20230417113851

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighets AB Förvaltaren

556050-2683

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Förvaltaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämmaden 31 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

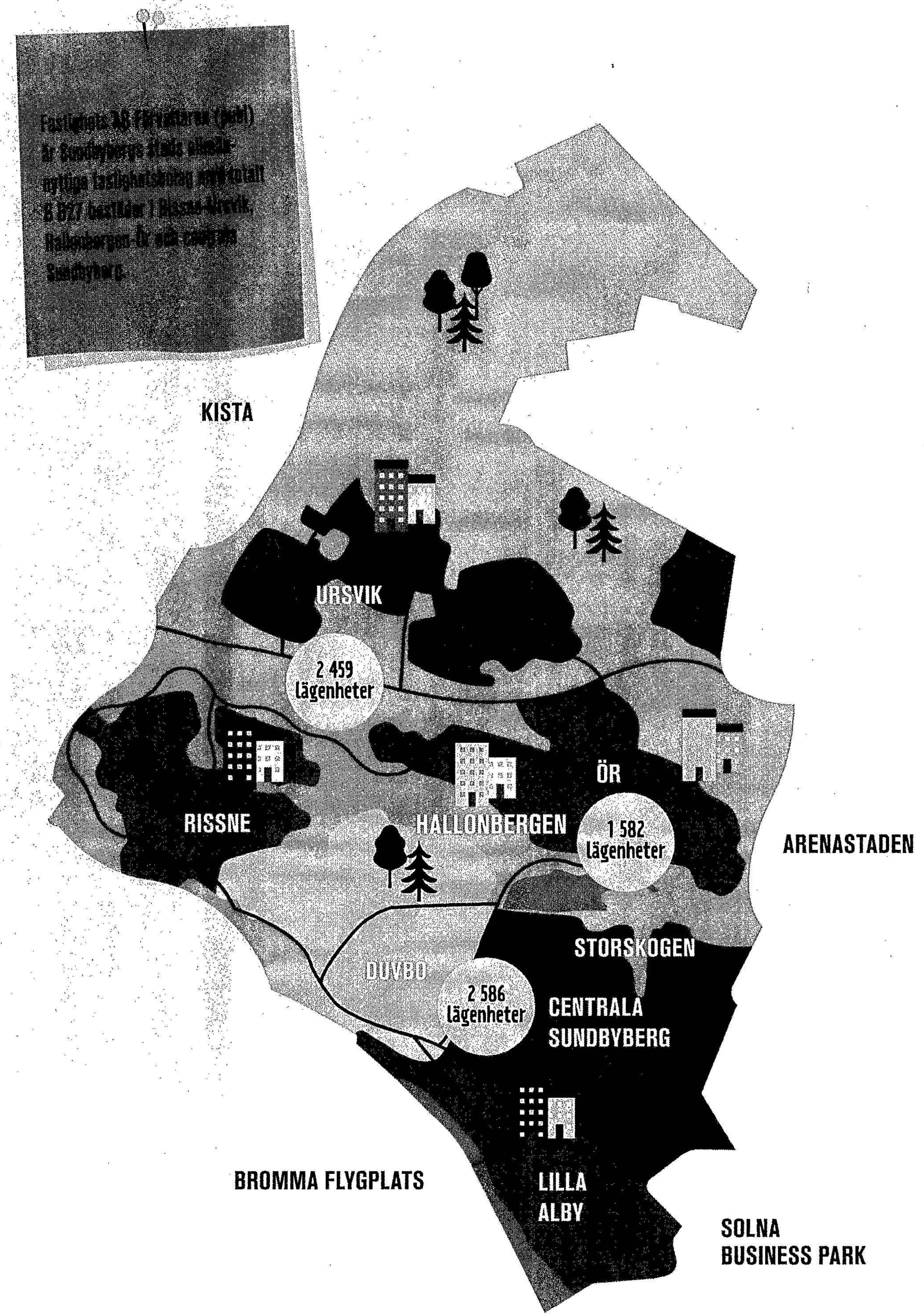
Sundbyberg 31 mars 2023

Petra Karlsson Ekström

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING
2022

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTEN I S...YBERG SEDAN 1947

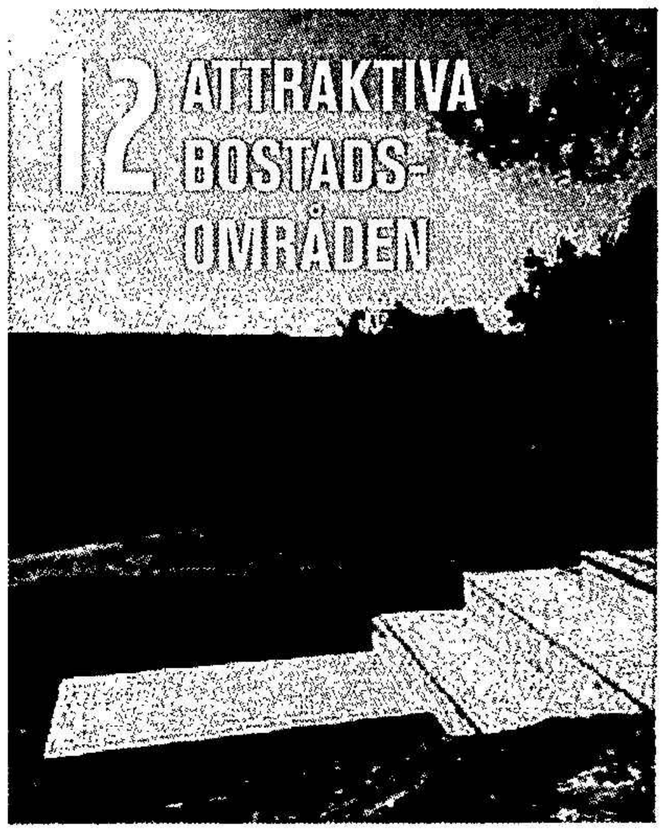
Fastighets AB Förvaltaren (publ)
är Sundbybergs stads största
nyttiga bostadsbolag med totalt
8 627 bostäder i Rissne-Ursvik,
Hallonbergen-Ör och centrala
Sundbyberg.



Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417138S3













INNEHÅLL

VD HAR ORDET 4

ÄGARDIREKTIV 5

OM FÖRVALTAREN 6

INTRESSENTDIALOG 8

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH STYRNING 10

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12

TRYGGHET OCH TRIVSEL 14

KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET 16

ATTRAKTIV ARBETSPLATS 18

EKONOMISKT ANSVAR 20

RISKHANTERING 23

HÅLLBARHETSNOTER 24

GRI-INDEX 26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 28

NYCKELTAL 30

FLERÅRSÖVERSIKT 31

RESULTATRÄKNING 32

BALANSRÄKNING 34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 36

KASSAFLÖDESANALYS 38

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 40

REVISIONSBERÄTTELSE 48

GRANSKNINGSRAPPORT 50

FÖRETAGSLEDNING & STYRELSE 51

FASTIGHETSFAKTA 52

DEFINITIONER 63

STYRELSEN OCH VD AVGER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022 FÖR FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

TILLSAMMANS ÄR VI STARKA

Även 2022 blev ett annorlunda år. När pandemin äntligen började klinga av stod vi plötsligt inför nya utmanande omvärldsfaktorer. Kriget i Ukraina, elkrisen och avsevärt tuffare förutsättningar på finansmarknaden. Omvärldsfaktorer som drabbar oss både direkt och indirekt. Då känns det tryggt att vi har en stabil organisation med engagerade medarbetare som är flexibla och kan hantera ändrade förutsättningar på ett framgångsrikt sätt. Vi anpassar oss så att vi fortsatt säkerställer att vi gör bra och rätt saker för våra hyresgäster och kommuninvånare.

Tack vare vår stabila ekonomi pekar flera av våra nyckeltal fortsatt i positiv riktning trots dessa utmaningar. Vi har genom att effektivisera vår vakanshantering möjliggjort att fler hyresgäster kunnat erbjudas lägenheter, samtidigt som vi ökat våra intäkter.

Vi kunde äntligen dela ut vår kundenkät personligen igen efter ett par års digitala utskick under pandemin, och i år bytte vi också sätt att mäta kundnöjdhet på för att få ett bättre och säkrare resultat framåt. Vi är stolta över att våra hyresgäster fortsatt ger oss ett gott betyg. Även vår medarbetarundersökning visar att vi har fortsatt fina resultat.


Petra Karlsson Ekström, vd Förvaltaren.

VI BYGGER OCH UTVECKLAR FÖR FRAMTIDEN

Vårt uppdrag innebär, utöver att vi ska förvalta våra fastigheter på ett hållbart vis, även att vi ska vara med i att bygga och utveckla framtidens Sundbyberg. En milstolpe under året var att vi fick ta första spadtaget för kvarteret Kvarnstugan, ett av våra bidrag till samhällsbyggandet av de nya stadsdelarna i Västra Ursvik. Trots det försämrade ekonomiska läget och oroligheter i omvärlden tar vi vårt allmännyttiga ansvar och prioriterar detta projekt för att fortsätta bygga Sundbyberg! Vi är en viktig aktör i utvecklingen av staden, där vi under den kommande tioårsperioden planerar att bygga upp mot 2 000 nya bostäder.

FOKUS PÅ SOCIALA VÄRDEN

Vårt arbete med sociala investeringar har under flera år varit en del av vår övergripande affärsstrategi som tydligt visar nyttan med allmännyttan. På ett välbesökt seminarium under Almedalsveckan på Gotland berättade vi om delar av vårt arbete och varför det är viktigt. Till exempel att stötta och bidra med finansiering till föreningar som skapar värdefulla aktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden, såsom lovaktiviteter, läxläsning och orkesterverksamhet. Våra mycket uppskattade nattvandrare i Tryggt tugg och Tryggve är ett annat exempel. Vi har under året även växlat upp vårt arbete med att erbjuda lovjobb för ungdomar och fortsatt arbetet med att bidra till sysselsättning och skapa arbetstillfällen.

Vårt stora renoveringsprojekt ”Vandraren” i Hallonbergen börjar nu dessutom att ta form. Drygt 500 lägenheter ska rustas upp och renoveras. Här testar vi vårt nya arbetssätt som innebär att vi redan från start inkluderar sociala värden i projektplanen. Ett viktigt bidrag till den stadsövergripande satsningen Hallonbergslyftet, där vi tillsammans med staden och andra aktörer skapar ännu bättre förutsättningar för en trygg och attraktiv stadsdel. Genom att förbättra människors livsvillkor och öka välbefinnande hos de som bor i området får vi fler att vilja flytta hit.

Som en del i vårt trygghetsskapande arbete har vi under året även anslutit alla våra fastigheter till SOS Alarms system Smart passage. Det ger ökad trygghet för alla våra hyresgäster och kommuninvånare genom att underlätta för räddningstjänsten att komma in i våra fastigheter.

VI FORTSÄTTER VÅR KLIMATOMSTÄLLNING

När det gäller vårt klimatarbete planerar vi nu att ta nästa steg i vår klimatomställning. Våra indirekta utsläpp (Scope 3) är kartlagda och vi fortsätter under nästa år med att beräkna dessa, sätta tydliga mål framåt och ta fram en detaljerad plan för hur vi ska minska våra utsläpp.

Avfall vid renovering och nyproduktion är en av våra största avfallsposter. Under året har vi ökat vårt fokus på att återbruka mer i våra renoverings- och ombyggnationsprojekt och genomför nu en pilot i en av våra fastigheter. Syftet är att se över hur vi kan arbeta mer systematiskt med återbruk och minska vårt byggavfall i hela beståndet framöver.

NU BLICKAR VI FRAMÅT

Vi har klarat stora omställningar förut och tillsammans är vi nu rustade att möta framtiden och fortsätta skapa trivsamma boenden för alla, bygga staden och bidra till visionen – Sundbyberg växer med dig.

Slutligen vill jag rikta ett stort, varmt TACK till alla medarbetare som gjort allt detta möjligt! Jag hoppas att du som läser redovisningen blir inspirerad av vårt arbete för hållbar utveckling.

Varmt välkommen med frågor och synpunkter till oss!
Petra Karlsson Ekström, vd

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

VÅRT ÄGARDIREKTIV*

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

LEVANDE OCH NYTÄNKANDE

- Växa i samklang med Sundbybergs befolkning
- Arbeta utifrån stadens vision och bidra med innovativa boendelösningar

SOCIALT BOSTADSANSVAR

- Varierat bostadsutbud för att möta olika hyresgästers behov
- Prisvärda
- Inkludera alla typer av regelbundna inkomster för att uppfylla inkomstkraven
- Ha en storleksvolym som möjliggör att ta ett socialt bostadsansvar och ansvar för att stärka lokalsamhället
- Prioritera social hållbarhet och inte genomföra ombildningar
- Ha en lägstanivå vid renoveringar som möjliggör nödvändiga kostnadseffektiva renoveringar utan stora hyreshöjningar
- Rättvis hyressättning som är lika för alla lägenheter med samma bruksvärde
- Aktivt delta i Hallonbergslyftet

HÅLLBARHET

- Aktivt arbeta med att motverka segregation, förebygga brottslighet samt skapa trygghet för sina boende och genom det säkerställa att den sociala miljön i området förbättras
- Tillhandahålla lokal rekrytering via instegsjobb
- Helt utsläppsfri fordonsflotta senast 2028
- Effektivisera energianvändning och skapa lokal energiproduktion
- Hög återvinningsgrad av avfall

BYGGA OCH UTVECKLA

- Bygga och utveckla för att bidra till hållbar utveckling av staden
- Hållbart utveckla den yttre och inre fysiska miljön
- Ge hyresgästerna möjlighet att bo kvar under och efter upprustning
- Värna kulturhistoriskt klassade värden

HELA STADEN-PERSPEKTIV

- Se till hela Sundbybergs bästa
- Effektiv samordning och verksamhet som kommer hela staden till godo
- Särskilt ansvar för att utveckla stadens välfärdsteknologi
- Ska finnas i alla stadsdelar

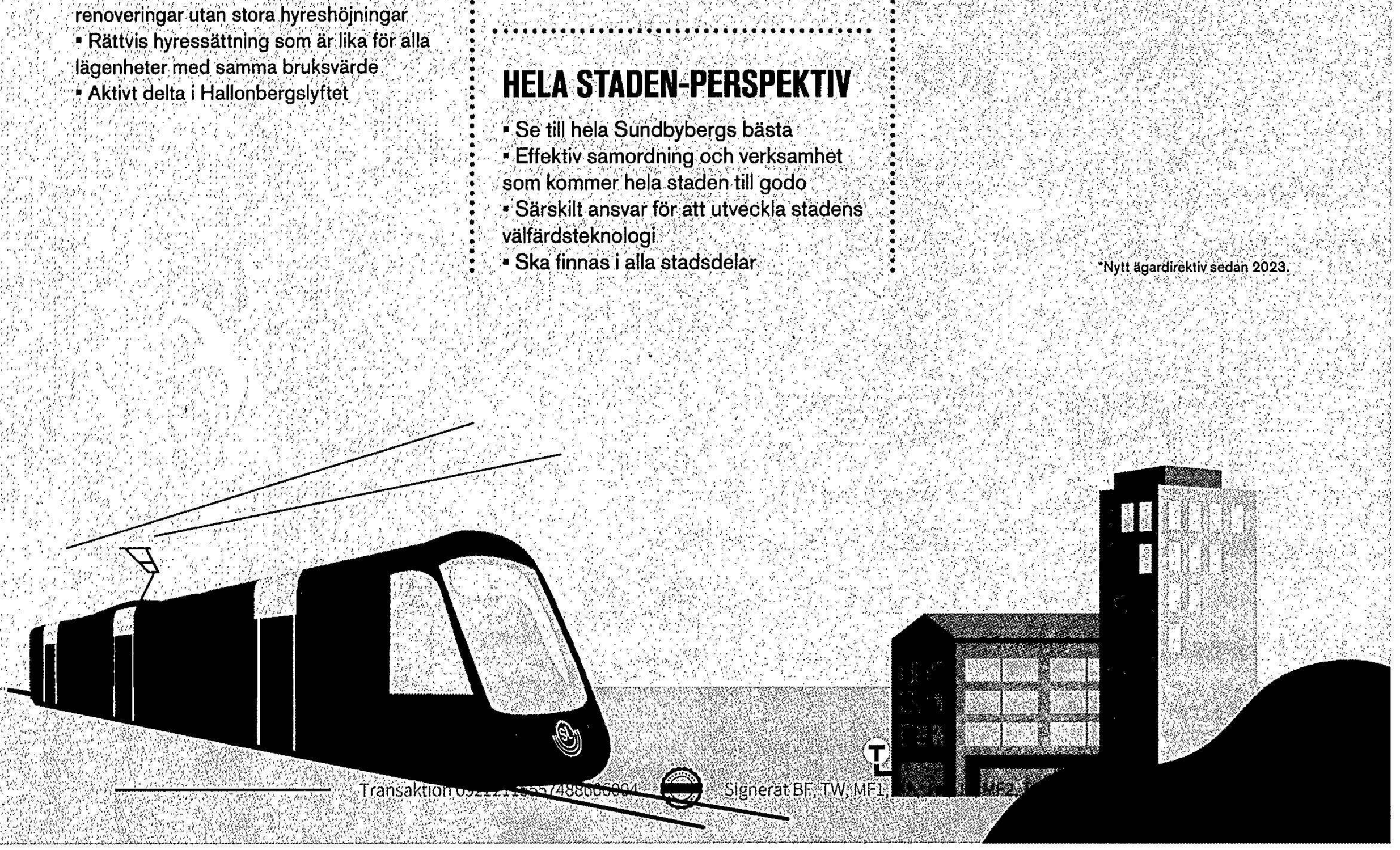
MEDBORGARINFLYTANDE

- Ge hyresgäster inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning i syfte att stärka livscykel-perspektivet
- Möjlighet att påverka sin livsmiljö

EKONOMISKA MÅL

- Ekonomiska mål som ger möjlighet att underhålla, renovera och bygga nytt
- Långsiktigt upprätthålla en marknadsmässig lönsamhet
- Investeringar, teknikval, belåning och riskhantering för optimal kostnadseffektivitet från idag och 25 till 50 år framåt

*Nytt ägardirektiv sedan 2023.



