

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Den legala årsredovisningen motsvarar sidorna 48-71

och finans

Års- och Hållbarhets-
redovisningen är interaktiv
så klicka dig runt mellan
avsnitten



ETT UPPDRAG SOM MÄRKS I VARDAGEN

Sedan jag började som vd på Förvaltaren i mars 2025 har jag steg för steg fått lära känna bolaget och våra områden, främst genom samtal med medarbetare och hyresgäster. Det gemensamma engagemanget och viljan att bidra till något större har gjort starkt intryck på mig under mitt första år. Det är en viktig grund för det arbete vi har framför oss.

Allmännyttans kraft i en utmanande tid

Förvaltaren är en del av allmännyttan, med ett uppdrag som är viktigt för alla som bor eller kommer att bo i Sundbyberg. Det ska vara möjligt att bo i hyresrätt genom hela livet, oavsett ekonomiska förutsättningar eller livssituation. Vårt sociala ansvar är en självklar del av uppdraget, och hänger samman med hur vi långsiktigt tar hand om våra kunder och fastigheter och bidrar till en växande kommun.

Vi återinvesterar i hög grad vårt överskott i fastighetsunderhåll och i åtgärder som utvecklar våra områden. Det stärker både människors vardag och fastigheternas långsiktiga värde.

Genom vår dagliga kontakt med hyresgästerna har vi god kännedom om vardagen och de utmaningar som finns. Därför ingår också samverkan med andra aktörer i vårt samhällsansvar när det behövs. Två av våra områden finns med på polisens lista över utsatta områden, men tack vare ett nära samarbete med flera samhällsaktörer ser vi positivt på utvecklingen även för dessa.

Hallonbergslyftet – ett gemensamt krafttag för trygghet

I ett av våra områden, Hallonbergen, blir vårt uppdrag särskilt tydligt i praktiken. Här arbetar vi långsiktigt och nära de boende, både med den fysiska miljön och med trygghet och gemenskap.

Vår närvaro och dialog med de boende är en självklar del av hur vi jobbar, liksom de löpande förbättringar vi gör. Vi närmar oss start i projektet på Rissneleden, det största renoveringsprojektet för bolaget hittills. Under 2026 ser vi fram emot att

äntligen kunna sätta i gång renoveringen på riktigt. I väntan på hyresnämndens slutliga beslut genomför vi redan förbättringar som ökar tryggheten i gemensamma utrymmen, bland annat genom att dela upp det stora garaget i sektioner och förbättra förrådslösningar.

I samverkan med kommunens satsningar i området förstärks effekten ytterligare. Många boende vittnar om en ökad känsla av trivsel och trygghet, något som också speglas i årets kundmätningar. För att förändringar i våra områden ska bli bestående behöver vi fortsätta ta vara på det som fungerar och bygga vidare på engagemanget som finns.

När vardagen fungerar

Många medarbetare rör sig dagligen i våra områden och möter både husen och människorna som lever där. De fångar genom sitt engagemang upp såväl hyresgästernas behov som brister i den fysiska miljön.

”

För att förändringar i våra områden ska bli bestående behöver vi fortsätta ta vara på det som fungerar och bygga vidare på engagemanget som finns.

Under året har vi stöttat flera aktiviteter för barn och unga – allt från lovjobb och springlopp till olika aktiviteter under skolloven. Det bidrar till gemenskap och en meningsfull fritid – och till att barn och unga kan känna tillhörighet och framtidstro i Sundbyberg.

Gemenskapen stärks också av det fina engagemanget som finns bland de boende. Genom Bopengen, som våra hyresgäster och lokala föreningar kan söka, möjliggör vi lokala initiativ som är positiva för våra områden, exempelvis odlingsgrupper eller förbättringar på den gemensamma gården.

Forts. nästa sida



Lotta Björklund, vd Förvaltaren

ETT UPPDRAG SOM MÄRKS I VARDAGEN

Forts. förra sidan

Ekonomiska förutsättningar – ansvar och prioriteringar

Den ekonomiska situationen är just nu väldigt utmanande för många fastighetsbolag. Att då verka i en stark tillväxtregion i Stockholm är en stor fördel, men intäktsökningarna följer inte kostnadsökningarna för oss och 2025 är vårt ekonomiskt tuffaste år hittills.

Resultatet påverkas till stor del av kostnader av engångskaraktär, såsom nedskrivningar och projekt som inte kunnat genomföras. Förutom det ser vi behov av att långsiktigt skapa bättre balans mellan kostnader och intäkter. Detta ställer högre krav på hur vi förvaltar vårt bestånd och hur vi arbetar framöver.

Som fastighetsägare behöver vi fortsätta investera i våra fastigheter och områden även när kostnaderna ökar. Ofta handlar det om att hantera både gas och broms samtidigt och väga varje större investering. De beslut vi fattar nu påverkar allmännyttans långsiktiga styrka och hållbarhet.

Hållbarhet med ekonomisk verklighetsförankring

Vi fortsätter att stärka vårt hållbarhetsarbete, bland annat genom energieffektivisering, fönsterbyten och smartare styrning av värme och ventilation. Renoveringsbehoven i vårt bestånd är stora och EU:s energikrav innebär framtida investeringar som behöver hanteras med både långsiktighet och ekonomisk eftertanke. Sammantaget handlar det om att ta ansvar för resurserna och att vårda fastigheterna så att de håller över tid.

Nyproduktion och förnyelse – möjligheter och utmaningar

Det känns roligt att vår nybyggnation i Ursvik, kvarteret Kvarnstugan, snart står klar med 113 nya bostäder och stora lokalytor. Under 2026 får vi antligen fylla husen med liv och rörelse och välkomna både boende och verksamheter i huset.

Projektet har varit en ekonomiskt mycket utmanande resa, där nedskrivningar har behövt göras.

Men också ett glädjande tillskott till staden: moderna lägenheter och ett nytt kulturhus som kommer att bidra till ett levande Sundbyberg.

Fokus på helt och rent märks av våra kunder

Vårt fokus på helt och rent under 2025 har gett resultat. I årets sammanställda kundundersökningar ser vi tydliga förbättringar i kundupplevelsen. När utemiljöer och gemensamma ytor är välsköta ökar både trivselen och känslan av trygghet. Här gör våra medarbetare, inte minst miljövårdarna och seniorvårdarna, skillnad varje dag.

Ofta är det just i det lilla som den stora effekten uppstår: när trädgårdsteamet rustar upp en bänk, när en fastighetsvärd passar på att fråga om något mer behöver åtgärdas eller när seniorvårdarna hjälper till med ordningen kring sopsorteringen. Sådana vardagliga insatser skapar omtanke, trivsel och en helhet som märks.

Vi utvecklar ständigt arbetssätten för att våra hyresgäster ska få ett mer enhetligt och tydligt bemötande. Under 2025 har vi förändrat hur vi arbetar med den årliga kundundersökningen. Nu skickar vi ut den varje månad till en tolfedel av hyresgästerna, så att vi kan fånga upp synpunkter löpande och agera snabbare. Under 2026 lanserar vi nytt fastighetssystem och ny webb – viktiga verktyg för att göra vardagen enklare för hyresgästerna och mer effektiv för våra medarbetare.

Arbete som gör skillnad

Våra medarbetare spelar en avgörande roll i verksamheten, och jag vill rikta ett varmt tack till dem för stort engagemang och fint arbete under året. 2025 har varit ett år som krävt mycket, men också ett år där vi har sett tydliga resultat av vårt arbete. Som allmännyttan behöver vi fortsätta ta stort socialt ansvar, samtidigt som vi stärker ekonomin och investerar klokt. Jag är stolt över det vi gör tillsammans – med hyresgäster, medarbetare och kommunen.

Lotta Björklund, vd Förvaltaren

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2025

- **NY VD**
Lotta Björklund tillträdde som ny vd i mars.
- **LÖPANDE KUNDUNDERSÖKNINGAR**
Vi började skicka ut kundundersökningen varje månad. Varje boende får den fortfarande en gång per år. Lokalyresgäster får den fortsatt årligen.
- **ÄNDRAD UNDERHÅLLSMODELL**
Vi har påbörjat övergången från valfritt lägenhetsunderhåll (VLU), till fastighetsägarstyrt lägenhetsunderhåll (FLU).
- **RENOVERING I CENTRALA SUNDBYBERG**
Vi påbörjade renoveringen av fastigheterna Kapellet 9, Brunnsgatan 1, och Muraren 5, Järnvägsgränd 32, i centrala Sundbyberg.
- **FÄRDIGT GARAGE OCH MILJÖRUM PÅ HALLONBERGSGÄTEN**
Garaget renoverades med fokus på ökad trygghet och funktion. Samtidigt stod även ett nytt miljörum klart, vilket bidrar till en mer ändamålsenlig och hållbar avfallshantering.
- **ANDRA PRIS I ÅRETS BYGGNAD I SUNDBYBERG**
Vi nominerades för omvandlingen från lokaler och delar av garaget till 26 nya bostäder på Skolgångsgränd 6 i Hallonbergen.
- **FÖRSTA ETAPPEN FÄRDIGRENOVERAD I STORSKOGEN**
I november kunde hyresgästerna flytta tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter på Skogsbacken 21–33 i fastigheten Vargen 2.



VLU → FLU



ÅRET I SIFFROR



OM FÖRVALTAREN

Förvaltaren erbjuder bostäder och lokaler, bygger och förvaltar fastigheter samt utvecklar stadsdelar på uppdrag av sin ägare, Sundbybergs stad.

Vi har aktivt format staden

Sedan starten 1947 har Förvaltaren varit med och format ett växande Sundbyberg genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler. Under 1950-talet byggde vi Storskogen, följt av Ör på 1960-talet, Hallonbergen på 1970-talet och Rissne på 1980-talet.

Vi förvaltar även fastigheter i centrala Sundbyberg som uppfördes under 1920-talet. I dag är vi delaktiga i utvecklingen av Sundbybergs nyaste stadsdel, Ursvik, under 2010- och 2020-talen. Genom ett långsiktigt ansvarstagande bidrar vi till en levande och hållbar stad.

En växande stad

Sedan början av 2000-talet har Sundbybergs befolkning ökat betydligt, från omkring 34 000 invånare till cirka 56 000 år 2025. Det är Sveriges till ytan minsta kommun, med cirka nio kvadratkilometer, och samtidigt en av landets mest tätbefolkade. Sundbyberg är en levande stad med egen identitet. Det breda utbudet av butiker, restauranger och vardagsservice bidrar till stadens karaktär och attraktivitet.

De kommande åren genomförs omfattande infrastrukturinvesteringar, såsom utbyggnaden av Tvärbanan och nedgrävningen av järnvägen, vilket bidrar till stadens fortsatta utveckling.

En stark bostads- och lokalmarknad

Bostadsmarknaden i Sundbyberg fortsätter att vara stark, och flera aktörer planerar för både nya hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätterna är fortsatt mycket eftertraktade och vid årets utgång uppgick vår bostadskö till 55 838 köande.

Även marknaden för lokaler är stabil. Efterfrågan varierar mellan stadens olika områden, med en mycket stark hyresmarknad i centrala Sundbyberg. I takt med att stadens stadsdelar förtätas bedöms efterfrågan öka även i andra delar av staden under de kommande åren.

Våra stadsdelar och vårt bestånd

I dag bor ungefär en tredjedel av sundbybergarna i våra fastigheter och vi bidrar till ett blandat bostadsutbud i alla stadsdelar. Vi finns representerade i centrala Sundbyberg, Duvbo, Hallonbergen, Lilla Alby, Rissne, Storskogen, Ursvik och Ör. Vi har 6 668 hyresrätter i olika storlekar och förvaltar 477 lokaler runt om i staden.



VÅRT ÄGARDIREKTIV

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Sundbybergs stad. Vårt uppdrag styrs av ett ägardirektiv beslutat av kommunfullmäktige i Sundbybergs stad. Sedan starten 1947 har vi bidragit till utvecklingen av Sundbyberg genom att förvalta och utveckla bostäder och lokaler för stadens invånare och näringsliv. I denna redovisning beskriver vi hur vi arbetar och vad vi har gjort under året för att uppfylla ägardirektivet. Nedan sammanfattar vi uppdraget.

Uppdrag

Uppdraget omfattar att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler, ta socialt ansvar samt säkerställa boinflytande. 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 bolaget kan ta ett socialt bostadsansvar. Målsättningen ska vara att allmännyttiga bostäder ska finnas i alla stadsdelar. Förvaltaren ska jobba med systematisk hyressättning och uppdatera inkomstkraven på sina hyresgäster. Exempelvis ska alla typer av regelbundna inkomster räknas med för att underlätta för hyresgästerna att uppfylla inkomstkraven.

Bygga och utveckla

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

Hållbarhet

Förvaltaren ska arbeta utifrån de tre hållbarhetsperspektiven med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi ska aktivt arbeta med att skapa trygghet för våra boende och förebygga brottslighet. Därtill ska vi arbeta med att rekrytera lokalt, som till exempel för instegsjobb. Ett särskilt fokus ska ligga på att motverka segregation.

Vi ska även lägga stort fokus på att effektivisera våra fastigheters energianvändning, ha en hög återvinningsgrad av avfall samt att skapa lokal förnybar energiproduktion. Vår fordonsflotta ska vara helt utsläppsfri senast 2028.

Hela staden-perspektiv

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

Levande och nytänkande

Sundbybergs stad är en innovativ, levande och nytänkande stad som växer i samklang med sin befolkning. Vi på Förvaltaren ska arbeta utifrån stadens vision och bidra med innovativa boendelösningar.

Medborgarinflytande

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

Ekonomiska mål

Med staden som en tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska investeringar, teknikval, belåning och riskhantering göras på ett sätt som ger optimal kostnadseffektivitet både i dag och i 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.



VÅR STYRMODELL

Förvaltarens styrmodell visar hur vi planerar, leder, följer upp och utvecklar verksamheten i linje med ägarens uppdrag och bolagets långsiktiga mål. Styrningen utgår från ett sammanhängande och återkommande kretslopp där mål, planer, uppföljning och riskanalys hänger ihop.

Grunden till vår målbild

Arbetet tar sin utgångspunkt i ägardirektivet samt Sundbybergs stads mål och budget, tillsammans med krav och förväntningar från hyresgäster, medarbetare och andra viktiga intressenter. Dessa ligger till grund för vår långsiktiga målbild och för identifieringen av väsentliga frågor.

Från målbild till planering

Affärsplanen, budgeten och fastighetsutvecklingsplanen (FUP) konkretiserar målbilden och anger inriktning, prioriteringar samt takt och tempo i fastighetsutvecklingen. I detta arbete ingår även analys av styrkor, svagheter, möjligheter och hot, vilket ger underlag för beslut och prioriteringar.

Årliga mål och genomförande

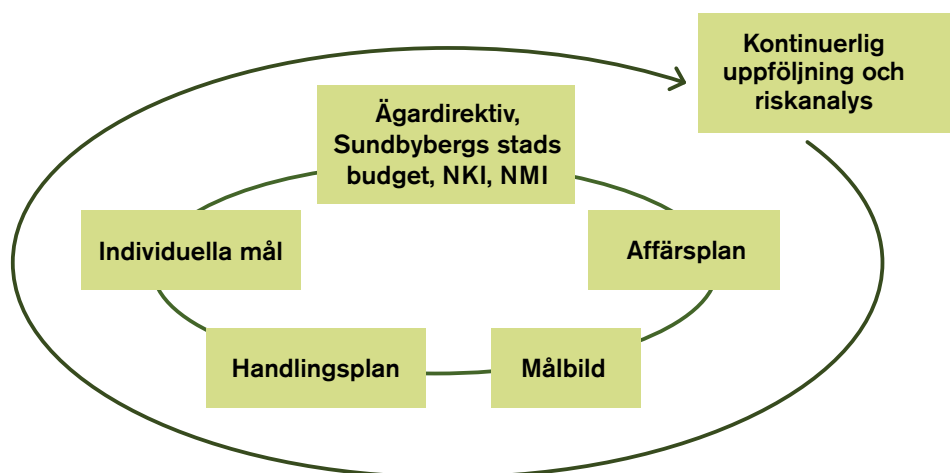
Utifrån målbilden fastställs årliga mål och måttal. Dessa bryts ned i handlingsplaner på enhetsnivå och vidare till individuella mål, så att styrningen får genomslag i det dagliga arbetet. På så sätt kopplas strategiska mål till operativ verksamhet.

Uppföljning och riskhantering

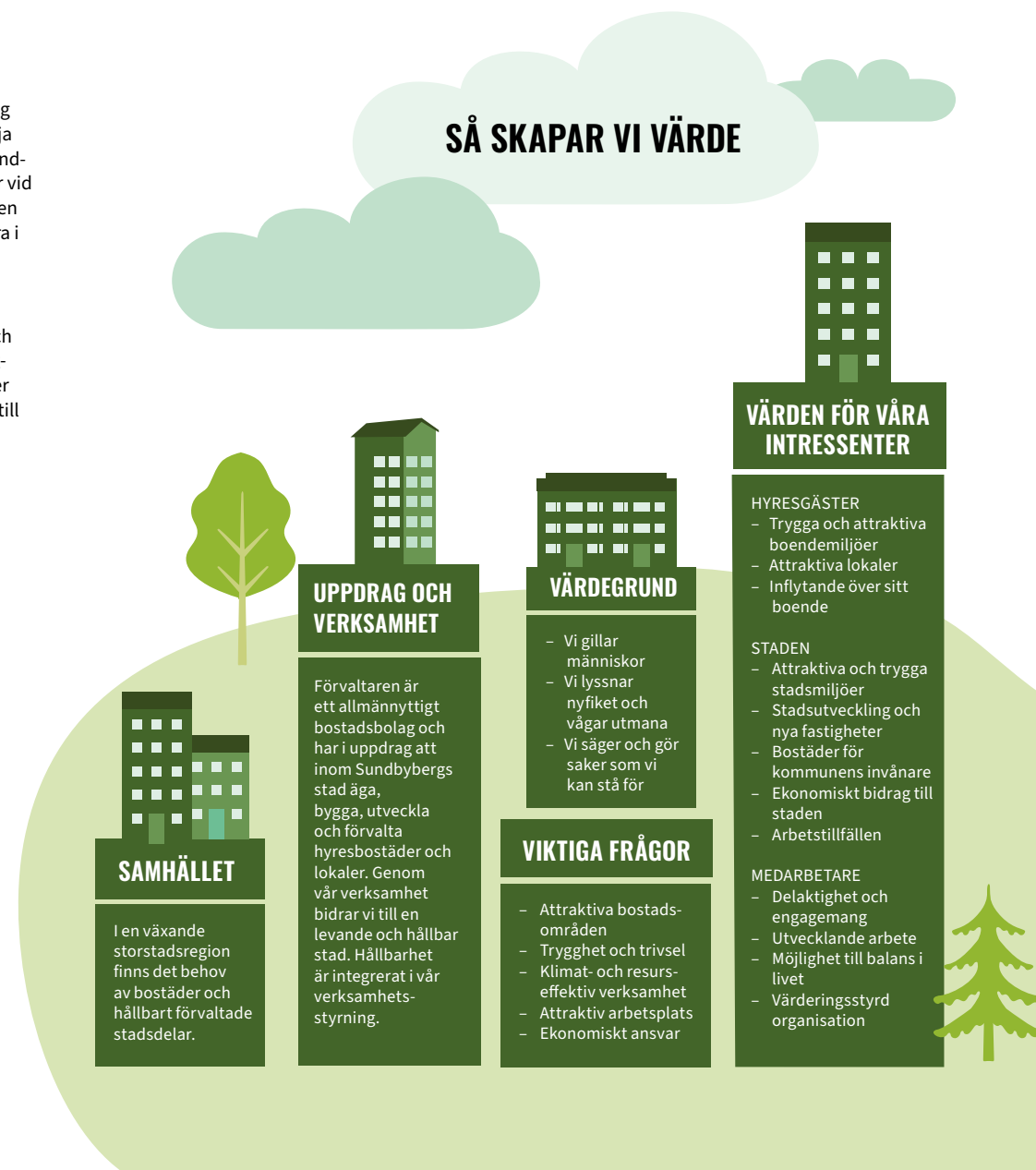
Styrmodellen bygger på kontinuerlig uppföljning och ett aktivt riskarbete. Genom att löpande följa verksamhetens utveckling och omvärldens förändringar kan vi justera inriktning och prioriteringar vid behov. Samarbete, både internt och externt, är en viktig förutsättning för att styrningen ska fungera i praktiken.

Återkoppling och lärande

Uppföljning av mål och resultat sker löpande och sammanfattas i års- och hållbarhetsredovisningen, som fastställs av styrelsen. Uppföljningen ger underlag för nästa planeringsperiod och bidrar till en sammanhängande och långsiktig styrning.



SÅ SKAPAR VI VÄRDE



MÅLBILD 2030

Målbild 2030 beskriver var vi vill vara år 2030 utifrån våra fem viktigaste fokusområden. Måltalen visar hur långt vi bör ha kommit 2026.



ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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.

MÅLTAL 2026

Antal färdigställda nya lägenheter	121
Antal arbets-/sysselsättningsstillfällen	90
Antal positiva tips till media	24
Vakans, lägenheter, exkl. projektvakanser, %	0,5
Vakans, lokaler, uthyrningsbar yta, %	<7

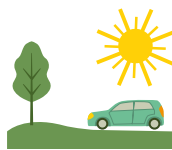


TRYGGHET OCH TRIVSEL

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.

MÅLTAL 2026

Serviceindex – övergripande, %	85,0
Delindex – Rent & snyggt, %	79,0
Delindex – Ta kunden på allvar, %	90,0
Delindex – Trygghet, %	84,0
Delindex – Hjälp när det behövs, %	89,0
Serviceindex lokaler, %	85,0



KLIMAT- OCH RESURSEFFektiv VERKSAMHET

Vi är föregångare i klimat- och miljöomställningen 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.

MÅLTAL 2026

Minska energianvändningen till 2030 med 30%, kWh/kvm (mätstart 2007: 159 kWh/kvm, mål 2030: 111 kWh/kvm)	119
Halvera klimatpåverkan till 2035 jämfört med 2025, ton CO ₂ e (mätstart 2025: 11 207, mål 2035: 5 604)	10 647



ATTRAKTIV ARBETSPLATS

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.

MÅLTAL 2026

Nöjdmedarbetarindex	79
Frisknärvaro, %	96,5



EKONOMISKT ANSVAR

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 samhället. 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.

MÅLTAL 2026

Överskottsgrad driftnetto, %	38,5
Totalavkastning, %	7 (+/-1) ¹⁾
Räntetäckningsgrad, ggr	≥ 2.5
Belåningsgrad, %	≤ 40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95



1) 7% (+/-1) är en uppskattning för långsiktigt hållbar nivå. Måltalet följs över tid.

MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2023	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025	Utfall 2025	Mål 2026
Attraktiva bostadsområden						
Antal påbörjade nya lägenheter	66	131	145	–	–	⁵⁾
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	122 ²⁾	112 ²⁾	115 ²⁾	110 ²⁾	125 ²⁾	90
Förbättrad mediabild – positiva tips till media	26	24	24	24	19	24
Trygghet och trivsel						
Serviceindex – övergripande, %	80,7	82,5	81,6	82,5	82,4	85,0
Rent och snyggt – delindex, %	73,3	76	73,5	75,5	74,6	79,0
Ta kunden på allvar – delindex, %	85,7	88	87,3	88,5	87,6	90,0
Trygghet – delindex, %	79,7	81	80,8	81,5	81,4	84,0
Antal renoverade lägenheter	505	813	285	351	–	⁵⁾
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	104	95-105	76	95-105	99,4	⁵⁾



	Utfall 2023	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025	Utfall 2025	Mål 2026
Klimat- och resurseffektiv verksamhet						
Klimatneutrala inom scope 1 och 2, %	93	100	91	100	95	⁵⁾
*Halvera utsläpp inom scope 3 till 2030, kg CO ₂ /kvm (mätstart 2022 tot: 15 540 ton, mål 2030: 7 770 ton)	23 ⁶⁾	26 ⁶⁾	29 ⁶⁾	23 ⁶⁾	23 ⁶⁾	⁵⁾
**Minska energianvändningen till 2030 med 30%, kWh/kvm (mätstart 2007: 159 kWh/kvm, mål 2030: 111 kWh/kvm)	124	123	120	121	111	119
Halvera klimatpåverkan i scope 1, 2 och 3 till 2035 jämfört med 2025, ton CO ₂ e (mål 2035: 5604)	¹⁾	¹⁾	¹⁾	¹⁾	11 207	10 647
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2027, %	89	94	90	94	94	⁵⁾
***Antal laddpunkter	86	101	92	110	102	⁵⁾
Vi installerar 1 000 kW solceller under perioden 2024-2034, kW	–	120	110	–	–	⁵⁾
Attraktiv arbetsplats						
Nöjmedarbetarindex	79	79	76	79	75	79
Frisknärvaro, %	96,5	96,5	94,8	96,5	95,3	96,5
Ekonomiskt ansvar						
Överskottsgrad driftnetto, %	41,5	36	35,8	38	38,9	38,5
Totalavkastning, %	-4,6	7 (+/-1) ³⁾	2,6 ³⁾	7 (+/-1) ³⁾	1,6	7 (+/-1) ³⁾
Räntetäckningsgrad, %	6,8	≥ 2 ⁴⁾	4,7 ⁴⁾	≥ 2 ⁴⁾	5,1	≥ 2 ⁴⁾
Belåningsgrad, %	14,4	≤40	15,3	≤40	17,6	≤40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	77	95	93	95	92	95

1) Fanns ej med i måltal före 2026. 2) Inkluderade även sommarjobbare hos övriga koncernbolag (Lokalfastigheter, SAVAB och Stadsnät) i måltalet. 3) 7% (+/-1) är en uppskattning för långsiktigt hållbar nivå. Måltalet följs över tid. 4) Fr.o.m. 2024 mäter vi räntetäckningsgrad utan hänsyn till ränta under byggnadstid (RUB). 5) Finns ej med som måltal 2026. 6) Intensitet per kvm. Totala utsläpp i ton CO₂e redovisas i hållbarhetsnoter s. 40. *kvm = BOA. **kvm = Atemp. ***Exkluderar förvaltarens egna laddpunkter.

