	41,1	39,9	42,8	41,3
Totalavkastning, %	8,11	5,77	5,0	7,5	14,0
NKI	70	69	68	69	71

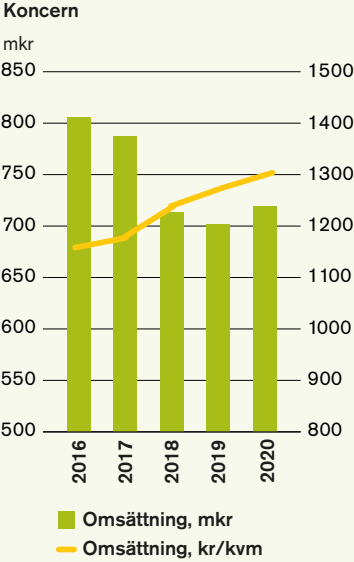
MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
Intäkter	714	697	704	764	785
Driftnetto	395	361	352	407	404
Rörelseresultat	126	82	66	167	170
Resultat efter skatt	78	518	42	97	61
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	384	288	167	305	396
Marknadsvärde fastigheter	14 752	13 741	13 058	13 332	13 825
Eget kapital	3 339	3 264	2 749	2 728	2 691
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	97,0	97,0	96,4	96,2
Belåningsgrad, %	9,6	10,0	11,3	20,1	19,5
Soliditet (synlig), %	61,8	61,0	48,1	45,6	44,7
Soliditet (justerad), %	73,1	72,0	69,3	64,4	64,2
NKI	70	69	68	69	71
MI/NMI	69*	69*	64*	75	76

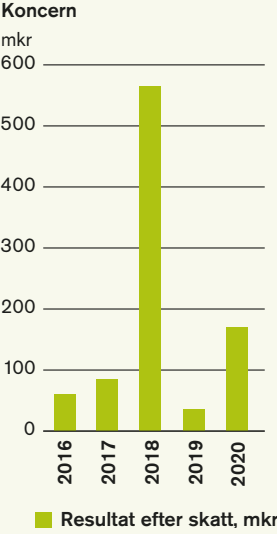
*Från och med 2018 har vi en annan leverantör, med en något annan mätmetod, varför nyckeltalet inte är jämförbart mellan åren.

NYCKELTAL

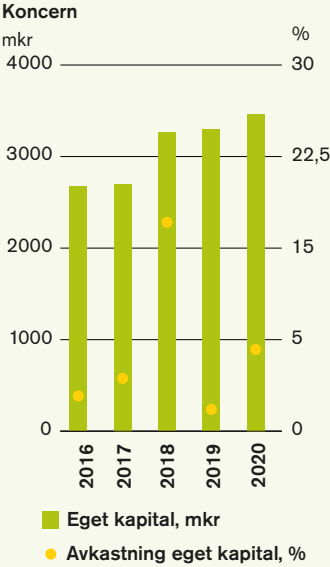
NETTOOMSÄTTNING



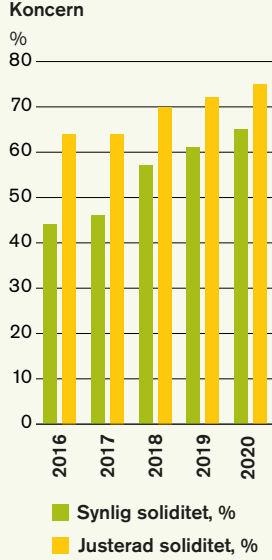
RESULTAT EFTER SKATT



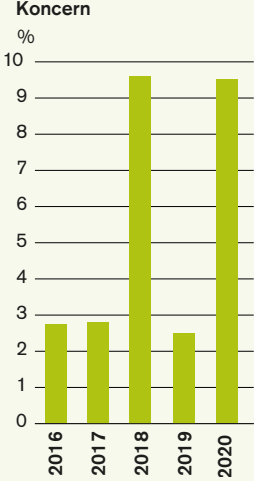
EGET KAPITAL



SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Belopp i mkr	Not				
Hysesintäkter	1, 2, 3	711	698	706	694
Övriga intäkter	4	8	3	8	3
Nettoomsättning		719	701	714	697
Taxebundna utgifter	5	-126	-123	-126	-123
Underhåll		-27	-36	-27	-36
Drift	6	-149	-161	-148	-160
Fastighetsskatt		-18	-17	-18	-17
Drift- och underhållskostnader		-320	-337	-319	-336
Driftnetto		399	364	395	361
Administration	7, 8, 9	-109	-105	-109	-105
Bruttoresultat		290	259	286	256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-167	-165	-163	-162
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	89	-10	–	-10
Övriga rörelsekostnader	12	3	-2	3	-2
Rörelseresultat		215	82	126	82
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	13	–	–	–	483
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	–	1	–	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-23	-33	-26	-34
Summa resultat från finansiella poster		-23	-32	-26	450
Resultat efter finansiella poster		192	50	100	532
Resultat före skatt		192	50	100	532
Skatt på årets resultat	16	-22	-14	-22	-14
ÅRETS VINST		170	36	78	518