Transaktion 09222115557488666004 Signerat BF, TW, MF1,

OM FÖRVALTAREN

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

OM OSS

Vi finns till för våra hyresgäster och vi är stolta över vår historia. Sedan starten 1947 har vi bidragit till ett växande Sundbyberg genom att utveckla staden med attraktiva bostäder och stadsdelar. Vi byggde Storskogen på 1950-talet, Ör på 60-talet, Hallonbergen på 70-talet och Rissne på 80-talet. Vi förvaltar även fastigheter i centrala Sundbyberg som byggdes på 1920-talet. Vi är med och utvecklar Sundbybergs nyaste stadsdel, Ursvik. Genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Sundbyberg bidrar vi till en levande och hållbar stad.



EN VÄXANDE STAD

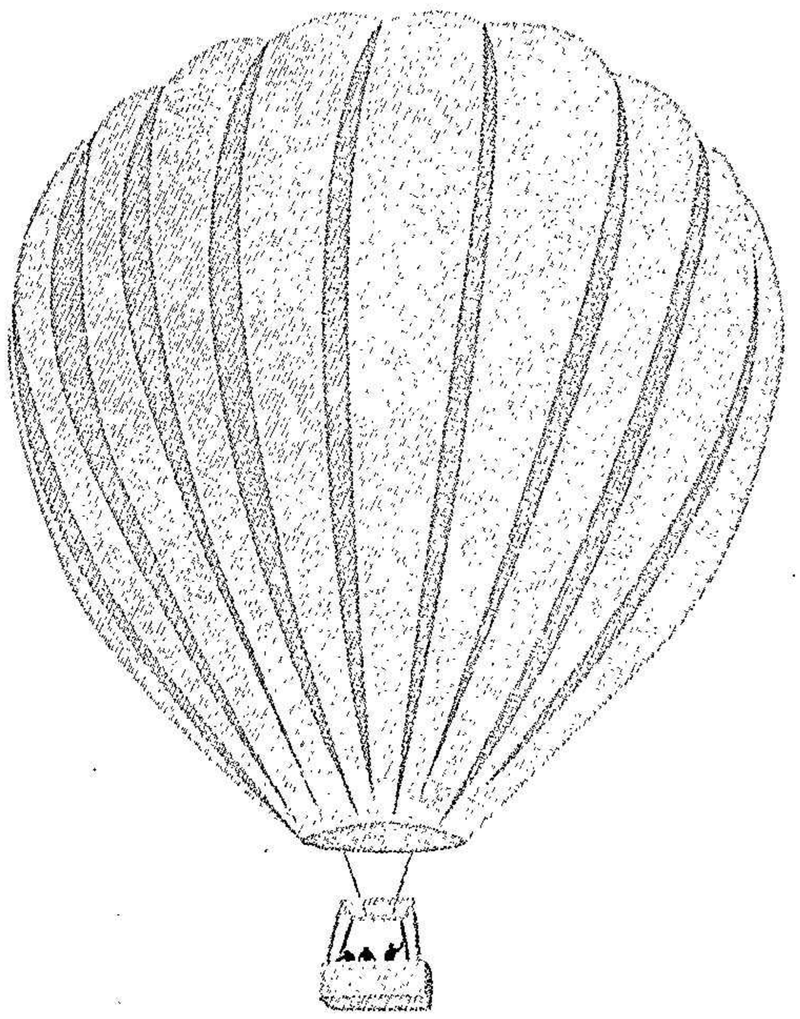
Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta. I december 2021 var antalet invånare i Sundbyberg 53 564. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan och nedgrävning av järnvägen, vilket kommer göra områdena ännu mer attraktiva. Bostadsmarknaden fortsätter att vara stark i Sundbyberg, och många aktörer planerar för både nya hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätterna fortsätter att vara mycket eftertraktade och i vår bostadskö hade vi vid utgången av året 74 512 köande. Vi har en uthyrningsgrad på 98,2 %. När det kommer till marknaden för lokaler i Sundbyberg är det stor variation mellan kommunens områden. Centrala Sundbyberg har en mycket stark hyresmarknad. Vi ser tecken på att efterfrågan kommer växa i andra delar under de kommande åren då det pågår en förtätning av samtliga stadsdelar i Sundbyberg.

VÅRA STADSDELAR

Vi erbjuder modernt boende i 6 627 hyresrätter i olika storlekar och har 490 lokaler runt om i Sundbyberg. Våra fastigheter finns i centrala Sundbyberg, Duvbo, Hallonbergen, Lilla Alby, Rissne, Storskogen, Ursvik och Ör. Sundbyberg är Sveriges till ytan minsta och mest tätbefolkade kommun. Här samsas medborgarna med affärer, kommunikationer, service och tiotusentals dagliga jobbpendlare på nio intensiva kvadratkilometer. Med cirka 20 000 arbetsplatser, butiker, restauranger, apotek, banker, systembolag, skolor, förskolor och all upptänklig service i övrigt är Sundbyberg en levande stad med egen identitet och karaktär.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

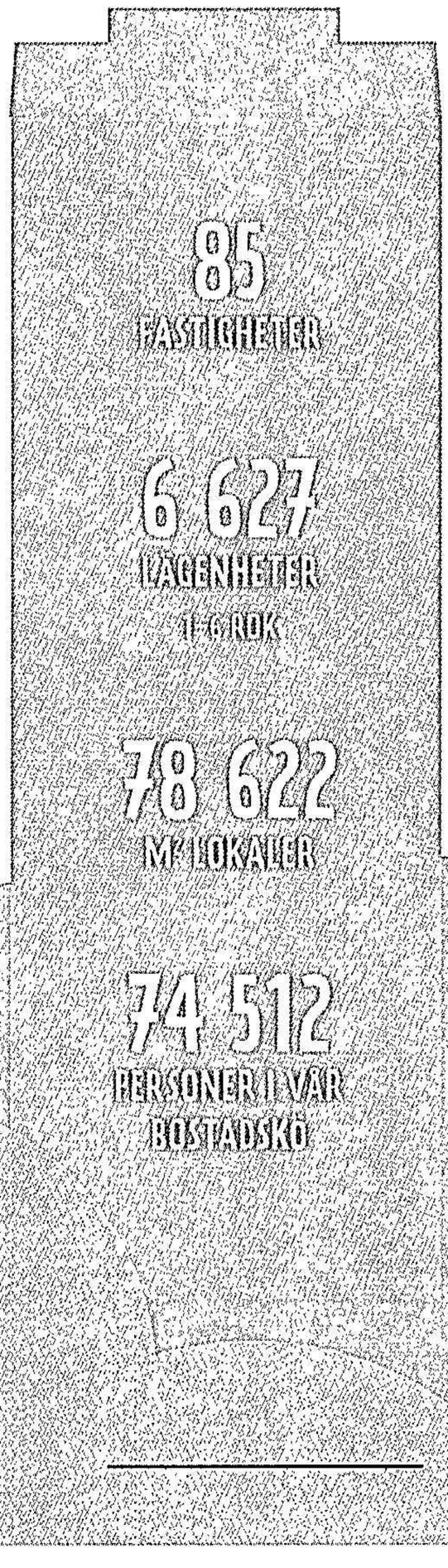
20230417113855



VISION

Sundbyberg växer med dig





Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF

VI SKAPAR BESTÅENDE VÄRDEN I STADEN

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ett stort ansvar. Genom vårt arbete bidrar vi till en levande och hållbar stad. Vår ägare, våra hyresgäster och våra medarbetare har stora förväntningar på oss. Vi vill utvecklas i takt med vår omvärld och bedriva en hållbar verksamhet för att skapa bestående värden för våra intressenter.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE



Transaktion 09222115557[illegible]3606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417135856

VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSENTER

Vi har löpande kontakt med alla våra intressentgrupper och vill alltid veta vad de tycker om vår verksamhet. Deras åsikter betyder mycket för oss och vi utvärderar kontinuerligt vår verksamhet mot deras förväntningar. Vi genomför årliga kund- och medarbetarundersökningar och har regelbunden dialog med staden. Utifrån dialogerna har vi sammanfattat viktiga frågor för respektive intressentgrupp.

HYRESGÄSTER

Viktiga frågor: Skötsel och underhåll. Trygghet och säkerhet. Dialog och service. Boendeinflytande. Hyresnivåer. Tillgänglighet. Miljöarbete. Attraktiva boendeområden.

Kanaler för dialog: Årlig kundundersökning. Kundservice. Facebook. Jour. Daglig interaktion och dialog med boende i fastigheterna. Min Sida. Bomöten och träffar kring aktuella frågor, exempelvis trygghetsvandringar.

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

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

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

MEDARBETARE

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

Kanaler för dialog: Medarbetarundersökning. Fackliga samråd. Arbetsmiljökommitté. Utvecklingssamtal. Lönesamtal. Arbetsplatsträffar. Stormöten. Intranätet. Teams. Chefer. Löpande dialoger medarbetare/chef.

KUNDKONTAKTER UNDER 2022

57 768
TELEFONSAMTAL KUNDSERVICE

34 713
FELANMÄLNINGAR

1 293 392
BESÖK FORVALTAREN.SE



LOKALKUNDER

Viktiga frågor: Skötsel och underhåll. Tillgänglighet. Hyresnivåer.
Kanaler för dialog: Årlig kundundersökning. Löpande kontakter och möten.

STADSHUSKONCERNEN

Viktiga frågor: Administrativa servicetjänster. Strategiska och operativa samarbeten. Avfallshantering. Samverkan kring upphandling och it.
Kanaler för dialog: Löpande dialog och möten, exempelvis vd-träffar. Samverkan i olika projekt.

LEVERANTÖRER

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

FINANSIÄRER

Viktiga frågor: Högt kreditbetyg. God riskhantering. Investeringsplaner.
Kanaler för dialog: Årliga avstämningsmöten. Tertialrapportering och prognoser. Års- och hållbarhetsredovisning. Årlig marknadsvärdering av fastigheter.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

VI JOBBAR HÅLLBART

I respektive avsnitt i redovisningen berättar vi mer om hur vi jobbar för att nå våra mål, förklarar varför vi inte nått vissa mål samt motiverar satta mål för 2023.

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

MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2021	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
*Kundupplevelse – övergripande, %	–	–	85,0	84,0
*Rent och snyggt – delindex, %	–	–	71,8	75,0
*Ta kunden på allvar – delindex, %	–	–	85,9	86,0
*Trygghet – delindex, %	–	–	78,6	80,0
Antal renoverade lägenheter	206	465	0	308
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	78	95-105	83	95-105
Klimat- och resurseffektiv verksamhet				
**Klimatneutrala enligt Scope 1 och 2, %	–	100	93	100
**Under 2022 kartlägga utsläppskällor i Scope 3	–	Utfört	Utfört	–
Ta fram långsiktig plan för att nå netto-noll utsläpp 2045	–	–	–	Utfört
Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mål 2030=117 kWh/kvm, mätstart 2007), kWh/kvm	133	131	131	129
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2025, %	–	88	71	92
Attraktiv arbetsplats				
Medarbetarindex	73	70	68	70
Frisknärvaro, %	96,0	96,5	96,3	96,5
Ekonomiskt ansvar				
Överskottsgrad driftnetto, %	41,9	40	39,4	36
Totalavkastning, %	9,5	7 (+/-1)	-9,4	7 (+/-1)
***Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	2,0	2,4	–
***Ny Räntetäckningsgrad, ggr	–	–	10,7	5,5
Belåningsgrad, %	9,7	30,0	12,5	15
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	82	95	91	95

*Bytt sätt att beräkna, därmed ej jämförbart med 2021.
**Scope 1 är våra direkta utsläpp från fordonsbränslen, Scope 2 är våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme och Scope 3 är våra indirekta utsläpp i värdekedjan.
***Ny definition av räntetäckningsgrad från 2023 se vidare sid 63.

FÖRVALTAREN FÅR EUROPEISK HÅLLBARHETSUTMÄRKELSE

I februari 2022 fick Förvaltaren ett certifikat för vårt hållbarhetsarbete under 2021 och 2022 av SGI Europe. Certifikatet betyder att Förvaltarens hållbarhetsarbete efterlever internationell standard för corporate social responsibility, CSR.

SGI Europe är en tvärsektoriell organisation som verkar för en modern och allmän samhällsservice i Europa.

SGI europe CSR LABEL 2021/22
Promoting Sustainability in Services of General Interest



VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

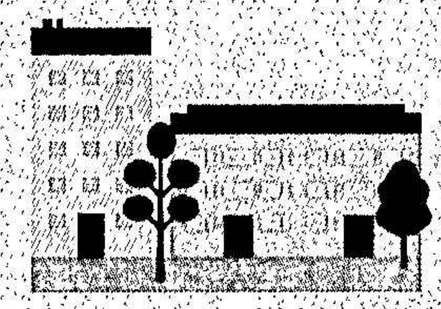
Genom vårt arbete och vår styrning bidrar vi till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på nio av de Globala målen för hållbar utveckling. Mål 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 och 16 är de mål där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är störst. Under respektive avsnitt i redovisningen går det att läsa mer om vårt hållbarhetsarbete och hur vi bidrar till de Globala målen.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417138S7

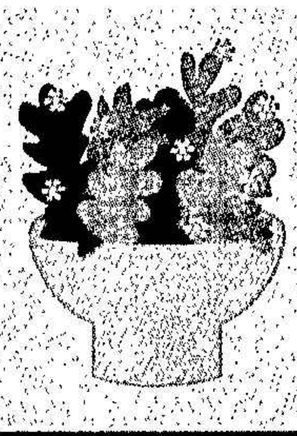
VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

Vår väsentlighetsanalys baseras på vad vi har för påverkan i vår värdekedja och vad våra intressenter tycker är viktigt att vi jobbar med. Prioriteringen har genomförts med samtliga chefer och resultatet är fem viktiga frågor med tillhörande beskrivningar. Vi styr, utvecklar och följer upp vår verksamhet utifrån dessa frågor.



ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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



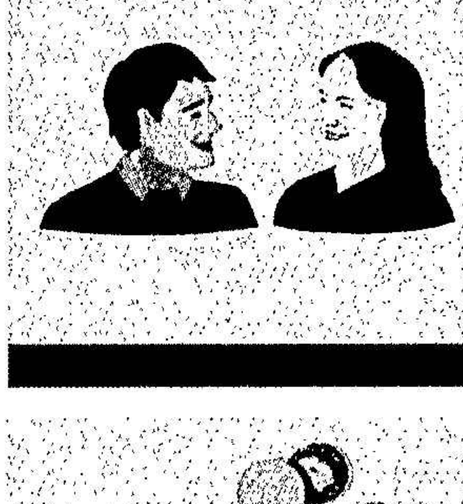
TRYGGHET OCH TRIVSEL

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



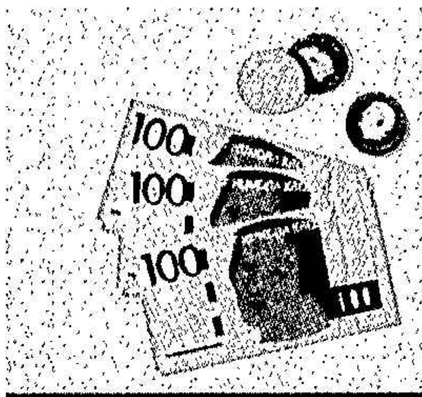
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

- 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

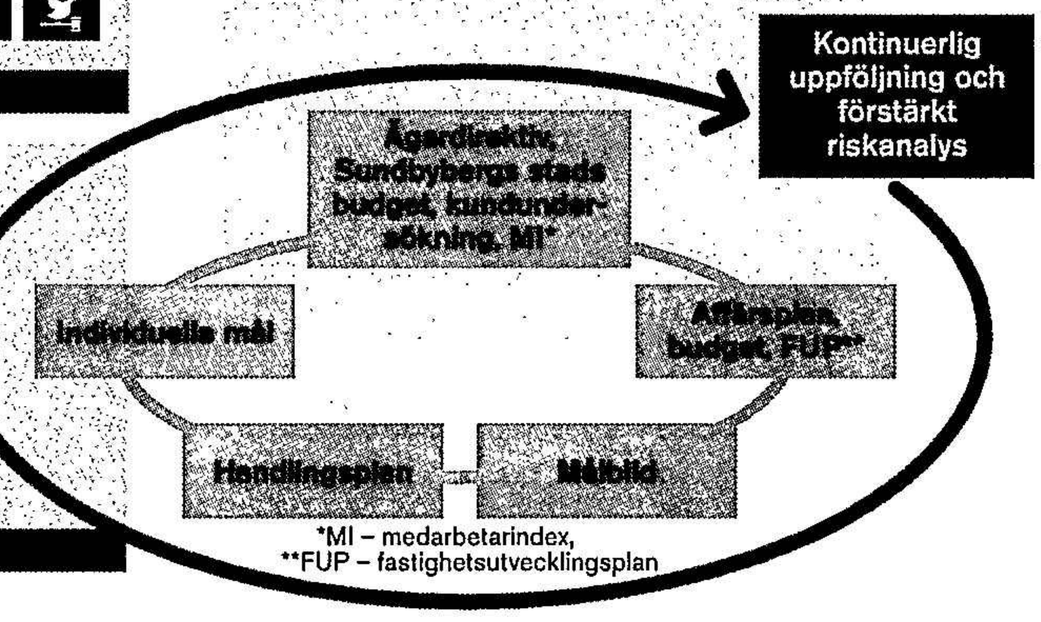
HÅLLBART ARBETSSÄTT OCH HÅLLBAR STYRNIG

Vi arbetar med hållbarhet i alla våra verksamhetsområden och har identifierat som viktigast för att bedriva vår verksamhet hållbart. Den finns tillgänglig på vårt intranät och ingår som en del av introduktionen för nyanställda. Se mer om våra fem viktigaste frågor här bredvid.