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025



För oss handlar hållbarhet om ansvar i det dagliga arbetet – om hur vi förvaltar hus, resurser och relationer på ett långsiktigt och omsorgsfullt sätt. Som allmännyttigt bostadsbolag är vi en del av människors liv och av stadens utveckling. Våra beslut påverkar miljön, ekonomin och livet i våra bostadsområden, både i dag och över tid.

Under året har vi fortsatt att utveckla och förtydliga vårt arbete med hållbarhet, med ett ökat fokus på struktur och systematik. Vi har lagt särskilt fokus på de frågor där vår påverkan är som störst – resursanvändning, klimatpåverkan, trygghet, trivsel och schyssta villkor i vår värdekedja. Samtidigt har vi tagit viktiga steg för att förbättra datakvalitet, uppföljning och transparens, som grund för tydligare mål framåt.

Denna hållbarhetsredovisning är inspirerad av CSRD, EU:s rapporteringsdirektiv och bygger på vår första dubbla väsentlighetsanalys. Den beskriver med andra ord hur vi påverkar och påverkas av hållbarhetsfrågor, vilka risker och möjligheter vi ser, hur vi arbetar i praktiken och vilka framsteg vi har gjort under året. Men den är också tänkt att ge en helhetsbild av hur hållbarhet hänger ihop med vårt uppdrag: att erbjuda trygga, attraktiva och långsiktigt hållbara bostäder för Sundbybergs invånare.

Vår ambition är tydlig. Vi ska ta hand om det vi har, använda resurser klokt och fortsätta utveckla våra områden på ett sätt som skapar värde – för våra hyresgäster, för staden och för framtiden.



Så styr vi hållbarhetsarbetet

Som Sundbybergs kommunala bostadsbolag har vi i uppdrag att äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler. Genom vår verksamhet bidrar vi till en levande och hållbar stad, och hållbarhet är integrerat i vår verksamhetsstyrning – från beslut i styrelserummet till hur vi tar hand om våra hus. Med tydlig ansvarsfördelning och gemensamma arbetssätt blir det lättare att följa lagkrav och använda resurser på rätt sätt. Det kan bidra till lägre kostnader, färre tomma lägenheter, lägre energianvändning och ökad kundnöjdhet.

Ansvarsfördelning och uppföljning

- Genom ägardirektiv anges riktning och övergripande ambitioner för vårt hållbarhetsarbete.
- Styrelsen omsätter ägarens direktiv till hållbarhetsmål och beslut om större investeringar samt följer arbetet genom regelbundna rapporter.
- Bolagsledningen ansvarar för att omsätta målen i budget och konkreta åtgärder, de delegerar ansvar och följer upp resultaten löpande.
- Hållbarhetsenheten samlar in data, utbildar och driver förbättringar.
- Samtliga chefer ansvarar för att hållbarhetsfrågorna blir en del av det dagliga arbetet.

Styrande dokument

Arbetet stöds av ett ramverk av styrande dokument – bland annat vår hållbarhetspolicy, uppförandekoder för medarbetare och leverantörer samt en antikorrupsionspolicy. De kompletteras med riktlinjer för arbetsmiljö, likabehandling, integritet och resursanvändning.

Miljöledningssystem

Vi är certifierade enligt ISO 14001. Det är en internationell standard för miljöledningssystem, vilket innebär att vi har ett strukturerat och systematiskt arbetssätt för att minska vår miljöpåverkan och förbättra vår miljöprestanda. För att säkerställa arbetet genomförs årliga revisioner där både interna och externa revisorer granskar data och efterlevnad.

Våra fokusområden

Vår verksamhet ska skapa bestående värden för hyresgäster, medarbetare och staden. Vi ska utföra vårt uppdrag på ett sätt som maximerar positiv, och minimerar negativ, påverkan på miljö, människor, samhälle och vår värdekedja. Vi har redan tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete och uppnått flera av våra mål. Samtidigt ser vi att det finns områden där vi har en bit kvar. För att nå fram arbetar vi målmedvetet med att integrera hållbarhetsperspektivet i hela verksamheten och i alla beslut.

Som en del i det arbetet har vi formulerat en målbild som beskriver vad vi vill uppnå till 2030. Den bygger på vår väsentlighetsanalys (2018), FN:s globala hållbarhetsmål, vår värdekedja och resultatet av intressentdialoger. Målbilden består av fem fokusområden och fungerar som vår ledstjärna i styrning och beslut och visar riktningen mot en hållbar verksamhet och Sundbyberg i stort.

Med framtiden i sikte

Under 2025 uppdaterade vi vår intressentlista och utvecklade vår väsentlighetsanalys till att omfatta ett dubbelt perspektiv – både vår påverkan på människor och miljö och hur hållbarhetsfrågor kan påverka vår verksamhet och ekonomi.

Resultatet lägger grunden för en ny riktning: Målbild 2045. Den bygger vidare på Målbild 2030 och kompletteras med ytterligare nyckeltal och delmål. Styrelsen väntas anta Målbild 2045 under 2026, och den ska fungera som vägledning för beslut om investeringar, åtgärder i fastigheterna och sociala insatser.

Genom att förlänga tidshorisonten till 2045 anpassar vi planeringen till både Sveriges nationella klimatmål och fastigheternas investeringscykler.

Under övergångsperioden fortsätter Målbild 2030 att vara vår vägledning tills Målbild 2045 är fullt ut förankrad och implementerad. På så sätt skapar vi kontinuitet i hållbarhetsarbetet samtidigt som vi förbereder nästa steg i vår långsiktiga resa.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN I MÅLBILD 2030



ATTRAKTIVA BOSTADSORMRÅDEN

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



TRYGGHET OCH TRIVSEL

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



KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

- Minskad energianvändning och klimatpåverkan
- Ansvarsfull hantering av avfall från boende, egen verksamhet och byggprojekt



ATTRAKTIV ARBETSPLATS

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



EKONOMISKT ANSVAR

- Stabil ekonomi och avkastning
- Affärsetik och god affärspartner

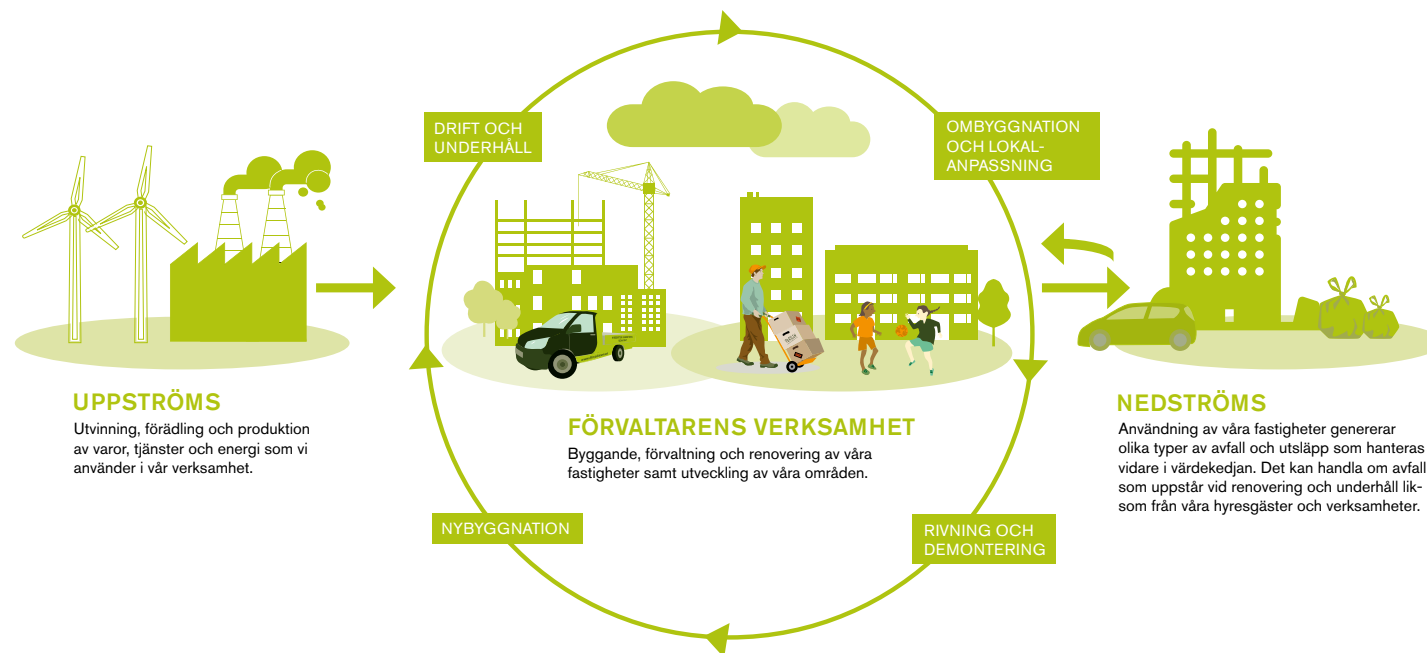


VÄRDEKEDJA

Vi förenar ansvar med samhällsnytta genom hela värdekedjan.

Vår verksamhet omfattar en fastighets hela livscykel. Från planering och byggande vidare till förvaltning och slutligen rivning. Det innebär att vårt ansvar sträcker sig utanför vår egen organisation. Vi har ansvar för vilka vi samarbetar med och köper tjänster av (uppströms) och, till viss del, även för utsläpp och avfall som bildas när våra fastigheter används (nedströms).

Genom att förstå värdekedjan och vår roll kan vi minska risker, ta tillvara möjligheter och skapa en stabil och långsiktigt hållbar verksamhet som uppfyller vårt uppdrag.



INTRESSENTANALYS

Strategi och affärsmodell utformas tillsammans med våra intressenter.

Vi arbetar ständigt med att förstå våra intressenters behov och balansera dem med övrig verksamhet. Under 2025 uppdaterade vi analysen för att omfatta fler intressenter och identifiera fler kommunikationskanaler.

Analysresultaten används i affärsplaneringen och ligger till grund för beslut. Frågorna vägs in tillsammans med andra risker och möjligheter och påverkar både utvecklingen av verksamheten och vilka investeringar vi gör.

I linje med intressenternas förväntningar genomförde vi flera förändringar under 2025 – tätare fastighetsägarsamverkan, klimatriskanalys av fastighetsbeståndet samt utveckling av leverantörs-uppföljningar. Dessutom har vi sett över och stärkt våra processer för både kunddialog och medarbetarutveckling.

Intressentgrupper	Prioriterade frågor	Dialog- och kommunikationskanaler
Hyresgäster	• Skötsel och underhåll. • Trygghet, säkerhet, tillgänglighet och god inomhusmiljö. • Dialog, service och boinflytande. • Förutsättningar för hållbar livsstil. • Boende genom hela livet.	• Regelbundna kundundersökningar. • Bodialogmöten. • Löpande kontakt mellan kunder och medarbetare ("min sida", kundservice med flera). • Hyresgästföreningen.
Ägare Sundbybergs stad	• Ekonomisk stabilitet och långsiktig avkastning. • Motståndskraftigt fastighetsbestånd som håller över tid. • Bidrag till hållbar stadsutveckling och socialt ansvar i staden. • Boende för alla. • Affärsetik och motverkande av korruption och mutor. • Ansvarsfullt miljö- och klimatarbete. • Samverkan med systerbolag.	• Ägardialog. • Styrelsemöten. • Tertiärrapportering och prognoser. • Års- och hållbarhetsredovisning.
Medarbetare	• Företagskultur. • Arbetsmiljö, kompetensutveckling och arbetsvillkor inklusive balans mellan arbete och fritid. • Delaktighet, inkludering och likabehandling. • Visselblåsarfunktion. • Samhällsansvar.	• Medarbetarundersökning. • Medarbetarsamtal. • Fackliga samråd. • Arbetsmiljökommitté. • Intranätet. • Löpande samtal mellan ledning/chefer och medarbetare.
Samarbetspartners i leveranskedjan	• Affärsmässiga och ansvarsfulla relationer. • Rättvis upphandlingsprocess med relevanta krav och ömsesidig transparens och uppföljning. • Miljö och klimatansvar. • Visselblåsarfunktion. • Arbetsmiljöfrågor för arbetare i värdekedjan.	• Upphandlingsprocesser. • Löpande kontakter och möten. • Uppföljningsprocesser.
Finansiella aktörer	• Stabil ekonomi och kreditbetyg. • Effektiv riskhantering inklusive klimatrisker (i såväl nyproduktion som ägande). • Investeringsplaner. • Energieffektivitet och social stabilitet i områden.	• Årliga avstämningsmöten. • Tertiärrapportering och prognoser. • Års- och hållbarhetsredovisning. • Årlig marknadsvärdering av fastigheter.
Lokalsamhälle	• Hållbar och långsiktig stadsdelsutveckling. • Attraktiva, välsköta och levande bostadsområden med hög trygghet och säkerhet. • Sysselsättning, integration och motverkande av segregation. • Ekonomiskt stabil verksamhet. • Minskad miljö- och klimatpåverkan. • Mänskliga rättigheter och levnadsvillkor i omgivande samhällen i värdekedjan.	• Nätverk och samverkansforum. • Medlemskap i företagarföreningar. • Media (press och sociala medier).

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Sambandet mellan vår påverkan på omvärlden och finansiell effekt.

Under våren 2025 genomförde vi vår första dubbla väsentlighetsanalys – en analys av verksamheten utifrån frågor som både:

- har konsekvenser för människor eller miljö
- kan få betydande ekonomisk effekt för bolaget

Analysen utfördes i enlighet med kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och integrerades med befintliga processer för riskbedömning och uppföljning.

Beskrivning av process:

1. Inventering:

Analys av Förvaltarens verksamhetsförutsättningar samt kartläggning av värdekedjan och intressenter.

2. Identifiering:

En bruttolista med faktiska och potentiella konsekvenser, risker och möjligheter togs fram utifrån de utökade analyserna av värdekedjan och intressenterna. Majoriteten av alla frågor enligt ESRS-strukturen bedöms vara av betydelse för vår verksamhet. För att kunna prioritera rätt har vi använt en värderingsmodell med två sammansatta poäng: en för påverkan på människa/miljö och en för finansiell effekt. Vid denna första analys sattes ett relativt högt tröskelvärde för vad som räknas som väsentligt. Endast frågor med både påtaglig påverkan och tydlig ekonomisk betydelse hamnar därför i det dubbelväsentliga fältet.

3. Konsekvensbedömning:

Varje ämne värderades mot fyra kriterier: skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet.

4. Finansiell bedömning:

Förvaltaren gör varje år en riskkartläggning där hållbarhet är en naturlig del. Chefer och specialister beskriver och värderar risker efter sannolikhet och konsekvens. De prioriterade riskerna landar i konkreta åtgärder som följs upp löpande under året. För 2025 års analys, integrerades den befintliga riskprocessen med den dubbla väsentlighetsanalysen, så att samma process och frågor styr både strategi, budget och daglig drift.

5. Validering och beslut:

Resultat diskuteras i ledningsgrupp. Större frågor lyfts till styrelse och ligger till grund för affärs-, verksamhets- och handlingsplaner på både kort och lång sikt.

Analysen ses över årligen och revideras i sin helhet vart fjärde år eller om större förändringar gör att förutsättningarna ändras. Det kan till exempel handla om ny lagstiftning, förändrad verksamhetsinriktning, betydande investeringar eller skiften i omvärlden som påverkar våra hyresgäster, medarbetare eller samhället i stort.

ANALYSKRITERIER

Faktiska konsekvenser, positiva och negativa

- Skala
- Omfattning
- Återställbarhet

Potentiella konsekvenser, positiva och negativa

- Skala
- Omfattning
- Återställbarhet
- Sannolikhet



ANALYSKRITERIER

Risker

- Sannolikhet
- Finansiell effekt

Möjligheter

- Sannolikhet
- Finansiell effekt



Förvaltarens väsentliga ämnen

2025 års analys visar att Förvaltaren har sju väsentliga ämnen. I figuren nedan framgår var i värdekedjan respektive väsentligt hållbarhetsämne identifierats utifrån påverkan på människa eller miljö samt finansiell effekt. Observera att endast de mest väsentliga ämnena illustreras nedan.



Vi går från analys till åtgärd

Analysen har lagt en stabil grund för vårt fortsatta arbete. Flera av de ämnen som har bedömts som dubbelt väsentliga – till exempel energieffektivitet och klimatanpassning – är redan integrerade i våra befintliga mål och planer. Under 2026 tar vi fram färdplaner för de nytilkommande ämnen som kräver fördjupad styrning. Dessa kommer att innehålla tydliga mål, budget och utsedda ansvarsfunktioner. De väsentliga ämnena utgör även grunden i vår målbild 2045.

Samtidigt säkerställer vi att alla väsentliga ämnen, oavsett om de får en egen handlingsplan eller inte, vävs in i investeringsbeslut, underhållsarbete och den dagliga driften.

För ämnen som kan bli viktiga på längre sikt, men där effekten ännu inte är fullt synlig i dag, följer vi utvecklingen genom omvärldsbevakning. Vid behov gör vi även pilotinsatser eller fördjupade studier för att stå bättre rustade när nya krav, möjligheter eller behov uppstår.

Ämnen som bedöms ligga under tröskelvärdet bevakas genom vår ordinarie riskprocess och omvärldsbevakning, så att vi snabbt kan lyfta upp dem om förutsättningarna förändras.

Kort sagt: resultatet av analysen styr var vi lägger våra resurser och vilka åtgärder vi sätter i gång – inte bara hur vi pratar.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

VÄSENTLIG KONSEKVENS, FINANSIELL RISK ELLER MÖJLIGHET		PLATS I VÄRDEKEDJAN	TIDSHORISONT	BESKRIVNING
Klimatförändringar				
Anpassning till klimatförändringar	Finansiell risk	Uppströms Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Klimatförändringar kan orsaka fysiska skador på våra fastigheter genom extrem-väder som skyfall, värmeböljor och stormar. Det kan leda till högre kostnader, försämrad inomhusmiljö för hyresgäster och minskat fastighetsvärde.
Klimatpåverkan från energiförbrukning i fastigheter	Negativ konsekvens	Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	En stor del av vår klimatpåverkan kommer från energianvändningen i våra hus. Hög energianvändning kan leda till lägre fastighetsvärden, ökade kostnader exempelvis till följd av effekttariffer samt risk för höga omställningskostnader.
Klimatpåverkan från inköp och drift av våra fastigheter	Negativ konsekvens	Uppströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Större renoveringar, underhåll och förvaltning är resurs- och klimatkrävande processer genom material- och energianvändning samt avfall. Kommande klimat-tullar och bristfällig omställning i värdekedjan ökar risken för såväl materialbrist som ökade materialpriser.
Vatten				
Vattenanvändning i fastigheter	Negativ konsekvens, finansiell risk	Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Hyresgästers höga vattenförbrukning kan innebära onödigt uttag av färskvatten, högre kostnader och negativ påverkan på klimatmål och lokala resurser.
Resursanvändning				
Resursinflöden	Negativ konsekvens, finansiell risk	Uppströms Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Vi köper råvaror och jungfruliga material som utarmar jordens resurser och bidrar till koldioxidutsläpp. Geopolitisk osäkerhet, ändringar i lagstiftning och marknadsförändringar är riskfaktorer som kan begränsa tillgången på material, påverka kostnadsbilden liksom tidplaner för projekt.
Avfall- från bygg och drift	Negativ konsekvens, finansiell möjlighet	Uppströms och Nedströms	Kort till lång sikt	Linjära materialströmmar innebär ökat resursuttag, högre klimatpåverkan och utarmning av jordens resurser. Deponiavfall påverkar också ekosystemen och bidrar till miljöföroreningar. Genom att ställa om till cirkulär utformning av metoder och material i projekt samt skala upp återbruk av material finns synergieffekter där resurseffektivitet och ekonomi går hand i hand.
Avfall- från hyresgäster	Negativ konsekvens, finansiell möjlighet	Nedströms	Kort till lång sikt	Hanteringen av avfallet från våra hyresgäster bidrar till ökad klimatpåverkan och miljöföroreningar. Ökad sortering kan också påverka driftnettot positivt samt bidra till mer trivsamma områden.



SOCIAL HÅLLBARHET

VÄSENTLIG KONSEKVENNS, FINANSIELL RISK ELLER MÖJLIGHET		PLATS I VÄRDEKEDJAN	TIDSHORISONT	BESKRIVNING
Medarbetare				
Hälsa och säkerhet	Negativ konsekvens, finansiell risk	Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Bristande arbetsmiljö- och säkerhetsrutiner kan leda till olyckor, sjukdom och hög frånvaro, vilket i sin tur kan påverka effektivitet, kvalitet och kontinuitet i drift och service. Eftersom medarbetare ibland möter personer i utsatta eller upprörda situationer finns även risk för hot och psykisk belastning, vilket kan påverka tryggheten och den långsiktiga arbetsförmågan i organisationen.
Arbetstagare i värdekedjan				
Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Negativ konsekvens	Nedströms	Kort till lång sikt	Risk för svart arbetskraft och bristande arbetsvillkor hos entreprenörer och leverantörer kan leda till arbetsrättskränkningar, juridiska konsekvenser och skadat anseende.
Hyresgäster				
Personlig säkerhet för hyresgäster	Negativ konsekvens	Nedströms	Kort till lång sikt	Bränder, sprängningar eller bristande trygghet i våra områden kan orsaka skador på människor och egendom. Det kan skapa social oro, bidra till vakanser och minska både attraktiviteten i våra hus och hyresgästernas betalningsvilja.
Social inkludering	Finansiell risk och möjlighet	Nedströms	Kort till lång sikt	Möjlighet: Våra bostäder och sociala insatser kan bidra till social inkludering och minska oro genom sysselsättning och integration. Risk: Om klimatanpassning och underhåll brister kan det förstärka skillnader mellan områden och leda till A- och B-lägen, vilket kan öka segregation och ojämlikhet.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

VÄSENTLIG KONSEKVENS, FINANSIELL RISK ELLER MÖJLIGHET		PLATS I VÄRDEKEDJAN	TIDSHORISONT	BESKRIVNING
Leverantörsrelationer	Finansiell risk	Uppströms Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Bristande kontroll i leverantörsledet kan innebära att arbetstagare far illa. Det kan skada varumärket, bidra till försämrad leverans kvalitet och att vi betalar för varor eller tjänster som inte uppfyller kraven.
Korruption och mutor	Finansiell risk	Uppströms Nedströms och Egen verksamhet	Kort till lång sikt	Korruption eller otillbörlig påverkan kan skada vårt varumärke, leda till rättsliga konsekvenser och försämrad kvalitet i leveranser. Det hotar både vårt förtroende som allmännytta och relationer med samarbetspartners.



MÅLTABELL

MÅLOMRÅDE	INRIKTNINGSMÅL	UTVALDA FRAMSTEG 2025	NYCKELTAL	MÅL 2025	RESULTAT 2025 (2024)	MÅL 2026
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	Halvering av våra totala utsläpp av koldioxidequivaler från 2025 till 2035.	Genomfört klimatriskanalys för hela fastighetsbeståndet. Uppdaterat klimatmålet i enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ.	Energianvändning, kWh/kvm Klimatneutralitet scope 1 och 2, % Klimatpåverkan scope 3, ton CO ₂ Klimatpåverkan scope 1, 2 och 3, ton CO ₂	121 100 12 601 –	111 (120) 95 (91) 11 093 (13 506) 11207	119 (Mål 2030: 111 kWh/kvm Atemp) Nytt mål för scope 1, 2 och 3: 10 647
VATTEN	–	Identifierat frågan som väsentlig och gjort en kartläggning av nuläget.	Vattenanvändning m ³ /kvm BOA	–	1,8	–
RESURSANVÄNDNING	Cirkulär materialanvändning och avfallshantering.	Skapat struktur och infört systemstöd för återbruk. Lagt grunden för tydligare krav och uppföljning av avfall från bygg och drift.	–	–	–	–
MEDARBETARE	Vi är en av Sundbybergs mest attraktiva arbetsgivare.	Tillsatt flera viktiga nyckelpositioner. Uppdaterat introduktion för nya medarbetare.	Nöjd medarbetarindex Frisknärvaro, %	79 96,5	75 (76) 95,3 (94,8)	79 96,5
ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN	Alla som arbetar för Förvaltaren har godtagbara arbetsvillkor och inga människor utnyttjas i vår värdekedja.	Uppdaterat uppförandekod för leverantörer. Extern granskning av samtliga pågående projekt.	–	–	–	–
HYRESGÄSTER	Våra områden upplevs som trygga och säkra under alla dygnets timmar.	Initierat fastighetsägarsamverkan med andra bolag i Hallonbergen för gemensamma insatser. Strukturerat stöd till lokala föreningar för att bidra till meningsfull fritid inom idrott och kultur.	Serviceindex – Övergripande, % Delindex – Rent & Snyggt, % Delindex – Ta kunden på allvar, % Delindex – Trygghet, % Delindex – Hjälp när det behövs, % Serviceindex – Lokaler, % Antal arbets-/sysselsättnings-tillfällen, %	82,5 75,5 88,5 81,5 – – 110 (inkl. övriga koncernbolag)	82,4 (81,6) 76,4 (73,5) 87,6 (87,3) 81,4 (80,8) 87,8 – 113 (112)	85 79 90 84 89 85 90
ANSVARFULLT FÖRETAGANDE	Vi är fria från korruption i hela värdekedjan.	Ny roll med fokus på avtalsuppföljning. Uppdaterade riktlinjer mot mutor, jäv och andra oegentligheter	Medvetenhet om bolagets affärsetiska riktlinjer, %	95	92 (93)	95

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Vårt sätt att bygga, renovera och förvalta våra fastigheter har en direkt påverkan på klimatet. Omvänt kan ett förändrat klimat påverka våra hus och våra hyresgäster. Detta sammantaget påverkar våra fastigheters långsiktiga värde, våra driftkostnader, vår ekonomi och tryggheten för våra hyresgäster. Därför utgår vårt klimatarbete från två perspektiv: att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och att skydda våra fastigheter och områden mot ökade klimatrisker.