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

NETTOOMSÄTTNING

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget, varför kommenterar lämnas utifrån ett koncernperspektiv. Nettoomsättningen uppgick till 719 (701) mkr, en ökning om 18 mkr jämfört med 2019. För 2020 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 2,1 procent, för 2019 var motsvarande höjning 1,6 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med 1 januari 2020 och har genererat en intäktsökning om cirka 13 mkr. Bostadshysesintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 578 (566) mkr, en ökning om 12 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 229 (1 206) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 98 (104) mkr. Minskningen beror till del på en affärsmäs-sig satsning som Förvaltaren genomförde under kvartal 2 2020 och som gav delar av det lokala näringslivet som drabbats hårt av Coronapandemin en hyreslätnad. Förvaltaren erhöll ersättning från staten vilket gjorde att nettoeffekten blev -4 mkr. Förvaltarens ambitiösa renoveringstakt har också gjort att andelen vakanta lokaler temporärt ökat. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 35 (28) 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 2020-12-31 uppgick till 96,0 (97,0) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 8 (5) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 14 (11) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar och dels friktionsvakans mellan hyresgäster.

Mkr	2020	Andel %	2019
Hyror bostäder	578	80	566
Hyror lokaler	98	14	104
Övriga hyror	35	5	28
Hysesintäkter	711	99	698
Övriga intäkter	8	1	3
Nettoomsättning	719	100	701

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -320 (-337) mkr, en minskning med 17 mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -539 (-612) kr/kvm. Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -126 (-123) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -58 (-61). Taxan har varit oförändrad under året. Dock har förbrukningen minskat som följd av att 2020 varit ett mildare år än 2019. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -19 (-18) mkr. Taxan för vatten och avlopp var oförändrad under året. Kostnaden för avfallshantering ökade med 5 mkr till 20 (15) mkr. Ökningen beror dels på en taxehöjning om 5 % och dels att avfallsvolymen ökade under 2020. Kostnaden för underhåll uppgick till -27 (-36) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, OVK etcetera. Fastighetsskatten uppgår till -18 (-17) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 429 (-1 377) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -149 (-161) mkr och består av reparationer och avtals-bundna kostnader såsom exempelvis städ-ning, besiktning, snöröjning, fastighets-försäkring etcetera.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -167 (-165) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaff-ningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. Under året har nedskrivningar om 0 (-2) mkr skett.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 89 (-10). Posten består i huvudsak av realisationsresultat vid försäljning av mark i Ursvik till HSB.

ADMINISTRATION

Administration uppgick under året till -109 (-105) mkr. Administration består av bland annat lönekostnader, avskrivningar av kontorsinventarier, centrala kon-torskostnader och köpta tjänster etcetera.

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -23 (-32) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -42 (-60) kr/kvm. Finansiella poster består av ränte-kostnader om -21 (-29) mkr, förtida lösen av swappar om -5 (-4) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel -0 (-1) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 3 (0) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 0,69 (0,79) procent. Under året uppgick snitträntan till 0,92 (1,02) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2020-12-31 till 1 600 (1 700) mkr.

Mkr	2020	Andel %	2019
Kostnad kommunal borgen	-3	-13	-5
Övriga räntekost-nader och liknande resultatposter	-18	-78	-24
Ränteintäkter	0	0	1
Förtida swaplösen	-5	-22	-4
Negativ inlånings-ränta på bankmedel	0	0	-1
RUB	3	13	1
Summa	-23	-100	-32

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. Samtidigt sker direktavdrag i bolagets pågående projekt. Av redovisad skatt uppgår -14 (-11) mkr av årets skatt. Varav -1 (0) är justering hänförlig till tidigare år och -8 (-3) mkr är uppskjuten skatt.

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

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	17	4	4	4	4
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	4 541	4 585	4 404	4 445
Pågående fastighetsarbeten	19	641	389	637	389
Inventarier	20	7	9	7	9
Summa materiella anläggningstillgångar		5 189	4 983	5 048	4 843
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	–	–	61	91
Fordringar hos dotterbolag		–	–	41	41
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	23	0	5	–	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	5	102	137
Summa anläggningstillgångar		5 193	4 992	5 154	4 984
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1	1	1	1
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	8
Fordran på Stadshuskoncernen		23	1	34	–
Aktuella skattefordringar		–	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	24	20	19	20	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	13	12	14	12
Summa kortfristiga fordringar		57	33	69	40
Kassa och bank					
Kassa och bank	26, 27	50	173	49	172
Koncernkonto		142	197	132	156
Summa kassa och bank		192	370	181	328
Summa omsättningstillgångar		249	403	250	368
SUMMA TILLGÅNGAR		5 442	5 395	5 404	5 352