Vår styrmodell och målbild bygger på hållbarhetspolicyn. Samtliga mål för verksamheten fastställs årligen av styrelsen. En uppföljning av hur arbetet har gått lämnas genom den årliga års- och hållbarhetsredovisningen som godkänns av styrelsen. Vi återrapporterar även löpande till Sundbybergs stad på ett antal områden inom hållbarhetsområdet. Utifrån vår lång- och kortsiktiga målbild tar respektive enhet fram årliga handlingsplaner och individuella mål. Vi arbetar kontinuerligt med uppföljning av vår prestation och vår ambition är att ständigt bli bättre.

Även en riskanalys och uppföljning genomförs årligen.

På sidan 23 finns en sammanställning av våra mest betydande risker.



Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

MÅLBILD 2030

I våra områden är det lätt att leva ett hållbart liv. Våra bostäder och lokaler är attraktiva, och de verksamheter som bedrivs i våra områden bidrar till livet mellan husen. Vi främjar en hållbar och klimatsmart stadsdelsutveckling 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.



NYA BOSTÄDER I EN VÄXANDE STAD

För att möta behoven i ett växande Sundbyberg ska vi under den kommande tioårsperioden bygga upp mot 2 000 nya lägenheter. Under året påbörjades arbetet med det nya kvarteret Kvarnstugan i Ursvik. Totalt innebär det 113 nya hyreslägenheter som ska stå klara för inflytt sommar 2025.

Under 2022 fick vi genomförandebeslut på och påbörjade nyproduktion av totalt 15 nya lägenheter. Vi nådde därmed inte vårt mål om att påbörja nyproduktion av 294 lägenheter. Det beror på fördröjd detaljplane- och bygglovsprocess. Det var i huvudsak två stora nyproduktionsprojekt som blev försenade. Till 2023 har vi som mål att ta beslut om att nyproducera totalt 296 nya lägenheter under förutsättning att detaljplaner blir godkända och erforderliga tillstånd beviljade. När vi bygger nytt ställer vi höga krav på olika hållbarhetsaspekter, alltifrån materialval och energieffektivisering till hur husen utformas. Vi har som ambition att bygga fastigheter som uppnår kraven för att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

BOSTÄDER FÖR GENERATIONER

Förvaltaren äger och förvaltar ungefär var tredje bostad i Sundbyberg. Vi arbetar för att kunna erbjuda boenden och stadsdelar där människor trivs, känner stolthet och vill bo kvar. Vi erbjuder drygt 6600 hyresrätter i olika storlekar och omkring 500 lokaler runt om i Sundbyberg.



NY UTSIKTSPLATS OCH BIDRAG TILL BIOLOGISK MÅNGFALD

Under året har vi fortsatt med utvecklingen av Hallonbergsparken. Vi har bland annat skapat en utkiksplats uppe vid Toppstugan, förbättrat belysningen, ansat buskage och gjort fint. Vi har även planterat ängsblommor för att skapa grönska och främja den biologiska mångfalden. Även i år fick barnen på förskolan Stella Nova vara med och skissa på nya idéer för parken.

MÅL

	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
Påbörjade nya lgh	294	15	296
Arbetstillfällen	110	121	110
Positiva tips till media	24	30	24

BOSTÄDER TOTALT	**6 627**
Varav	
Ungdomsboende	60
Plusboende 55 +	19
Plusboende 65 +	143
Övrigt boende	6 405
Snittytan för våra bostäder är	71 m²

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 12-13

Transaktion 09 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417138358



94 ungdomar fick sommarjobb hos Förvaltaren.

Antal nya arbetstillfällen 2022

- Sommarjobbare 94
- Lovjobbare 12
- Handledare sommar- och lovjobbare 7
- Praktikanter 6
- Trainees 1
- Övriga visstidsanställda 1

VI SKAPAR SYSSELSÄTTNING

I stadsdelar där människor har arbete mår de bättre och är mer nöjda med sin tillvaro. Sysselsättningen har också många andra goda positiva effekter i stadsdelarna. Som samhällsbyggare anstränger vi oss för att skapa nya arbetstillfällen.

Förvaltarens arbete med lovjobbare är en del av strategin för att skapa hållbara och attraktiva områden. De senaste åren har vi utökat satsningen på lovjobb för ungdomar i våra områden. Under hösten besökte vi fritidsgårdar i Sundbyberg för att ge användbara råd och verktyg när ungdomarna ska söka jobb. Av de ungdomar som deltog vid mötena lottades sedan tio ut som fick anställning som lovjobbare på vinterlovet 2022 och på lov under hela 2023. Lovjobbarna hjälper bland annat till att hålla rent och snyggt i våra områden och i våra hus.

Vi är initiativtagare till och samarbetspartner med Talangakademin som verkar för att ge sundbybergare som är långt ifrån arbetsmarknaden chansen att bli en uppskattad resurs för det lokala näringslivet. Under året har Talangakademin haft 31 praktikanter i Sundbyberg.

Vi tar emot trainees i samarbete med Sveriges Allmännyttas traineeprogram. Under året har vi haft en trainee på digitalisering.

Förvaltaren har fyra anställda seniorvärdar som bidrar med ökad vuxennärvaro och kontakt med våra hyresgäster, samtidigt som de hjälper till att hålla fint vid våra hus och i våra tvättstugor.

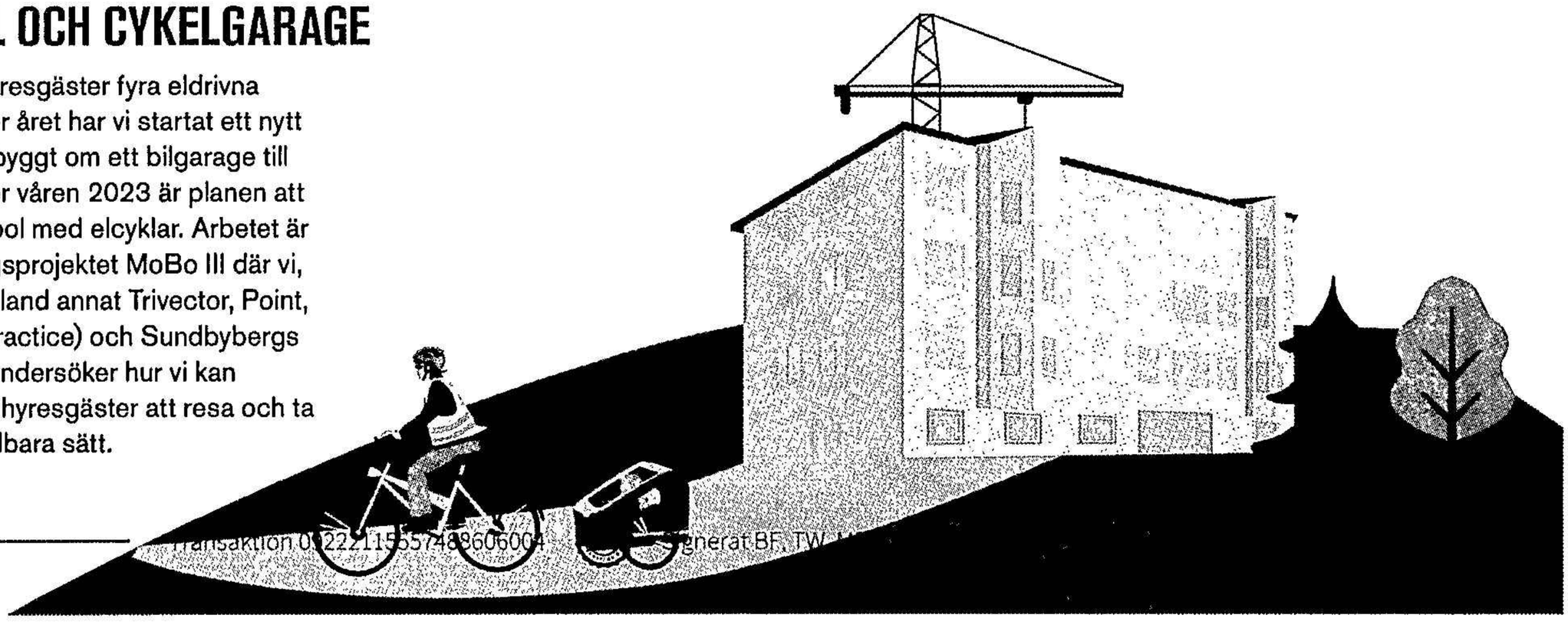
Även detta år har vi tagit hjälp av säsongsarbetare som varit med och skapat en fin, blomstrande miljö i våra bostadsområden.

FÖRVALTAREN I MEDIA

Vi arbetar proaktivt och lyfter positiva nyheter från våra bostadsområden. Under året har vi lämnat tips till media vid 30 tillfällen. Målsättningen var satt till 24. Under 2022 publicerades 52 artiklar där Förvaltaren omnämndes. Exempelvis uppmärksammades vår satsning att ge ungdomar stöd i jobbsökandet på olika fritidsgårdar i tidningen Mitt i.

ELBILSPOOL OCH CYKELGARAGE

Vi erbjuder våra hyresgäster fyra eldrivna bilpoolsbilar. Under året har vi startat ett nytt pilotprojekt där vi byggt om ett bilgarage till cykelgarage. Under våren 2023 är planen att erbjuda en cykelpool med elcyklar. Arbetet är en del av forskningsprojektet MoBo III där vi, i samarbete med bland annat Trivector, Point, TIP (Theory Into Practice) och Sundbybergs stad, är med och undersöker hur vi kan underlätta för våra hyresgäster att resa och ta sig fram på fler hållbara sätt.

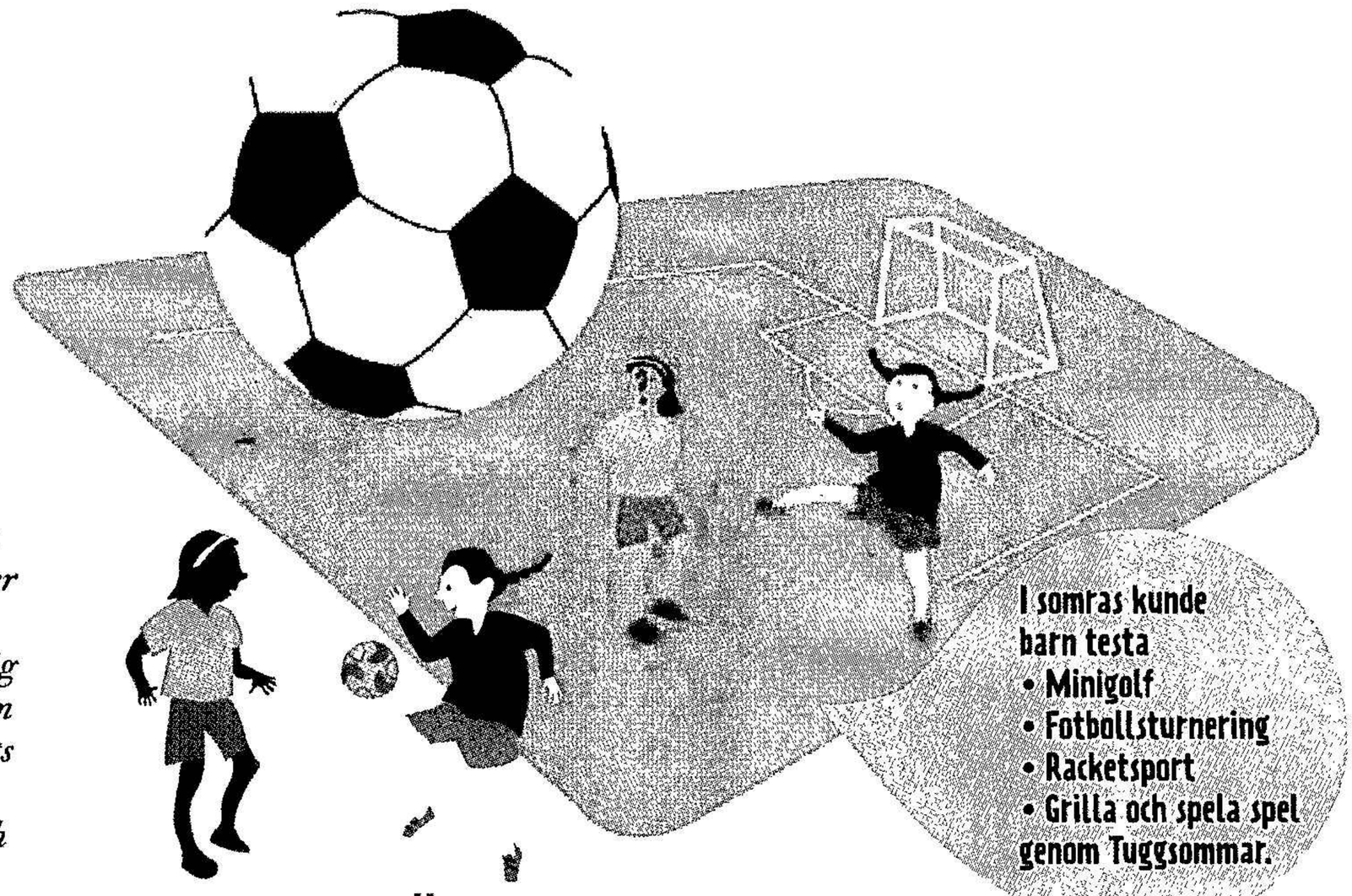


Transaktion 0[illegible]genererat BF, TW

TRYGGHET OCH TRIVSEL

MÅLBILD 2030

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



I somras kunde barn testa
- Minigolf
- Fotbollsturnering
- Racketsport
- Grilla och spela spel genom Tuggsommar.

VI ARBETAR FÖR ATT SKAPA TRYGGA OCH TRIVSAMMA BOSTADSOMRÅDEN

Vi arbetar aktivt med trygghetsskapande insatser. Under året har vi kartlagt alla aktiviteter som görs i verksamheten med syftet att tydliggöra hur vi ska utveckla arbetet framåt.

Tryggt Tugg kallas Förvaltarens egna nattvandrare. Under året rekryterades fyra nya personer till gruppen som nu består av nio unga vuxna. Även i år genomfördes Tryggt Tuggs sommarlovsaktiviteter för barn mellan 13 och 15 år.

Under 2022 har vi fortsatt att lyfta initiativet Tillsammans bryr vi oss, som handlar om att visa omtanke om varandra och att våga agera vid oro för att någon far illa. Under våren arrangerades exempelvis en temakväll i samarbete med Huskurage, Sundbybergs stad, Stjärnjouren och kvinnojouren.

Vi har under året arrangerat två trygghetsvandringar tillsammans med boenden, polisen och Sundbybergs stad där vi gemensamt identifierar brister i utemiljön för åtgärd.

Vi har anslutit alla fastigheter med elektronisk inpassering till SOS Alarms system Smart passage, för att underlätta för räddningstjänsten att komma fram vid utryckning.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

BOSOCIALA FRÅGOR HÖGT PÅ AGENDAN

För att skapa trygghet för våra hyresgäster har vi utökat och systematiserat vårt arbete med bosociala frågor, såsom olovlig andrahandsuthyrning, skadedjurshantering och störning. Under året klarades flera ärenden av otillåtna andrahandsuthyrningar upp och totalt friställdes 67 lägenheter. Dessa lägenheter läggs ut i vår bostadskö.



MÅL

	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
*Serviceindex övergripande, %	–	80,0	82,5
*Rent och snyggt, %	–	71,2	76,0
*Ta kunden på allvar, %	–	85,9	88,0
*Trygghet, %	–	78,8	80,0
Renoverade lägenheter	465	0	308
Genomförandegrad av underhållsplan, %	95-105	83	95-105

*Vi har bytt leverantör under året och därmed mätmetod

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 14–15

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417133859



BETYDELSEFULL BODIALOG

Varje år genomför vi en kundundersökning. Under året har vi bytt sätt att mäta på, så det är först nästa år vi kan jämföra oss med oss själva. Undersökningen visade att hyresgästerna är mest nöjda med bemötande från våra medarbetare och minst nöjda med städningen. Resultatet ligger till grund för verksamhetsutveckling och handlingsplaner framåt.

Vi har dialog med våra hyresgäster inför större renoveringar. Under året har boende i fastigheten Vandraren 9 bjudits in till samtal kring de storskaliga renoveringarna som planeras.

En del av vårt arbete med boinflytande är den så kallade bopengen, som hyresgäster och områdesverksamma föreningar kan söka för att kunna påverka utvecklingen i området. Bopengen har under året bland annat finansierat en sommarfestival, Förvaltarenloppen, gratis sopplunchar och firande under jul och nyår.



INSATSER FÖR EN MER JÄMLIK VARDAG

Under 2022 sponsrade vi bland annat barnorkestern El Sistema där barnen får lära sig att spela instrument och träffa nya kompisar och Löparakademin som verkar för jämlik hälsa och social inkludering.

TILLGÄNGLIGHET ÄR A OCH O

Tillgänglighet är viktigt för oss och våra boende. Vi har jourverksamhet som är tillgänglig för akuta fel efter arbetstid alla årets dagar. Kundservice går att nå via mail och telefon. På min sida på webben kan våra hyresgäster hålla koll på det mesta som rör boendet och bostadskön, såsom service, felanmälan samt information om hyresavin.