Klimatförändringar – en verklig riskfaktor

Vi befinner oss i ett skede där klimatförändringar blir allt mer konkreta med ökade risker för extremväderhändelser. Skyfall, översvämningar och värmeböljor kan direkt skada byggnader, påverka inomhusmiljön och öka våra kostnader för underhåll och reparationer. Sammantaget kan dessa påverka både drift, betalningsviljan och fastighetsvärden.

Vi har därför genomfört en första klimatriskanalys av hela fastighetsbeståndet med siktet inställt på att minska vår portföljs motståndskraft och trygga våra värden.

Vår klimatpåverkan

Vi påverkar klimatet genom hela vår värdekedja – från råvaruutvinning till våra hyresgäster. För att kunna minska vår påverkan är det därför viktigt att veta var de största utsläppen ligger och vad vi kan påverka. Därför mäter vi våra utsläpp enligt den vedertagna standarden GHG-protokollet. Totalt uppgår våra utsläpp för 2025 till 11 207 ton CO₂e (Scope 1, 2 och 3).

Analysen visar att våra största utsläpp sker utanför vår egen organisation, i såväl uppströms som nedströms processer (Scope 3), såsom:

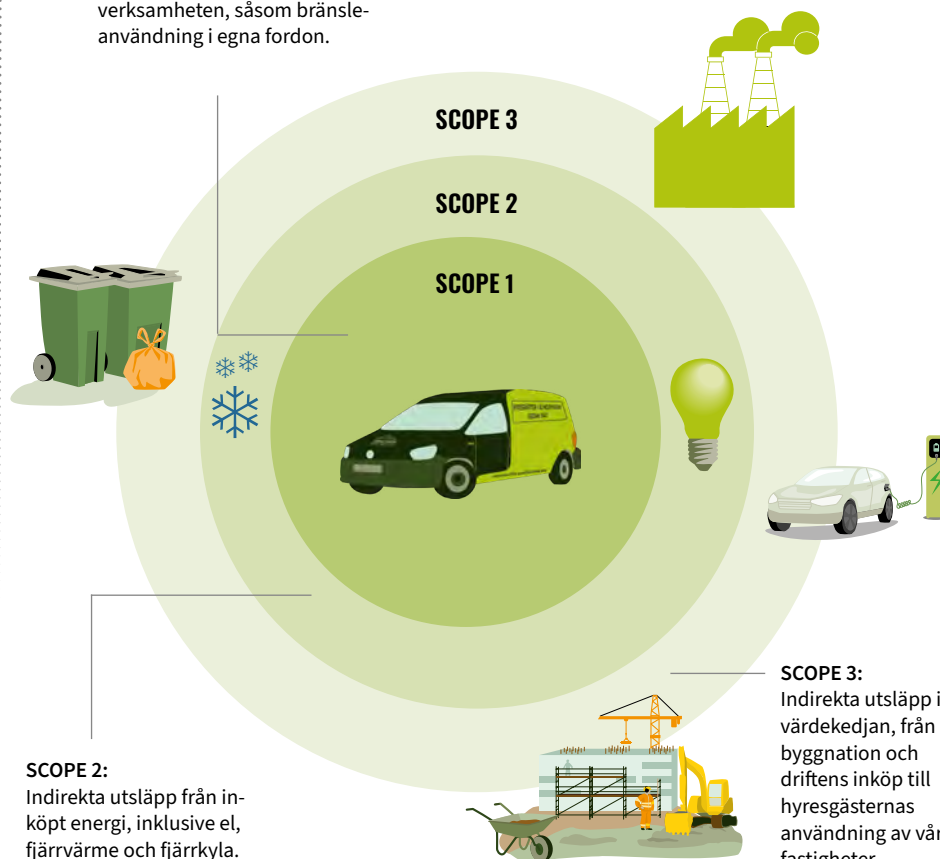
- Renoveringar och ombyggnadsprojekt
- Inköp av varor och tjänster
- Hyresgästers bilkörning
- Hyresgästers avfall

Du kan läsa mer om vår:

- anpassning till klimatförändringar sid. 22
- klimatpåverkan från energianvändning sid. 23
- klimatpåverkan från inköp och drift sid. 26

SCOPE 1:

Direkta utsläpp från den egna verksamheten, såsom bränsleanvändning i egna fordon.



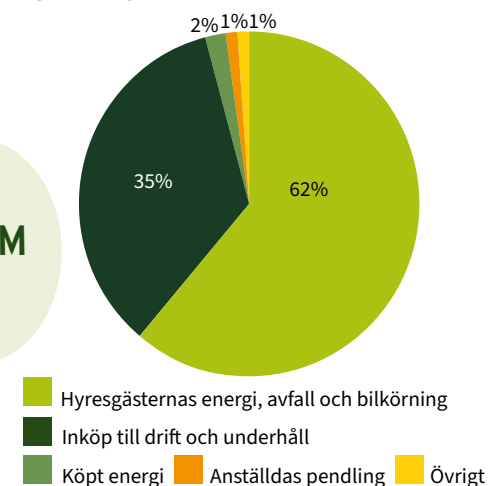
SCOPE 2:

Indirekta utsläpp från inköpt energi, inklusive el, fjärrvärme och fjärrkyla.

SCOPE 3:

Indirekta utsläpp i värdekedjan, från byggnation och driftens inköp till hyresgästernas användning av våra fastigheter.

FÖRDELNING AV VÅR KLIMATPÅVERKAN



Nästa steg

Vi har satt ambitiösa klimatmål i linje med allmännyttans Klimatinitiativ. Fokus ligger på att minska utsläppen där de är som störst – i projekt, inköp och tillsammans med våra hyresgäster.

VÅRA ÖVERGRIPANDE MÅL

2030: Minska energianvändningen med 30 procent jämfört med 2007

2035: Halvera klimatpåverkan jämfört med 2025

2045: Vara klimatneutrala i hela värdekedjan

Under 2026 avser vi att komplettera målen med färdplaner för att säkerställa att vi tar rätt steg mot vår övergripande målbild.

ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Hur vi påverkas av förändrat klimat

En varmare planet innebär ökad risk för olika typer av extremväder och därmed ökad belastning på våra fastigheter. Exempelvis kan skyfall och översvämningar orsaka skador på byggnaderna, och värmeböljor kan försämma inomhusmiljön och påverka våra hyresgästers vardag och boendemiljö.

Om dessa risker inte hanteras i tid kan kostnaderna för reparationer öka samtidigt som det kan påverka hyresgästernas betalningsvilja. Risk finns även för ökade försäkringspremier och att fastigheternas värde påverkas negativt, både på kort och lång sikt.

Möjligheter med proaktiv klimatanpassning

Genom att planera och bygga med olika typer av extremväder i åtanke stärker vi fastigheternas motståndskraft och minskar risken för skador och driftstörningar.

Det bidrar till en stabil förvaltning och trygga bostäder, vilket i sin tur stärker vårt varumärke och vår attraktivitet för både hyresgäster och samarbetspartners.

Så anpassar vi oss till klimatförändringar

Vi har som uppdrag att bygga hus som är långsiktigt hållbara och ska stå kvar länge. Det innebär att vi även behöver hantera påfrestningar på våra hus till följd av klimatförändringar. Uppdraget har därför tydliggjorts i både vår hållbarhetspolicy och affärsplan och beskrivs inom ramen för klimatsmart stadsdelsutveckling.

Sedan 2025 ingår klimatrisker i vår årliga riskhanteringsprocess och utvärderas på samma sätt som övriga verksamhetsrisker.

Vi för även en dialog med Sundbybergs stad och våra systerbolag inom koncernen för klimatanpassning kring våra gemensamma miljöer.

Framsteg under året

Under 2025 genomförde vi vår första klimatriskanalys enligt Taxonomiförordningens metodik. Då analyserades hela vårt fastighetsbestånd utifrån risker för bland annat skyfall, höga temperaturer, vind och markförhållanden.

Analysen visade att våra områden har olika förutsättningar vid händelse av extremväder. De centrala delarna är mest utsatta för värmeböljor och höga temperaturer, medan Hallonbergen och Ör har en blandad riskbild med både värme och översvänningsrisker. Rissne däremot är mest sårbart för skyfall, dagvatten och ytvavrinning.

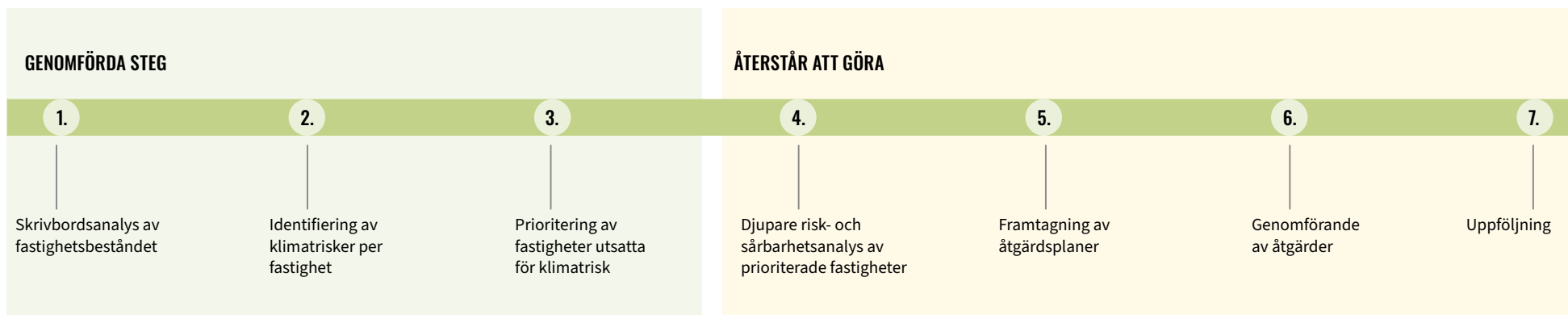
Vi vet sedan tidigare att våra gårdar utgör en viktig buffert för att hantera höga vattenflöden. Vi har en väl utvecklad kompetens inom utemiljö och trädgård som är viktig för detta arbete, och som samtidigt bidrar till stärkt biologisk mångfald.

Nästa steg

Vår ambition är att våra fastigheter ska vara klimattåliga och klara framtidens klimatpåfrestningar.

Under 2026 går vi vidare i arbetet och genomför en mer detaljerad sårbarhetsanalys av prioriterade fastigheter. I detta steg identifierar vi vilken påverkan olika extremväder har på våra hus och de boende. Vid identifierade behov av åtgärder kompletteras analysen med förslag på åtgärder och kostnadsbild. De prioriterade åtgärderna ska på sikt ska vägas in i den vanliga drift- och underhållsplanen.

ARBETSPROCESS FÖR KLIMATANPASSNING



KLIMATPÅVERKAN FRÅN ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETER

Hur vår energianvändning påverkar klimatet

Energianvändningen i våra fastigheter står för en stor del av våra direkta utsläpp och utgör samtidigt en av våra största kostnadsposter i driften.

Våra energirelaterade utsläpp består av ett samspel av tre viktiga parametrar:

- **Energianvändning.** Ett bestånd som till stor del är byggt under 1960–80-talen innebär varierande energiprestanda och behov av underhåll.
- **Energimix.** Vilka utsläpp som uppstår vid produktionen av el, fjärrvärme och fjärrkyla.
- **Egen energiproduktion.** Genom att återanvända energi (exempelvis värmeväxling) och producera egen energi (exempelvis sol) kan man minska behovet av köpt energi.

Risker kopplade till energianvändning

I takt med att energipriser och effektagifter ökar, liksom lagkraven skärps, påverkas både vår ekonomi och våra fastigheters långsiktiga värde. Energieffektivitet blir därför avgörande, inte bara för klimatet utan också för en stabil och hållbar verksamhet.

Byggnader med hög energianvändning riskerar högre kostnader och större känslighet för prisvariationer. Det kan också vara en varningssignal om brister i inomhusklimatet, exempelvis felinställda system eller dåliga injusteringar som gör att vissa lägenheter blir för varma medan andra blir för kalla.

Vi ser dessutom ökade förväntningar från såväl hyresgäster som samarbetspartners på energieffektiva och hållbara bostäder.

Möjligheter med energieffektivisering

När vi minskar energianvändningen sänker vi våra klimatutsläpp och får en mer förutsägbar kostnadsbild. Energieffektivisering höjer också värdet på våra hus, förbättrar trivselen och gör oss bättre rustade inför framtida regelkrav.

Så jobbar vi med energieffektivisering

Energieffektivisering har en uttalad prioritet i både vår affärsplan och hållbarhetspolicy. Tillsammans utgör dessa dokument grunden för hur vi planerar, genomför och följer upp åtgärder i hela beståndet.

Vi köper endast ursprungsmärkt el och fjärrvärmen är märkt Bra Miljöval.

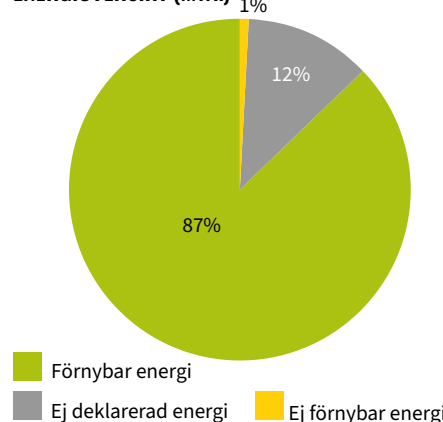
Under 2024 analyserade vi alla våra fastigheter och tog fram fastighetsspecifika effektiviseringsåtgärder som samlades i en fastighetsenergiplan. Under 2025 har vi arbetat med att sammanfoga denna plan tillsammans med drift- och underhållsplanen för att genomföra rätt åtgärder, i rätt ordning och i rätt tid.

2024 påbörjades installationer av smartare styrning av vår uppvärmning. Kortfattat innebär det att vi mäter temperaturen i våra hus och styr uppvärmningen baserat på medeltemperaturen i huset. I dag är närmare 50 procent av styrsystemen utbytta med en målsättning om att hela beståndet ska vara uppkopplat och driftsatt till 2027.

De digitala styrsystemen och realtidsdata hjälper oss att bli än bättre på det vi gör i vår vanliga drift – att kontinuerligt optimera värme, ventilation och styrsystem. Detta samlade arbetssätt gör att vi kan arbeta långsiktigt, systematiskt och stegvis lyfta energiprestandan i hela beståndet.

För att säkra en jämförbarhet i mätning och redovisning av energiprestanda från år till år baserar vi våra beräkningar på färdigställda byggnader i ordinarie förvaltning och deras uppvärmda yta (Atemp). Projektfastigheter, nyproduktion som ännu inte tagits i bruk och fastigheter under större renovering ingår inte. Dessa inkluderas först när de är färdigställda och haft ett helt kalenderår i drift.

ENERGIÖVERSIKT (MWh)



Framsteg under året

Under 2025 har flera åtgärder genomförts för att förbättra energieffektiviteten.

Vi har fortsatt vårt arbete med att byta ut våra äldre cirkulationspumpar. Pumparna fördelar värme till elementen och säkerställer att varmvatten finns snabbt tillgängligt i kranarna. Syftet är att minska driftstörningar och säkerställa leverans av värme och varmvatten till våra hyresgäster.

Vi har installerat nya frånluftvärmepumpar och förbättrat funktionen på befintliga pumpar i flera fastigheter. Dessa pumpar återvinner värme från den luft som ventileras ut och använder energin för att värma upp huset. På så sätt minskar vi behovet av köpt energi och gör uppvärmningen mer effektiv.

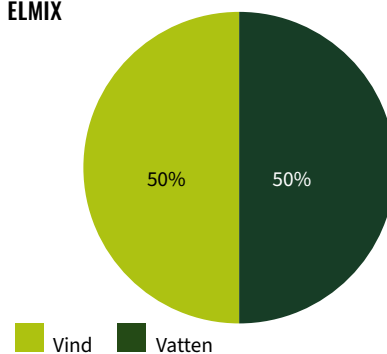
Vi har sett över ventilationsaggregaten i våra lokaler och installerat värmeväxlare. Det innebär att luften som tas in förvärms av den luft som lämnar lokalerna.

Under 2025 har vi fört dialog med vår fjärrvärmeleverantör om möjligheten att bidra till effektsänkning i fjärrvärmenätet genom AI-styrning. Ett sådant system kan exempelvis förutspå effekttoppar, förvärma husen innan toppen kommer, stänga av uppvärmningen under själva toppen och slå på uppvärmningen igen direkt efter toppen. Vi förväntar oss att detta kan ge lägre klimatpåverkan och uppvärmningskostnader – helt utan att kompromissa med hyresgästernas värmekomfort.

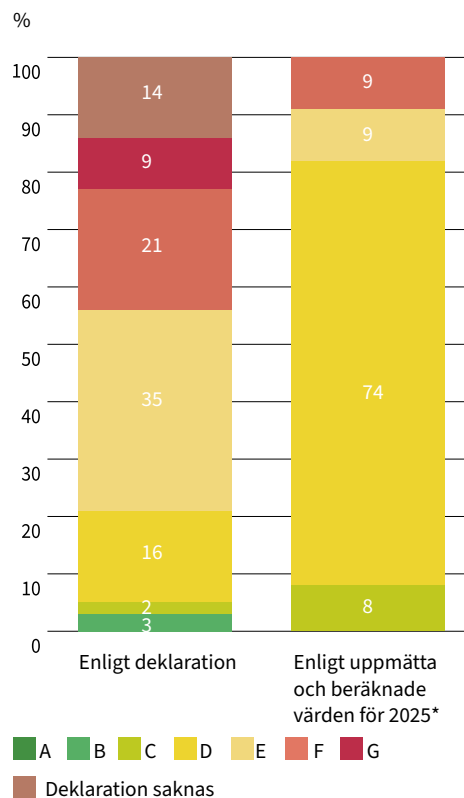
Vårt arbete under året har inneburit att den totala energianvändningen minskade med 7,5 procent jämfört med 2024.



ELMIX



FÖRDELNING AV ENERGIKLASS, PROCENT AV YTA



*Beräknat enligt normalårskorrigerad värme och fastighetsel multiplicerat med omvandlingsfaktorer enligt energideklarationen. Varmvattenanvändningen är normaliserad till 25 kWh/m² år.



Energiredovisningen omfattar alla färdigställda byggnader i ordinarie förvaltning och baseras på deras uppvärmda Atemp. Projektfastigheter, nyproduktion som ännu inte tagits i bruk och fastigheter under större renovering ingår inte. Dessa inkluderas först när de är färdigställda och haft ett helt kalenderår i drift.

PRODUCERAD ENERGI

Producerad energi	Absolut energi [MWh]
Producerad energi	171 843
Producerad el från egna solcellsanläggningar	171 843
Egenproducerad sol som använts på plats	150 918
Egenproducerad sol som sålts*	20 925

*Intäkter från försäljning av egenproducerad el ingår i nettoomsättningen och redovisas under övriga intäkter.

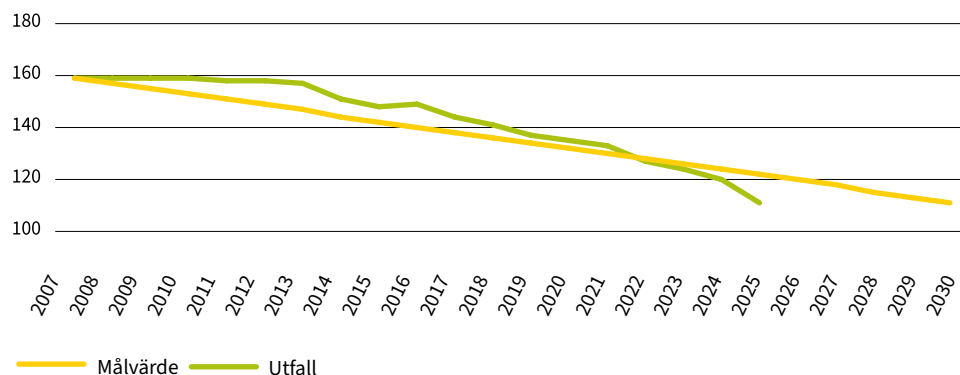
ENERGIANVÄNDNING OCH ENERGI-MIX

Energislag	2024	2025	Varav förnyelsebar, %
Fastighetsel, MWh	12 981	12 597	100
Fjärrvärme, MWh	66 100	56 755	99,7
Fjärrvärme normalårskorrigerad, MWh	64 930	60 277	N/A
Fjärrkyla, MWh	281	275	100
Total energianvändning, MWh	76 362	69 628	99,8
Total energianvändning (normalårskorrigerad), MWh	78 192	73 150	N/A
Energiintensitet, byggnader, kWh per kvm Atemp*	123	106	N/A
Energiintensitet, byggnader (normalårskorrigerad), kWh per kvm Atemp*	121	111	N/A

*Atemp: Den invändiga golvytan i våra byggnader som värms upp till mer än 10°C.

ENERGIMÅL (KWH/KVM ATEMP)

Total mängd köpt energi till våra byggnader (exkl. projektfastigheter) delat på uppvärmd area.



ANVÄND ENERGI



Nästa steg

Vårt övergripande mål är att stegvis minska energianvändningen och därmed klimatpåverkan i hela beståndet.

MÅL 2030

Vi ska minska vår energianvändning med 30 procent, jämfört med 2007.

All vår driftenergi kommer från fossilfria källor.

Under 2026 fortsätter vi att integrera energifrågorna i vår planering för underhåll och utveckling. En viktig milstolpe är inflytten i kvarteret Kvarnstugan, vår nya fastighet i Ursvik. Där får vi tillgång till teknik som ger mer detaljerad uppföljning och fler möjligheter att arbeta resurseffektivt. Byggnaden använder frikyla från borrhål för att kyla eller förvärma tilluften beroende på årstid, och kompletteras med fjärrvärme och solceller. Det ger oss bättre förutsättningar att följa upp och utvärdera hur olika teknisklösningar fungerar i drift.

För att förbättra inomhusmiljön och använda energin mer effektivt har vi redan nu planerat flera olika mindre åtgärder i utvalda fastigheter, som tilläggsisolering av vind-sutrymmen och utbyte av äldre roterande växlare till modernare motströmsväxlare.

Arbetet framåt handlar även om att stärka kraven i våra upphandlingar, analysera fastigheter med hög energianvändning mer ingående och fortsätta utveckla energiprestandan i samband med renoveringar. Genom att kombinera driftoptimering, teknikval och långsiktig planering bygger vi ett fastighetsbestånd som fungerar bättre – både i vardagen och på lång sikt.

Kvarnstugan – nya hem i Ursvik

Kvarteret Kvarnstugan i Ursvik består av två hus, Tornhuset och Torghuset. Här har vi byggt sammanlagt 113 nya lägenheter och drygt 2 000 kvadrat lokalytor, med inflytt under 2026. På bottenplan öppnar Sundbybergs nya kulturhus med bibliotek, dans och musikverksamhet. Intill planeras en restaurang som kommer att bidra med liv och rörelse i området. Garage byggs under huset och alla platser har laddstationer.

Byggt enligt höga krav på energi och inomhusmiljö

Kvarnstugan har byggts enligt kraven för Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär:

- Låg energianvändning jämfört med dagens byggnorm
- God luftkvalitet och stabilt inomhusklimat
- Val av material med hänsyn till människor och miljö

Moderna energilösningar

Frikyla från borrhålen (sommartid)

Djupa borrhål i marken används för att kyla tilluften under sommarhalvåret. Det gör att tilluften

kan hålla en behaglig temperatur utan separata kylmaskiner.

Förvärmning av uteluft (vintertid)

Samma borrhål som nämns ovan används vintertid för att förvärma uteluften innan den passerar ventilationsaggregaten. Det minskar behovet av avfrostning och ger en jämnare värmeväxling.

Solceller för fastighetsel

Solceller på taket producerar el som används till delar av fastighetens gemensamma funktioner, som ventilation, belysning och teknik.

IMD – individuell mätning

Hyresgästerna har individuell mätning för kall- och varmvatten samt har egna el-abonnemang. Varje hushåll betalar därmed för sin egen förbrukning och kan direkt styra såväl sina kostnader som klimatavtryck.

Fjärrvärme med medeltemperaturstyrning

Uppvärmningen styrs med hänsyn till inomhus-temperaturen, vilket ger en jämn och stabil drift av värmesystemet.



KLIMATPÅVERKAN FRÅN INKÖP OCH DRIFT

Hur våra inköp och drift bidrar till klimatpåverkan

Inköp till renoveringar, underhåll och drift utgör en stor del av vår indirekta klimatpåverkan. Det handlar både om materialen vi använder och tjänsterna vi beställer – allt från produktion och transporter till hur mycket avfall som uppstår. Våra val av metoder, material och leverantörer påverkar därför utsläppen över hela livscykeln.