Belopp i mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	28,29				
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		2 788	2 755	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 661	2 146
Årets vinst		170	36	78	518
Summa fritt eget kapital		2 958	2 791	2 739	2 664
Summa eget kapital		3 464	3 297	3 339	3 264
Avsättningar	30	176	180	171	171
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	31, 32	1 600	1 700	1 600	1 700
Övriga långfristiga skulder		–	5	–	5
Summa långfristiga skulder		1 600	1 705	1 600	1 705
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		–	–	112	–
Leverantörsskulder		62	63	62	64
Aktuella skatteskulder		16	17	15	16
Övriga kortfristiga skulder		5	5	5	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	119	128	100	128
Summa kortfristiga skulder		202	213	294	212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 442	5 395	5 404	5 352

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
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 på årsstämma			-3 492		-3 492
Årets resultat				35 905	35 905
Eget kapital 2019-12-31	500 000	6 000	2 754 677	35 905	3 296 582
Vinstdisposition			35 905	-35 905	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 430		-2 430
Årets resultat				170 021	170 021
Eget kapital 2020-12-31	500 000	6 000	2 788 152	170 021	3 464 173

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
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 på årsstämma			-3 492		-3 492
Årets resultat				518 170	518 170
Eget kapital 2019-12-31	500 000	100 000	2 145 508	518 170	3 263 678
Vinstdisposition			518 170	-518 170	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 430		-2 430
Årets resultat				78 249	78 249
Eget kapital 2020-12-31	500 000	100 000	2 661 248	78 249	3 339 497

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



KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Belopp i mkr				
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	215	83	125	83
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	169	170	166	167
– Avsättningar	-11	–	–	–
– Nedskrivning aktier/fusion	–	–	23	–
Resultat från fastighetsförsäljningar	-89	10	–	10
Förgäveskostnader	-3	2	-3	2
	281	265	311	262
Erhållen ränta	–	1	0	1
Erlagd ränta	-23	-33	-26	-34
Betald inkomstskatt	-15	-2	-14	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243	231	271	226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning/minskning av kundfordringar	0	7	0	7
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-25	185	-30	188
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3	11	-3	11
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-9	26	85	-497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206	460	323	-65
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-388	-291	-383	-291
Sålda materiella anläggningstillgångar	104	-3	14	-3
Investeringar/försäljningar i dotterbolag	–	–	–	–
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	2	-9	1	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282	-303	-368	-303
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	–	–	–	–
Amortering av skuld	-100	-407	-100	-407
Förändring av långfristiga skulder	–	–	–	–
Utbetald utdelning	-2	-3	-2	-3
Erhållen utdelning			0	522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102	-410	-102	112
Årets kassaflöde	-178	-253	-147	-256
Likvida medel vid årets början	370	623	328	584
Likvida medel vid årets slut	192	370	181	328

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 243 (231) mkr, vilket är en ökning med 12 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -169 (-170) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till -95 (10) mkr. Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till -37 (229) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 206 (460) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggnings-tillgångar uppgick till -388 (-291) mkr vilket är en ökning med 97 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 2020 jämfört med 2019.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -282 (-303) mkr, vilket är en förändring med -21 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nya lån om totalt 0 (0) mkr har tagits upp och -100 (-407) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansierings-verksamheten uppgick till -2 (-3) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -102 (-410) mkr, vilket är en minskning av amorteringar med 308 mkr jämfört med föregående år.

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



TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 värderings-tillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värde-ras 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 också dotterbolag till Förvaltaren Fastighetsutveckling AB, org.nr 556811-1636, Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sund-byberg 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 Småfäglarna 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 Fast-ighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB som samtliga är helägda. Den 18 juni 2020 genomfördes en fusion med dotterbolaget Förvaltaren HBC AB, org.nr 556799-2234.

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 konc-ernföretagen 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 inter-nvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

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
Ränteutäkter 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. Rabatt som lämnas till följd av covid-19 har kostnadsförts i den period som rabatten är hänförlig till i enlighet med BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

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 balansda-gen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skat-temässiga 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. Ford-ringar 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 tillgångensvärde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en ned-skrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Underhåll som är planerade i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och akti-veras 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 utgif-ter 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 vär-de vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll re-do-visas 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 anlägg-ningstillgång 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 nyttjan-deperiod 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
Hyresgästpassningar	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 fastig-hetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvär-deringen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt december 2020-12-31. 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 kassa-flödesanalyser 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 under-hållskostnader bedöms av Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Skvadronen 4. Fastigheten har genomgått stambyte.
- Ljungen 3. Fastigheten har genomgått en större renovering.
- Båvern 2. Nyrenoverat garage och ny ventilation.
- Spiken 4. Pågående renovering av lokalytor.
- Bageriet 23. Fastigheten genomgår en hållbar renovering.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara ge-nomförda transaktioner. Ett intervall från 2,37 till 7,25 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylröntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktav-kastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,42 till 9,40 är använt i kal-kylen.
- 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 kon-trakts-struktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknad-smässig 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 be-dömda kassaflöden diskonterats till 2020-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värdering-arna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodi-ken ansluter i allt väsentligt till MSCI – Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utför-des objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivning 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 nedskriv-ningsbehov 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 åter-vinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflö-den 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 leastagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaski-

ner 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 kundford-ringar 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 regle-rats 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 anlägg-ningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga låneskulder

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för trans-aktionskostnader.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transak-tionskostnader.