Gratistjänsten Tryggve erbjuder hyresgäster som känner sig rädda eller otrygga att få eskort av väktare, exempelvis från tunnelbanan hem till porten.

RENOVERING OCH UNDERHÅLL AV VÅRA FASTIGHETER

I linje med vårt ägardirektiv har vi stort fokus på renoveringar. Exempelvis har fastigheten Östern 5 genomgått stora renoveringar under året. Under 2022 fick vi inga genomförandebeslut av renovering av lägenheter. Därmed nådde vi inte årets mål på 465 renoverade lägenheter. Förklaringen är bland annat förseningar av hyresgästmedgivanden och entreprenadupphandlingar.

Vi genomför löpande kontroller av alla fastigheter för att säkerställa att vi lever upp till lagen, för att våra fastigheter ska hålla god standard, skapa trivsel, effektivisera skötseln och minska energianvändningen. Arbetet sker enligt vår underhållsplan och i år nådde vi inte vårt mål med en genomförandegrad på 83 %. Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och förbättringsarbetet baseras ofta på deras önskemål.

5 FASTIGHETER MED NY BELYSNING

1 NY LEKPARK

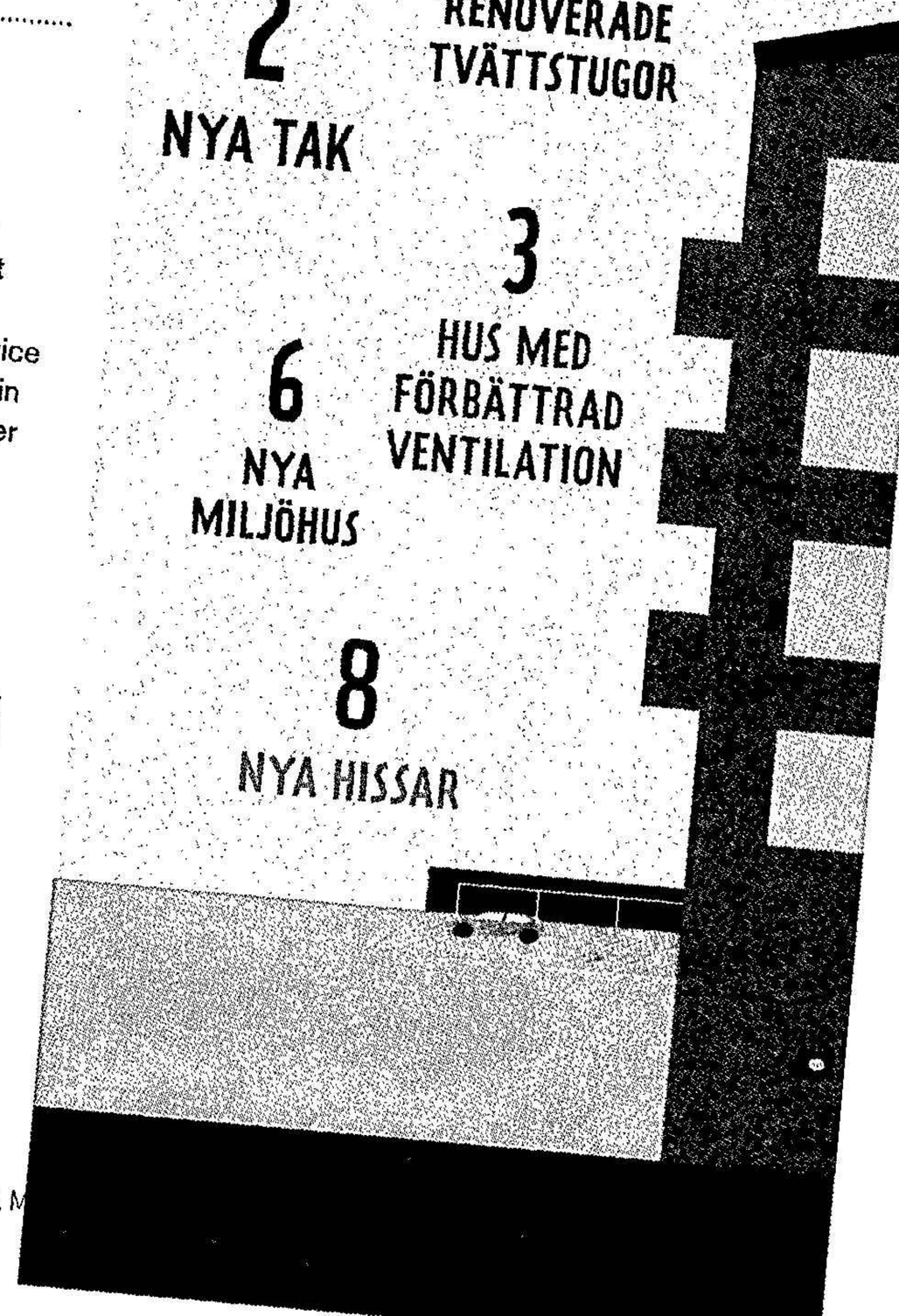
5 RENOVERADE TVÄTTSTUGOR

2 NYA TAK

3 HUS MED FÖRBÄTTRAD VENTILATION

6 NYA MILJÖHUS

8 NYA HISSAR

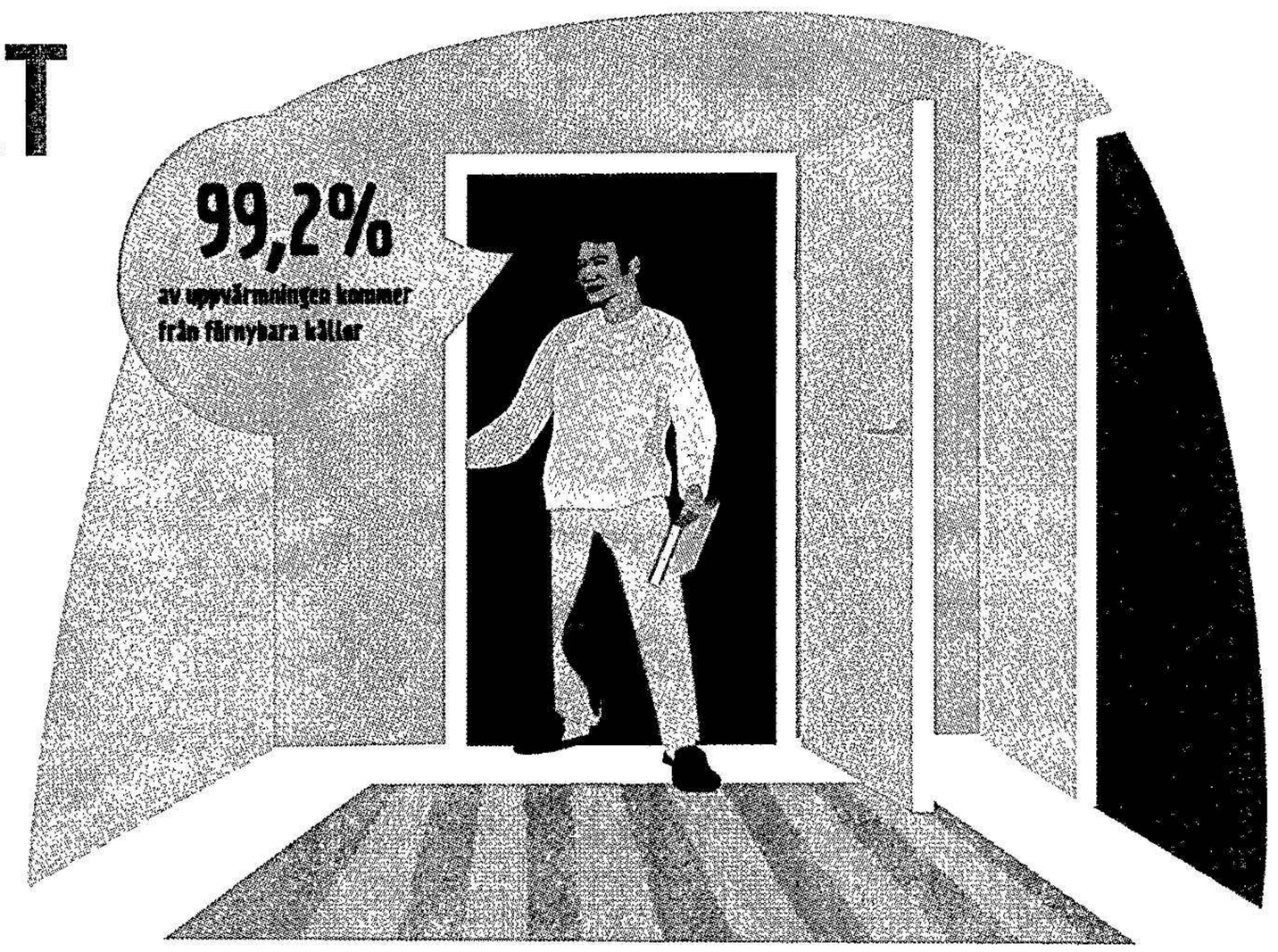


Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, M

KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

MÅLBILD 2030

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.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för en Klimat- och resurseffektiv verksamhet bidrar vi framför allt till de Globala målen 7 Hållbar energi för alla, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 11 Hållbara städer och samhällen, 12 Hållbar konsumtion och produktion, 13 Bekämpa klimatförändringarna samt 15 Ekosystem och Biologisk mångfald.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Energiplanen och energistrategin ligger till grund för vårt kontinuerliga energiarbete och under 2023 kommer vi att påbörja arbetet med att uppdatera dessa.

I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ är vårt mål att minska energianvändningen med 30 % till 2030, jämfört mot basåret 2007. Under året har användningen av fastighetsel minskat med 5 % och fjärrvärmeanvändningen minskat med 1 %, det ger en total energibesparing för året på 2 %. Jämfört med basåret 2007 ligger vi nu på 22 % minskning.

Vi arbetar löpande enligt vår underhållsplan med energibesparande åtgärder. Det är framför allt vid totalrenoveringar som vi uppnår de riktigt stora besparingarna och här har vi som mål att halvera energianvändningen. Exempel på energisparande åtgärder vi gjort under året är tilläggsisolering, fönsterbyten och värmeåtervinning med luftvärmepump eller värmeväxlare. Vi har även gett våra hyresgäster tips på energibesparande åtgärder.

Vi har fortsatt installera inomhustemperaturgivare i våra lägenheter. De gör att vi kan se temperaturen i lägenheterna och därmed säkerställa en jämnare inomhustemperatur. Vi installerar varmvattenmätare för att leva upp till lagkrav samt ge incitament för våra hyresgäster att spara på varmvatten.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

Sedan 2002 är vi miljöcertifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001:2015. Årets externa miljörevision gav en avvikelse gällande otydlig målnedbrytning i verksamheten. Under året har vi arbetat med flertalet insatser för att tydliggöra detta, dels genom att förstärka ägandeskap på enhetsnivå såväl som verksamhetsnivå och tydliggjort enheternas påverkansmöjligheter på miljömålen.

Vi fortsätter detta arbete under 2023.

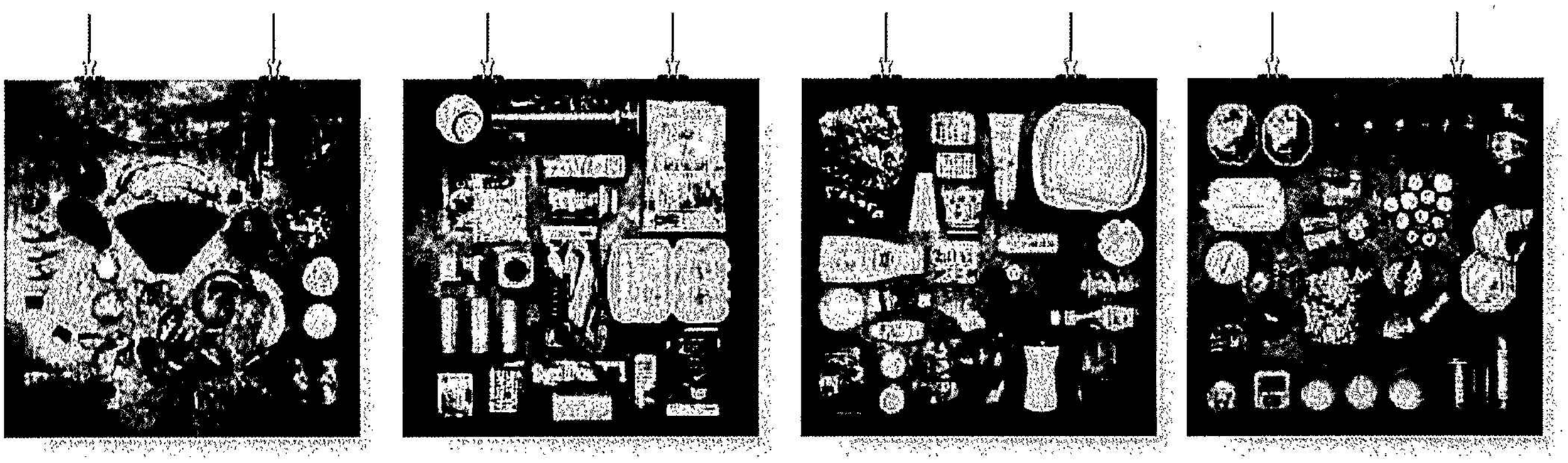
MÅL	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
*Klimatneutrala enligt Scope 1 och 2, %	100	93	100
**Under 2022 kartlägga utsläppskällor i Scope 3	Utfört	Utfört	–
Ta fram långsiktig plan för att nå netto-noll utsläpp 2045	–	–	Utfört
***Minska energianv. till 2030 med 30 %, kWh/kvm	131	131	129
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2025, %	88	71	92

*Scope 1 är våra direkta utsläpp från fordonsbränslen, Scope 2 är våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme
**Scope 3 är våra indirekta utsläpp i värdekedjan.
***Mål 2030 = 117 kWh/kvm, mätstart 2007

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 16–17

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113860



FORTSATTA UTMANINGAR MED HYRESGÄSTERS AVFALL

Förvaltaren har fortsatt arbetet med utmaningarna att hantera avfallskärl som snabbt blir överfulla, stökiga avfallsrum och att det inte är helt enkelt att veta vad som ska slängas vart. Vi arbetar kontinuerligt med detta. Under året startades exempelvis ett projekt i samarbete med hyresgästföreningen med fokus på hur man kan förbättra avfallshanteringen i Lilla Alby. Vi har även beslutat att se över vår avfallsplan för att den ska ge bättre vägledning och effekt.

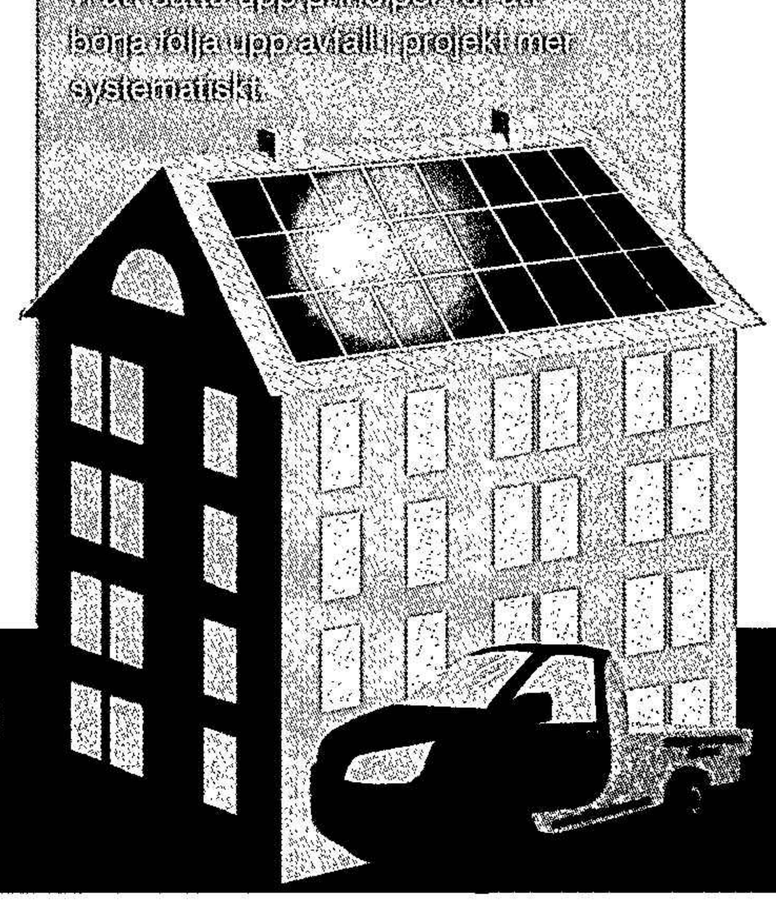
Målet att alla hyresgäster ska ha tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2025 står fast. Vi har arbetat löpande med detta mål under året, vilket har resulterat i att 71 % nu har tillgång till fastighetsnära källsortering.

Vi arbetar med att alla våra hyresgäster ska kunna sortera sitt matavfall. Under året har våra hyresgäster i Hallonbergen anslutits till sopsugsanläggningen för att kunna sortera sitt matavfall. I samband med detta bjöd Förvaltaren, Sundbybergs Avfall och Vatten och barnen på förskolan Stella Nova in föräldrar till ett återvinningsevent för att informera om detta. Planen är att även Rissne ska få en ny anläggning med tre fraktioner. Förvaltaren kommer att koppla på sina fastigheter till denna.