Risker kopplade till materialtillgång

Ökade krav på klimatdata och regelverk, som handel med utsläppsrätter och klimattullar, innebär att utsläppsintensiva material och aktiviteter blir dyrare.

Det leder också till att många aktörer nu ställer om och letar efter mer klimatteffektiva material och metoder. Den höga efterfrågan på dessa nya lösningar kan under en period leda till begränsad tillgång och stigande priser.

Externa omvärldsfaktorer, som extremväder och geopolitisk oro, kan ytterligare påverka tillgången. Sammantaget ökar risken för materialbrist och kostnadsökningar.

Möjligheter med att effektivisera inköp och drift

Genom att välja rätt material och metoder kan vi minska utsläppen och samtidigt hålla nere kostnaderna. Digitalisering och bättre klimatdata gör det enklare att följa upp, och genom att arbeta långsiktigt med våra leverantörer kan vi tillsammans utveckla mer hållbara alternativ. Ett bra exempel på det är att välja rätt material till rätt plats och i rätt mängd.

Så styr vi mot mer hållbara inköp

Arbetet med inköp och drift styrs av vår affärsplan och våra mål för miljö och klimat. Det betyder att klimatfrågor ska vägas in tidigt, både i projekt och i den dagliga förvaltningen. De styrande dokumenten anger att vi ska ta fram handlingsplaner och rutiner som gör att miljökrav följs i alla delar av verksamheten.

I praktiken innebär det att material, produkter och entreprenader ska uppfylla tydliga klimat- och resurskrav. Avtalsansvariga ska följa upp att leverantörer uppfyller de krav vi ställer.

Under 2025 beslutade vi att klimatberäkningar ska ingå i alla upphandlingar över 10 miljoner kronor, vilket gör att klimatpåverkan ska vägas in redan i tidiga skeden. Vi har också tagit fram arbetssätt för ökat återbruk i vår drift, vilket minskar både kostnader och behovet av nya produkter.

Framsteg under året

Stärkt klimatstyrning

Under 2025 har vi fokuserat på att stärka vårt klimatarbete redan i inköpskedet.

Fler upphandlingar innehåller nu krav på resurseffektivitet och klimatanpassade materialval. Arbetet med återbruk har utvecklats under året och skapat förutsättningar för att fler produkter tas tillvara istället för att ersättas med nya.

Systematisk beräkning

Under 2025 har vi även systematiserat hur vi beräknar klimatpåverkan från våra inköp, med fokus på projekt- och underhållstjänster, materialflöden samt transportintensiva uppdrag (exempelvis avfall, installationer och byggt transporter).

UTSLÄPP PER PRODUKTKATEGORI 2025

Urrval baserat på våra största inköp av material

Produktkategori	Ton CO ₂
Vitvaror	2491
Rörmaterial	788
Byggmaterial	156
Luftfilter	96
Köksinredning	96

Klimatpåverkan från inköp i förvaltning*

18 ton CO₂

*Baserat på våra stora materialinköp via HBV:s inköpsportal.

Nästa steg

Vår ambition är att minska klimatpåverkan från inköp och drift genom resurseffektiva metoder och bättre uppföljning. Vi avser också att anpassa våra mål till Allmännyttans klimatinitiativ, där målen till 2035 bland annat innebär att nybyggnation ska ha ett maximalt klimatavtryck på 140 kg CO₂ per kvm BTA, samt att renoveringar och inköp till förvaltningen ska minska sitt avtryck med 35 procent jämfört med 2025.

Ett viktigt steg i detta är att införa systemstöd för tidig klimatkalkyl i våra renoveringsprojekt. Alla projekt är unika och därmed behöver lösningar och mål vara desamma. Genom tidiga beräkningar kan vi sätta mål för utsläppsminskningar för det enskilda projektet, som både blir relevanta och kostnadseffektiva.

Målsättningarna i projekten och i driften

behöver omsättas i våra upphandlingar. Därför avser vi att fortsätta arbetet med att tydliggöra klimat- och resurskrav i vår värdekedja.

Under 2026 är vår ambition att vidareutveckla arbetet med återbruk. Inköp av vitvaror och byggmaterial står för den största delen av klimatavtrycket inom driften, och genom ökat återbruk av dem skulle vi kunna minska utsläppen.

En målsättning är att tydliggöra hur material som tas ut i samband med renoveringar och underhållsarbeten kan återanvändas i andra fastigheter. Ett fungerande återbruksflöde ger både klimat- och kostnadsbesparingar i våra inköp.

På längre sikt är målet att bli klimatneutrala i hela värdekedjan.



VATTENANVÄNDNING

Vatten är en grundläggande förutsättning för fungerande fastigheter och ett tryggt boende, men också en resurs som behöver användas klokt. Genom att förebygga läckor och analysera vattenanvändningen kan vi minska risken för vattenskador och spara färskvatten.

Hur vi kan påverka vattenanvändningen

Hur mycket vatten som används i våra fastigheter beror till stor del på våra hyresgästers användningsmönster, vilket till viss del kan påverkas genom informationsinsatser. Men vi kan också påverka vattenanvändningen genom att säkerställa god funktionalitet i våra installationer. Genom att installera snålspolande vattenarmaturer och ta hand om våra rör och tekniska system, kan vi förebygga vattenläckor och spara färskvatten.

Risker kopplade till vattenanvändning

Kraftiga skyfall och mer ansträngda VA-system ställer allt högre krav på oss som fastighetsägare. Skyfall och översvämningar kan skada källare och bostadsmiljöer, medan läckor och dolda skador i rörsystem kan orsaka störningar för hyresgäster och leda till ökade kostnader.

Möjligheter med ökat fokus på vattenanvändning

Genom att följa upp hur vatten används i våra hus kan vi tidigt upptäcka avvikelser och läckor. Det gör att vi kan minska både vattenanvändningen och kostnaderna.

Ny teknik och bättre data ger oss samtidigt bättre kontroll och gör det lättare att använda vatten på ett mer medvetet sätt.

Så styr vi mot minskad vattenanvändning

Vattenfrågan hanteras inom vår tekniska förvaltning och följer samma struktur som drift- och energiuppföljningen. Arbetet bygger på systematisk uppföljning per fastighet och förebyggande åtgärder för att minska vattenförbrukningen. I flera fastigheter har vi infört individuell mätning och debitering (IMD) – hyresgästen får en något lägre hyra och betalar i gengäld för sin faktiska vattenanvändning.

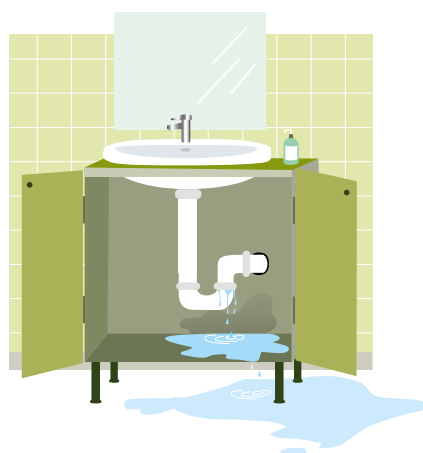
Framsteg under året

Under året har vi stärkt kontrollerna i fastigheterna genom bland annat stickprov, installation av effektiva vattenkranar och blandare och tester av nya system för läckageövervakning. Det ger oss bättre underlag för att bedöma var vi står och vad som behöver utvecklas framåt.

Nästa steg

Nästa steg är att utveckla tillgången till mer detaljerad data, bland annat genom ökad individuell mätning. Arbetet omfattar även att utveckla rutiner för tidig upptäckt av läckor och att stärka dialogen med hyresgästerna.

På längre sikt behöver vattenfrågan kopplas närmare vårt arbete med klimatanpassning. I områden där skyfall, dagvatten och hårdgjorda ytor innebär ökade risker blir fungerande vattenhantering och VA-system avgörande för robusta och trygga bostadsområden.



TOTAL VATTENANVÄNDNING

841 973 m³

VATTENINTENSITET

1,8 m³/kvm BOA

165 l/person och dag

RESURSANVÄNDNING

Hur vi arbetar med inköp och avfall har stor betydelse för både klimat, ekonomi och hur våra bostadsområden upplevs. Därför är resursanvändning en viktig del av vårt långsiktiga arbete.

Under 2025 har fokus legat på att utveckla ett systematiskt arbetssätt där resurseffektivitet prioriteras i hela verksamheten. Ett konkret exempel är att vi har tagit fram en modell för cirkularitet, implementerat systemstöd och identifierat utrymme för mellanlagring – en återbrukshubb. Arbetet är i ett tidigt skede, men redan nu ser vi positiva effekter.

Vi har även identifierat arbetssätt för effektivare informationsinsamling om avfall i våra renoveringsprojekt. Genom bättre uppföljning ser vi potential att bli ännu bättre kravställare.

I förvaltningen har frågan om rent och snyggt fått hög prioritet, med satsningar på miljörummen och information till hyresgäster. Det är en viktig förutsättning för ökad avfallsortering och bidrar till både lägre klimatavtryck och ökad trivsel i våra områden. Fokuset har gett tydlig utdelning i vårt nöjdhetsindex, där delfrågan om sophantering har ökat med närmare 9 procentenheter i Hallonbergen och även uppmärksammats av det kommunala avfallsbolaget SAVAB.

Genom att sätta tydligare strukturer, jobba fokuserat i alla led och framför allt skapa goda förutsättningar för hyresgäster, entreprenörer och medarbetare att göra rätt att göra rätt kan vi nå verklig effekt.

Nästa steg

Vi har en tydlig ambition att gå från analys till mål, genomförande och uppföljning.

Under kommande år kommer vi därför att fördjupa arbetet med nyckeltal, stärka kopplingen mellan resursanvändning och klimatpåverkan

MÄNGD HUSHÅLLSAVFALL

2930 ton

Insamlat avfall till
förbränning av SAVAB 2025



samt utveckla samarbetet med både hyresgäster och leverantörer.

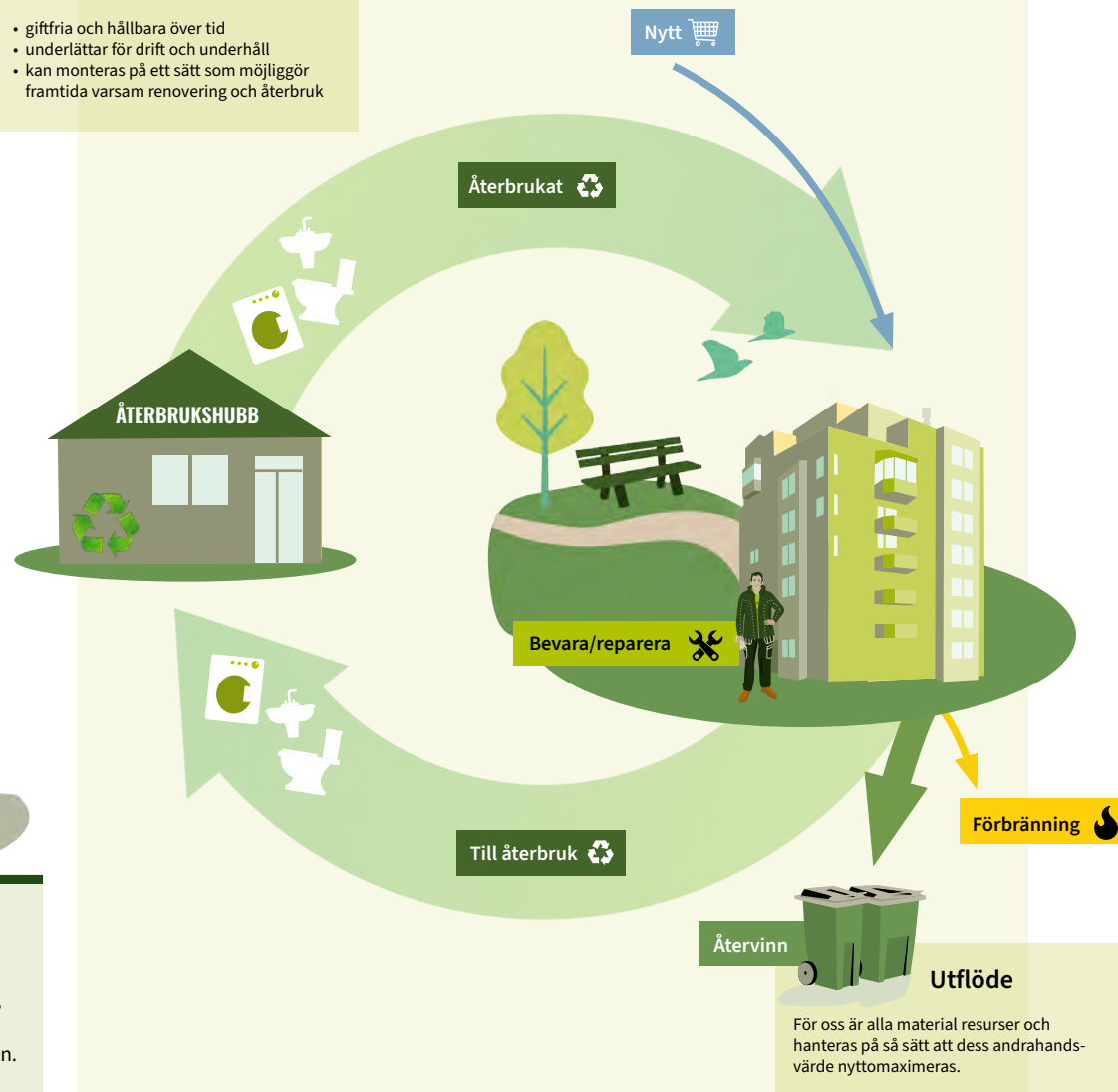
Målet är att använda resurserna mer effektivt, minska avfall och utsläpp och samtidigt bidra till hållbara, välskötta och attraktiva bostadsområden.

KOMMANDE ARBETSSÄTT FÖR PRODUKTFLÖDEN

Inflöde

Vid renovering och nyproduktion planerar vi för återbruk och behåller det vi kan. Genom hållbar upphandling kan vi välja metoder och material som på lång sikt är:

- giftfria och hållbara över tid
- underlättar för drift och underhåll
- kan monteras på ett sätt som möjliggör framtida varsam renovering och återbruk



MATERIALINKÖP – FRÅN MATERIALVAL TILL LÅNGSIKTIGT VÄRDE

Materialval påverkar både klimatavtryck och fastigheternas livslängd. Genom hållbara inköp kan vi minska utsläppen och samtidigt skapa långsiktigt värde.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Vår nyproduktion, renoveringar och drift av våra fastigheter innebär stora materialflöden och transporter, vilket påverkar såväl klimatet som resursuttaget från planeten. Våra produktval kan också påverka inomhusmiljön för våra hyresgäster och framtida driftkostnader.

Vi verkar i en global leveranskedja där priser, materialtillgång och geopolitiska faktorer snabbt kan förändras. Det innebär finansiella risker i form av ökade byggkostnader, men också risker kopplade till spårbarhet, kvalitet och efterlevnad av nya regelkrav kring cirkularitet och klimatpåverkan.

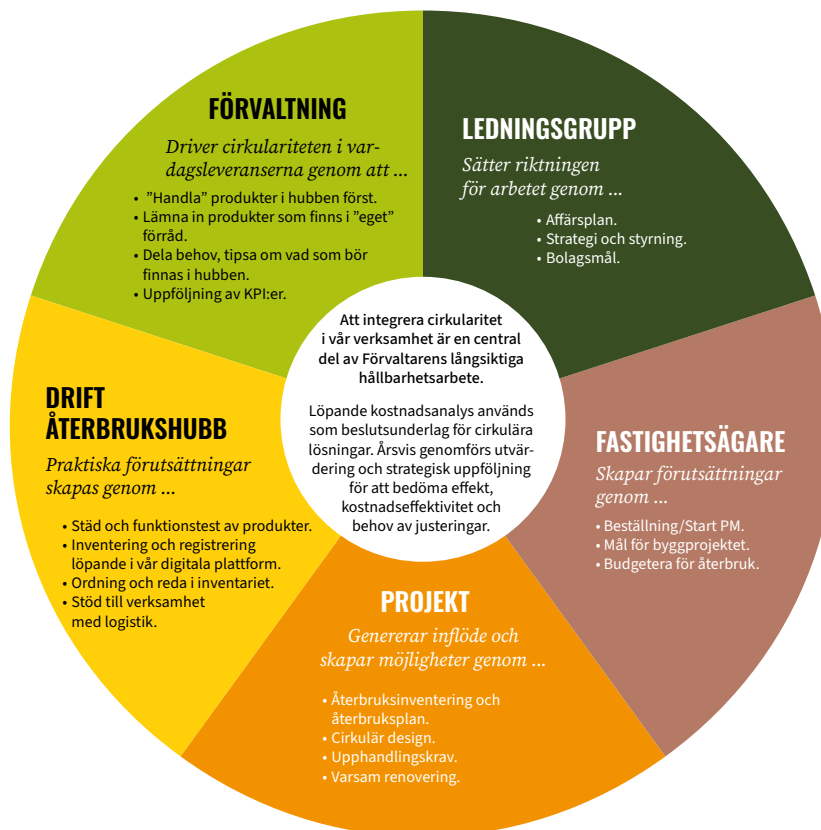
Samtidigt finns tydliga möjligheter. Genom att arbeta mer systematiskt med återbruk, hållbara materialval och lång livslängd kan vi minska både klimatpåverkan och kostnader över tid.

Så styr vi mot klokare resursanvändning

Ägardirektivet och vår hållbarhetspolicy ger tydlig riktning för hur vi ska arbeta med material och resurser. Bland annat ska vi sträva emot klimatneutralitet och ligga i framkant i miljömställningen, bland annat genom att aktivt arbeta med återbruk. Hållbarhetspolicyen anger att material ska vara hållbara och giftfria samt att våra resurser ska användas effektivt.

Inköpsriktlinjer och upphandlingspolicy anger att vi ska jobba med hållbara upphandlingar genom att bland annat ställa miljökrav på material och fasa ut farliga ämnen. Därför använder vi Byggvarubedomningens tjänst som stöd i att välja produkter med hänsyn till människa och miljö.

Vår modell för cirkularitet visar hur vi ska jobba med återbruk mellan bygg och drift och den lägger grunden för ett arbetssätt där återbruk blir en naturlig del av hur vi planerar, bygger och förvaltar – från strategi till vardag.



Framsteg under året

Under 2025 har fokus legat på att bygga struktur och skapa förutsättningar för ett mer cirkulärt arbetssätt. Vi har bland annat:

- Tagit fram en gemensam modell för cirkularitet med tydlig ansvarsfördelning
- Påbörjat uppbyggandet av en återbrukshubb
- Infört systemstöd för återbruk
- Tagit fram en visuell modell som tydliggör målbilden för Förvaltarens produktflöde

Arbetet har präglats av samverkan, stegvis

utveckling och ett ökat engagemang i organisationen – viktiga förutsättningar för långsiktig förändring.

Även om systematiken är under utveckling är resurseffektiva arbetssätt redan etablerade hos oss. Ett exempel är vårt arbete med varsam renovering av våra fastigheter. Under 2025 påbörjades bland annat renoveringen av fastigheten Vargen i Storskogen. Här samarbetar vi med en extern part som inventerar befintliga kökslösningar, rustar upp det som kan bevaras och byter ut det som är uttjänt. Hyresgästerna ges möjlighet att göra vissa tillval och anpassa köket efter egna preferenser och betalningsförmåga. Resultatet är kök som upplevs som nya, men där hänsyn har tagits till både ekonomi och miljö.

UNDTVIKNA UTSLÄPP 2025

11,4 ton CO₂

Besparing av utsläpp till följd av renoveringar med återbrukslösningar i stället för totalrenovering av kök. (Källa: köksleverantör.)

Nästa steg

Vår ambition är att återbruk ska bli en självklar del av hur vi arbetar med resurser. Framåt fokuserar vi på att mäta klimatnytta, minska inköpskostnader, stärka kompetensen och tydligare koppla resursanvändning till både klimatmål och affärsnytta.

Konkret innebär det att vi under kommande år avser att:

- Inventera möjliga produkter för återbruk i samtliga renoveringsprojekt
- Ta fram strukturer för beräkning av koldioxid- och inköpskostnadsbesparing genom återbruk
- Ta fram måltal
- Genomföra interna utbildningsinsatser
- Fortsätta utveckla och införa arbetssätt och systemstöd

AVFALL FRÅN BYGG OCH DRIFT

När vi bygger, renoverar och förvaltar våra fastigheter uppstår avfall i olika former. Stora materialmängder går fortfarande till energiåtervinning, men genom bättre planering och ökat återbruk kan material tas tillvara bättre och skapa värde över tid.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Avfall från bygg-, rivnings- och förvaltningsverksamheten innebär resursförluster, utsläpp och risk för spridning av farliga ämnen. Samtidigt ställs allt högre externa krav på minskade avfallsmängder, ökat återbruk och bättre spårbarhet.

I dag går fortfarande stora materialflöden till energiåtervinning eller deponi i stället för till återbruk eller materialåtervinning. Det innebär både klimatpåverkan och ökade kostnader för oss som bolag.

Genom att öka återbruket och styra mot mer materialåtervinning kan vi minska klimatpåverkan och behovet av eftersortering samt bidra till bättre ordning på byggarbetsplatser. Det ger samtidigt positiva ekonomiska effekter över tid.

Så arbetar vi med avfall i bygg och drift

Ägardirektiv, hållbarhetspolicy och affärsplan anger tillsammans hur vi ska minska vår klimatpåverkan, bland annat genom att minska mängden avfall.

Det omsätts i våra bygg- och inköpsriktlinjer, som beskriver hur avfall ska hanteras, hur entreprenörer ska ta fram avfallshanteringsplaner och hur uppföljning sker under projektens genomförande.

Våra inköpsriktlinjer anger också att vi ska minimera avfall uppströms, det vill säga redan vid planering och inköp, genom att endast köpa in det som faktiskt behövs. Ett ökat återbruk i förvaltningen bidrar därmed till minskade avfallsmängder.

Vi följer upp avfallet årligen vilket ger oss en samlad bild av nuläget och utvecklingen över tid.



Framsteg under året

Fokus för 2025 var att genomlysna befintliga styrande dokument, identifiera utvecklingsområden och skapa samsyn i organisationen gällande fokus framåt.

Under året har vi bland annat:

- Tagit fram förslag på systemstöd för uppföljning av bygg- och rivningsavfall
- Påbörjat översyn av krav och uppföljning i projektspecifika styrande dokument
- Tagit fram förslag på avfallsmål för kommande år

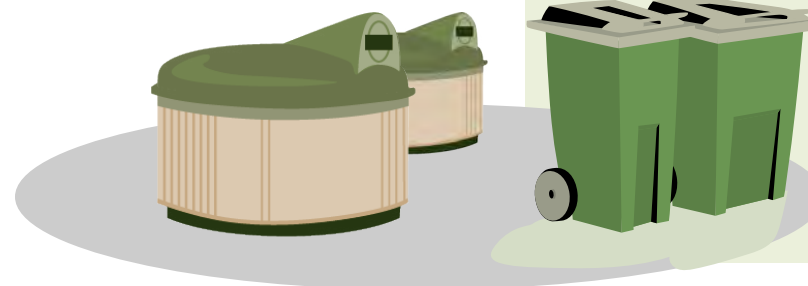
Nästa steg

Under 2026 avser vi att ta fram en bättre nulägesbild av våra avfallsflöden. Det är en förutsättning för att kunna sätta tydligare mål, utveckla strategier och arbeta med systematiskt med löpande uppföljning.

Arbetet omfattar bland annat att:

- Ta fram en nulägesbild för 2026
- Formulera mål för bygg- och rivningsavfall
- Tydliggöra krav för avfallshantering och materialflöden i byggprojekt
- Införa ett mer systematiskt arbetssätt för insamling och upp-av avfallsdata från entreprenörer
- Stärka kunskap och arbetssätt genom utbildning och införande av systemstöd

Parallellt ser vi över behovet av tydligare ansvarsfördelning, regelbunden uppföljning och förbättrad rapportering av avfallsfraktioner, särskilt för avfallet som uppstår i den löpande driften.



AVFALL FRÅN HYRESGÄSTER

När våra hyresgäster sorterar sitt avfall rätt kan material tas till vara och återvinnas. Bristande sortering leder till att resurser går förlorade, mer avfall går till förbränning och klimatpåverkan ökar. Som fastighetsägare kan vi påverka genom hur avfallssystemen utformas, hur tydlig informationen är och vilka förutsättningar hyresgästerna har att göra rätt i vardagen.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Vår påverkan sker främst genom hur vi planerar, utformar och förvaltar våra miljörum och avfallslösningar. När sorteringen inte fungerar riskerar vi ökade kostnader, sämre miljöprestanda och en mindre trivsamt boendemiljö i våra områden. Förändrad lagstiftning och skärpta krav på sortering och återvinning ställer dessutom högre krav på oss som fastighetsägare.

Samtidigt finns tydliga möjligheter. Genom lättillgängliga sorteringslösningar och bättre kommunikation kan vi minska mängden restavfall, öka återvinningen och stärka hyresgästernas engagemang. Det bidrar till lägre klimatpåverkan, mer attraktiva bostadsområden och lägre driftkostnader över tid.

Så jobbar vi för att minska hyresgästernas avfall

Ågardirektivet anger en tydlig inriktning mot hög återvinningsgrad, vilket även omfattar avfall från våra hyresgäster. Vår hållbarhetspolicy slår samtidigt fast att vi ska minimera negativ miljöpåverkan i hela värdekedjan.