Finansiella instrument

Fastighets AB Förvaltaren använder finansiella instrument, inom ramen för bola-gets Finanspolicy, för att hantera ränterisk. Bolagets finansiella instrument består av räntederivat.

Fastighets AB Förvaltaren säkringsredovisar bolaget räntederivat. Marknadsvär-det och dess förändringar för de räntederivat som säkerhetsredovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 kommer inte att påverka resultat eller balansräk-ningen.

Vid förändringar av marknadsräntor uppkommer ett teoretiskt under- eller över-värde 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 genomgå-ende 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 koncer-nen 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 tjäns-ter 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

	2020	2019
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Förvaltaren HBC AB	–	–
Koncernens moderkoncern	42	40
Summa inköp	42	40
Försäljning		
Förvaltaren HBC AB	–	–
Koncernens moderkoncern	33	33
Summa försäljning	33	33

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	578	566	573	562
Lokaler	98	104	98	104
Garage och p-platser	30	24	30	24
Övrigt	5	4	5	4
Summa	711	698	706	694

Not 4 Övriga intäkter

Koncerninterna övriga intäkter 200 tkr (196 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppvärmning	-58	-61	-58	-61
Ei	-29	-28	-29	-28
Vatten	-19	-18	-19	-18
Avfallshantering	-20	-15	-20	-15
Fjärrkyla	–	-1	–	-1
Summa	-126	-123	-126	-123

Not 6 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Reparationer	-48	-47	-47	-47
Skötsel och tillsyn	-80	-92	-80	-92
Övriga driftskostnader	-21	-22	-21	-21
Summa*	-149	-161	-148	-160

* I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 9 mkr (10 mkr).

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Belopp i tkr				
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-894	-973	-862	-946
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	-9	–	-9
Skatterådgivning	-14	-64	-14	-64
Summa	-908	-1 046	-876	-1 019

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	69	51	69	51
Män	91	77	91	77
Summa	160	128	160	128

Belopp i tkr

Löner, ersättningar, sociala

avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen	-727	-637	-727	-637
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-1 844	-1 798	-1 844	-1 798
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare				
7 pers*** (6 pers)	-5 478	-3 258	-5 478	-3 258
Löner och ersättningar till övriga anställda	-66 483	-59 437	-66 483	-59 437
Summa	-74 532	-65 130	-74 532	-65 130

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-25 035	-23 292	-25 035	-23 292
Pensionskostnader för verkställande direktören	-614	-766	-614	-766
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-1 643	-513	-1 643	-513
Pensionskostnader för övriga anställda	-7 166	-10 526	-7 166	-10 526
Summa	-108 990	-100 227	-108 990	-100 227

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	5	5	5
Män	2	2	2	2
Summa	7	7	7	7

Summa

	16	16	16	16
--	----	----	----	----

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

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 727 tkr (637 tkr) och fördelas enligt följande Anna Clara Acevedo 0 tkr (16 tkr), Hans Beckerman 39 tkr (29 tkr), Berit Berggren 0 tkr (10 tkr), Nils-Ove Bohlin 0 tkr (16 tkr), Harald Enoksson 0 tkr (16 tkr), Bengt Fasth 62 tkr (62 tkr), Nina Lundström 218 tkr (124 tkr), Cecilia Löfgreen 62 tkr (5 tkr), Mattias Lönnqvist 39 tkr (29 tkr), Josefin Malmqvist 0 tkr (41 tkr), Gunhild Manell 0 tkr (10 tkr), Lisa Rosengård 56 tkr (29 tkr), Christer Rydh 39 tkr (39 tkr), Kristoffer Tamsons 0 tkr (31 tkr), Emelie Tillegård 33 tkr (0 tkr), Mikael Sundesten 39 tkr (39 tkr) och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Roya Asadzadeh 23 tkr (19 tkr), Jan Bojling 19 tkr (15 tkr), Ina Djurestål 0 tkr (5 tkr), Tomas Kreij 19 tkr (15 tkr), Gustaf Stetler 0 tkr (5 tkr) Christina Wilson suppleant 19 tkr (ordinarie 24 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 20 tkr (19 tkr), HansErik Salomonsson 20 tkr (19 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 10 tkr (10 tkr), Maritta Hellström Terttu 10 tkr (6 tkr), Per O Godin 0 tkr (4 tkr).

*** Under 2020 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 22 juni till 31 december. 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 9 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2020	2019	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-451	-356	-451	-356
Förfaller till betalning 1-5 år	-705	-217	-705	-217
Summa	-1 156	-573	-1 156	-573

Bilar

Förfaller till betalning < 1 år	-2 231	-2 645	-2 231	-2 645
Förfaller till betalning 1-5 år	-3 606	-4 028	-3 606	-4 028
Summa	-5 837	-6 673	-5 837	-6 673

Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-10 600	-7 312	-10 600	-7 312
Förfaller till betalning 1-5 år	-25 290	25 481	-25 290	25 481
Förfaller till betalning senare än fem år	-17 010	–	-17 010	–
Summa	-52 900	-32 793	-52 900	-32 793

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-458	-511	-458	-511
Bilar	-2 289	-1 968	- 2 289	-1 968
Lokaler och garage*	-7 460	-7 342	-7 460	-7 342
Summa	-10 207	-9 821	-10 207	-9 821

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

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader	-155	-152	-151	-149
Markanläggningar	-12	-11	-12	-11
Nedskrivningar m m	–	-2	–	-2
Summa	-167	-165	-163	-162

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 3 mkr (5 mkr). Se not inventarier.