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

MINSKAT BYGGAVFALL I PROJEKT

I år har vi påbörjat arbetet med att tydliggöra var i värdekedjan vårt avfall uppstår. Avfall vid renovering och nyproduktion är en av våra stora avfallsposter. Vi har under året fortsatt arbetet med återbruk i olika projekt för att systematiskt jobba för att minska byggavfall. Vi vill att vi ska exempelvis kunna återbrukas istället för att materialet återvinnas vid renovering och vi ska förtydliga vad som finns i en digital plattform framöver. I större projekt har vi börjat mäta byggavfall. Framöver kommer vi att sätta upp principer för att bättre följa upp avfall i projekt mer systematiskt.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Förvaltarens egen trädgårdsgrupp har en långsiktig strategi och arbetssätt för att gynna den biologiska mångfalden. Under året har vi bland annat planerat en trappanläggning i Hallonbergen med en stor planteringsyta med specifika växtval och boplatser som ska gynna pollinerare och ett rikt insektsliv.

VI INSTALLERAR SOLCELLER

Vi har under året driftsatt de solceller som installerades under 2021. Totalt genererade våra solceller cirka 315 211 kWh el under 2022. Av detta använde vi själva 81 % och sålde resterande på elmarknaden. Totalt har nu sex av våra fastigheter solceller.

78 laddplatser till elbilar för hyresgästerna

64 % av våra fordon är eldrivna.

VI ARBETAR FÖR ATT MINSKA VÅR KLIMATPÅVERKAN

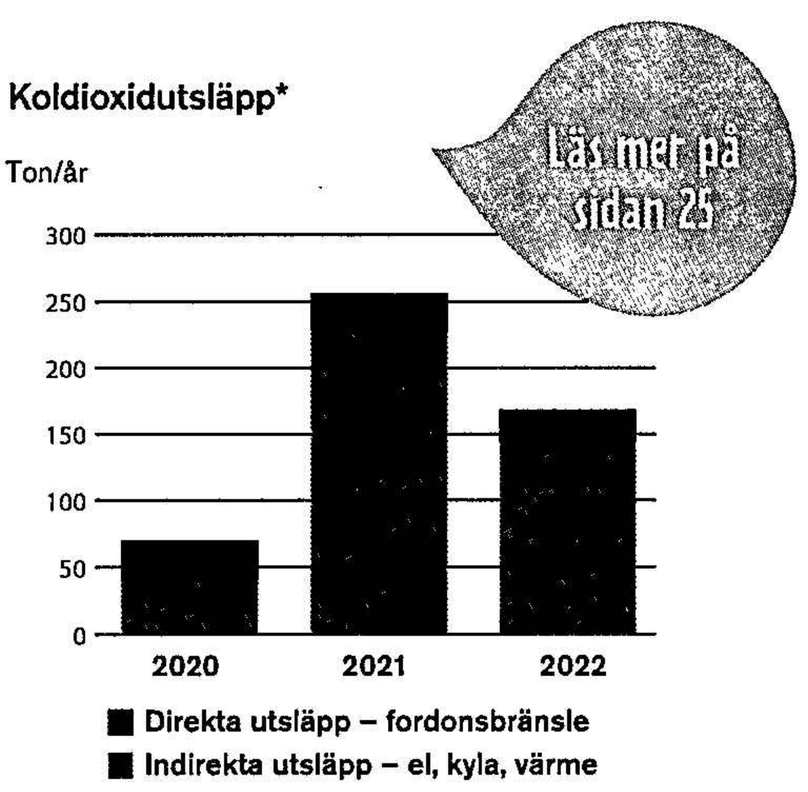
Vi gör årliga klimatberäkningar av våra direkta utsläpp från fordonsbränslen (Scope 1) samt våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme (Scope 2). Under året har vi kartlagt våra indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3) och nu fortsätter arbetet med att beräkna våra största utsläppsposter och ta fram en långsiktig plan för att nå netto-noll utsläpp.

Vi är med i Allmännyttans klimatinitiativ och har antagit initiativets övergripande klimatmål: En fossilfri allmännytta senast år 2030. Vi har sedan tidigare ett mål om att vara klimatneutrala i vår löpande verksamhet (Scope 1 och 2) år 2022. Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) 2022 landade på 168 ton, vilket är 93 % lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO_2. Detta innebar att vi fortfarande inte nått vårt mål, men rör oss mot minskad klimatpåverkan.

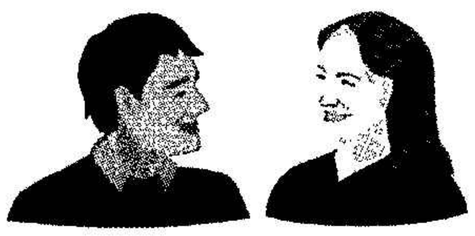
Under året påverkades våra indirekta utsläpp av den ändrade bränslemixen hos vår fjärrvärmeleverantör och ett minskat behov av uppvärmning. Våra direkta utsläpp påverkades av en fortsatt omställning till en fossilfri fordonsflotta och minskade inköp av fordonsbränslen. Även i år klimatkompenserar vi för de utsläpp vi inte lyckats eliminera genom projekt som uppfyller kraven i FN:s certifiering CDM och kvalitetsstämpeln "Gold Standard". Framöver vill vi hitta lokala och nationella alternativ som uppfyller dessa krav. Vi ställer idag krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp, men ser potential att göra ännu mer.

Koldioxidutsläpp*

Läs mer på sidan 25



*Redovisade CO_2–utsläpp är de av fossilt ursprung.



ATTRAKTIV ARBETSPLATS

MÅLBILD 2030

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



VI LYSSNAR PÅ VÅRA MEDARBETARE

Under 2022 sjönk det övergripande resultatet i vår årliga medarbetar-undersökning från 73 till 68. Vi nådde därmed inte årets mål på 70, men ligger fortfarande högt i jämförelse med andra företag i branschen.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är en av våra viktigaste frågor. Därmed är vi glada att majoriteten av medarbetarna säger att de trivs och har möjlighet att utvecklas i sitt jobb. Ett annat område med höga resultat är utveckling och kompetens. Detta beror säkerligen delvis på förra årets satsning på en ny utbildningsportal. Under 2022 har vi successivt börjat lägga in såväl lärarledda som online-utbildningar i portalen.
Ett område vi har utmaningar med är en upplevelse av hög arbetsbelastning och otydlighet i mål och roller. Det är något vi tar på allvar och ska jobba vidare med.

Vi har nolltolerans mot alla typer av kränkningar. Trots det framkom att 4 % utsatts för kränkande särbehandling och att 1 % utsatts för sexuella trakasserier i arbetet under 2022. Undersökningen visar att 77 % tycker att vi jobbar för en arbetsmiljö fri från kränkande särbehandling och diskriminering och 81 % tycker att vi har en arbetsplats där alla behandlas lika. I årets undersökning framkom att kränkningar förekommit även från personer utanför organisationen. Vi har en rutin för att hantera detta. Vi arbetar vidare med ett öppet klimat och att göra vår policy mot diskriminering och kränkande särbehandling känd i organisationen. Jämställdhets- och mångfaldsaspekter är viktigt för oss och ingår som en naturlig del i beslutsunderlaget vid rekrytering, lönesättning och personalplanering.

Vi utvärderar alltid resultatet från vår medarbetarundersökning. Cheferna tar tillsammans med sina medarbetare fram en handlingsplan med aktiviteter för gruppens förbättringsområden.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

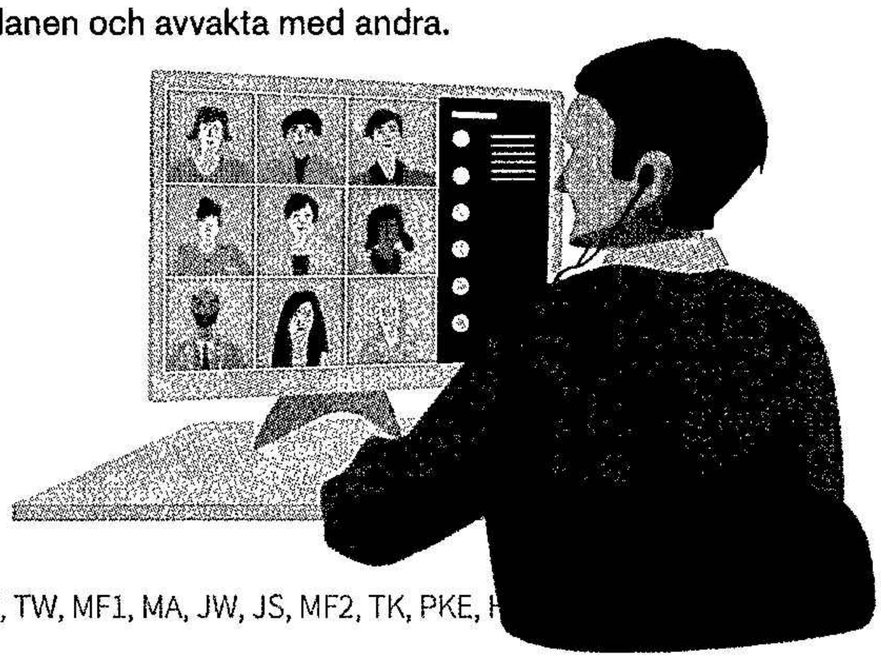
FORTSATT FLEXIBELT ARBETSSÄTT

Vi har fortsatt med vårt flexibla arbetssätt, guidade av vårt ramverk. Vi har tagit fram en plan för hur vi kan anpassa kontoret till vårt flexibla arbetssätt och digitala mötesformer. Utifrån det ekonomiska läget och rådande förutsättningar väljer vi att genomföra vissa delar i planen och avvakta med andra.

MÅL

	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
Medarbetarindex	70	68	70
Frisknärvaro, %	96,5	96,3	96,5

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 18–19



Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, H

20230417138631

LEDARSKAPSSATSNING

Cheferna har en viktig roll för att alla medarbetare ska trivas och utvecklas i sitt arbete. Därför är vi nöjda med att ledarskapsindex är fortsatt högt relativt sett, men det har sjunkit från 84 till 79 jämfört med året innan.

För att stötta och utveckla våra chefer genomfördes en ledarskapssatsning under 2022. En intern utbildning baserad på de tre perspektiven leda sig själv, leda andra och leda verksamhet. Nästa steg innefattar att ta fram träningsmoduler där chefer kan individanpassa sin utbildning utifrån behov samt stadens externa ledarskapsprogram.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

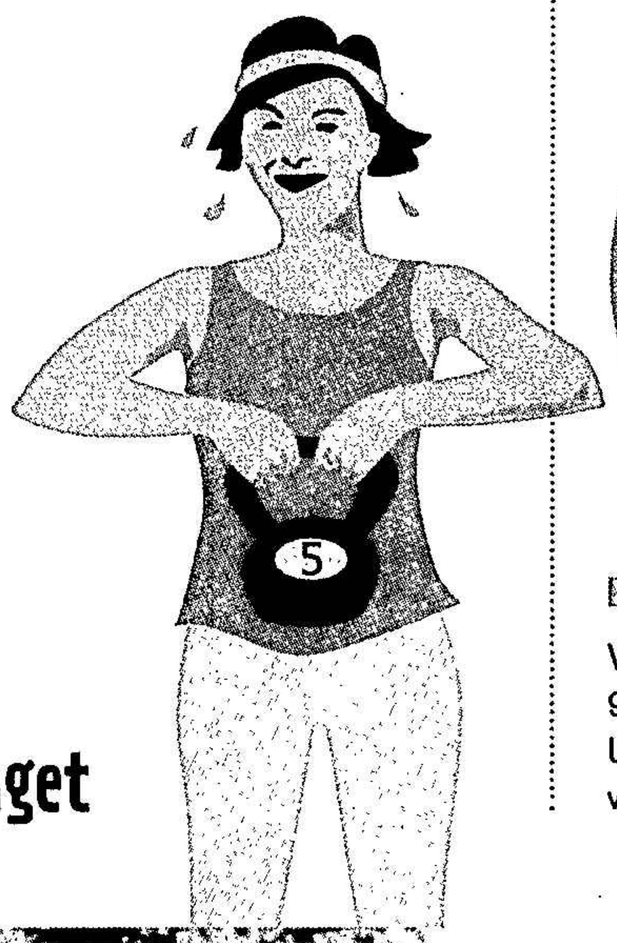
Vårt systematiska arbetsmiljöarbete innebär att vi kontinuerligt kartlägger, gör riskbedömningar, åtgärdar och följer upp arbetsmiljön. Under året har vi haft sex arbetsskador och ett litet tillbud.

VI UPPMUNTRAR TILL HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Vi uppmuntrar till god hälsa och mer rörlighet under och efter arbetsdagen. Medarbetare har under året haft möjlighet att delta i olika hälsoaktiviteter, exempelvis gympa, cirkelträning och yoga. Vi erbjuder även ett friskvårdsbidrag på 3 500 kr/år.

VÅR VÄRDEGRUND

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

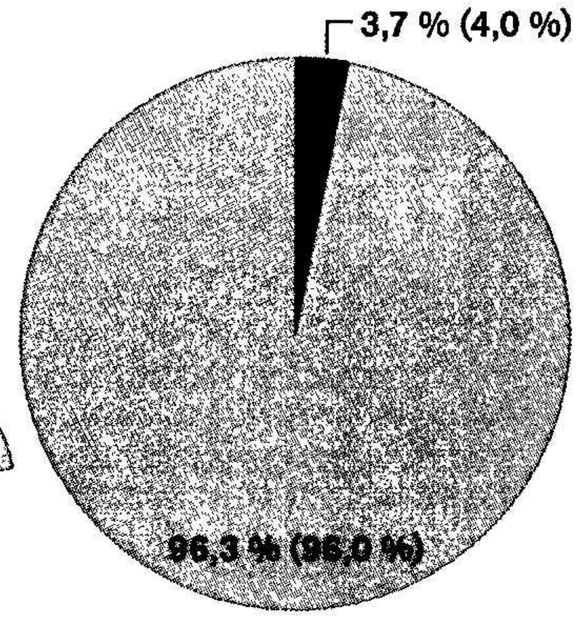


72% har utnyttjat friskvårdsbidraget

UPPSKATTADE FÖRMÅNER

- Kollektivavtal som omfattar alla medarbetare
- Förmånliga pensionsavsättningar och försäkringar
- Goda villkor för föräldraledighet
- Flexibla arbetstider och sommartid med korta fredagar från maj till mitten av september
- Rätt till företagshälsovård och möjlighet till Rikslunchkort eller årskort på SL

FRISKNÄRVARO



Frisknärvaro ■ Sjukfrånvaro

Vi har under året haft en frisknärvaro på 96,3 %. Förra året låg siffran på 96,0 %. Under året fanns en möjlighet för de som ville att göra en hälsoundersökning.

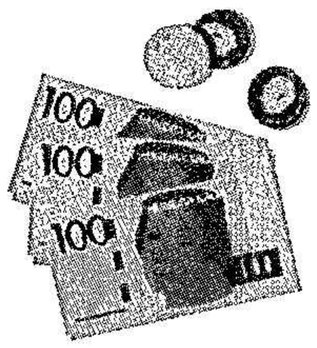


MÅNGA OLIKA KOMPETENSER

Det finns en väldigt hög kompetens i vår organisation och gemensamt bidrar vi inom olika specifika kunskapsområden för att på ett bra sätt kunna ta hand om våra hyresgäster och fastigheter. Exempel på våra olika kompetenser är:

- Bovärdar
- Fastighetsskötare
- Drifttekniker
- Uthyrare
- Kundservicemedarbetare
- Tekniska Förvaltare
- Projektledare med flera.

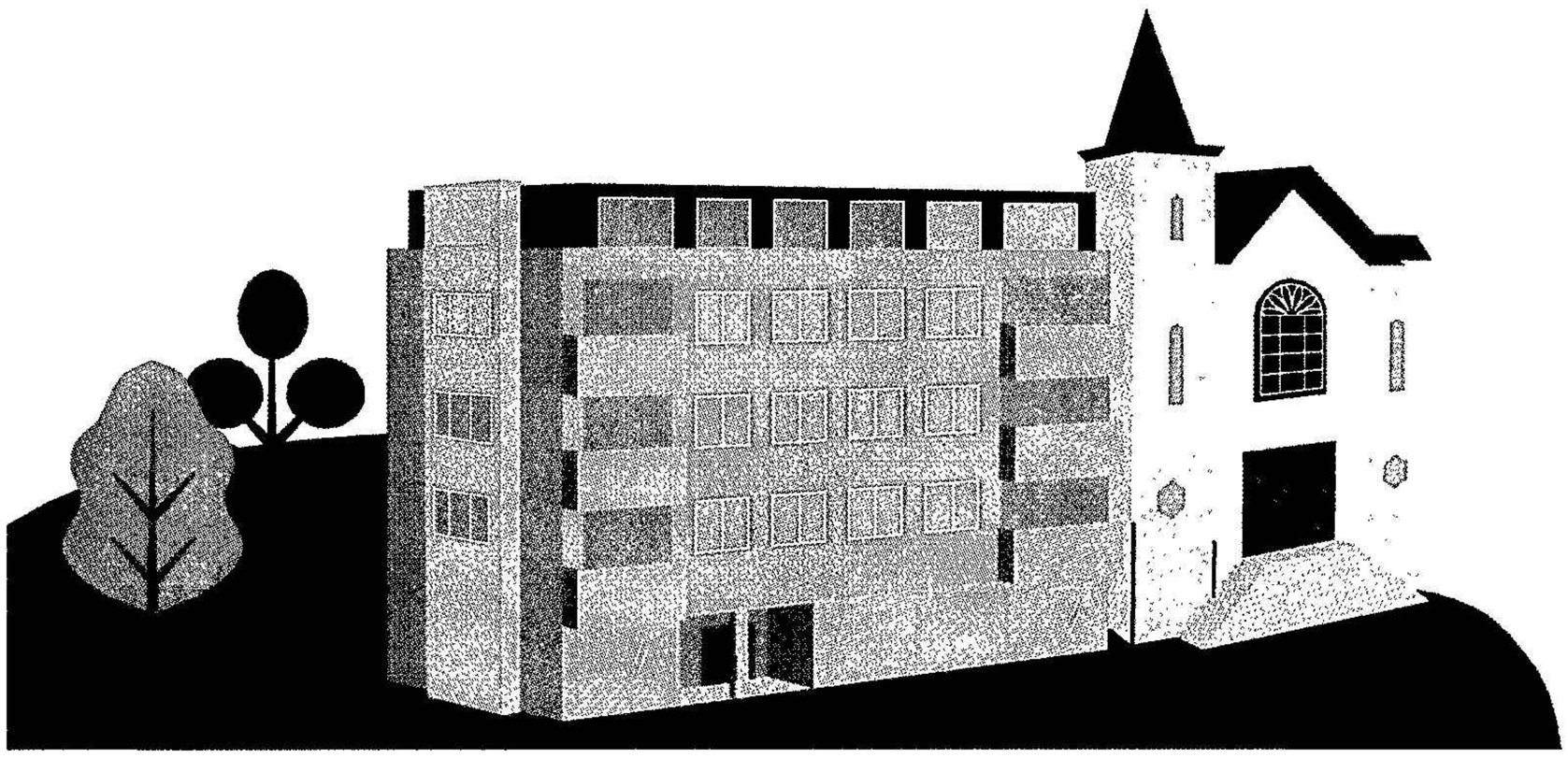
Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH



EKONOMISKT ANSVAR

MÅLBILD 2030

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



FORTSATT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Trots osäkerhetsfaktorer som hög inflation, högre energikostnader, råvarubrist och högre räntor har vi en fortsatt god ekonomi. Vi har en låg belåningsgrad, en stark kassa och ett marknadsvärde på våra fastigheter på 15 098 miljoner kronor per 31 december 2022. Hyresintäkterna ökade med 21 miljoner kronor under året och effekten av skenande elpriser dämpades genom vår elhandelsriktlinje som innebär att cirka 60 % av elpriset var låst till nivåer som rådde innan osäkerheten började. Sammantaget har vi haft en fortsatt effektiv verksamhet med en överskottsgrad justerat driftnetto om 39,4 % (41,9 %).