I praktiken arbetar vi med informationsinsatser, tydligare skyltning och förbättrad utformning av miljörum vid både ny- och ombyggnation. Krav på god avfallshantering ställs även vid upprustning av befintliga miljörum.

Vi samverkar också med externa aktörer, bland annat Sundbyberg avfall och vatten, SAVAB, och har under året genomfört pilotprojekt med upgraderade sopsugssystem för att testa nya lösningar.

Samtidigt ser vi behov av att ta nästa steg och ta fram en mer samlad plan för hur vi kan samverka med hyresgästerna för att minska avfallsmängderna och öka utsorteringen. Arbetet bygger vidare på dialog, tydlig information och praktiskt stöd i vardagen.

Framsteg under året

Under 2025 har fokus legat på förbättringsåtgärder. Flera av våra miljörum har fått uppdaterad skyltning och vi har skapat nya miljörum i Hallonbergen och centrala Sundbyberg. I Rissne har arbetet med ombyggnad av sopsugssystem inletts.

Våra insatser har gett tydlig utdelning i vår nöjd-kund-index (NKI). Som exempel har hyresgästernas bedömning av miljörummen i Hallonbergen ökat med 9 procentenheter på ett år och uppmärksammats positivt av SAVAB.

Vi har under året också kartlagt möjligheterna för fastighetsnära insamling för våra fastigheter i centrala Sundbyberg. Kartläggningen har gett oss en tydligare bild av nuläget och vilka åtgärder som skulle kunna öka sorteringsgraden och minska mängden hushållsavfall framåt.

AVFALLSINTENSITET

6 kg/kvm BOA

AVFALLSINTENSITET

212 kg/person



MÄNGD HUSHÅLLSAVFALL

2 930 ton



Nästa steg

Nästa fas handlar om att stärka uppföljningen och skapa bättre förståelse för hur olika åtgärder påverkar sorteringsgraden. För det krävs både mer data och tydligare arbetssätt.

Från 2026 avser vi därför att kartlägga sorteringsgrad och avfallsvolymer, utveckla nyckeltal för uppföljning och fortsätta arbetet med nudging och kommunikation. Vi vill också tydligare koppla avfallsarbetet till både klimatmål och affärsnytta, för att göra det lättare att göra rätt – för både hyresgäster och verksamheten.

VÅRA MEDARBETARE

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. När människor mår bra och känner sig trygga skapas förutsättningar för engagemang och kvalitet. Hälsa är därför en central del av hur vi tar ansvar och utvecklar en arbetsplats där människor kan göra ett bra jobb över tid.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Hur vi organiserar och leder verksamheten påverkar direkt våra medarbetares hälsa, trygghet och arbetsförmåga. Brister i arbetsmiljö, säkerhet eller stöd kan leda till ökad sjukfrånvaro, minskat engagemang och svårigheter att behålla eller rekrytera kompetens. I vissa roller finns även risk för hot, våld eller psykisk belastning, vilket ställer särskilda krav på förebyggande arbete och tydliga rutiner.

Omvänt skapar en trygg, inkluderande och hälsofrämjande arbetsmiljö förutsättningar för ökat engagemang och effektivitet. När medarbetare trivs och mår bra skapas stabilitet, kvalitet och långsiktig hållbarhet – både mänskligt och ekonomiskt.

Så tar vi ansvar för arbetsmiljö och hälsa

Arbetsmiljö- och medarbetarfrågor är en integrerad del av vår styrning och vårt dagliga arbete. Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljö där risker identifieras, bedöms, åtgärdas och följs upp. Arbetet omfattar fysiska, organisatoriska och sociala aspekter och sker i dialog med chefer, medarbetare och fackliga företrädare.

Vi följer gällande kollektivavtal och erbjuder marknadsmässiga villkor. För att förebygga ohälsa och skapa balans mellan arbete och privatliv erbjuder vi bland annat friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar för alla samt vaccinationer för berörda personalgrupper. Distansarbete är möjligt där rollen tillåter, och vi arbetar kontinuerligt med kompetens- och ledarskapsutveckling.

För situationer som kan innebära hot eller våld finns särskilda riktlinjer och stödstrukturer för såväl chefer som medarbetare.



PROCESS FÖR SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE (SAM)

Undersöka	Riskbedöma	Åtgärda	Kontrollera
Arbetsmiljöronde en gång per förvaltningsområde och kvartal. Två gånger per år på HK	- Riskbedömning och handlingsplan - Checklista - Protokoll	Åtgärder mot identifierade risker genomförs enligt handlingsplanen	Följs upp på AMK, sammanfattas årligen
Arbetsskador/Tillbud	Anmälan Tillbud	Utreda/diskutera på APT	Uppföljning APT/AMK
Utvecklingssamtal	Utvecklingssamtalsmall	Handlingsplaner	Följs upp kontinuerligt
APT:er	Sammanställt resultat från medarbetarenkät	APT:er	Följs upp kontinuerligt
Medarbetarenkät		Återkoppla och arbeta med resultatet	Följ upp med pulsmätningar

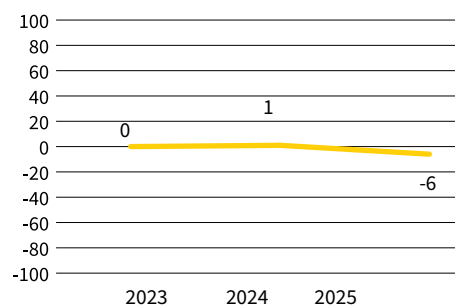
Framsteg under året

Nöjda medarbetare

Vi genomför årligen en medarbetarundersökning som analyseras av ledning och chefer. Under 2025 svarade 92 procent av medarbetarna, vilket är en hög svarsfrekvens. Resultatet visar på ett starkt engagemang och positiva omdömen om arbetsmiljö, ledarskap och meningsfullhet.

Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgick till 75 på en skala från 0 till 100, vilket är över benchmark (69).

MEDARBETARLOJALITET (eNPS)

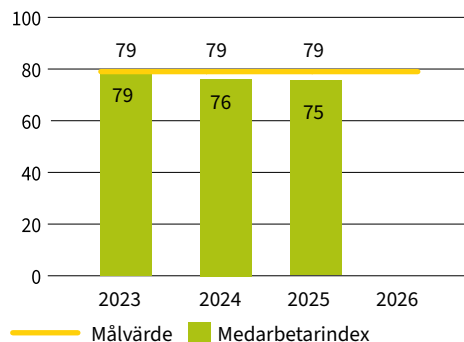


Som komplement mäter vi även medarbetarlojalitet genom eNPS, som visar i vilken utsträckning medarbetare är benägna att rekommendera Förvaltaren som arbetsplats. Skalan sträcker sig från -100 till +100, och resultatet ligger stabilt nära mitten av skalan. För 2025 blev utfallet -6.

Under året har flera förändringar skett på ledningsnivå, bland annat har en ny vd och en ny förvaltningschef tillträtt, vilket har inneburit en period av omställning – något som ofta påverkar resultatet i den här typen av undersökningar. Trots detta ligger vi fortsatt högt i våra mätningar. Även personalomsättningen bedöms som rimlig och ligger på en stabil nivå, vilket tyder på kontinuitet och stabilitet i verksamheten.

Sammantaget visar resultaten att vi har goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling och en stark förmåga att leverera på vårt uppdrag.

NÖJD MEDARBETARINDEX



Visselblåsning

Vid misstanke om oegentligheter finns en visselblåsarkanal för anonym rapportering. Under 2025 inkom inga visselblåsningar.

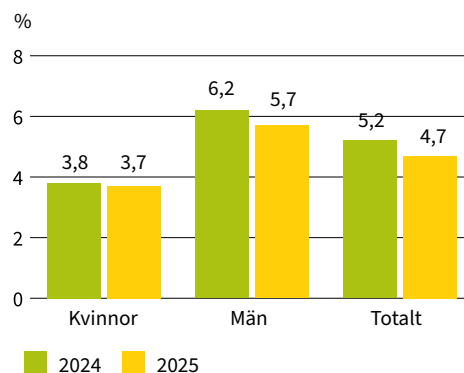
Kompetensutveckling

Vi jobbar löpande med kompetensutveckling, både för enskilda medarbetare och i grupper där det finns gemensamma behov.

Under året genomfördes flera utbildningsinsatser anpassade efter verksamhetens roller och ansvar, bland annat inom:

- Första hjälpen
- Att undvika och hantera konflikter
- Arbetsmiljö och rapportering av avvikelser

SJUKFRÅNVARO



VÅRA ANSTÄLLDA

All statistik nedan avser antalet anställda per den 31 december 2025.



136 anställda*

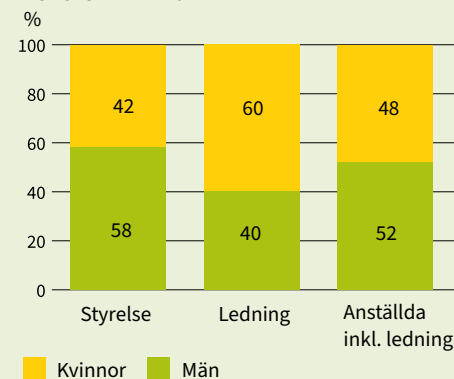
Varav

130 heltidsanställda och 6 deltidsanställda

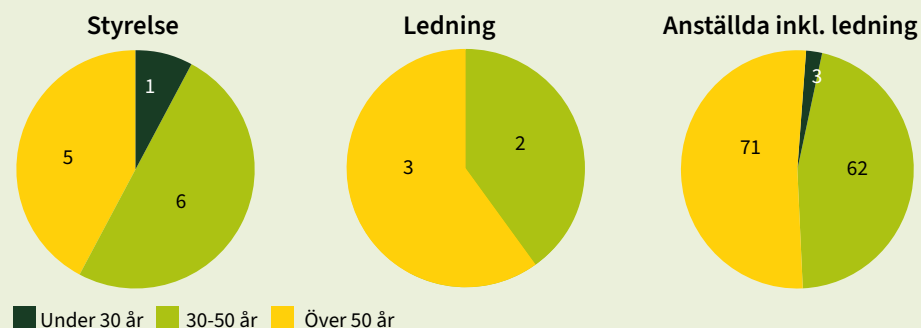
126 tillsvidareanställda och 10 visstidsanställda

Andelen anställda med kollektivavtal var 100%

KÖNSFÖRDELNING



ÅLDSFÖRDELNING (ANTAL)



*Exklusive styrelse

77 %
har utnyttjat
friskvårdsbidraget.



PERSONALOMSÄTTNING

	2024			2025		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
Nyanställda under året						
Under 30 år	0	0	0	1	2	3
30–50 år	2	5	7	2	4	6
Över 50 år	1	2	3	2	0	2
Totalt antal nyanställda	3	7	10	5	6	11
Personer som slutat under året						
Under 30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	2	3	5	0	9	9
Över 50 år	1	7	8	4	5	9
Totalt antal personer som slutat	3	10	13	4	14	18

Förvaltaren beräknar enligt principen 'Full Time Equivalent', FTE. FTE tar hänsyn till faktisk arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året. Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70 procent till och med den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50 procent av året och med tjänstgöringsgrad 70 procent).

Hälsa och friskvård

Under året nyttjade 77 % procent av medarbetarna friskvårdsbidraget. Det ger en bild av både kännedomen om och användningen av våra hälsofrämjande insatser.

Uppdaterad onboarding

Under 2025 uppdaterade vi introduktionsprogrammet för nya medarbetare. Programmet omfattar allt från genomgång av arbetsmiljöfrågor och att få träffa ledningen till en busstur genom våra områden.

Introduktionen under de första veckorna lägger en viktig grund för trygghet, säkerhet och en bra start i rollen.

Lönesättning

Förvaltaren följer kollektivavtalen och erbjuder konkurrenskraftiga och rättvisa löner. Lönesättningen utgår från ansvar, uppdragets komplexitet och prestation i relation till individuella mål, som följs upp i medarbetarsamtalen. Vi använder Klassigo, ett partsgemensamt verktyg för att klassificera våra befattningar, och årligt framtagna lönestatistik som stöd vid lönesättning.

Vi genomför årliga lönekartläggningar och lönerrevisioner som säkerställer att vi har jämställda löner och gör rättvisa bedömningar.

Nästa steg

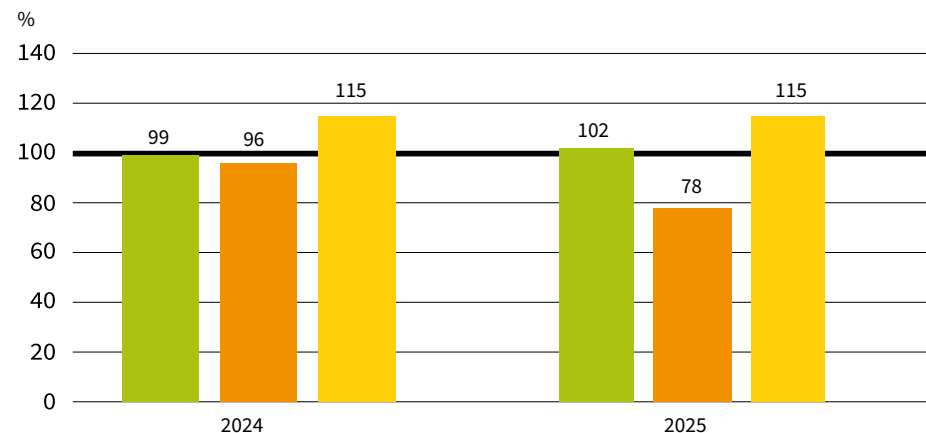
Under kommande år fortsätter vi att utveckla arbetet med hälsa och arbetsmiljö med fokus på tidig upptäckt av risker, ett starkt ledarskap och en ökad delaktighet. Genom att ta tillvara på insikter från medarbetarundersökningar och erfarenheter i vardagen skapar vi ännu bättre förutsättningar för ett hållbart arbetsliv, där människor mår bra och kan göra ett bra arbete över tid.

MÅL 2026

Frisknärvaro >96,5%

NMI >79

KVINNORS LÖN I RELATION TILL MÄNNENS



■ Ledning ■ Chefer ■ Samtliga anställda — Mäns löneläge

ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN

Vår verksamhet är beroende av många fler än de som är anställda hos oss. Varje dag utför entreprenörer och underleverantörer arbete i våra fastigheter. Villkoren för dessa arbetstagare är en viktig del av vårt ansvar som beställare och fastighetsägare. Genom tydliga krav och uppföljning av avtal kan vi bidra till schyssta villkor i leverantörsledet.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Om arbetstagare i värdekedjan utsätts för osäkra arbetsvillkor, bristande arbetsmiljö eller osäkra affärsmetoder innebär det både mänskliga och affärsmässiga risker. Det kan leda till förseningar, kvalitetsbrister, rättsliga konsekvenser och skadat förtroende för oss som beställare.

Samtidigt har vi möjlighet att använda vår beställarroll för att sätta ribban högre. Genom att ställa tydliga krav, följa upp leverantörer och arbeta långsiktigt med samma aktörer bidrar vi inte bara till schyssta villkor, utan också till ökad ekonomisk stabilitet i våra projekt.

Seriösa företag med rätt kompetens och villkor minskar risken för förseningar, felarbete, reklamationer och arbetsplatsolyckor. Det innebär färre störningar för våra hyresgäster och lägre kostnader för oss över tid. Transparenta leverantörsled gör dessutom att vi kan hantera risker tidigare och undvika ekonomiska överraskningar längre fram i projekten.

Så tar vi ansvar i vår värdekedja

I början av 2025 lanserade vi vår uppförandekod för leverantörer. Den beskriver tydligt vilka krav vi ställer på arbetsmiljö, löner, mänskliga rättigheter och kollektivavtal. Under året har vi börjat fasa in koden i alla nya och omförhandlade avtal, vilket är ett första, viktigt steg mot att skapa en gemensam standard.

Vi är också med i Rättvist Byggbande, en ideell förening för sund konkurrens och brottsfria byggen, som genom en extern part genomför oannonserade besök på våra byggarbetsplatser (såväl nyproduktion som renoveringar). Dessa kontroller omfattar bland annat kontroll av ID06, rätten att arbeta i Sverige, legitimation, att samtliga företag är förnam-

da och registrerade samt att arbetsrättsliga villkor, såsom lön, arbetstid och semester, efterlevs.

Vi följer utvecklingen i branschen noga och inspireras av metoder som visat sig fungera – till exempel krav på full insyn i underleverantörsled, återkommande arbetsplatskontroller och strukturerad dokumentation. Detta är också områden som kommer bli viktigare för oss kommande år, i takt med att kraven på transparens och uppföljning fortsätter att öka i branschen.

Framsteg 2025

Under 2025 har vår uppförandekod för leverantörer successivt införts i nya och omförhandlade avtal och utgör nu en tydlig grund för uppföljning..

Genom Rättvist Byggbande har vi genomfört kontroller i våra projekt. Enstaka avvikelser har förekommit som vi hanterat löpande. Det visar att uppföljning är ett viktigt verktyg för oss som beställare och för våra avtalspartners, för att tillsammans bidra till en mer schysst byggbransch.

Nästa steg

Vi avser att utveckla ett mer proaktivt och riskbaserat arbetssätt för entreprenader och övriga inköp av varor och tjänster. Inledningsvis ligger fokus på de entreprenader och inköp som innebär högre risk, där vi har störst möjlighet att påverka.

Arbetet kommer att inledas med en fördjupad kartläggning av risker kopplade till mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i leverantörsledet. Med detta som grund vill vi stärka vårt förebyggande arbete och successivt säkerställa goda och rättvisa villkor efterlevs i hela värdekedjan.



VÅRA HYRESGÄSTER

Våra hus är hem för tusentals människor. När människor känner sig trygga och trivs i sin vardag stärks både gemenskapen och områdets utveckling. Därför är hyresgästernas upplevelse av trygghet och trivsel avgörande för vårt samhällsuppdrag och en långsiktig hållbar förvaltning.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Hur vi sköter våra fastigheter, hur snabbt vi agerar vid problem och hur närvarande vi är i våra områden har stor betydelse för upplevelsen av trygghet. Om ett område upplevs som otryggt, slitet eller anonymt finns risk för ökad oro, mer skadegörelse och minskat förtroende – för oss som hyresvärd, för området och för samhället i stort.

Samtidigt finns stora möjligheter. Genom investeringar i utemiljöer, meningsfull fritid och en nära dialog med hyresgästerna skapar vi förutsättningar för gemenskap och delaktighet. Det bidrar till nöjdare hyresgäster, lägre omflyttning och ett mer stabilt boende, vilket stärker både lokalsamhället och vår långsiktiga ekonomi.

Så arbetar vi för trygga och attraktiva bostadsområden

Vårt arbete i bostadsområdena omfattar både den dagliga förvaltningen och aktiviteter som stärker gemenskap och trygghet.

Genom dialog med hyresgästerna, samverkan med Hyresgästföreningen och ett nära samarbete med Sundbybergs stad, polisen och andra lokala aktörer kan vi tidigt fånga upp behov och agera gemensamt. Det bosociala arbetet omfattar bland annat hantering av störningar, vanvård, olovlig andrahandsuthyrning och vräkningsförebyggande insatser. Arbetet sker i nära samverkan med Sundbybergs stad och andra relevanta aktörer för att tidigt fånga upp utmaningar och hitta hållbara lösningar – både för den enskilda hyresgästen och för området som helhet.

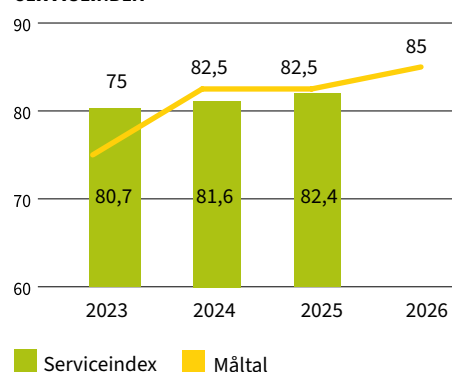
Vi arbetar också för att stärka liv och rörelse i våra områden. Genom stöd till föreningar, aktiviteter för barn och unga samt initiativ från hyresgästerna själva skapar vi fler mötesplatser och sammanhang där människor lär känna varandra.

Den fysiska miljön är också en viktig del av trygghetsarbetet. Våra trädgårdsmästare i respektive område bidrar till välskötta gårdar och gemensamma ytor, vilket har stor betydelse för hur tryggt och omhändertaget ett område upplevs. Små, kontinuerliga förbättringar gör märkbar skillnad för de boende.

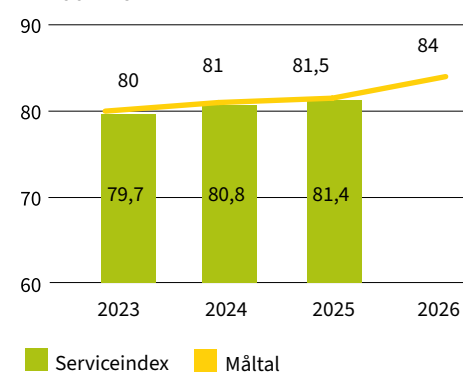
Vi följer upp vårt arbete genom hyresgästundersökningar och löpande kontakt och dialoger i våra områden. För att säkerställa att vi är på rätt väg följer vi flera indikatorer, bland annat NKI (Nöjd Kund Index) och trygghetsindex. Tillsammans ger detta en bild av hur insatserna upplevs och var vi behöver utveckla arbetet vidare.



SERVICEINDEX



TRYGGHETSINDEX



Framsteg under året

Under 2025 har vårt arbete fokuserat på trygghet, trivsel och delaktighet, både genom sociala initiativ och genom utveckling av den fysiska miljön.

Ett konkret exempel är våra lovjobb, där över 100 ungdomar fått möjlighet till sin första arbetslivserfarenhet. Genom Talangakademien, som vi har varit med och initierat, har dessutom 123 personer fått stödinsatser genom praktik, CV-hjälp, intervju-träning med mera. Av dessa fick 80 personer validering av sin kunskap – viktiga steg mot arbetslivet.

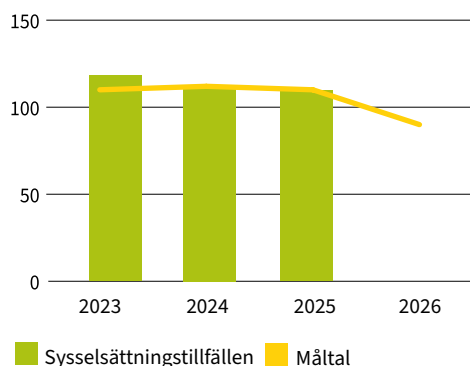
Med stöd till lokala föreningar har vi bidragit till meningsfull fritid inom både idrott och kultur. Samtidigt uppmuntrar vi hyresgäster att ta egna initiativ som stärker gemenskap och trivsel genom vår Bopeng – ett ekonomiskt stöd som kan sökas av både föreningar och hyresgäster. Under året har Bopengen möjliggjort aktiviteter för barn samt flera trivselaktiviteter i våra områden.

Samverkan är en viktig del av vårt arbetssätt. Genom ett nytt samarbete med andra fastighetsägare i Hallonbergen vill vi rikta insatserna mot åtgärder som gör verklig skillnad och bidrar till att området blir attraktivt för fler.

Vi har fortsatt att utveckla våra bostadsområden som platser för möten och gemenskap. Initiativ som Mötesplats Odling har samlat boende med olika bakgrunder och bidragit till mer liv och rörelse i Hallonbergen, samtidigt som deltagarna fått möjlighet att knyta kontakter och känna ökad delaktighet.

Årets insatser har bidragit till ökad upplevd trygghet, bättre service och stärkt förtroende för oss som hyresvärd, vilket syns i både trygghetsindex, serviceindex och delindex.

ANTAL SYSSELSÄTTNINGSTILLFÄLLEN/ÅR



78 Lägenheter

har återförts till bostadskön, tack vare systematiska utredningar av olovlig andrahandsuthyrning. Det bidrar till trygghet och rättvis tillgång till bostad.



≈600

personer har nåtts av bopengsfinansierade aktiviteter. Det bidrar till delaktighet och gemenskap

Delindex

Rent & Snyggt, %

76,4

Hjälp när det behövs, %

87,8

Ta kunden på allvar, %

87,6



Nästa steg

Under 2026 fortsätter vi att stärka hyresgästernas upplevelse genom tydligare kommunikation, snabbare ärendehantering och en mer samordnad service i våra områden. Samtidigt utvecklar vi ett mer systematiskt bosocialt arbete, där vi tidigt identifierar fastigheter som behöver särskilt stöd, fångar upp oegentligheter i tid och arbetar mer proaktivt och samordnat i organisationen.

Vi vill också göra det enklare att vara hyresgäst hos oss. Därför fortsätter vi att öka andelen ärenden som löses redan vid första kontakten, lanserar en mer tillgänglig och kundfokuserad hemsida och genomför visningar av lägenheter med egen personal för en bättre dialog kring bostaden.

För att stärka helhetsintrycket i våra områden tar vi fram ett bolagsövergripande skyltprogram som skapar tydlighet och enhetlighet, oavsett var man bor. Precis som tidigare är målet att våra områden ska vara hela, rena och trygga – varje dag, året runt.

Mål 2026

Serviceindex – övergripande	>85 %
Delindex – Rent & snyggt	>79 %
Delindex – Ta kunden på allvar	>90 %
Delindex – Trygghet	>84 %
Delindex – Hjälp när det behövs	>89 %

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ett ansvarsfullt företagande är en grundförutsättning för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet med förtroende från hyresgäster, staden, samarbetspartners och leverantörer. För oss handlar det om ordning och reda – i hur vi upphandlar, följer upp och säkerställer att våra resurser används på ett transparent och rättssäkert sätt.