Not 11 Resultat från fastighetsförsäljningar

I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 0 mkr (0 mkr).

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kostnadsförda projekt	–	-2	–	-2
Pågående tvister	3	–	3	–
Summa	3	-2	3	-2

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning på andelar i koncernföretag	–	–	–	483
Summa	–	–	–	483

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	–	1	–	1
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–
Summa	–	1	–	1

I posten ränteintäkter ingår 0 mkr (1 mkr) kopplat moderkoncernen.

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-4	-24	-4	-24
Övriga finansiella kostnader	-19	-5	-19	-5
Kostnad för kommunal borgen	-3	-5	-3	-5
Ränta pågående byggnation	3	1	–	–
Summa	-23	-33	-26	-34

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt för året	-13	-11	-13	-10
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	–	-1	–
Uppskjuten skatt	-8	-3	-8	-4
Summa	-22	-14	-22	-14
Redovisat resultat före skatt	192	50	100	532
21,4% skatt på redovisat resultat	-41	-11	-21	-114
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	19	–	–	103
Ej avdragsgilla kostnader	–	-1	–	-1
Skattemässig effekt fastighets fsg		-5	–	-5
Utnyttjande av underskottsavdrag	-1		-2	
Effekt av justering skattesats	–	3	–	3
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	1	–	1	–
Redovisad skatt	-22	-14	-22	-14
Redovisad effektiv skatt	11%	28%	22%	3%

Not 17 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	5 472	5 375	5 375	5 283
- Investeringar	21	31	20	31
- Aktiveringar	101	103	101	102
- Försäljningar & utrangeringar		-37	–	-41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 594	5 472	5 496	5 375
Ingående avskrivningar	-1 866	-1 748	-1 861	-1 748
- Försäljningar	–	34	–	35
- Årets avskrivning	-155	-152	-151	-148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 021	-1 866	-2 012	-1 861
Ingående nedskrivningar	-20	-18	-20	-18
Årets nedskrivningar	–	-2	–	-2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20	-20	-20
Utgående restvärde enligt plan	3 553	3 586	3 464	3 494

Mark

Ingående anskaffningsvärden	818	818	770	770
- Försäljningar	-12	–	-12	–
Utgående redovisat värde mark	806	818	758	770

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	230	214	230	213
- Investeringar	7	13	7	13
- Aktiveringar	6	3	6	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243	230	243	230

Ingående avskrivningar	-49	-38	-49	-38
- Årets avskrivning	-12	-11	-12	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61	-49	-61	-49
Utgående restvärde enligt plan	182	181	182	181

Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	4 541	4 585	4 404	4 445
---	-------	-------	-------	-------

Marknadsvärde på fastigheter	14 873	13 859	14 752	13 741
------------------------------	--------	--------	--------	--------

Not 19 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Redovisade värden vid årets början	366	228	365	228
Investeringar	357	244	357	244
Aktiveringar	-107	-106	-107	-106
Försäljningar	–	–	–	–
Kostnadsfört	–	-1	–	-1
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	-3	1	–	–
Utgående nedlagda kostnader	619	366	615	365
Övriga pågående projekt*	22	23	22	24
Summa	641	389	637	389

Not 20 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66	65	66	65
Årets förändringar				
- Inköp	–	2	–	2
- Försäljningar och utrangeringar	-4	1	-4	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62	66	62	66
Ingående avskrivningar	-57	-52	-57	-52
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	4	1	4	1
-Årets avskrivning	-2	-6	-2	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55	-57	-55	-57
Utgående restvärde enligt plan	7	9	7	9

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

Not 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100	100
Fusionerade bolag	-39	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61	100
Ingående nedskrivningar	-9	-9
Genom fusion	9	–
Utgående ackumulerat nedskrivningar	0	-9
Utgående restvärde enligt plan	61	91

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Förvaltaren HBC AB (fusionerat 200618)	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	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 20-12-31	Bokfört värde 19-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren HBC AB*	100	100	100 000	–	30 578
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				60 722	91 300

*Förvaltaren HBC AB fusionerades med moderbolaget 2020-06-18

	Årets resultat	Eget kapital
Belopp i tkr		
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	89 198	89 448
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	-3	363
Småfåglarna i Sundbyberg AB	1 834	4 989

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i tkr				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående redovisat värde, totalt	40	40	40	40
Består av Husbyggnadsvaror H.B.V 702000–9226 med säte Stockholm 4 andelar.				