Kreditbetyg AA-/Stable hos Standard & Poor's

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

FINANSIERING

Vi har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapitalmarknaden och hos kreditinstitut. Den starka ägarstrukturen, tillsammans med den höga ratingen och den breda finansieringsbasen, gör att vi bedömer tillgången till krediter som fortsatt mycket god. Vår finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen, klargör riktlinjerna och säkerställer att finansieringen sker till en så låg kostnad och risk som möjligt. Vi hanterar räntesäkringen via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Per 31 december 2022 uppgår belåningsgraden till 12,5 %, att jämföra med ägardirektivet som anger 30-45 %.

AFFÄRSETISKT AGERANDE

Vi följer Sundbybergs stads riktlinjer för representation, gåvor, uppvaktning och andra förmåner, kompletterat med skrivningar anpassade för vår specifika verksamhet. Vi har regelbundet genomgångar av våra riktlinjer avseende affärsetiskt agerande och motverkan av mutor och korruption. Vi tar löpande fram olika dilemmaövningar som ska vägleda oss i svåra situationer.

Målet är att 95 % av våra medarbetare ska ha kännedom om företagets affärsetiska riktlinjer. I år landade siffran på 91 %. Under året infördes ett externt visselblåsarsystem dit medarbetare kan anmäla missförhållanden som till exempel korruption eller andra oegentligheter. Inga misstänkta fall av oegentligheter har anmälts till visselblåsarsystemet under året.



MÅL

	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2023
Överskottsgrad driftnetto, %	40	39,4	36
Totalavkastning, %	7 (+/-1)	-9,4	7 (+/-1)
*Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	–
*Ny Räntetäckningsgrad, ggr	–	10,7	5,5
Belåningsgrad, %	30	12,5	15
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95	91	95

*Ny definition av räntetäckningsgrad från 2023 se vidare sid 63

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 20–21

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

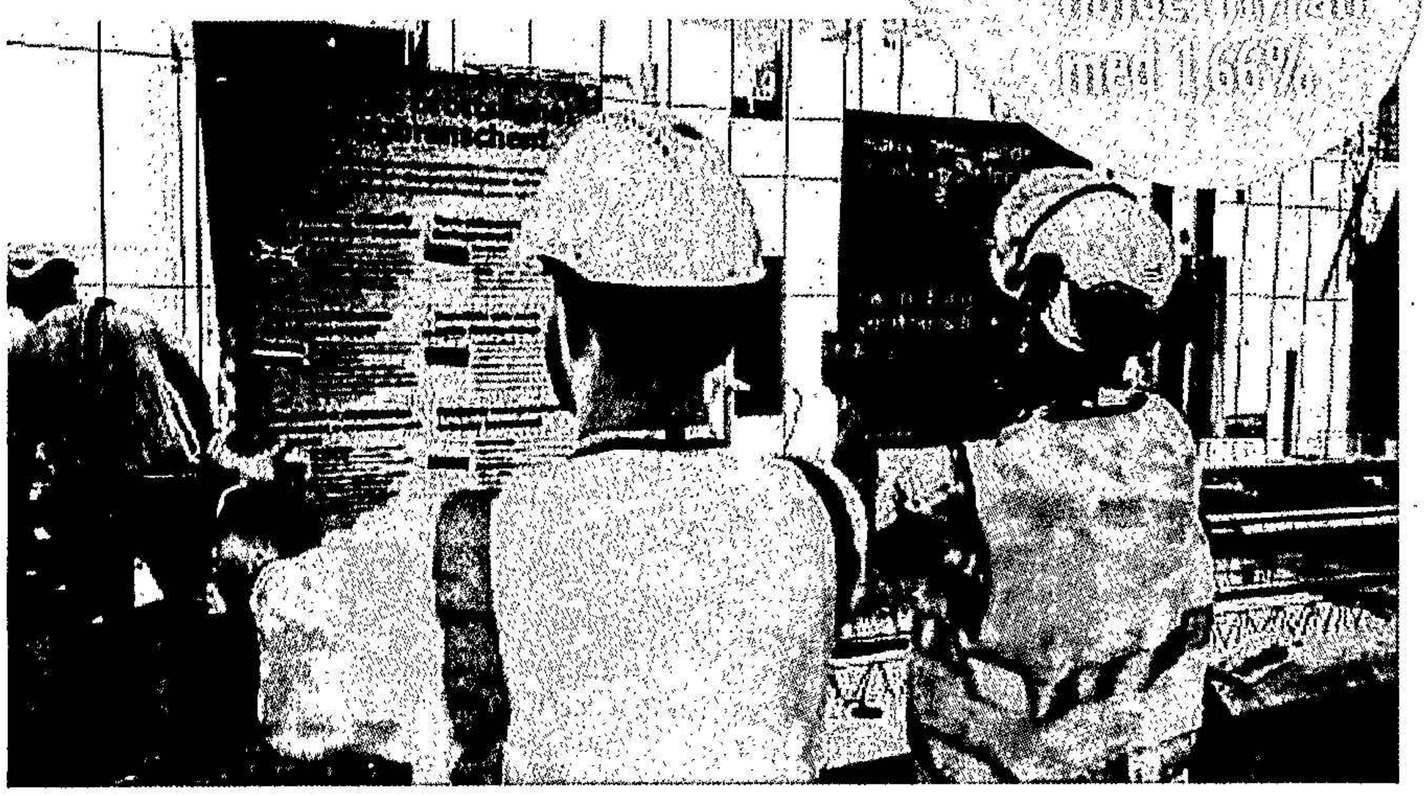
20230417133862

RÄTT HYRA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

För oss är det viktigt att våra hyresgäster kan känna sig trygga med att de får rätt kvalitet för den hyra de betalar. En jämförelse med andra allmännyttiga bolag görs och hyran utvärderas kopplat till läge och standard. Hyresförändringar förhandlas alltid med den lokala hyresgästföreningen. Inom ramen för Förvaltarens hållbara renoveringsstrategi förhandlar vi med den lokala hyresgästföreningen om en hyresnivå baserad på de olika renoveringspaket som en hyresgäst kan välja mellan. Det resulterar i att hyresgästerna har valfrihet att själva påverka standarden och hyran för lägenheterna. Hyran baseras på lägenhetens bruksvärde, utifrån standard, skick och läge.

TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARNA

En del av överskottet från vår verksamhet går åter till kommunen och kommer alla sundbybergare till del. 2022 uppgick värdeöverföringen till Sundbybergs stadshus AB till 2 737 tusen kronor. Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning. Under 2022 gick marknadsvärdena ner jämfört med 2021 vilket följer marknaden i övrigt för hyresfastigheter. För 2022 uppgick totalavkastningen till -9,4 %.

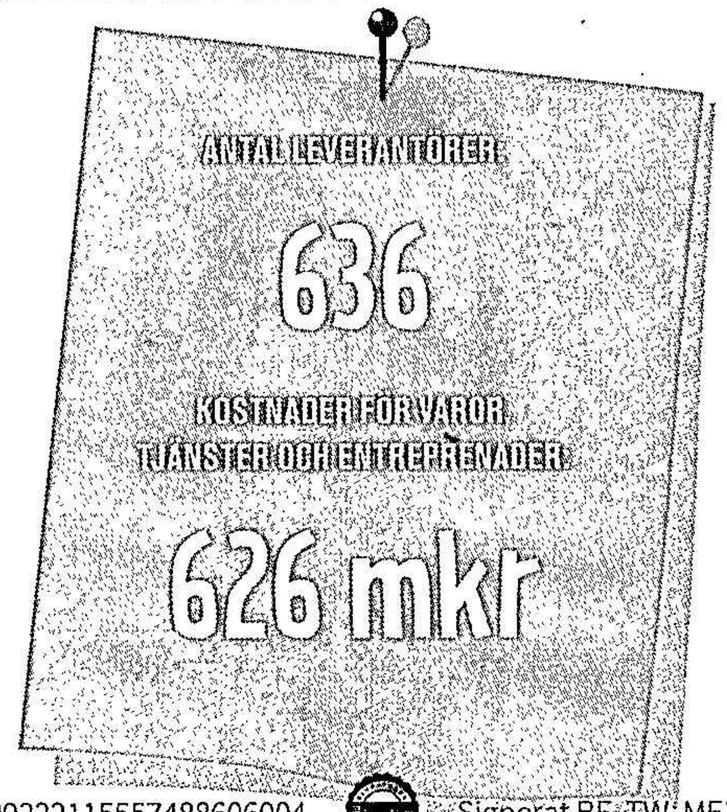


SUND KONKURRENS OCH RÄTTVIST BYGGANDE

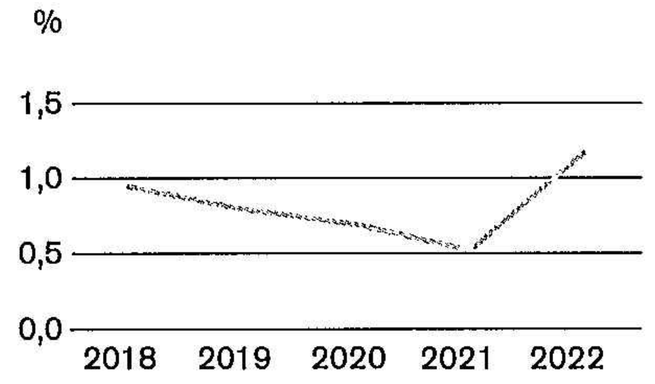
Vi arbetar aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för våra avtalsentreprenörer för att säkerställa goda arbetsvillkor för anställda med skälig lön, arbetstid och semester i hela kedjan av byggentreprenörer. Vi är med i den ideella organisationen Rättvist byggande som jobbar proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift av våra fastigheter samt till renoveringar och nyproduktion. Vi följer lagen om offentlig upphandling och Sundbybergs stads upphandlingspolicy. Sundbybergs upphandlingspolicy innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet, miljöhänsyn, arbetsmiljö och social hänsyn. Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster.

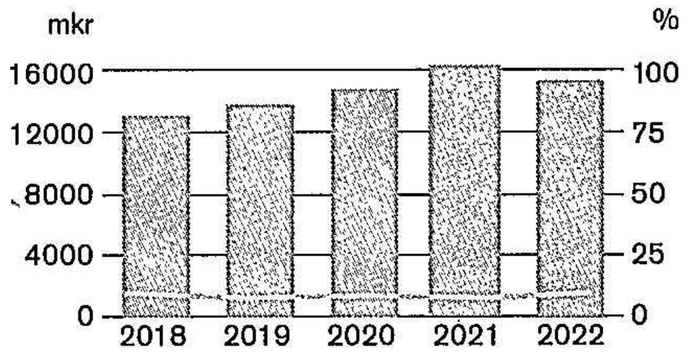


SNITTRÄNTA

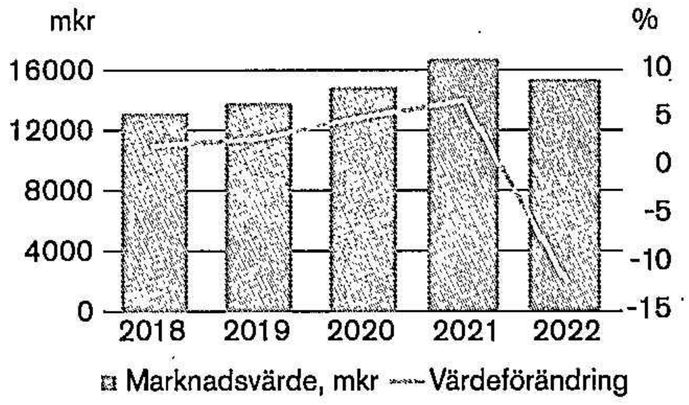


Snittränta per den 31 december

BELÅNINGSGRAD

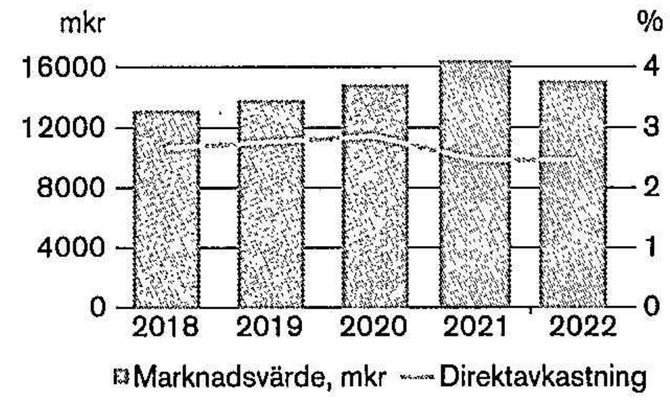


VÄRDEFÖRÄNDRING



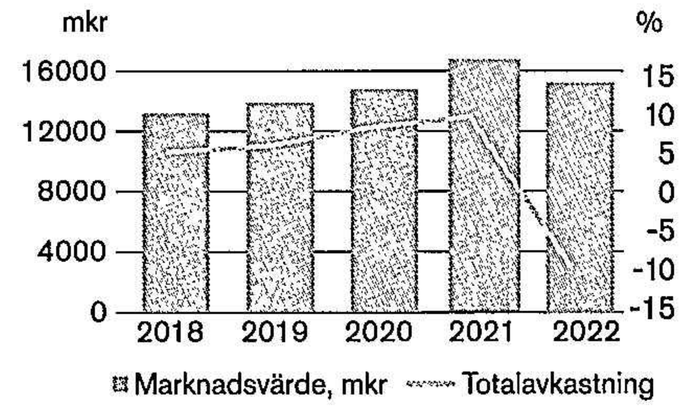
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



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

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

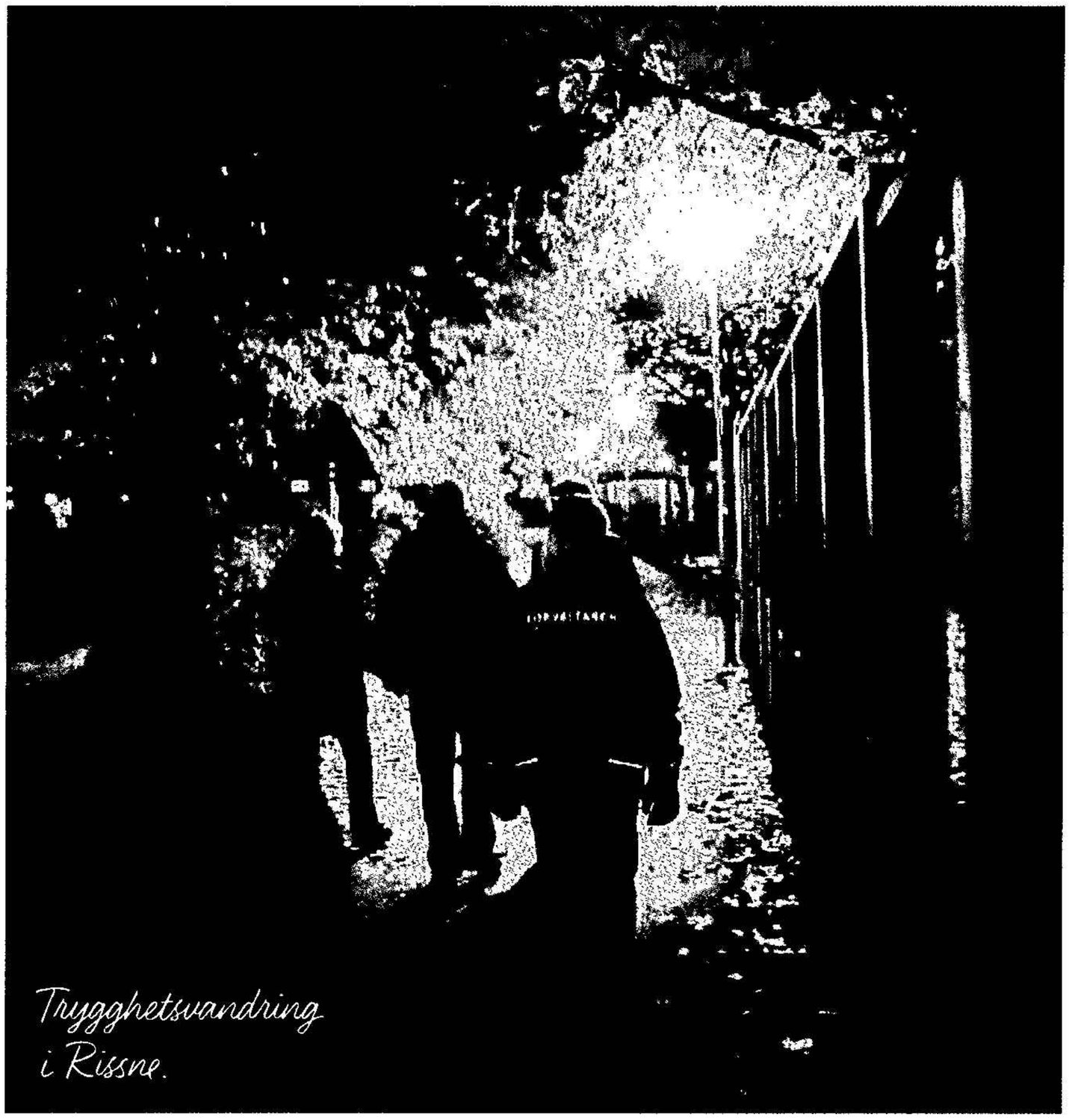


Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

VI ARBETAR MED 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 inventerar och följer upp för att öka kunskap, förståelsen och ansvaret för riskerna inom organisationen. Alla risker värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. 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.