Vår påverkan, risker och möjligheter

Vi köper varje år varor, tjänster och entreprenader för cirka 600 miljoner kronor. Det ger oss stora möjligheter att påverka genom hur vi ställer krav, väljer leverantörer och följer upp. Om kontroller brister finns risk för osunda affärsmetoder, feldebiteringar, bristande kvalitet och oseriösa aktörer som inte följer lagar och avtal. Det kan leda till fel som behöver åtgärdas och till ökade kostnader.

Genom ett långsiktigt samarbete med seriösa leverantörer kan vi i stället minska störningar, höja kvaliteten och sänka risken för tvister, fel och reklamationer. Ett tydligt och transparent arbetssätt stärker relationen med våra leverantörer och skapar stabilitet i våra projekt.

Så bidrar vi till en mer schysst bransch

Under 2025 tog vi viktiga steg för att skapa en trygg och transparent styrning av våra leverantörsled.

Affärsetiska riktlinjer

Sundbybergs stad uppdaterade sina riktlinjer mot mutor, jäv och andra oegentligheter. Med utgångspunkt i dessa har vi reviderat och uppdaterat våra affärsetiska riktlinjer. Varje chef har ansvar för att säkerställa att medarbetarna har god kännedom om riktlinjernas innebörd och hur de ska tillämpas. Vi följer årligen upp kännedomen för att säkerställa att riktlinjerna tillämpas i praktiken.

92%

av medarbetarna känner väl till våra affärsetiska riktlinjer.

Uppförandekod för leverantörer

I början av 2025 lanserade vi en uppförandekod som gäller alla som arbetar för oss – både leverantörer och deras underleverantörer. Den har bifogats alla nya avtal och beskriver vad vi förväntar oss när det gäller arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik och antikorrupcion.

För alla som utför arbeten i våra fastigheter gäller också våra riktlinjer för uppträdande. De beskriver hur hänsyn ska visas i bostadshus – från att följa rökförbud till att bemöta boende respektfullt och hålla gemensamma ytor hela och rena. Riktlinjerna bidrar till att arbeten genomförs på ett tryggt och omtänksamt sätt för alla som bor hos oss.

Ny roll med fokus på avtalsuppföljning

Under året tillsatte vi en ny funktion med ansvar för avtalsuppföljning. Rollen är ett viktigt steg för att stärka vår interna kapacitet och skapa en mer strukturerad uppföljning, så att vi säkerställer att vi får det vi betalar för.

Ekonomisk granskning av nya samarbetspartners

Alla nya leverantörer genomgår en bakgrundskontroll, som omfattar bland annat bolagets seriositet, styrelseföreträdare, betalningsanmärkningar och att rätt bolag är registrerat som mottagare av betalning.

Samtliga fakturor hanteras enligt ett tvåstegs-attestflöde, och inför utbetalning görs en extra betalningskontroll för att upptäcka dubletter eller förändringar i bolagsuppgifter. Detta minskar risken för bedrägerier och bidrar till en säker ekonomisk hantering.

Rättvist byggande

Vi är medlemmar i branschinitiativet Rättvist Byggnad, där större aktörer samverkar för att motverka arbetslivskriminalitet och stärka schyssta villkor i hela leverantörsledet. Medlemskapet ger oss tillgång till gemensamma utbildningar, checklistor och oberoende kontroller.

Kontrollerna görs som oannonserade platsbesök på våra byggarbetsplatser. Under 2025 besöktes flera av våra pågående projekt. Vi får löpande rapporter om eventuella avvikelser, såsom krav på åtgärder och ekonomiska viten, och hanterar dem enligt avtal. Bristerna rör oftast underentreprenörer, och vid återkommande avvikelser kan dessa företag uteslutas från att arbeta för oss. Detta bidrar till högre kvalitet i våra projekt och ökad trygghet för både boende och medarbetare.

Inga bekräftade fall av mutor och korrupcion

Under 2025 rapporterades inga misstänkta fall av korrupcion eller mutbrott inom Förvaltaren. Inga medarbetare, leverantörer eller samarbetspartners har dömts för överträdelse av vår uppförandekod eller gällande lagstiftning. Inga avtal har heller sagts upp och inga rättsliga processer har inletts med anledning av brister inom etik, miljö eller mänskliga rättigheter.

Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Förvaltaren är medlem i Sveriges Allmännyttas och deltar därigenom indirekt som remissinstans i nationella och branschövergripande frågor.

Vår vd sitter i Byggherrrådet, vilket ger oss visst inflytande i utvecklingen av hållbart byggande och förvaltning i hela branschen.

Betalningspraxis

Vi tillämpar 30 dagars betalningstid som standard för samtliga leverantörskategorier, räknat från mottaget och korrekt faktura. Våra betalningsrutiner är desamma oavsett leverantörens storlek. Vid enstaka förseningar följer vi upp direkt, säkerställer internt att fakturan hanteras korrekt och har dialog med leverantören för att undvika att deras likviditet påverkas.

Under året har inga rättsliga ärenden kopplade till sena betalningar förekommit.

Om något verkar avvika, exempelvis en påminnelse utan originalfaktura, kontaktar vi leverantören för att säkerställa att fakturan stämmer.

Nästa steg

Under 2026 fortsätter vi jobba med att stärka vår kontroll, uppföljning och transparens i hela leverantörsledet. Ett viktigt steg är att införa ett tydligare beställnings- och uppföljningsflöde i förvaltningen, där alla arbeten kopplas till rätt avtal och endast upphandlade leverantörer anlitas. Det skapar bättre ordning, högre kvalitet och minskar risken för avvikelser.

Vi planerar även att utveckla ett mer proaktivt arbetssätt för riskbedömning och uppföljning av våra leverantörer, med inspiration från etablerade metoder som EU-taxonomin ansats och andra fastighetsägares metoder. Genom ett mer förebyggande fokus stärks vår samlade kontroll av avtalsefterlevnaden.

HÅLLBARHETSNOTER

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO₂e). Mängden utsläpp beräknas genom emissionsfaktorer som tillhandahålls av våra leverantörer.

Vi beräknar och målsätter enligt marknadsbaserad metod, men rapporterar även enligt platsbaserad metod. Detta val gör vi eftersom vi som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen (förutom i ett fåtal undantagsfall där hyresgästen har egna avtal med el-leverantören). Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO₂e) utvecklas löpande med bättre nyckeltal och fler faktiska värden i stället för schabloner.

Vår beräkning av utsläppen sker i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

Scope 1: utsläpp från fordon och köldmedier (6,9 ton CO₂e)

Scope 1 omfattar direkta utsläpp från vår egen verksamhet och utgörs av en mycket liten del av Förvaltarens totala utsläpp. Utsläppen kommer främst från användning av fossila drivmedel i våra servicefordon. Inga utsläpp från köldmedier har rapporterats in under året.

Scope 2: utsläpp från köpt energi (107 ton CO₂e)

Förvaltaren köper 100 procent förnybar el. Utsläppen från köpt energi är därför i huvudsak kopplade till användning av fjärrvärme. Det faktiska klimatavtrycket påverkas dels av vår värmeanvändning, dels av fjärrvärmeleverantörens energimix.

Norrenergi, som levererar fjärrvärme i Sundbyberg, har i grunden en mycket god mix. Vid köldperioder och effekttoppar kan spetslast medföra tillfälligt högre klimatpåverkan.

Scope 3: övriga indirekta utsläpp (13 835 ton CO₂e)

Den klart största delen av våra totala utsläpp, ligger i den indirekta påverkan. Det handlar främst om:

- Inköp för drift och underhåll
- Nybyggnation och renoveringar
- Våra hyresgästers boenderelaterade aktiviteter såsom avfall, energianvändning och bilkörning.

Vår klimatpåverkan ligger därmed till stor del utanför den egna verksamheten. Den är i hög grad kopplad till hyresgästers beteenden och energianvändning, transporter samt material och arbeten i våra renoverings- och byggprojekt.



KLIMATBERÄKNING

Totala växthusgasutsläpp, fördelat på Scope 1, 2 och 3

SCOPE 1, TON CO ₂ e	2023	2024	2025
Bränsle till fordon	11,0	9,3	6,9
Köldmedia	0	0	0
Summa scope 1	11,0	9,3	6,9

SCOPE 2, TON CO ₂ e	2023	2024	2025
Fjärrvärme (marknadsbaserad)	144,6	211,5	106,7
Fjärrvärme (platsbaserad)	144,6	211,5	106,7
Fjärrkyla (marknadsbaserad)	0	0	0
Fjärrkyla (platsbaserad)	0	0	0
El (marknadsbaserad)	0,7	0,6	0,3
El (platsbaserad)	1 091,6	890,2	622,1
Summa scope 2 (marknadsbaserad)	145,3	212,2	107,0
Summa scope 2 (platsbaserad)	1 236,2	1 101,7	728,8

SCOPE 3, TON CO ₂ e	2023	2024	2025
UPPSTRÖMS			
3.1 Underhåll och stora inköp	3 875,4	3 887,4	3 910,6
3.2 Kapitalvaror ROT	642,3	1482,3	52,9
3.3 Uppströms drivmedel	3,9	3,2	2,5
3.3 Uppströms köpt energi (marknadsbaserad)	198,8	147,5	120,7
3.3 Uppströms köpt energi (platsbaserad)	431,3	489,3	1284,6

3.5 Avfall från den egna verksamheten	0,5	0,5	0,4
3.6 Tjänsteresor med flyg, buss och båt	0,8	1,3	0,1
3.7 Anställda pendlingsresor	96,7	94,4	84,9
3.8 Hyrda tillgångar	8,9	8,9	8,9
NEDSTRÖMS			
3.13 Boendes hushållsel	788,2	784,0	86,3
3.13 Boendes avfall	36,9	1 184,0	1 289,21
3.13 Boendes restavfall (förbränning)	1 843,7	1 692,8	843,1
3.13 Boendes bilkörning	5 392,6	5 912,8	5 536,8
Summa scope 3 (marknadsbaserad)	11 044,9	13 506,3	11 093,2
Summa scope 3 (platsbaserad)	13 499,2	16 019,6	14 402,8
Summa totala utsläpp i scope 1, 2 och 3 (marknadsbaserad)	11 201,2	13 727,7	11 207,1
Summa Scope 1-3 (platsbaserad)	14 746,4	17 130,6	15 138,6

Utsläppsintensitet

	2023	2024	2025
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvm BOA, marknadsbaserad)	0,3	0,5	0,2
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvm BOA, platsbaserad)	2,6	2,3	1,6
Utsläppsintensitet, scope 1,2 och 3 (kg per uthyrbar kvm BOA, marknadsbaserad)	23,8	29,0	23,7
Utsläppsintensitet, scope 1, 2 och 3 (kg per uthyrbar kvm BOA, platsbaserad)	31,3	36,2	32,0

Förklaringar utsläppsnoter

SCOPE	AKTIVITET	AKTIVITETSDATA	OMVANDLINGSFAKTOR
Scope 1	Köldmedia	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmediarapport	Vi har inga omvandlingsfaktorer på detta, vi får en färdig rapport från Carrier AB
Scope 1	Bränsle till tjänstebilar	Resor med företagsbil och bilpool baseras på mängd förbrukat drivmedel	Bensin: 2,24 kg CO ₂ e/L Diesel: 1,96 kg CO ₂ /L Fordonsgas: 0,23 kg CO ₂ e/m ³ Källa: Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, bilaga 6 (6:4) (Trafikverket, 2017)
Scope 2	Förbrukning av fastighetsel	Intern inhämtning av statistik	Köpt el: 0,046 kgCO ₂ e/kWh Köpt el vindkraft: 0,0000383 kgCO ₂ e/kWh Köpt el vattenkraft: 1,000000721 kgCO ₂ e/kWh Källa: Klimatinitiativets beräkningsbilaga för det aktuella året
Scope 2	Förbrukning av fastighetsvärme	Intern inhämtning av statistik. Fjärrvärmeförbrukningen justeras utifrån SMHI:s graddagar samt vakansgrad.	Fjärrvärme: 1,8 gCO ₂ e/kWh Fjärrkyla: 0 gCO ₂ e/kWh Källa: Miljönyckeltal från leverantör för det aktuella året
Scope 3	3.1 Underhåll och stora inköp	Inhämtat från inköpsportal HBV	
Scope 3	3.2 Kapitalvaror	Ingen nybyggnation för räkenskapsår 2025. ROT: intern inhämtning av statistik	ROT: Excel med schablonvärden baserat på rapporten: Klimat- och energieffekter vid renoverings- och ombyggnadsprojekt – stöd för utvärdering och beslut baserat på sammantagna klimatmässiga effekter.
Scope 3	3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter.	Utsläpp som härrör fjärrvärmelaterade aktiviteter som inte räknas in i Scope 2	Bensin: 2,24 kg CO ₂ e/L Diesel: 1,96 kg CO ₂ /L Fordonsgas: 0,23 kg CO ₂ e/m ³ Källa: Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, bilaga 6 (6:4) (Trafikverket, 2017)
Scope 3	3.4 Uppströms transport och distribution.	Ej relevant för verksamheten	
Scope 3	3.5 Avfall genererat i verksamheten	Avfallet blandas med avfall från flera hyresgäster, så därför har en schablonberäkning gjorts baserat på antal anställda	Avfall Sveriges schabloner, liter/anställd/vecka. Omvandlas till ton för att beräkna mängden CO ₂ . Omvandlingsfaktor 0,18 är tagen från IVL. IVLs standard "Scope 3 för bostadsföretag" rekommenderar en emissionsfaktor på 10 kg CO ₂ e/ton hushållsavfall

SCOPE	AKTIVITET	AKTIVITETSDATA	OMVANDLINGSFAKTOR
Scope 3	3.6 Tjänsteresor	Tjänsteresor med flyg, buss, båt och tåg. Statistik inhämtas internt och utgörs av destination, antal personer och antal km Användning av privatbil, intern statistik på milersättning samlas in.	Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter Milersättning beräknas 50/50 bensin och diesel
Scope 3	3.7 Pendlingsresor	Uppskattats genom statistik från Trafä (genomsnitt i landet) som multipliceras med antal anställda	Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter
Scope 3	3.8 Uppströms hyrda tillgångar (tjänstebilar)	Schablonberäkning har utförts utifrån lokalens yta och data för el och värme från Sveby (2022)	Klimatinitiativets beräkningsbilaga samt Miljönyckeltal från leverantör 2022.
Scope 3	3.9 Nedströms transport och distribution	Ej relevant för verksamheten	
Scope 3	3.10 Bearbetning av såld produkt	Ej relevant för verksamheten	
Scope 3	3.11 Framtida driftenergi i såld byggnad.	Ej relevant. Inga sålda byggnader	
Scope 3	3.12 Avfallshantering vid rivning av såld byggnad	Ej relevant. Inga sålda byggnader	
Scope 3	3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning)	Hushållsel baseras på undermätning och schabloner för elanvändning i de fall undermätning saknats.	Köpt el IMD: 50% beräknat med 0,012799 kgCO ₂ e/kWh, 50% beräknat med 0,002952 kgCO ₂ e/kWh Köpt el övrigt: 0,005686 kgCO ₂ e/kWh Källa: Klimatinitiativets beräkningsbilaga för det aktuella året
	.	Avfallet har kvantifierats med faktiska data från avfallsleverantör Data från SCB på antalet registrerade bilar i våra fastigheter samt uppskattningar på körsträckor per drivmedelstyp från Trafä Förbränning av avfall, faktisk data samlas in från avfallsentreprenör	Matavfall och förpackningar räknas som 0 p.g.a.negativt värde. Restavfall: 0,44 kg CO ₂ e/kg Källa: Avfall Sverige, Klimatpåverkan från olika avfallsfraktioner rapport 2023:01, Tabell 3 Klimatpåverkan av produktion, avfallshantering och förebyggande av avfall. Naturvårdsverkets klimatverktyg för transporter 4,5 MWh/ton. Emissionsfaktor: 139,788 kg CO ₂ /MWh. Källa: IVLs standard "Scope 3 för bostadsföretag" rekommenderar en emissionsfaktor på 10 kg CO ₂ e/ton hushållsavfall.
Scope 3	3.14 Franchise.	Ej relevant för verksamheten	
Scope 3	3.15 Investeringar.	Ej relevant för verksamheten	

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsredovisningen möter kraven i Årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering. Struktur och innehåll har delvis anpassats efter EU:s direktiv för företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Förvaltaren omfattas inte av CSRD för räkenskapsåret 2025, men har valt att frivilligt tillämpa utvalda delar av strukturen. Ambitionen är att skapa en tydlig, jämförbar och successivt mer fördjupad redovisning som speglar både vår påverkan och våra prioriteringar.

Hållbarhetsredovisningen omfattar verksamheten i Fastighets AB Förvaltaren och baseras på tillgängliga och kvalitetssäkrade underlag. Eventuella begränsningar i datatillgång redovisas öppet tillsammans med planerade steg för fortsatt utveckling.

Metod och kvalitetssäkring

Redovisningen utgår från en dubbel väsentlighetsanalys där både påverkan på människor och miljö samt finansiella risker och möjligheter för bolaget har beaktats. Analysen genomfördes under 2024–2025 med underlag från ledning, styrelse och medarbetare.

Uppgifter hämtas från flera interna system, bland annat ekonomi-, energi- och hr-system, och har genomgått interna kontroller samt övergripande granskning.

Klimatdata (GHG) baseras på faktiska data för scope 1 och 2, samt schabloner för delar av scope 3. För vissa nya indikatorer, exempelvis social påverkan i leverantörsled, saknas ännu fullständig data.

Förändringar i rapporteringen 2025

Under året har hållbarhetsredovisningen vidareutvecklats i flera delar. Rapportens struktur har i högre grad anpassats till ESRS för att stärka jämförbarheten i branschen. Väsentlighetsanalysen har uppdaterats till det dubbla perspektivet och datatäckningen har förbättrats inom flera områden, bland annat klimat, vatten och resursanvändning.

Vissa mål, nyckeltal och uppföljningsmetoder kommer fortsatt att utvecklas stegvis i takt med stärkt datakvalitet och systemstöd.

Styrelsens godkännande

Hållbarhetsredovisningen har godkänts av styrelsen den 6 mars 2026.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-43 och för att den är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap. 11 §, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12

ÅRL-INDEX

Den hållbarhetsrapport som upprättats i enlighet med 6 kap. Årsredovisningslagen utgör en del av denna hållbarhetsredovisning. Nedan framgår hänvisningar till de upplysningar som krävs enligt lag.

SIDA

Affärsmodell	8-9
Miljö	9-10, 12, 16-17, 20-31, 39-42
Sociala förhållanden inkl. personal	9-10, 12, 16, 17, 20, 32-37
Mänskliga rättigheter	9-10, 12, 16, 18-20, 35
Motverkande av korruption	9-10, 12, 16, 19-20

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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 12 mars 2026

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor

EKONOMISK STÄLLNING OCH FINANSIERING

Vår ekonomiska utgångspunkt är långsiktighet. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi ha stabila finanser som möjliggör både förvaltning och utveckling av våra fastigheter över tid, samtidigt som vi erbjuder trygga och prisvärda bostäder.

Resultat och ekonomisk utveckling

Under flera år har vi haft en trend där de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat i snabbare takt än intäkterna. Årets starkt negativa resultat är även påverkat av ökade administrationskostnader, kopplade till implementeringen av nya ekonomi- och verksamhetssystem, samt betydande nedskrivningar, främst i nyproduktionen Kvarnstugan i Ursvik. Systemimplementeringarna bedöms dock på sikt medföra positiva effekter i form av mer kvalitetssäkrad data och effektivare arbetssätt, där automatisering är en central del.

Under året har vi genomfört stora investeringar i två pågående större projekt: en omfattande renovering av fastigheten Vargen i Storskogen samt nyproduktionen i kvarteret Kvarnstugan i Ursvik. Dessa investeringar har bidragit till ökad upplåning och därmed ökade räntekostnader. Räntekostnaderna bedöms öka ytterligare de närmaste åren. Detta framför allt till följd av investeringar i fastighetsbeståndet, bland annat i Hallonbergen där planerade åtgärder ska bidra till ökad trygghet och attraktivitet.

Ökat underhåll

Underhållskostnaderna har ökat under året. Ett mer förebyggande och långsiktigt underhållsarbete minskar risken för omfattande och kostnadskrävande åtgärder över tid, samtidigt som funktion och kvalitet säkerställs i fastigheterna.

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms bolagets ekonomiska ställning som stabil, med ett tydligt långsiktigt fokus. Under 2025 har viktiga investeringar genomförts för att stärka fastighetsbeståndet, effektivisera verksamheten och bidra till ökad trygghet och attraktivitet i våra områden. Trots det kraftigt negativa resultatet under 2025 med kostnadsökningar kopplade till systemimplementeringar, investeringar och ökat underhåll bedöms bolaget skapa förutsättningar för en mer robust, effektiv och hållbar verksamhet över tid, i linje med bolagets allmännyttiga uppdrag.

Stabil finansiering som möjliggör långsiktighet

För att kunna ta hand om våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt krävs en stabil och förutsägbart finansiering. Förvaltaren har en trygg och bred finansieringsstruktur där vi lånar både via kapitalmarknaden och via finansieringsinstitutet Kommuninvest. Det gör att vi står stabilt även när marknaden svänger.

Att vi ägs av Sundbybergs stad och Sundbybergs

stadshus AB, i kombination med vårt höga kreditbetyg och breda bas av långivare, innebär att vi har god tillgång till finansiering även i ett mer osäkert omvärldsläge.

Kommunal borgen

Sundbybergs stad går i borgen för en del av Förvaltarens lån, vilket bidrar till stabila och förmånliga finansieringsvillkor.

- Borgensavgift 2025: 6,8 mkr (föregående år 5,9 mkr)
- Beviljad borgensram: 2 900 mkr (föregående år 2 900 mkr)
- Utnyttjad borgensram: 1 800 mkr (föregående år 1 700 mkr)

Den outnyttjade delen av borgensramen ger finansiell handlingsberedskap för framtida investeringar.

Finanspolicy

Vår finansverksamhet styrs av en finanspolicy som beslutas årligen av styrelsen. Policyn säkerställer att våra finansieringsbehov täcks till så låg kostnad och risk som möjligt, och anger tydliga ramar för hur finansiella risker ska hanteras.

Det ger oss god kontroll och tydliga mandat samt förutsättningar att planera långsiktigt – både för investeringar och förvaltning.

BELÅNINGSGRAD

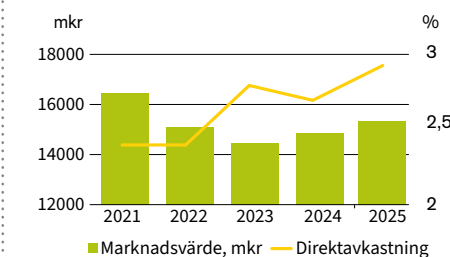


VÄRDEFÖRÄNDRING



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

DIREKTAVKASTNING



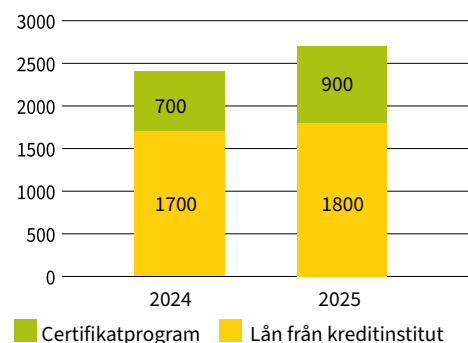
Direktavkastning är driftnetto i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

EKONOMISK STÄLLNING OCH FINANSIERING

Skuldportfölj

Vid årets slut uppgick koncernens totala skuldportfölj till 2 700 mkr (föregående år 2 400 mkr). Ökningen är kopplad till investeringar i fastighetsbeståndet. Andelen lån med förfall inom ett år, med hänsyn till kreditlöften, uppgick till 11 procent (0). Samtliga lån som förfaller kommer att refinansieras innan förfall.

FINANSIERINGSKÄLLOR



Finansnetto

Koncernens finansnetto under året uppgick till -47 mkr. Förbättringen med 1 mkr beror främst på att en större andel av räntekostnaderna, till följd av ökade byggkostnader har aktiverats som ränta under byggnadstid (RUB).

Räntekostnaderna steg med 2 mkr till -52 mkr vilket förklaras med ökad skuldportfölj. Övriga finansiella kostnader var oförändrade, ränteintäkter minskade med 1 mkr och avgiften för kommunal borgen ökade med 1 mkr.

Finansnetto	2024	2025
Räntekostnader	-50	-52
Kommunal borgen	-6	-7
Ränta under byggnadstid (RUB)	8	15
Övriga finansiella kostnader	-3	-3
Finansiella ränteintäkter	2	1
TOTALT	-48	-47



Ränteriskhantering

För att minska risken för kraftiga ränteförändringar använder vi räntesäkring, där rörliga räntor delvis binds till fasta genom derivat. Förvaltaren hade per 31 december 2025 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 1 750 (1 850) mkr.

Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2025 var 18 (32) mkr, vilket medförde en negativ värdeförändring under året om 14 mkr. Det beror framförallt på att derivat med mycket låg fast ränta förfallit under året och bundits om på en högre räntenivå.