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	5	5	5
Avgående fordringar, amorteringar	-5	–	-5	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5	0	5
Amorteringar, avgående fordringar	–	–	–	–
Utgående restvärde enligt plan	0	5	0	5

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Moms	–	1	–	1
Övriga kortfristiga fordringar*	20	18	20	17
Summa	20	19	20	18

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda driftskostnader	5	4	5	4
Förutbetalda kostnadsröntor	–	–	–	–
Förutbetalda hyror	1	2	2	2
Övriga poster	7	6	7	6
Summa	13	12	14	12

Not 26 Checkräkningskredit

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

Not 27 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto	142	197	132	156
Övriga konton*	50	173	49	172
Summa	192	370	181	328

*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 16 mkr (22 mkr) ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2021-2023 (2020-2022).

Not 28 Aktiekapital

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

Not 29 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2021-03-31 kommer en utdelning avseende år 2020 på 4,29 kr per aktie, totalt 2 147 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2020. Utdelningarna avseende 2019 och 2018 uppgick till 3 563 tkr respektive 3 492 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 30 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	208	210	203	204
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	27	18	27	18
Avseende övriga temporära skillnader	–	-1	–	-1
Pensionsförpliktelse	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	-62	-61	-62	-61
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	173	166	168	160
Övriga avsättningar	3	14	3	11
Summa avsättningar	176	180	171	171

Not 31 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	16	19	16	19
Summa	16	19	16	19

Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 980 mkr (1 050 mkr).

Not 32 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år *	700	1 000	700	1 000
1-5 år	900	700	900	700
Summa	1 600	1 700	1 600	1 700

Utnyttjade finansieringskällor

Banklån/kreditinstitut	1 000	700	1 00	700
Företagscertifikatsprogram	400	600	400	600
Obligation	200	400	200	400
Summa	1 600	1 700	1 600	1 700

Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)

Kreditlöften	1 000	1 000	1 000	1 000
Företagscertifikatprogram	1100	900	1100	900
Checkräkningskredit	110	145	110	110

*Varav 400 mkr (600 mkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup faciletsavtal uppgående till 1 000 mkr (1 000 mkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga 300 mkr avser ett lån hos Kommuninvest som förfaller i september 2021, vilka kommer att refinansieras vid förfall. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	66	65	66	65
Upplupna semesterlöner	7	6	7	6
Upplupna sociala avgifter	4	5	4	5
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	3	6	3	6
Upplupna räntekostnader	2	2	2	2
Övriga poster	37	44	18	44
Summa avsättningar	119	128	100	128

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31

För egna avsättningar och skulder

Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	518	360	518	360
Summa ställda säkerheter	518	360	518	360

Not 35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1	1	1	1
Summa eventualförpliktelser	1	1	1	1

Not 36 Fusion

Den 18 juni 2020 genomfördes en fusion med det helägda dotterbolaget Förvalta-ren HBC AB, org nr 556799-2234. Bolaget uppgick i Fastighets AB Förvaltaren, org nr 556050-2683. Resultat- och balansräkningsposterna var per fusionsdagen följande: (belopp i tkr)

Belopp som ingår i övertagande bolagets resultat och balansräkning	
Förvaltaren HCB AB	
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-70
Resultat efter finansiella poster	-70
Anläggningstillgångar	0
Omsättningstillgångar	33 828
Skulder	3 329

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2021 trädde en justering av organisationen för Drift och Förvaltning i kraft som innebär att avdelningen Kommersiell förvaltning och Energi och teknik delas upp.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2021-03-31 för fastställelse.

Sundbyberg 2021-03-09

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 15 mars 2021

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-59 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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 1-37 samt 63-76. 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 årsredo-

visningen 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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor,

måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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

Uöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för året 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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. 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
- 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.

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 15 mars 2021
	Ernst & Young AB
	Mikael Sjölander
	Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020

**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 Lagen om offentlig upphandling (LOU). 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 noggsamt under 2021. Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Sundbybergs stad den 15 mars 2021

Torbjörn Nylén
Lekmannarevisor

HansErik Salomonsson
Lekmannarevisor

FÖRETAGSLEDNING



Petra Karlsson Ekström



Marcus Göpel



Marie Frykholm



Katarina Bolander Apazidis



Desiré Haglund



Annika Lidén



Johanna Tysander

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Petra Karlsson Ekström (1970), VD
Marcus Göpel (1974), Fastighetschef
Marie Frykholm (1970), Chef ekonomi
Katarina Bolander Apazidis (1974), Chef affärsutveckling och finans
Desiré Haglund (1981) tf. Kommunikations- och hållbarhetschef
Wendela Falkenström (1981) (föräldraledig)
Annika Lidén (1972), Projektchef
Johanna Tysander (1979), Kundchef