Snittränta

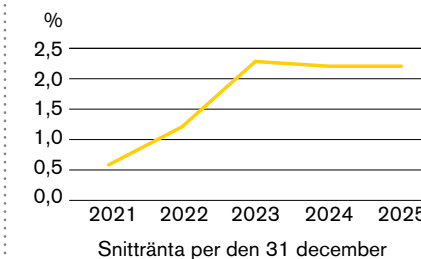
Per den 31 december 2025 uppgick den momentana snitträntan för skuldportföljen till 2,18 procent (2,18) och den genomsnittliga snitträntan under året till 2,05 procent (2,32). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,60 år (2,98).

Rating

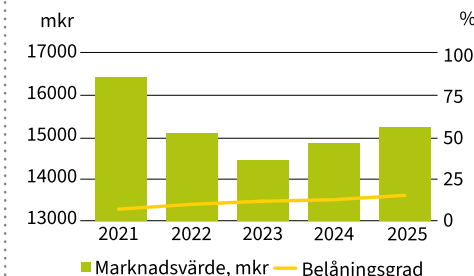
Under året behöll vi vårt starka kreditbetyg AA-/Stable/A-1+ från Standard & Poor's. Ratingen speglar vår goda förmåga att fullfölja våra finansiella åtaganden i tid och bygger särskilt på låg affärsrisk och låg skuldsättning.

Kreditbetyget underlättar och sänker kostnaden för emission av värdepapper och stärker vår finansiella stabilitet, vilket skapar goda förutsättningar för långsiktig finansiering.

SNITTRÄNTA



TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.

PROAKTIV RISKHANTERING

Riskanalys 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.

Varje år gör vi en samlad analys av våra risker som vi sedan systematiskt följer upp under året. Riskprocessen innebär att alla chefer är med under både inventering och uppföljning, för att öka kunskapen, förståelsen och ansvaret för riskerna inom organisationen.

Alla väsentliga risker kompletteras med en åtgärdsplan i syfte att undanröja eller minimera risken. För de risker som värderas med riskvärde medium eller hög tar vi fram åtgärdsplaner för att undanröja eller minimera risken. I tabellen nedan visar vi ett urval av våra mest betydande risker samt vilka åtgärder som vidtas.



RISK	RISK-VÄRDE	ÅTGÄRD
Kriser i omvärlden och ekonomiska effekter av dessa på verksamheten.	Hög	Löpande omvärldsbevakning, finansuppföljning och riskbedömning. Omprioriteringar i fastighetsutvecklingsplan. Ökat fokus på intäktsökning som motsvarar kostnadsökningen.
Stadsutvecklingsprojektet Vandraren 9 i Hallonbergen når inte uppsatta sociala, miljömässiga och ekonomiska mål.	Hög	Göra riskanalyser och säkra antaganden utifrån scenarier. Komplettera med social investeringsplan samt samlas kring en gemensam målbild. Löpande avstämningar med staden, även kopplat till Hallonbergsllyftet. Fortsatt arbete med optimering av etappindelning. Kvalitetssäkra uppföljningen av samtliga perspektiv och snabbt utarbeta handlingsplaner för att hantera avvikelser.
Social oro som förstärker utanförskap och otrygghet, samt ökad gängkriminalitet i våra områden.	Hög	Strategiska samarbeten med föreningslivet, staden och polisen för att minska rekrytering till gäng samt få fler människor i arbete. Intensifierade insatser kopplat till Hallonbergsllyftet. Proaktivt arbete med media för att kontinuerligt lyfta positiva nyheter i våra bostadsområden. Trygghetsdialoger och trygghetsvandringar med hyresgäster. Relationsskapande arbete.. Fortsatt strukturerat arbete med oriktiga hyresförhållanden. Ljudskrämmor. Väktare som ronderar våra garage på kvällar och nätter. Sektionera garage och övriga allmänna ytor vid renoveringar. Löpande översyn av våra lås- och passersystem.
Fastighetsutvecklingsplanen kan ej genomföras enligt ambitionsnivå.	Hög	Löpande och tät dialog med staden kring detaljplaner för att nå bättre framdrift. Justera och anpassa vår planering utifrån stadens uppdaterade VA-plan. Ekonomiska simuleringar för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet i projekten. Kraftigt prioritering av vilka projekt som genomförs kopplat till det ekonomiska läget.
Otillräcklig klimatanpassning, t.ex. att våra fastigheter ej är anpassade till extremväder, skyfall, hetta.	Hög	Krav på klimatanpassning hanteras vid nybyggnation och större ombyggnationer (t.ex. hetta, skyfall, kyla). I löpande förvaltning görs anpassningar successivt utifrån behov samt vid nya krav. Ytterligare inventeringar kan vara nödvändiga
Risk för nedskrivningar utifrån högre avkastningskrav, kostsamma projekt och eftersatt underhåll.	Hög	Fastigheterna Vandraren, Kvarnstugan och Skvadronen berörs. Konsekvens av genomförande av dessa projekt är lyft i samband med beslut samt i rapportering till staden, där vi även hänvisat till direktiv från staden (Vandraren 9). Ledningsgruppen informeras kontinuerligt om vilka fastigheter som har en nedskrivningsrisk

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050–2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

Fastighets AB Förvaltaren (sedermera Förvaltaren) är ett allmännyttigt bostadsbolag. Förvaltaren grundades 1947 och har sedan dess mycket aktivt bidragit till stadens uppbyggnad och dess utveckling till vad den är idag. Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Förvaltaren har två helt kommersiella fastigheter i centrala Sundbyberg, Hamnen 8 och Makaronen 8.

Hållbarhetsredovisning

ÅRL 6 kap. 11 §, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024, har Förvaltaren valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 11-43.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaldade fastighetsbeståndet till 86 (86) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 668 (6 665) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förvaltarens bostäder har en yta på 473 271 (472 994) kvadratmeter. Förutom bostäder har Förvaltaren 80 208 (80 467) kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför omfattande renoveringar av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som vår strategi framåt är att ta hand om befintligt bestånd.)

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2025-12-31 uppgick marknadsvärdet till 15 266 (14 851) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 6 454 (6 141) miljoner kronor.

Riskhantering

Förvaltaren har identifierat följande strukturella 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 46.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2025-12-31. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,3 (98,5) procent för helåret 2025. En hög efterfrågan på hyresrätter i befintligt bestånd gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. Uthyrningen av lägenheter i bolagets nyproduktion Kvarnstugan 1 påbörjas i januari 2026, och med hyresnivåer på presumtionsnivå finns det en osäkerhet kring att inte samtliga lägenheter kommer att vara uthyrda vid inflyttning i juni 2026. För bolagets lokaler uppgick den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden till 87,5 (91,5) procent för helåret 2025.

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 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 65 (75) procent av lånevolymen räntesäkrad.

En risk för Förvaltaren är att lagen om offentlig upphandling inte uppfylls i verksamheten. Det kan dels leda till en upphandlingsskadeavgift, dels att färre företag får möjlighet att lämna offert i upp-

handlingar 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 händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har nedskrivningar gjorts på den pågående nyproduktionen av Kvarnstugan 1 med 90 miljoner kronor samt 9 miljoner kronor i Muraren 5. Nedskrivningen baseras på att bedömt marknadsvärde per 31 december 2025 understiger respektive fastighets bokförda värde med motsvarande belopp.

Under året har verksamhet och firma för Förvaltarens dotterbolag Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB ändrats. Bolaget, som numera heter Förvaltaren garage AB, har till föremål för sin verksamhet att upplåta parkering för bilar, cyklar och andra allmänt förekommande fordon i anläggningar för parkering som ägs av Förvaltaren.

Enligt ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 34–42 procent beroende på årets ambitionsnivå. Belåningsgraden ska vara maximalt 40 procent.

Överskottsgraden uppgick per 2025-12-31 till 38,9 (35,8) procent.

Totalavkastningen uppgick per 2025-12-31 till 1,6 (2,6) procent.

Belåningsgraden uppgick per 2025-12-31 till 17,5 (15,2) procent.

Förvaltaren behöll det höga kreditbetyget 'AA-/Stable/A-1+' från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

Årets kundundersökning bland de boende resulterade i ett fortsatt högt betyg med ett serviceindex på 82,4 (81,6) procent.

Transaktioner

Inga transaktioner har genomförts under räkenskapsåret 2025.

Hyresnivåer

För 2025 framförhandlades en hyreshöjning om i genomsnitt 4,66 procent med ett spann på 2,84 – 5,0 procent. Hyreshöjningen trädde i kraft 2025-01-01 och motsvarar cirka 43 miljoner kronor i ökade årsintäkter.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 619 (360) miljoner kronor.

Projekt

Kopplat till det ekonomiska läget med högre entreprenadkostnader har Förvaltaren prioriterat de projekt som behöver startas i närtid och skjutit fram produktionsstarten för ett antal stambytes- och renoveringsprojekt.

Färdigställda projekt 2025

I fastigheten Östern 5 i centrala Sundbyberg avslutades tätningen och renoveringen av gården under hösten 2025.

I fastigheten Vargen 2 i Storskogen har renovering av första etappen av bostadshuset färdigställts. Renoveringen innehöll bland annat stambyte, köksrenovering, nya tvättstugor och uppdatering av allmänna utrymmen.

I Hallonbergen, fastigheten Orienteraren 9, färdigställdes det sista av fem delprojekt. Det avser renovering av garage plan 2 och avslutades under hösten 2025.

Pågående produktion

I Ursvik pågår nyproduktion på fastigheten Kvarnstugan 1. Fastigheten uppförs med 113 lägenheter och 2 000 kvm lokalyta. Projektet beräknas vara klart under första halvåret 2026.

I fastigheten Vargen 2 startades en renovering av totalt 238 lägenheter under hösten 2024. Första etappen av tre är klar och start av andra etappen sker under 2026. I projektet kommer ca 20 nya lägenheter skapas genom ombyggnad av lokaler. Projektet beräknas färdigställas under 2027. I centrala Sundbyberg påbörjades renoveringen av fastigheterna Kapellet 9 och Muraren 5. Projekten omfattar stambyte och renovering av lägenheter samt konvertering av lokaler till lägenheter. Under året har en större lokalanpassning påbörjats i kvarteret Posten 12 där en ny veterinärklinik om totalt 1 700 kvm utvecklas. Projektet beräknas vara klart våren 2026.

Planerade projekt

Planering och projektering för stambyte i fastigheterna Artilleristen 1-4 och Dragonen 1 pågår. Projektet, "Renovering av Vandraren 9" avser totalrenovering av fastigheten för att hantera underhållsbehovet av uttjänta material och utrustningar samt investeringar i tillskapande av nya lägenheter och åtgärder i allmänna ytor samt det offentliga rummet. Inom kvarteret ryms 505 lägenheter och efter genomfört projekt kommer ytterligare ca 60 lägenheter ha tillskapats både genom delning av befintliga lägenheter samt konvertering av lokaler. Utifrån dagens förutsättningar planeras byggstarten till 2026.

I Rissne pågår projektering för nytt sopsugsnät till samtliga fastigheter.

Under hösten 2025 färdigställdes detaljplanen för fastigheterna Skvadronen 9-12 och Artilleristen 5, som avser nyproduktion av ca 150 lägenheter, nytt mobilitetshus samt en ny sopsugsanläggning åt Sundbyberg Avfall och Vatten AB.

I kvarteret Tjuren i Ursvik pågår detaljplanearbete för ca 500 nya lägenheter. Granskning planeras för våren 2026 och antagande under hösten 2026.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från 2026-01-01 förvaltar inte Förvaltaren Rissne Gärd längre.

Uthyrningen av Kvarnstugan 1 påbörjades under januari 2026.

Hyresförhandlingen för 2026 fastställdes under januari 2026 och resulterade i en hyresökning med 3,5% från 1 februari 2026.

I februari 2026 ersattes ordförande Bengt Fast av Mats Andersson.

Företagets förväntade framtida utveckling

För 2026 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 3,5 procent. Den nya hyran träder i kraft 2026-02-01. Förvaltaren står inför stora investeringar av det befintliga fastighetsbeståndet de kommande åren. Dessa åtgärder ligger helt i linje med ägardirektivet där Förvaltaren ska vara en viktig och aktiv part i en hållbar utveckling av hela staden. Vidare ska bolaget arbeta utifrån stadens vision. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital. Detta ställer höga krav på Förvaltaren att optimera sin fastighetsutvecklingsplan i samklang med fastigheternas tekniska status, de rådande finansieringsvillkoren samt övriga omvärldsfaktorer såsom tillgång till entreprenörer och prisbilden för byggkostnader.

Finansiella instrument

Förvaltarens finansiella instrument består av räntederivat i form av swappar. Målet med räntederivaten är att minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid enligt finanspolicyn. Se Tilläggsupplysningar, Finansiella instrument sidan 48 för vidare information.

Vinstdisposition och intygande

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

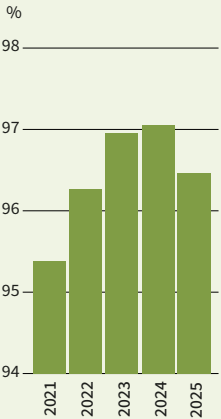
Balanserade vinstmedel	2.876.772.891 kr
Årets resultat	-124.975.846 kr
Summa	2.751.797.045 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att inget utdelas till ägaren samt att 2.751.797.045 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	2.751.797.045 kr
Summa	2.751.797.045 kr

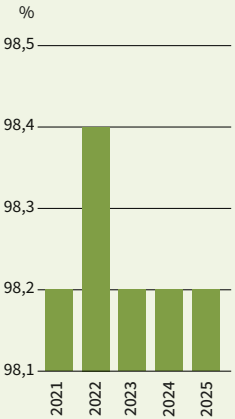
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD PER 2025-12-31

inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD PER 2025-12-31

exklusive projektvakanser



FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	875	831	806	746	724
Driftnetto	444	399	415	372	376
Rörelseresultat	-54	-22	123	52	93
Resultat efter skatt	-115	-79	63	23	60
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	619	360	463	501	466
Marknadsvärde fastigheter	15 266	14 851	14 463	15 098	16 446
Eget kapital	3 411	3 526	3 605	3 542	3 522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,1	97,0	96,3	95,4
Belåningsgrad, %	17,5	15,3	14,4	12,5	9,7
Soliditet (synlig), %	52,2	55,6	57,9	59,6	61,4
Soliditet (justerad), %	67,8	69,4	70,2	71,7	73,2
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	38,9	35,8	41,5	39,4	41,9
Totalavkastning, %	1,59	2,56	-4,60	-9,40	9,47

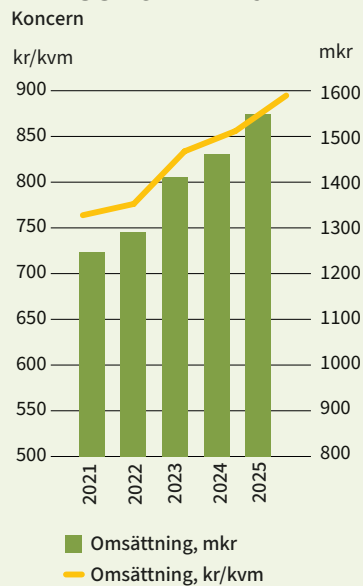
MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	875	831	801	742	720
Driftnetto	444	399	412	369	373
Rörelseresultat	-53	-21	117	52	93
Resultat efter skatt	-125	-68	49	19	138
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	619	360	463	501	466
Marknadsvärde fastigheter	15 266	14 851	14 341	14 965	16 304
Eget kapital	3 352	3 477	3 540	3 491	3 475
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,1	97,0	96,3	95,4
Belåningsgrad, %	17,5	15,3	14,6	12,7	9,7
Soliditet (synlig), %	51,9	55,4	57,4	59,2	61,0
Soliditet (justerad), %	67,8	69,4	70,1	71,6	73,1

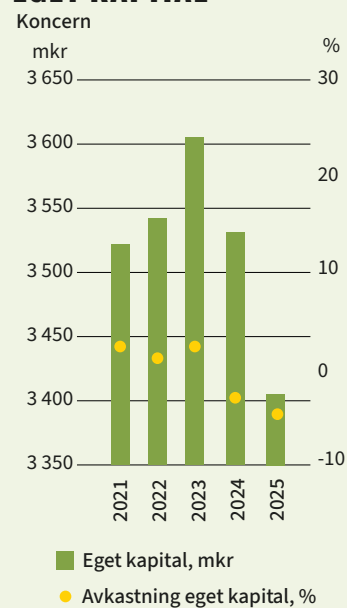
Definitioner av nyckeltalen framgår av sid 71.

NYCKELTAL

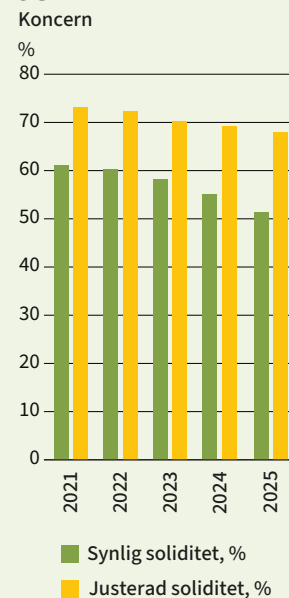
NETTOOMSÄTTNING



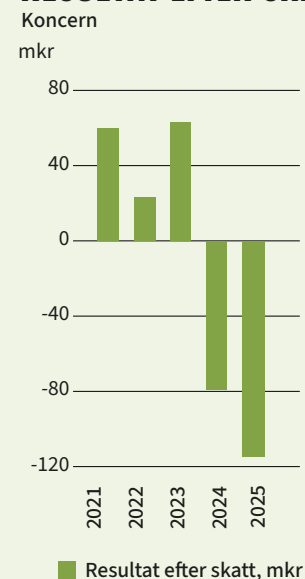
EGET KAPITAL



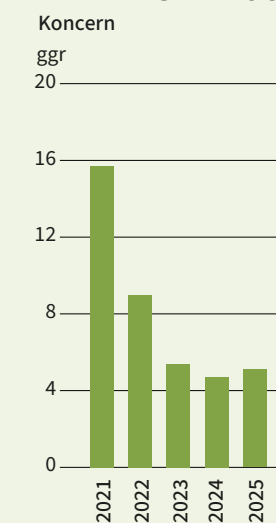
SOLIDITET



RESULTAT EFTER SKATT



RÄNTETÄCKNINGSGRAD*



*Från och med Års- och hållbarhetsredovisningen 2024 anges räntetäckningsgraden utan hänsyn till Ränta under pågående byggnation (RUB). I denna tabell anges därmed räntetäckningsgraden för 2021 till 2025 utan hänsyn till RUB.

Belopp i resultat- och balansräkning samt noter presenteras avrundade, vilket kan medföra att summeringar inte alltid stämmer exakt med summan av delposter.

RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	3	870 091	826 818	870 091	826 818
Övriga intäkter	4	4 662	3 982	4 662	3 982
Nettoomsättning		874 754	830 800	874 754	830 800
Taxebundna utgifter	5	-161 378	-167 006	-161 378	-167 006
Underhåll	6	-48 922	-43 273	-48 922	-43 273
Drift	7	-197 965	-199 447	-197 965	-199 448
Fastighetsskatt		-22 901	-22 296	-22 901	-22 296
Drift- och underhållskostnader		-431 166	-432 022	-431 166	-432 023
Driftnetto		443 588	398 778	443 588	398 777
Administration	8, 9, 10	-129 308	-123 789	-129 308	-123 789
Bruttoresultat		314 279	274 989	314 279	274 988
Av- och nedskrivningar av materiella- anläggningstillgångar	11	-302 126	-297 811	-300 333	-296 297
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	-44 159	1 944	-44 159	1 944
Övriga rörelsekostnader	13	-22 356	-1 358	-22 356	-1 358
Rörelseresultat		-54 362	-22 236	-52 569	-20 723
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	14 500
Utdelningar från övriga företag		2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	795	2 328	795	2 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-47 454	-50 547	-62 264	-58 406
Summa resultat från finansiella poster		-46 657	-48 217	-61 467	-41 576
Resultat efter finansiella poster		-101 019	-70 453	-114 035	-62 299
Resultat före skatt		-101 019	-70 453	-114 035	-62 299
Skatt på årets resultat	16	-13 622	-8 406	-10 940	-5 616
ÅRETS RESULTAT		-114 641	-78 859	-124 976	-67 915

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

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

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 875 (831) mkr, en ökning om 44 mkr jämfört med 2024. För 2025 framförhandlades en hyreshöjning om i genomsnitt 4,66 procent med ett spann på 2,84–5,0 procent. För 2024 var motsvarande höjning på 5,84 procent i snitt för bruksvärdesfastigheter och 3 procent för presumtionsfastigheter och Domherren 21. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 703 (671) mkr, en ökning om 32 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 487 (1 418) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 123 (117) mkr. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 43 (39) mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2025-12-31 uppgick till 96,5 (97,1) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 12 (10) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 12 (9) mkr. De ökade bostadsvakanserna är i huvudsak en följd av större ombyggnads- och renoveringsåtgärder, vilket medfört att ett antal lägenheter temporärt inte varit uthyrningsbara. Investeringarna bedöms på sikt bidra till höjd boendekvalitet och ett stärkt fastighetsvärde.

Mkr	2025	Andel %	2024
Hyror Bostäder	703	80	671
Hyror lokaler	123	14	117
Övriga hyror	43	5	39
Summa hyresintäkter	870	99	827
Övriga intäkter	5	1	4
Nettoomsättning	875	100	831

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -431 (-432) mkr. Mätt i kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -781 (-784) kr/kvm.

Kostnader för taxebundna utgifter uppgick till -161 (-167) mkr. Kostnader för el minskade med 8 mkr till -35 (-43) mkr till följd av lägre elpris. Även kostnader för uppvärmning minskade till -68 (-70) mkr till följd av minskad förbrukning och ett något varmare år. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -36 (-34) mkr och kostnaden för avfallshantering ökade med 1 mkr till -22 (-21) mkr till följd av ökade taxor. Kostnaden för underhåll ökade med 6 mkr till -49 (-43) mkr. Underhållsposten består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, eller OVK. Fastighetsskatten uppgår till -23 (-22) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 724 (-1 630) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -198 (-199) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera.

Administration

Administration uppgick under året till -129 (-124) mkr. Kostnaderna för IT-tjänster ökade med 16,5 mkr under 2025. Ökningen förklaras huvudsakligen av att implementationskostnader för nytt ekonomisystem och nytt verksamhetssystem resultatfördes, då dessa projekt inte kunde aktiveras i balansräkningen. Personalkostnaderna minskade med 22,5 mkr till 52,5 (75,0) mkr. Pensionskostnaderna minskade med 18 mkr och posten lön till tjänstemän minskade med 4 mkr, samtidigt som konsultkostnaderna ökade med 12,4 mkr till 19,6 (7,2) mkr. Under 2025 har behov funnits av flera interimslösningar till följd av utdragna rekryteringsprocesser. De flesta rekryteringarna är nu genomförda och konsultkostnaderna budgeteras minska till 6,0 mkr år 2026.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -302 (-298) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. Under året har nedskrivningar om -99 (110) mkr skett. Nedskrivningarna avser dels det pågående nybyggnadsprojektet i Ursvik, Kvarnstugan 1, om 90 mkr samt 9 mkr för Muraren 5.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -44 (2) mkr. 42,6 mkr avser en faktura från Sundbybergs stad rörande kostnader kopplade till ett exploateringsavtal från 2016. Förvaltaren äger inte längre den berörda fastigheten. De övriga 1,5 mkr avser utrangeringar för ej brukbara anläggningstillgångar på Skvadronen 9.

Finansiella poster

Finansnetto uppgick under året till -46 (-48) mkr. Mätt i kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -84 (-87) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -55 (-52) mkr, kostnad för kommunal borgen på -7 (-6) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel 0 (0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 15 (8) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 2,18 (2,18) procent. Under året uppgick snittträntan till 2,05 (2,32) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2025-12-31 till 2 700 (2 400) mkr.

Mkr	2025	Andel %	2024
Kostnad kommunal borgen	-7	15	-6
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-55	120	-52
Ränteintäkter	1	-2	2
Negativ inlåningsränta på bankmedel	0	0	0
RUB	15	-33	8
Summa	-46	100	-48

Skatt

Redovisad skatt uppgår till -14 (-8 mkr) Av dessa avser -14 (-5) mkr årets skatt, 0 (-0,3) mkr är hänförlig till tidigare år och -0 (-13) mkr avser uppskjuten skatt.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick under året till -22 (-1) mkr. Posten består av förgävesprojekteringar på grund av förändrade utformningar på projekt eller att projekt inte kommer att starta inom kommande år.