STYRELSE



Nina Lundström



Bengt Fast



Cecilia Löfgreen



Christer Ryd



Mikael Sundesten



Lisa Rosengård



Hans Beckerman



Mattias Lönnqvist



Emelie Tillegård



Christina Wilson



Roya Asadzadeh



Jan Bojling



Thomas Krej

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

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

SUPPLEANTER

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

HALLONBERGEN/ÖR

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Gullivan 2	Mamsellstigen 2-8	1965-67	1965-67	134	9 860	36	9 896	120	2	95	0
2	Hundlokan 3	Majeldsvägen 1-23	1964	1964	219	11 135	206	11 341	166	5	42	49
3	Ljungen 3	Spelmanshöjden 1-26	1964	1990	245	14 739	640	15 379	211	16	57	112
4	Orienteraren 9	Hallonbergsv 1-47, Skolgången 2	1971	1971	260	15 876	4 454	20 330	222	22	0	139
5	Skidåkaren 7	Skidbacken 4-70	1972	1972	394	26 779	2 756	29 535	358	35	0	305
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	7 441	45 219	505	59	0	479
Totalt					1 849	116 168	15 533	131 700	1 582	139	194	1 084

*Mark **Gemensamhetsanläggning



CENTRALA SUNDBYBERG

			Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress				Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Bageriet 23	Humbleg 30-36, Högkintav 17-39, Landsv 53-63	1972	1972	383	10 694	8 880	19 574	175	23	0	153
2	Banken 8	Espl 4-8, Landsv 58-62, Vasag 1-13	1969	2015	529	9 485	7 067	16 552	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	5 179	9 607	60	9	7	97
6	Bävern 2	Friluftsv 29-31, Vackrav 12-16	1958	1958	186	9 291	2 462	11 753	143	18	11	206
7	Dalen 1	Tulegatan 63-67	1978	1978	41	1 759	325	2 084	19	2	0	0
8	Domherren 21	Tulegatan 50, Fredsgatan 24	1939, 2011	2011, 2014	76	2 229	83	2 312	39	1	13	0
9	Ekdungen 1	Järnväsgatan 19-23	1967	1967	178	8 264	896	9 160	102	9	25	48
10	Ekorren 2	Ateljevägen 2-28	1955	1977	172	9 606	472	10 078	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	224	6 670	95	3	3	8
13	Grönskogen 1	Fågelsången 13	1929	1978	35	1 589	87	1 676	25	2	0	0
14	Gåsen 2	Vintergatan 21	1929	1989	44	1 893	21	1 914	26	0	0	0
15	Gåsen 6	Prästgårdsgatan 22	1980	1980	42	1 846	69	1 914	24	2	0	0
16	Göken 2	Skogsbacken 10-18	1954	1973	205	11 121	379	11 500	197	6	28	4
17	Hamnen 8	Hamngatan 33	1930	1930	16	0	2 564	2 564	0	11	18	0
18	Kapellet 9	Järnväsgatan 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	646	8 852	135	13	13	10
20	Maskinisten 2	Lekplatsvägen 1-7	1980	1983	61	2 499	754	3 253	28	2	0	0
21	Metallarbetaren 1	Bergsg 5-15, Lekplatsv 2-10, Tuleg 35-47	1980	1980	224	9 494	1 506	11 000	110	16	0	89
22	Muraren 2	Sturegatan 31	1946	1946	32	1 259	396	1 655	20	3	16	0
23	Muraren 5	Järnväsgatan 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	396	7 843	100	6	27	0
25	Pollux 2	Bergdalen 2-8	1952	1974	200	11 209	715	11 924	151	11	44	12
26	Posten 12	Järnväsg 24-26, Stureg 23	1929	1984	100	2 979	1 885	4 864	34	5	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	1 511	10 372	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	37	4 677	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	1 662	2 571	11	6	0	19
35	Vargen 2	Friluftsv 4-26, Skogsbacken 13-33	1951	1971	256	13 640	2 178	15 818	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			173 651	51 742	225 393	2 573	288	381	701

*Mark



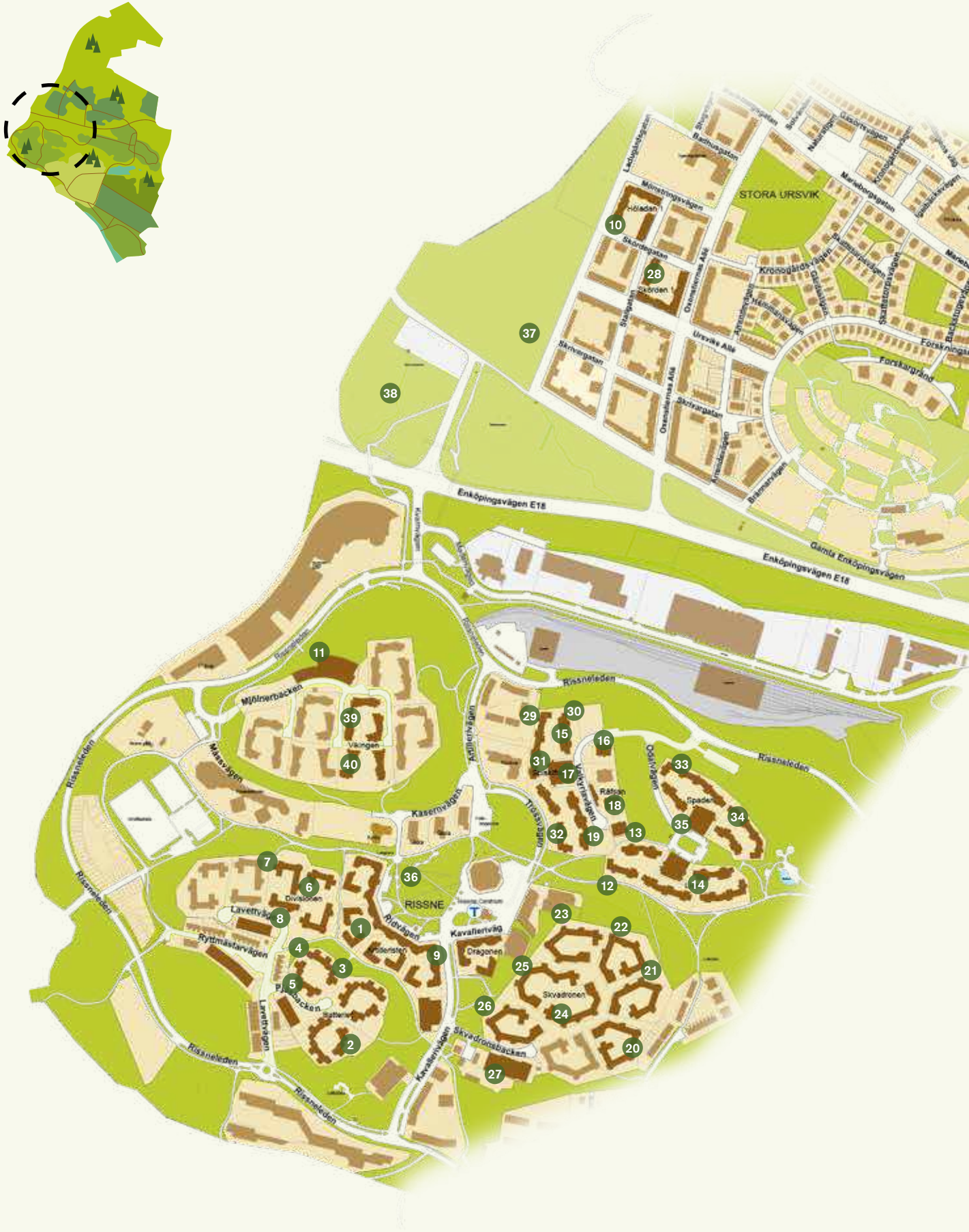


RISSNE/URSVIK

			Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress				Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Artilleristen 1	Ridvägen 11-15	1985	1985	84	4 636	972	5 608	60	4	0	10
	Artilleristen 2	Ridvägen 21-24	1985	1985	79	5 005	167	5 172	66	3	0	0
	Artilleristen 3	Ridvägen 31-34	1985	1985	82	5 153	225	5 378	68	4	0	0
	Artilleristen 4	Ridvägen 41-45	1985	1985	93	5 776	346	6 122	74	5	0	0
	Artilleristen 5	Kavallerivägen 3	1985	1985	5	0	0	0	0	0	63	91
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	6 519	404	6 923	83	1	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	4 666	859	5 525	61	5	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	21	7 738	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	4 905	697	5 602	62	2	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	6 058	2 122	8 180	78	2	0	0
26	Skvadronen 8	Skvadronsbacken 81-86	1982	1982	105	6 182	459	6 641	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	497	8 860	116	3	0	3
34	Spaden 2	Odalvägen 17-27	1987	1987	92	5 843	33	5 876	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	92	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	180 600	12 570	193 170	2 457	83	499	794

*Mark **Gemensamhetsanläggning

SUNDBYBERGS STAD





SAMMANFATTNING FASTIGHETSFAKTA

BOENDE

Boendeform	Antal	Yta, kvm
Ungdomsboende	60	916
Plusboende 55+	19	1 315
Plusboende 65+	120	8 389
Trygghetsboende	0	0
Övrigt	6 413	459 799
Totalt	6 612	470 419

LOKALER*

Lokalanvändning	Antal	Yta, kvm
Kontor	144	25 468
Restaurang	12	3 414
Butik	50	9 404
Lager	176	11 002
Skola/förskola	20	8 434
Kommunlokaler	10	12 135
Vård	4	352
Övrigt	94	6 180
Summa	510	76 389

*Inklusive vakanta lokaler

VÄRDEÅR – FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Värdeår	Antal lgh, %
1900-1959	6
1960-1969	8
1970-1979	16
1980-1989	57
1990-1999	6
2000-	6
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 bostads-index. 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 ränte-intäkter, 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 definitor från svenskt bostadsindex i förhållande till hyresintäkter.

Snitttränta: Avser snittträntan 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 föräns av normal förslitning. Åtgärden ska vara värdehöjande eller värdeåterställande. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

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

Felavhjälpande underhåll: Löpande underhåll omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervaller och som föräns 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.