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	17	–	405	–	405
Immateriella anläggningstillgångar	18	3 750	3 750	3 750	3 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 750	4 155	3 750	4 155
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19, 20,	5 357 787	5 495 482	5 308 327	5 444 229
Pågående fastighetsarbeten		1 095 932	652 931	1 068 983	640 790
Inventarier	21	5 446	5 418	5 446	5 418
Summa materiella anläggningstillgångar		6 459 165	6 153 831	6 382 757	6 090 437
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22, 23	–	–	450	450
Fordringar hos dotterbolag		–	–	306	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40	796	490
Summa anläggningstillgångar		6 462 955	6 158 026	6 387 303	6 095 082

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6 799	1 849	6 799	1 849
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	307
Fordran hos koncernföretag		–	11 363	4	11 363
Aktuella skattefordringar		1 415	8 929	2 979	8 929
Övriga kortfristiga fordringar	25	24 958	11 863	24 958	11 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	22 670	20 020	22 670	20 020
Summa kortfristiga fordringar		55 842	54 024	57 410	54 331
Kassa och bank	27, 28				
Kassa och bank		28 052	46 224	28 052	45 474
Koncernkonto		–	87 228	–	86 806
Summa kassa och bank		28 052	133 452	28 052	132 280
Summa omsättningstillgångar		83 894	187 476	85 462	186 611
SUMMA TILLGÅNGAR		6 546 849	6 345 502	6 472 765	6 281 693

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	29, 30				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		6 000	6 000	–	–
Reservfond		–	–	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		506 000	506 000	600 000	600 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		3 020 042	3 098 902	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 876 773	2 944 688
Årets resultat		-114 641	-78 859	-124 976	-67 915
Summa fritt eget kapital		2 905 401	3 020 043	2 751 797	2 876 773
Summa eget kapital		3 411 401	3 526 043	3 351 797	3 476 773
Avsättningar	31	207 924	207 862	190 702	193 322
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	32, 33	2 700 000	2 400 000	2 700 000	2 400 000
Skulder till koncernföretag		6 711	–	7 883	–
Summa långfristiga skulder		2 706 711	2 400 000	2 707 883	2 400 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		6 990	75	6 994	75
Leverantörsskulder		90 535	85 007	90 535	85 007
Övriga kortfristiga skulder		493	4 162	2 057	4 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	122 795	122 353	122 796	122 353
Summa kortfristiga skulder		220 813	211 597	222 382	211 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 546 849	6 345 502	6 472 765	6 281 693

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncern					
Eget kapital 2024-01-01	500 000	6 000	3 035 939	62 962	3 604 901
Vinstdisposition			62 962	-62 962	-
Utdelning enligt beslut på årsstämma					-
Årets resultat				-78 859	-78 859
Eget kapital 2024-12-31	500 000	6 000	3 098 901	-78 859	3 526 042
Vinstdisposition			-78 859	78 859	-
Årets resultat				-114 641	-114 641
Eget kapital 2025-12-31	500 000	6 000	3 020 042	-114 641	3 411 401

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2024-01-01	500 000	100 000	2 891 108	48 782	3 539 890
Vinstdisposition			48 782	-48 782	-
Fusionsresultat*			4 798		4 798
Årets resultat				-67 915	-67 915
Eget kapital 2024-12-31	500 000	100 000	2 944 688	-67 915	3 476 773
Vinstdisposition			-67 915	-67 915	-
Utdelning enligt beslut på årsstämma					-
Årets resultat				-124 976	-124 976
Eget kapital 2025-12-31	500 000	100 000	2 876 773	-124 976	3 351 797

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

*Den 6 november 2024 genomfördes en fusion med det helägda dotterbolaget Småfåglarna i Sundbyberg AB, 559137-7337.

KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i tkr				
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-54 362	-22 236	-52 569	-20 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	302 126	298 732	300 333	297 215
– Resultat från fusionerat bolag	–	–	–	-2 537
– Kostnadsförda projekt/Förgäveskostnader	27 162	1 822	27 161	1 822
– Resultat från fastighetsförsäljningar	44 159	-1 944	44 159	-1 944
	319 085	276 374	319 084	273 833
Erhållen ränta	794	2 328	796	2 323
Erlagd ränta	-47 453	-50 547	-62 264	-58 406
Övriga finansiella poster	2	2	2	2
Betald inkomstskatt	-6 047	-1 446	-7 611	-916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 381	226 711	250 007	216 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Kundfordringar	-4 950	-737	-4 950	-668
Fordringar	-4 383	-12 717	-5 845	-12 780
Leverantörsskulder	5 528	472	5 529	571
Skulder	3 689	-10 698	7 022	-24 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 265	203 031	251 763	179 136

KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i tkr				
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-630 968	-397 458	-620 880	-389 599
Sålda materiella anläggningstillgångar	-42 689	10 079	-42 689	10 080
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	-4 719	-4 719	-	-4 718
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-678 376	-392 098	-663 569	-384 237
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	306 711	200 000	307 883	200 000
Amortering av skuld	-	-	-306	-
Kassa i fusionerat bolag	-	-	-	18 639
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	14 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	306 711	200 000	307 577	233 139
Årets kassaflöde	-105 401	10 933	-104 228	28 038
Likvida medel vid periodens början	133 452	122 519	132 280	104 242
Likvida medel vid periodens slut	28 052	133 452	28 052	132 280

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 266 (227) mkr, vilket är en ökning med 40 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -302 (-299) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till -44 mkr (2 mkr). Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till 0 (-24) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 266 (203) mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -631 (-397) mkr vilket är en ökning med 234 mkr jämfört med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av nyproduktion, renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -678 (-392) mkr, vilket är en ökning med 286 mkr jämfört med föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nya lån om totalt 307 (200) mkr har tagits upp och 0 (0) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 0 (0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 307 (200) mkr, vilket är en ökning med 107 mkr jämfört med föregående år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Utländska valutor

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

Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernuppgifter

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

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

Koncernredovisning

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

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

Skattedelen är redovisad som avsättning under rubriken Avsättningar. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

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

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

Hyresintäkter

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

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Skatter

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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 aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning. Åtgärder för felavhjälpande underhåll kostnadsförs. Dessa åtgärder syftar till att återställa en teknisk funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå för installationer, ytor i allmänna utrymmen, huskropp, mark- och trädgårdsytor, miljö och hållbarhets åtgärder, avfall och ventilation. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskriv-

ningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20-50 år
Lägenheter	35 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 fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt december 2025-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Fastighets AB Förvaltaren, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift

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

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Bildhuggaren 11. Kommande behov av renovering, detaljplanearbete pågår.
- Posten 12. Stor renovering av lokaler under 2025.
- Berghällan 16. Aldrig tidigare besiktigad samt ny lägenhet i bottenvåning.
- Skidåkaren 7. Stor andel av beståndet, bra input inför kommande renovering.
- Hundlokan 3. Renovering klar sedan ett antal år, ej besiktigad efter projekt avslut.

Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,65 till 7,30 procent har använts i kalkylen.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,71 till 9,45 procent har använts i kalkylen.

Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylen.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktssstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2025-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och i Ör 1 AB har marknadsvärderats.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov genom att en beräkning görs av tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande

kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella instrument

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

Fastighets AB Förvaltaren säkringsredovisar bolagets räntederivat. Marknadsvärdet och dess förändringar för de räntederivat som säkerhetsredovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 kommer inte att påverka resultat eller balansräkningen.

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

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

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

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

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

För moderbolagets VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

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.

Gällande dotterbolagen har uppskjuten skatt enbart beräknats på den del av underskotten som enligt prognoser kommer kunna nyttjas inom sex år. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Not 2 Transaktioner med närstående

	2025	2024
--	------	------

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp

Koncernens moderkoncern	56 608	58 302
-------------------------	--------	--------

Summa inköp	56 608	58 302
-------------	--------	--------

Försäljning

Koncernens moderkoncern	54 746	50 297
-------------------------	--------	--------

Summa försäljning	54 746	50 297
-------------------	--------	--------

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder	703 777	670 896	703 777	670 896
Lokaler	123 491	117 135	123 491	117 135
Garage och p-platser	37 020	31 872	37 020	31 872
Övrigt	5 804	6 915	5 804	6 915
Summa	870 091	826 818	870 091	826 818

Not 4 Övriga intäkter

Koncerninterna övriga intäkter 0 tkr (0 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppvärmning	-67 969	-69 660	-67 969	-69 660
El	-34 690	-42 564	-34 690	-42 564
Vatten	-36 453	-33 581	-36 453	-33 581
Avfallshantering	-21 912	-20 883	-21 912	-20 883
Fjärrkyla	-354	-318	-354	-318
Summa	-161 378	-167 006	-161 378	-167 006

Not 6 Underhåll

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

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

Not 7 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Reparationer	-77 645	-77 450	-77 645	-77 450
Skötsel och tillsyn	-89 147	-93 976	-89 147	-93 976
Övriga driftskostnader	-31 173	-28 021	-31 173	-28 022
Summa	-197 965	-199 447	-197 965	-199 448

Not 8 Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-942	-803	-942	-803
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-60	-	-60
Skatterådgivning	-10	-13	-10	-13
Summa	-952	-876	-952	-876

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	63	63	63	63
Män	71	81	71	81
Summa	134	144	134	144

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen**	-814	-729	-814	-729
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-1 805	-1 932	-1 805	-1 932
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 5 pers*** (5 pers)	-4 341	-5 108	-4 341	-5 108
Löner och ersättningar till övriga anställda	-72 228	-76 632	-72 228	-76 632
	-79 188	-84 401	-79 188	-84 401

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-26 254	-31 463	-26 254	-31 463
Pensionskostnader för verkställande direktören	-435	-1 197	-435	-1 197
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-1 268	-2 639	-1 268	-2 639
Pensionskostnader för övriga anställda	-5 723	-17 853	-5 723	-17 853
Summa	-112 868	-137 553	-112 868	-137 553

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	5	3	5	3
Män	7	6	7	6
Summa	12	9	12	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	4	5	4	5
Män	1	2	1	2
Summa	5	7	5	7

Summa	17	16	17	16
-------	----	----	----	----

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

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 814 tkr (729 tkr) och fördelas enligt följande, Bengt Fasth 187 tkr (180 kr), Tom Wadegård 74 tkr (108 tkr), Thor Douglas 112 tkr (3 tkr), Michaela Fletcher 0 tkr (54 tkr), Jesper Wiklund 85 tkr (45 tkr), Tomas Kreij 47 tkr (45 tkr), Maria Ferm 47 tkr (45 tkr), Mats Andersson 0 tkr (28 tkr), Johan Storåkers 47 tkr (45 tkr), Alexandra Völker 47 tkr (0 tkr) och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Emelie Florell Tillegård 0 tkr (14 tkr), Christina Wilson 23 tkr (23 tkr), Sandra Djedovic 28 tkr (23 tkr), Max Jedevall Roseneld 23 tkr (23 tkr), Alexandra Völker 0 tkr (17 tkr), Abby Afriyie 23 tkr (8 tkr), och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 23 tkr (23 tkr), HansErik Salomonsson 23 tkr (23 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 12 tkr (11 tkr), Kave Noorie 12 tkr (11 tkr).

***I 2024 års ersättning till ledande befattningshavare ingår ersättning till tidigare vd efter avslutat uppdrag med 759 tkr i lön och 910 tkr i pensionsavsättningar.

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-295	-232	-295	-232
Förfaller till betalning 1-5 år	-374	-16	-374	-16
Summa	-669	-248	-669	-248
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-1 245	-1 436	-1 245	-1 436
Förfaller till betalning 1-5 år	-	-	-	-
Summa	-1 245	-1 436	-1 245	-1 436
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-8 676	-8 616	-8 676	-8 616
Förfaller till betalning 1-5 år	-15 836	-23 755	-15 836	-23 755
Summa	-24 513	-32 371	-24 513	-32 371

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

Kontorsmaskiner	-270	-266	-270	-266
Bilar	-1 983	-2 298	-1 983	-2 298
Lokaler och garage*	-8 593	-8 432	-8 593	-8 432
Summa	-10 845	-10 996	-10 845	-10 996

* Lokal och garage avser koncernföretag och redovisas exkl kostnadsförd moms. Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler. Hyresavtalet är fast med uppräknig av årlig uppräknig av konsumentprisindex och stäcker sig till 30 november 2027. Utöver hyra för lokaler leasar bolaget 32 bilar för den löpande verksamheten avtalet kommer förlängas till 2026 samt nio skrivare som leasas under 60 månader till januari 2026. Utöver det ett mindre avtal kopplat till en frankeringsmaskin.

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Byggnader	-185 227	-172 918	-183 690	-171 404
Markanläggningar	-17 899	-14 893	-17 643	-14 893
Nedskrivningar m m	-99 000	-110 000	-99 000	-110 000
Summa	-302 126	-297 811	-300 333	-296 297

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 881 tkr (914 tkr). Se not inventarier och not balanserade utgifter för utvecklingsarbeten.

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar

I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 0 tkr (0 tkr) exkl kostnad för moms.

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kostnadsförda projekt	-22 356	-1 358	-22 356	-1 358
Summa	-22 356	-1 358	-22 356	-1 358

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	795	2 328	795	2 328
Summa	795	2 328	795	2 328

I posten ränteintäkter ingår 0 tkr (0 tkr) kopplat moderkoncernen.

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-52 078	-49 713	-52 078	-49 713
Övriga finansiella kostnader	-3 428	-2 756	-3 428	-2 756
Kostnad för kommunal borgen	-6 758	-5 937	-6 758	-5 937
Ränta pågående byggnation	14 809	7 859	-	-
Summa	-47 455	-50 547	-62 264	-58 406

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt för året	-13 579	-4 844	-13 579	-4 844
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	18	-	18	-
Uppskjuten skatt	-61	-3 562	2 620	-772
Summa	-13 622	-8 406	-10 941	-5 616

Redovisat resultat före skatt	-101 019	-70 453	-114 035	-62 298
Skatt enligt gällande skattesats	20 810	14 513	23 491	12 833
Ej skattepliktiga intäkter	70	3 110	70	3 110
Ej avdragsgilla kostnader	-29 718	-26 551	-29 718	-23 663
Temporär skillnad	-7 792	-	-7 422	-
Justering	-	522	-	-
Justering av redovisad uppskjuten skatt	-61	-	2 620	-

Fusion	-	-	-	1 582
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	18	-	18	-
Återläggning av ränta	-	522	-	522
Aktiverad ränta	3 051	-	-	-
Redovisad skatt	-	-8 406	-	-5 616
Redovisad effektiv skatt	-13 622	neg	-10 941	neg

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 027	2 027	2 027	2 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 027	2 027	2 027	2 027
Ingående avskrivningar	-1 622	-1 216	-1 622	-1 216
Årets avskrivningar	-405	-406	-405	-406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 027	-1 622	-2 027	-1 622
Utgående restvärde enligt plan	-	405	-	405

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Parkeringsrättighet i garage				
Ingående anskaffningsvärden	3 750	3 750	3 750	3 750
Utgående ack. anskaffningsvärden	3 750	3 750	3 750	3 750
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-	-	-	-
Utgående restvärde enligt plan	3 750	3 750	3 750	3 750

I anskaffningsvärdet ingår parkeringsrättighet i garage med 3 750 tkr (3 750 tkr).

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	7 142 084	6 500 369	7 092 051	6 393 025
- Investeringar	971	41 176	971	41 176
- Aktiveringar	64 087	578 351	64 087	566 461
- Omklassificeringar	–	589	–	588
- Inköp	263	21 600	263	21 600
- Försäljningar & utrangeringar	-4 269	–	-4 269	–
- Fusion	–	-1	–	69 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 203 136	7 142 084	7 153 104	7 092 051
Ingående avskrivningar	-2 675 719	-2 502 799	-2 667 776	-2 483 602
- Årets avskrivning	-184 347	-172 920	-182 809	-171 404
- Utrangeringar	2 799	–	2 799	–
- Fusion	–	–	–	-12 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 857 267	-2 675 719	-2 847 787	-2 667 776
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286	-20 286	-20 286
Årets nedskrivningar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 286	-20 286	-20 286	-20 286
Utgående restvärde enligt plan	4 325 583	4 446 079	4 285 032	4 403 989
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	807 038	806 572	797 875	765 789
- Inköp	33	8 601	33	8 600
- Försäljningar	–	-8 135	–	-8 136
- Fusion	–	–	–	31 622
Utgående redovisat värde mark	807 071	807 038	797 908	797 875
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	357 138	282 437	357 137	282 436
- Investeringar	–	2 132	–	2 132
- Aktiveringar	666	73 158	666	73 158
- Omklassificeringar	–	-589	–	-589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 804	357 138	357 803	357 137

Ingående avskrivningar	-114 772	-99 880	-114 773	-99 879
- Årets avskrivning	-17 899	-14 893	-17 643	-14 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 671	-114 773	-132 416	-114 772
Utgående restvärde enligt plan	225 133	242 365	225 387	242 365
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	5 357 787	5 495 482	5 308 327	5 444 229
Marknadsvärde på fastigheter	15 266 250	14 850 850	15 266 250	14 850 850
Not 20 Pågående fastighetsarbeten				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisade värden vid årets början	645 273	1 084 654	633 133	1 068 483
Investeringar	619 107	316 090	619 107	316 090
Aktiveringar	-64 794	-651 508	-64 794	-639 620
Kostnadsfört	-19 463	-1 822	-19 463	-1 822
Omklassificering	–	–	–	–
Nedskrivningar	-99 000	-110 000	-99 000	-110 000
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	14 809	7 859		
Utgående nedlagda kostnader	–	645 273	–	633 133
Övriga pågående projekt	–	7 658	–	7 658
Summa	1 095 932	652 931	1 068 983	640 790
Not 21 Inventarier				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 920	58 409	57 920	58 409
Årets förändringar				
- Inköp	504	–	504	–
- Försäljningar och utrangeringar	–	-489	–	-489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 424	57 920	58 424	57 920
Ingående avskrivningar	-52 502	-52 478	-52 502	-52 478
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	–	489	–	489
-Årets avskrivning	-475	-513	-475	-513

Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 977	-52 502	-52 977	-52 502
Utgående restvärde enligt plan	5 447	5 418	5 447	5 418

Ej avskrivningsbar konst ingår i anskaffningsvärdet med 4 502 tkr (4 502 tkr).

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	450	60 722
Fusionerade bolag	–	-60 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	450	450
Utgående restvärde enligt plan	450	450

Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 25-12-31	Bokfört värde 24-12-31
Moderbolaget					
Belopp i tkr					
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	100	100	1 000	100	100
Förvaltaren garage 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
Summa					450

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	556811-1636	Sundbyberg	100
Förvaltaren garage 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

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående redovisat värde, totalt	40	40	40	40

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Moms	1 765	3 383	1 765	3 383
Övriga kortfristiga fordringar	23 193	8 480	23 193	8 480
Summa	24 958	11 863	24 958	11 863

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda driftskostnader	6 866	5 264	6 866	5 264
Förutbetalda hyror	2 115	2 217	2 115	2 217
Förutbetalda försäkrings-premier	5 487	5 653	5 487	5 653
Övriga poster	8 201	6 886	8 201	6 886
Summa	22 669	20 020	22 669	20 020

Not 27 Checkräkningskredit

Koncernen
Koncernen har en checkräkningskredit på 110 000 tkr (110 000 tkr) varav 6 711 tkr (0 tkr) är utnyttjat. Koncernkontohavare är Sundbybergs stad.

Not 28 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Koncernkonto	–	87 228	–	86 806
Övriga konton	28 052	46 224	28 052	45 474
Summa	21 341	133 452	20 169	132 280

Not 29 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500.000 st aktier á 1.000 kr/st.

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2026-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2025 att föreslås. Utdelningarna avseende 2024 och 2023 uppgick till 0 tkr respektive 0 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	167 430	179 813	167 799	178 330
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	40 619	28 267	23 028	15 210
Avseende övriga temporära skillnader	-125	-218	-125	-218
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	–	–	–	–
Ränteavdragsutrymmet	–	–	–	–
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	207 923	207 862	190 702	193 322
Summa avsättningar	207 923	207 862	190 702	193 322

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	17 853	32 464	17 853	32 464
Summa	17 853	32 464	17 853	32 464

*Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2025 och 2024. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 750 000 tkr (1 850 000 tkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år*	1 400 000	1 000 000	1 400 000	1 000 000
1-5 år	1 300 000	1 400 000	1 300 000	1 400 000
Summa	2 700 000	2 400 000	2 700 000	2 400 000
Utnyttjade finansieringskällor				
Banklån/kreditinstitut	1 800 000	1 700 000	1 800 000	1 700 000
Företagscertifikatsprogram	900 000	700 000	900 000	700 000
Summa	2 700 000	2 400 000	2 700 000	2 400 000

Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)

Kreditlöften	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatprogram	600 000	800 000	600 000	800 000
Checkräkningskredit	102 117	110 000	102 117	110 000

*Varav 900 000 tkr (700 000 tkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 000 tkr (1 000 000 tkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga skulder med förfall inom ett år uppgår till 500 000 tkr (300 000 tkr) och utgörs av en skuld till Kommuninvest där 200 000 tkr förfaller i februari 2026 och 300 000 tkr som förfaller i november 2026 vilka båda avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikaten som förfaller inom ett år avses att refinansieras varför dessa skulder klassificeras i sin helhet som långfristiga.

Skulder till koncernföretag uppgår vid balansdagen för koncernen till 6 711 tkr (0 tkr) och för moderbolaget till 7 883 tkr (0 tkr). De förfaller till betalning efter fem år.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	-75 109	77 713	75 109	77 713
Upplupna semesterlöner	-6 804	7 060	6 804	7 060
Upplupna sociala avgifter	-4 318	4 339	4 318	4 339
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	-3 957	4 465	3 957	4 465
Upplupna räntekostnader	-7 693	8 416	7 693	8 416
Övriga poster	-24 915	20 360	24 915	20 360
Summa avsättningar	122 796	122 353	122 796	122 353

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	639 468	517 968	639 468	517 968
Summa ställda säkerheter	639 468	517 968	639 468	517 968

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 540	1 523	1 540	1 523
Summa eventualförpliktelser	1 540	1 523	1 540	1 523

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN KOMMER ATT FÖRELÄGGAS PÅ ÅRSSTÄMMAN

den 31 mars 2026 för fastställelse.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 5 mars 2026.

Sundbyberg den 12 mars 2026

Mats Andersson
Ordförande

Jesper Wiklund
Förste vice ordförande

Douglas Thor
Andre vice ordförande

Tom Wadegård
Ledamot

Tomas Kreij
Ledamot

Alexandra Völker
Ledamot

Johan Storåkers
Ledamot

Maria Ferm
Ledamot

Lotta Björklund
Verkställande direktör

Revisionsberättelsen har lämnats den 12 mars 2026

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
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 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-43. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47-66 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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8-43.

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 1-46 samt 69-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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. Risken 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.

• planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättnings-skyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 mars 2026

Ernst & Young AB
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2025

Lekmannarevision i Fastighets AB Förvaltaren

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

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 granskning om bolaget har en tillräcklig intern kontroll avseende rutiner för väsentliga styrdokument. Vår granskning har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom Fastighets AB Förvaltaren, med utgångspunkt från gällande ägardirektiv och verksamhet.

Inom ramen för vår granskning har vi under året genomfört regelbundna avstämningsmöten med bolagets verkställande ledning samt den auktoriserade revisorn.

I vår granskning har vi noterat att bolaget arbe-

tar aktivt med underhåll av sitt fastighetsbestånd. Detta för att över tid säkerställa god ekonomisk hushållning. Vi ser positivt på detta och har för avsikt att fortsätta följa detta väsentliga arbete även under kommande verksamhetsår.

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

Sundbyberg den 12 mars 2026

Torbjörn Nylén
Lekmannarevisor

HansErik Salomonsson
Lekmannarevisor

FÖRETAGSLEDNING



Lotta Björklund



Marcus Göpel

Katarina Bolander
ApazidisWendela
Falkenström

Anders Arleteg

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Lotta Björklund (1973), Vd from 1 mars 2025

Marcus Göpel (1974), Tf Vd (tom 28 februari 2025) och Fastighetsutvecklingschef

Katarina Bolander Apazidis (1974), Ekonomi- och finanschef

Wendela Falkenström (1981), Marknadschef

Anders Arleteg (1984), Förvaltningschef

STYRELSE



Mats Andersson



Jesper Wiklund



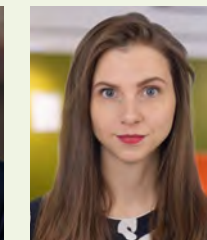
Douglas Thor



Tomas Kreij



Tom Wadegård



Alexandra Völker

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Mats Andersson, (1970) Ordförande

Jesper Wiklund, (1978) Förste vice ordförande

Douglas Thor, (1997) Andre vice ordförande

Tomas Kreij, (1951) Ledamot

Tom Wadegård, (1978) Ledamot

Alexandra Völker, (1989) Ledamot

Johan Storåkers, (1973) Ledamot

Maria Ferm, (1985) Ledamot



Johan Storåkers



Maria Ferm



Christina Wilson



Abby Afriyie



Max Jedevall Roseneld



Sandra Djedovic

SUPPLEANTER

Christina Wilson, (1957)

Abby Afriyie, (1991)

Max Jedevall Roseneld, (1957)

Sandra Djedovic, (1992)

Bengt Fast var styrelseordförande i Fastighets AB Förvaltaren under hela 2025. Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 februari 2026 beviljades hans begäran om entledigande. Samtidigt valdes Mats Andersson till ledamot och styrelseordförande i bolaget.

DEFINITIONER

Resultaträkning

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader.

Rörelseresultat: Resultat före finansiella poster och skatt.

Kapital

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

Förvaltning

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

Vakansgrad: Summa outhyrda intäkter dividerat med bruttohyran.

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

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

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

Finansiella

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

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

Totalavkastning: Direktavkastning plus värdeförändring.

Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt 20,6 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

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

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

Räntetäckningsgrad: Bruttoresultat plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader exklusive RUB. Har tidigare beräknats genom bruttoresultat plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

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

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

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

Kapitalbindning: Tiden fram tills ett lån förfaller till återbetalning.

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

Underhåll

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

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

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

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

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

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

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Års- och hållbarhetsredovisning 2025

TEXT OCH PRODUKTION

Fastighets AB Förvaltaren

FOTO

Beatrice Graalheim, Linda Hedrén

ILLUSTRATIONER

Mia Hillerhag, Inna Törnroos

TRYCK

TMG Stockholm AB

ADRESS

Fastighets AB Förvaltaren, Box 7510, 174 07 Sundbyberg, Besöksadress: Lötsjövägen 1B, 08-706 90 00, info@forvaltaren.se

FRÅGOR

För frågor kring Års- och hållbarhetsredovisningen, kontakta Marknadschef Wendela Falkenström, wendela.falkenstrom@forvaltaren.se