Trygghetsvandring i Rissne.

RISK	RISK-VÄRDE	ÅTGÄRD
Oegentligheter hos samarbetspartners/underleverantörer	Hög	Arbete pågår avseende sund konkurrens och ökad uppföljning av leverantörer. Vi anslöt oss under året till organisationen Rättvist byggande. Vi har sedan 2022 en formaliserad visselblåsarfunktion.
Otillräcklig klimatanpassning (ex. våra fastigheter ej anpassade till extremväder, skyfall, hetta)	Hög	Krav på klimatanpassningar hanteras vid ny- och större ombyggnationer (ex hetta, skyfall, kyla). I löpande förvaltning görs anpassningar successivt utifrån behov samt vid nya krav. Ytterligare inventeringar kan vara nödvändigt.
Kriser i omvärlden och ekonomiska effekter av dessa	Hög	Löpande omvärldsbevakning, finansuppföljning och riskbedömning. Omprioriteringar i fastighetsutvecklingsplan.
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.
Sociala medier som kanal för hyresgästfrågor kan påverka varumärket negativt	Hög	Fortsatt utveckling av vårt värdegrundsarbete, proaktivt arbete och val av rätt kanalstrategi.
Ökad social oro i våra områden som förstärker utanförskap och otrygghet	Hög	Strategiska samarbeten med föreningslivet och staden med extra insatser kopplat till Hallonbergslyftet. Proaktivt samarbete med media för att lyfta positiva nyheter i våra bostadsområden. Trygghetsdialoger och trygghetsvandringar med hyresgäster. Relationsskapande arbete. Nattvandrare.
Fastighetsutvecklingsplanen kan ej genomföras enligt ambitionsnivå	Hög	Löpande och tät dialog med staden kring detaljplaner för att nå bästa framdrift. Justera och anpassa vår planering utifrån stadens uppdaterade VA-plan. Ekonomiska simuleringar.

20230417113863

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

HÅLLBARHETSNOTER

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

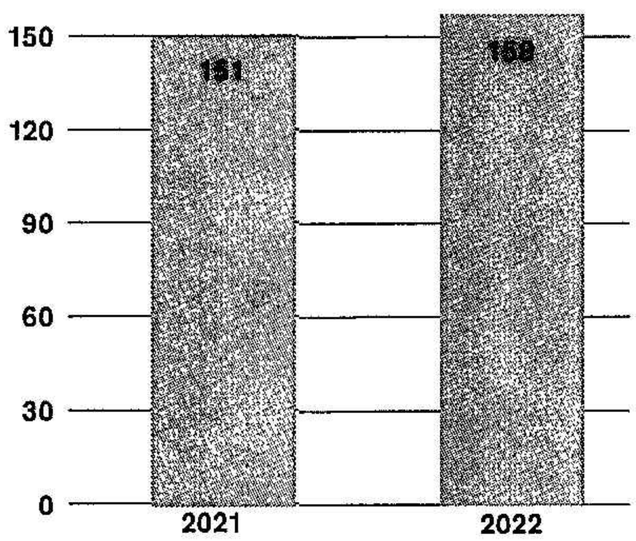
Förvaltarens års- och hållbarhetsredovisning är upprättad för att spegla verksamheten. För att avgränsa innehållet har vi tillämpat principerna *för väsentlighet, transparens och* intressentperspektiv. Vi följer löpande vår omvärld och utvecklar vår styrning för att vara i takt med omvärlden och för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

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

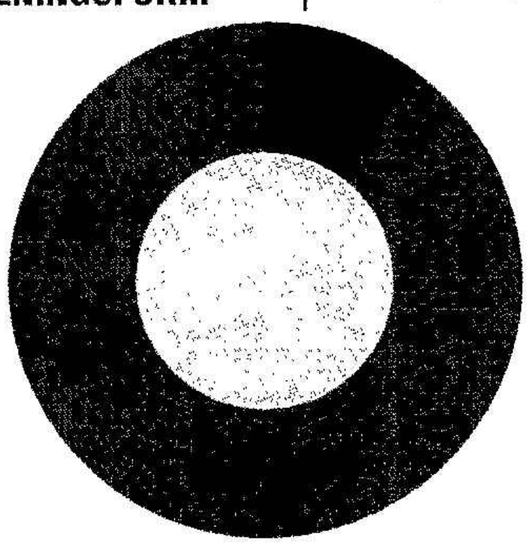
MEDARBETARSIFFROR

Per den 31 december 2022

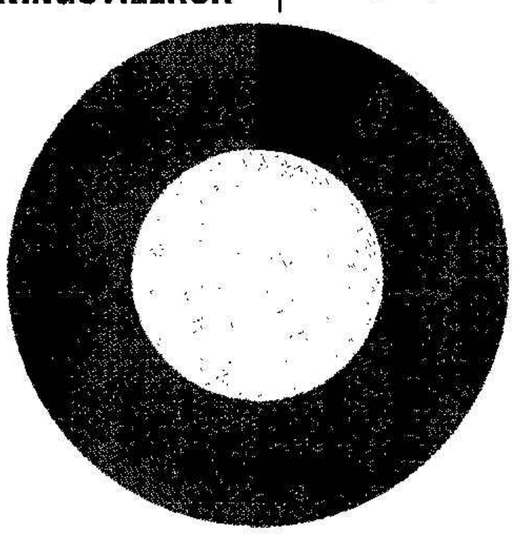
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



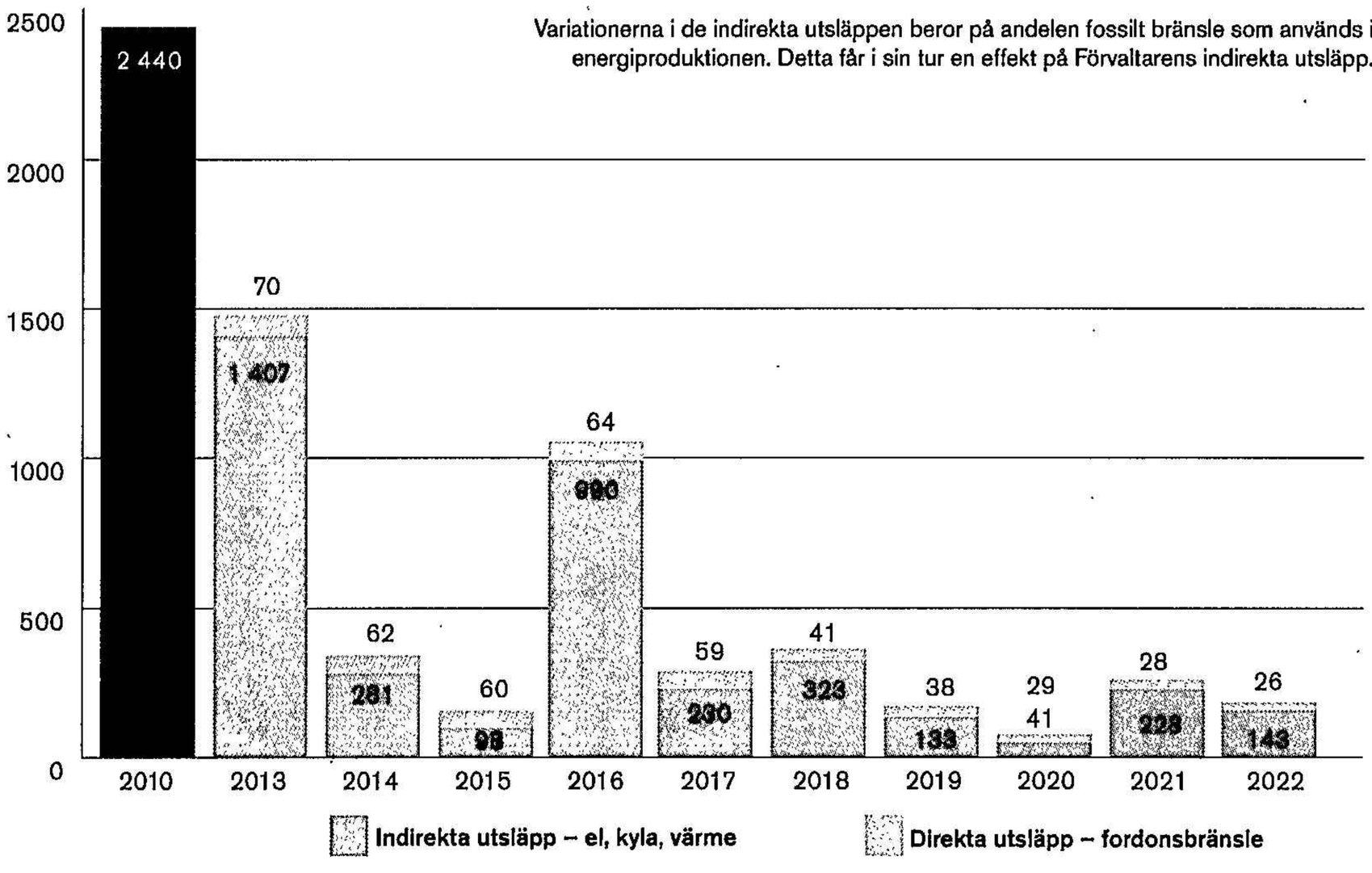
	Alla medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp	Styrelsen	Tillsvidare	Visstid	Heltid	Deltid
Antal	158	16	8	13	140	18	147	11
Kvinnor	46%	63%	75%	46%	46%	44%	47%	36%
Män	54%	38%	25%	54%	54%	56%	53%	64%
Under 30 år	6%	0%	0%	0%				
30-49 år	48%	50%	63%	23%				
Över 50 år	46%	50%	38%	77%				

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417133864

KOLDIOXIDUTSLÄPP (TON/ÅR)

Ton koldioxidutsläpp



Variationerna i de indirekta utsläppen beror på andelen fossilt bränsle som används i energiproduktionen. Detta får i sin tur en effekt på Förvaltarens indirekta utsläpp.

SÅ BERÄKNAR VI UTSLÄPP

Vi beräknar utsläppen för våra direkta utsläpp från fordonsbränsle (Scope 1) samt våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme (Scope 2) i enlighet med det internationella ramverket Greenhouse Gas Protocol. Vi vet att stora delar av våra utsläpp uppkommer i vår leverantörskedja och hos våra hyresgäster. Under 2022 har vi kartlagt våra indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3) och nu fortsätter arbetet med att beräkna våra största utsläppsposter.

Elen som Förvaltaren köper in är ursprungsmärkt vattenkraft. Beräkningarna inkluderar inte hyresgästernas el där de har ett eget elabonnemang* och vi har därför inte någon kontroll över vilken typ av el som köps in.

Värmen som beräknas är uppvärmning av alla våra fastigheter. Vi köper fjärrvärme från Norrenergi med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöval".

Under 2022 kom 99,2 % av värmen från förnybara källor. Jämfört med 2021(98,3 %) har andelen förnybart ökat och som en följd har våra indirekta utsläpp minskat under året.

Kylan är fjärrkyla från Norrenergi som används för att kyla ner de lokaler som har fjärrkyla. Under 2022 kom 100 % av fjärrkylan från förnybara källor.

*1 861 av Förvaltarens lägenheter har IMD (Individuell Mätning Debitering). Förvaltaren levererar el till 28 % av dessa hushåll medan 72 % har eget elnätsavtal med nätägaren Vattenfall.

EMISSIONSFAKTORER

FORDONSBRÄNSLE

Diesel: Trafikverket (2017) 2,54 kg wtw CO_2-ekv/liter

Bensin: Trafikverket (2017) 2,76 kg wtw CO_2-ekv/liter

Gas: Trafikverket (2017) 0,75 kg wtw

CO_2-ekv/m^3 (Genomsnitt fordonsgas)

EL

Entelios ursprungsgaranti vatten (2022) 0 g CO_2-ekv/kWh

100 % förnybar vattenkraft

KYLA

Fjärrkyla: Norrenergi (2022) 0 g CO_2-ekv/kWh

VÄRME

Fjärrvärme: Norrenergi (2022) 2 g CO_2-ekv/kWh

AVFALL I SIFFROR

Fraktioner i ton	2022	2021	2020	2019
Matavfall	321	354	364	365
Fettavfall	112	67	98	67
Restavfall från hushåll	3 180	3 228	3 249	2 742
Källsorterade fraktioner	617	843	663	692
Brännbart avfall (inkl grovsopor)	404	511	494	402
Park- och trädgårdsavfall	69	53	77	120
Totalt icke farligt avfall	**4 703**	**5 056**	**4 946**	**4 388**
Elavfall (farligt avfall)	35	40	39	34
Övrigt farligt avfall	3	1	2	3
Totalt farligt avfall	**38**	**41**	**41**	**37**

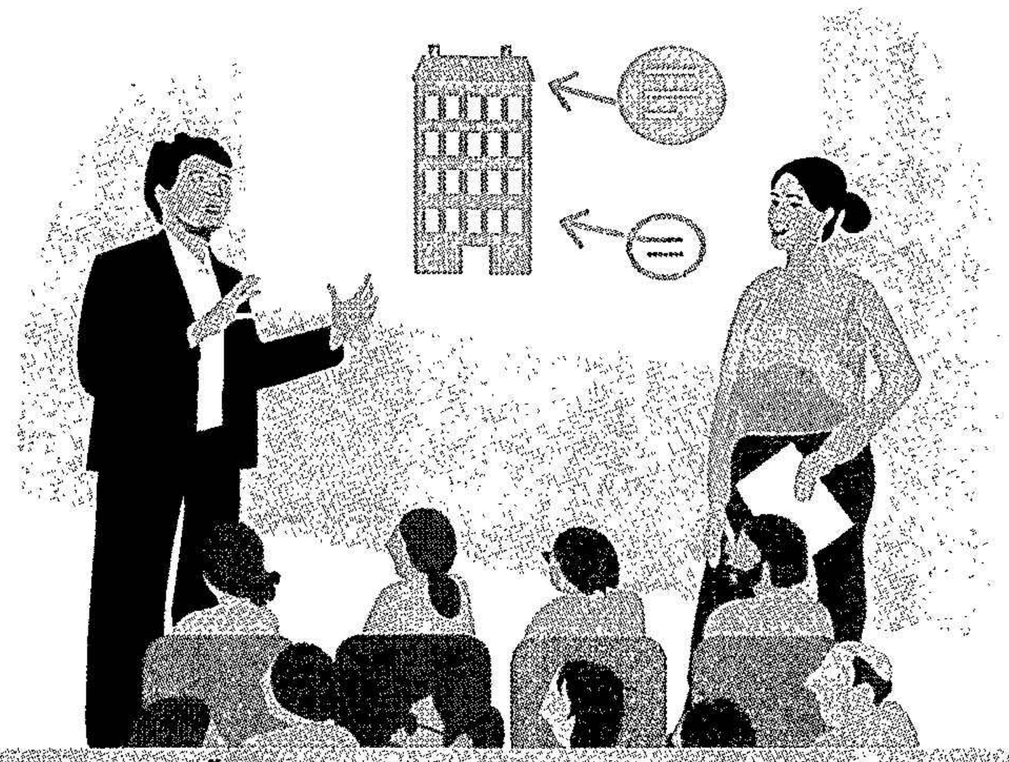
SÅ BERÄKNAR VI AVFALLSMÄNGDER

Under 2022 har vi bytt avfallsentreprenör som hämtar vårt avfall. Därmed har vi samlat in data från fler källor detta år för att få en fullständig bild. Datat består av både uppmätta vikter (kg) och uppskattade mängder (volym multiplicerat med antal hämtningar) eller så har den andel som våra hyresgäster står för i ett område beräknats. Vikterna i tabellen är uppskattade på samma sätt varje år för jämförbarhet.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

GRI-INDEX

Fastighets AB Förvaltaren har redovisat informationen som hänvisas till i detta GRI-index för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022 med referens till GRI Standards 2021.



GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	UPPLYSNING	KOMMENTAR/HÄNVISNING
GRI 2: Generella upplysningar 2021		
1. ORGANISATIONSPROFIL OCH REDOVISNINGSPRINCIPER		
	2-1 Upplysningar om organisationen	s. 2, 5, 28, 63
	2-2 Enheter som inkluderas i organisationens hållbarhetsredovisning	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser koncernen Fastighets AB Förvaltaren med dotterbolag.
	2-3 Redovisningsperiod, redovisningsfrekvens, kontaktuppgifter	Avser perioden 2022-01-01 - 2022-12-31. Redovisningen avges årligen. Kontaktperson se sid. 63.
	2-4 Förändringar av information	Inga västentliga förändringar.
	2-5 Externt bestyrkande	Ingen extern granskning av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats enligt ÅRL.
2. VERKSAMHET OCH ANSTÄLLDA		
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	s. 2, 6-11, 21. Inga västentliga förändringar under året.
	2-7 Anställda	s. 24. Information om fördelning per region lämnas inte då Förvaltaren inte följer upp per region.
3. STYRNING		
	2-9 Bolagsstyrningens struktur och sammansättning	s. 5, 11 Information om t ex styrelseledamöternas övriga uppdrag och erfarenheter redovisas ej.
	2-11 Ordförande i högsta styrande organ	s. 51
	2-13 Delegering av ansvar för hantering av organisationens påverkan	s. 11
	2-14 Högsta styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	s. 11
	2-16 Kommunikation av kritiska ärenden	s. 11, 16, 20
	2-19 Ersättningspolicyer	s. 41, 43
4. STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	s. 4
	2-23 Policyåtaganden	s. 8, 11, 19, 24
	2-24 Integrering av policyåtaganden	s. 11, 21
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	s. 15, 16, 18, 20
	2-26 Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor	s. 20
	2-28 Medlemskap i organisationer	Nyföretagarcentrum Solna/Sundbyberg, Sveriges Allmännytta, Byggvarubedömningen, Rättvist byggande
5. INTRESSENTENGAGEMANG		
	2-29 Tillvägagångssätt för intressentengagemang	s. 8-9, 15
	2-30 Kollektivavtal	s. 19
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	s. 10-11, 24
	3-2 Lista över väsentliga frågor	s. 10-11
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 5, 13, 20-21, 24
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 13, 20-21

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

GRI 205: Antikorruption 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 20-21, 23-24
	205-2 Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner	s. 20
GRI 302: Energi 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 16-17, 24
	302-1 Energianvändning inom organisationen	s.16
	302-3 Energiintensitet	s.16
GRI 305 Utsläpp (2016)	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 16-17, 24
	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	s. 17, 25
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	s. 25
GRI 306: Avfall 2020	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 17, 24
	306-1 Generering av avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	s. 17
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	s. 17
	306-3 Genererat totalt avfall	s. 17, 25
Arbetsmiljö och hälsa (eget område)	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 18-19, 24
	Frisknärvaro	s. 18. Förvaltaren har valt att redovisa frisknärvaro resp. sjukfrånvaron då detta är ett viktigt mått för arbetsmiljön och hälsan i verksamheten.
	Nöjda medarbetare	s. 18 Förvaltaren har valt att redovisa resultatet av den årliga medarbetarundersökningen och inget annat.
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 18-19
	405-1 Mångfald i ledningen och bland anställda	s. 24
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 18-19
	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	s. 18
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 14-15, 24
	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 10,15

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8-11
Affärsmodell, styrning och målbild 8-11
Miljöpåverkan 16-17, 25
Sociala förhållanden 12-16
Personal 18-19, 24
Respekt för mänskliga rättigheter 12-16, 18-19, 21
Motverkande av korruption 20-21
Hållbarhetsrisker 23

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 4-27 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20230417113865

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har Förvaltaren valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. (Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 4–27 årsredovisningens framvagn.) Se särskild tabell på sidan 26.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 627 (6 612) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 78 622 (76 530) kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför omfattande renoveringar av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som nyproduktion av flera fastigheter planeras.

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2022-12-31 uppgick marknadsvärdet till 15 098 (16 446) miljoner kronor vilket följer marknaden i övrigt. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 5 770 (5 476) miljoner kronor.

RISKHANTERING

Förvaltaren har identifierat följande risker som väsentligt kan påverka verksamheten. Förvaltaren arbetar aktivt och proaktivt med att förebygga och minska effekterna av riskerna. För mer detaljerade verksamhetsrelaterade risker se även sidan 23.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2022-12-31. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,2 (97,3) % för helåret 2022. Att Sundbyberg är en snabbt växande kommun tillsammans med en hög efterfrågan på hyresrätter gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. För bolagets lokaler uppgick den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (90,0) % för helåret 2022. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Risken för vakanser i lokalbeståndet är därmed lägre.

Förvaltarens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter inte kan anskaffas eller att de bara kan anskaffas till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken arbetar Förvaltaren aktivt med låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall. Förvaltaren har även en diversifierad finansieringsbas bestående av såväl banker som 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 84 (66) % av lånevolymen räntesäkrad.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Marknadsvärdena 2022 har gått ned jämfört med 2021 vilket följer marknaden för samma typ av fastigheter. Nedgången av marknadsvärdet påverkar även vissa nyckeltal negativt. Nya ägardirektiv med ändrade avkastningskrav beslutades i juni 2019. Enligt de nya ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 38-42 % beroende på årets ambitionsnivå. Totalavkastningen ska följa branschindex för bostäder. Belåningsgraden ska vara inom intervallet 30-45 %.

Överskottsgraden uppgick per 2022-12-31 till 39,4 (41,9) %.

Totalavkastningen uppgick per 2022-12-31 till -9,4 (9,5) %.

Belåningsgraden uppgick per 2022-12-31 till 12,5 (9,7) %.

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

Årets kundundersökning bland de boende resulterade i ett fortsatt högt betyg med ett serviceindex på 80 %. Från och med 2022 används en ny leverantör och 2022 års mätning blir därmed en nollmätning. Därav går det inte att göra jämförelser med 2021 års kundundersökning.

Transaktioner

Inga transaktioner har genomförts under 2022.

Hyresnivåer

För 2022 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,66 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med 2022-01-01 och motsvarar cirka 21 miljoner kronor i ökade intäkter.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417133865

Investeringar
Årets investeringar i fastigheter uppgick till 501 (466) miljoner kronor.

Projekt
I centrala Sundbyberg, i fastigheten Muraren 2, har under 2022 en hållbar renovering av 20 lägenheter samt nyproduktion av 6 vindslägenheter avslutats. Renovering av avloppsstammar, el - och vattenledningar har utförts tillsammans med modernisering av kök och badrum.

I Ekdungen 1 pågår en hållbar renovering samt renovering av fasad, fönster, tak, gemensamma utrymmen, utemiljö samt vatten och avlopp. Projektet beräknas pågå till kvartal 1 2026. 102 lägenheter renoveras och 4 tillskapas via konvertering. Då projektet inte fick medgivande från samtliga hyresgäster inför start skickades 29 ärenden till hyresnämnden för beslut. Detta medförde att projektets tidplan försenades något samt att vissa åtgärder i de gemensamma ytorna fick hanteras som en delentreprenad för att inte förlora ytterligare tid.

I fastigheten Östern 5 i centrala Sundbyberg pågår en hållbar renovering. Totalt ska 84 lägenheter renoveras och uppgraderas till ett modernt boende som kommer leda till minskad energianvändning och bättre inomhusklimat. Projektet omfattar även tilläggsisolering av fasad, renovering av tak samt utbyte av hissar. Projektet genomförs i etapper och beräknas vara klart i sin helhet under kvartal 4 2024.

Planering pågår för hållbar renovering och stambyte i fastigheterna Gåsen 6, Kapellet 9 och Muraren 5. Just nu pågår samråd med hyresgästerna som dragit ut på tiden. Totalt är det 70 lägenheter som berörs. Planeringen omfattar även konvertering av lokaler till 6 lägenheter i Kapellet 9 och 2 lägenheter i Muraren 5.

En förstudie av ny-, till- och ombyggnad av fastigheten Bildhuggaren 11 har genomförts tillsammans med kalkylering av framtagna handlingar. Diskussioner pågår med staden om utformningen av fastigheten. Preliminär produktionsstart är kvartal 3 2024.

För fastigheten Hamnen 8 pågår även här diskussioner med staden avseende utformning av fastigheten. Datum för produktionsstart är ej bestämt.

I fastigheten Vargen 2 i Storskogen har en hållbar renovering påbörjats. Projektet är uppdelat i etapper. I första etappen som startade under 2022 renoveras fönster, balkonger och entrédörrar. Totalt handlar det om 238 lägenheter som ska renoveras. Därutöver kommer även renovering ske av bland annat fasad, tak, gemensamma utrymmen, utemiljö, ventilation, värmesystem, el, samt vatten och avlopp. Inom projektet kommer även lokaler byggas om till 24 nya lägenheter. Projektet beräknas pågå till kvartal 1 2026.

I Hallonbergen, fastigheten Orienteraren 9, pågår renovering av garage och gården samt konvertering av lokaler och andra utrymmen till 32 lägenheter. I projektet ingår även nu pågående arbeten med en sopsug som ansluts till Sundbybergs Avfall och Vatten AB (SAVAB). Alla delar i projektet beräknas vara klara kvartal 1 2024.

I fastigheten Vandraren 9 pågår planering för renovering av 474 lägenheter och tillskapande av 41 nya lägenheter via konvertering tillsammans med bland annat omlokalisering av bostadsentréer, tvättstugor, och verksamhetslokaler. Under 2022 har ett sopsugsprojekt med anslutning till SAVAB utförts och PCB-sanering av balkonger påbörjats. Arbeten som inom kort kommer startas är relining av avloppsrör och ombyggnad av yttre trappor.

I sydvästra Rissne slutförs just nu ett stambyte i den sista av fem gårdar, Batteriet 3, med beräknat färdigställandedatum kvartal 2 2023. Sedan tidigare har Batteriet 1 och 2 samt Spaden 1 och 2 slutförts. Totalt rör det sig om 447 lägenheter som kommer att vara stambytta när projektet är klart, vilket medför att framtida underhållskostnader kommer minska.

I fastigheten Skvadronen 7 startade under 2022 ombyggnation av Skvadronskolan till en grundsärskola, Risöskolan. Lokalerna anpassas och moderniseras för att höja kapaciteten av antal elever. Ett 20-årigt hyresavtal är tecknat. Projektet bedöms vara klart kvartal 2 2023.

För fastigheterna Skvadronen 9-12 samt Artilleristen 5 pågår detaljplanesamt programarbete avseende nyproduktion samt en sopsugsanläggning åt SAVAB. Produktionsstart är ej bestämt.

I fastigheterna Lien 1, 3 samt Solskiftet 1, 4 pågår en förstudie för stambyte av totalt 425 lägenheter. Produktionsstart är ej bestämt.

I Ursvik pågår nyproduktion på fastigheten Kvarnstugan 1. Fastigheten kommer uppföras med 113 lägenheter och 2 000 kvm lokalyta. Mark- och grundläggningsarbeten pågår och investeringsbeslut avseende resterade delar bedöms tas under 2023. Projektet beräknas vara klart kvartal 3 2025. Kommunfullmäktige har fattat beslut om att möjliggöra framtida lokalhyreskontrakt för ytor avsedda för kultur- och fritidsverksamhet.

I Ursvik pågår även detaljplanearbete för kommande fastigheter enligt Västra och Södra Ursviks planprogram och vissa förberedande markarbeten har under 2022 utförts.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Efter valet 2022 fick Sundbyberg stad nytt politiskt styre vilket har inneburit att vissa i styrelsen har bytts ut från och med januari 2023.

Från och med 2023 har bolaget nya ägardirektiv. Enligt de nya ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 34-42 % beroende på årets ambitionsnivå. Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för de allmännyttiga bolagen. Belåningsgraden ska vara maximalt 40 %, men ska även anpassas till det allmänna marknadsläget.

I februari 2023 justeras organisationen med en geografisk områdesindelning där bovärdar ansvarar för specifika fastigheter inom respektive område.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING
För 2023 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 3,70 % för de flesta fastigheterna. Hyreshöjningen träder i kraft 2023-01-01.

Förvaltaren står inför stora investeringar de kommande åren. Flera nya fastigheter ska byggas i ett antal av Förvaltarens olika delområden samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet ska genomföras. Dessa åtgärder ligger helt i linje

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

med ägardirektivet där Förvaltaren ska vara en viktig och aktiv part i en hållbar utveckling av hela staden. Vidare ska bolaget aktivt arbeta för att främja nya boendelösningar som ytterst syftar till att det ska bli lättare att få ett boende i Sundbyberg. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital vilket Förvaltaren ser kommer att kunna säkerställas givet bolagets mycket goda finansiella position.

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 40 för vidare information.

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 872 180 854
Årets resultat	18 927 406
Summa	**2 891 108 260**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att inget utdelas till ägaren samt att 2 891 108 260 kr balanseras i ny räkning.

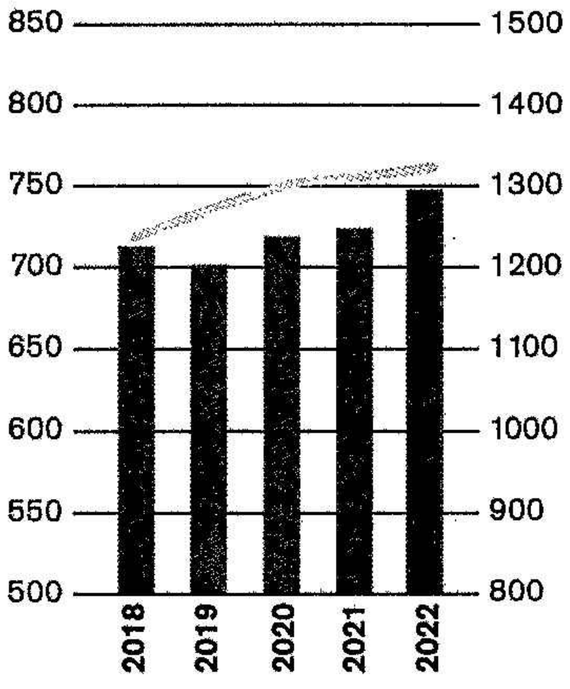
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	2 891 108 260
Summa	**2 891 108 260**

NYCKELTAL

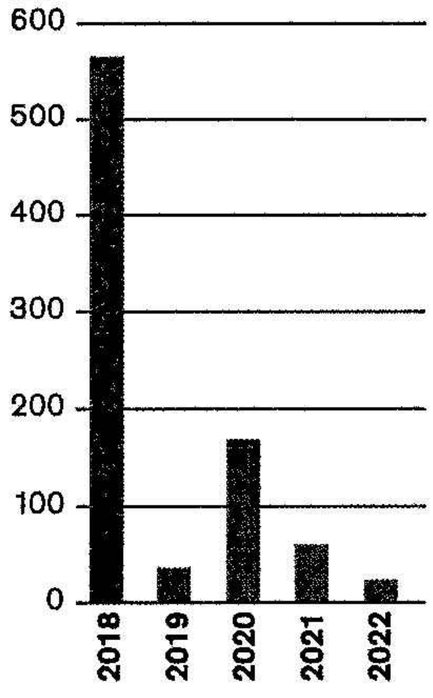
NETTOOMSÄTTNING

Koncern



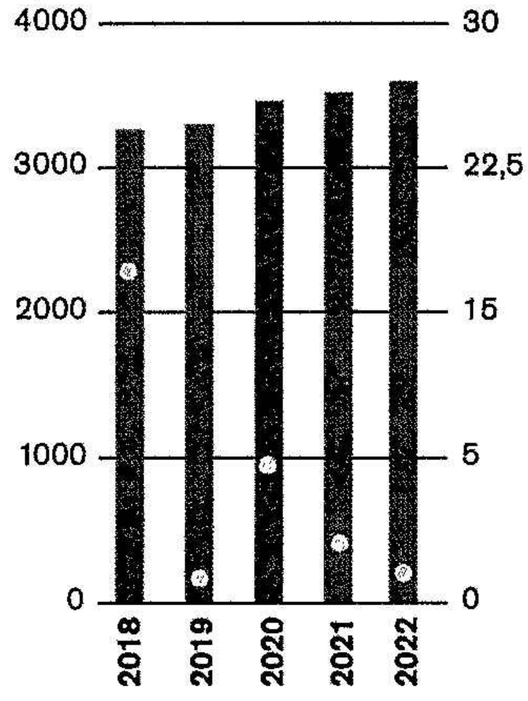
RESULTAT EFTER SKATT

Koncern



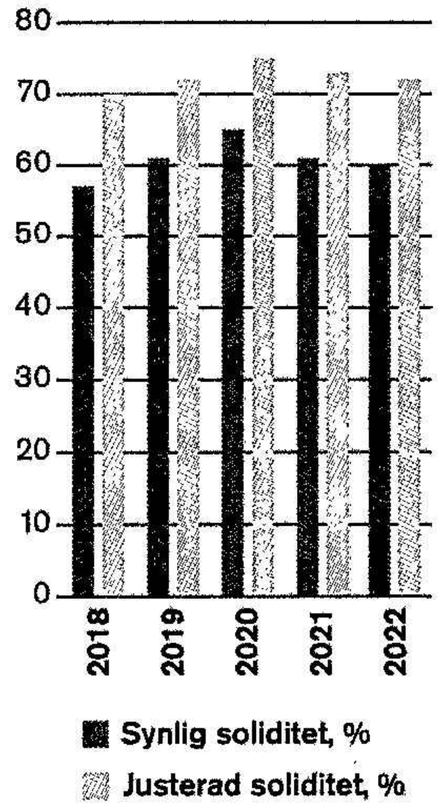
EGET KAPITAL

Koncern



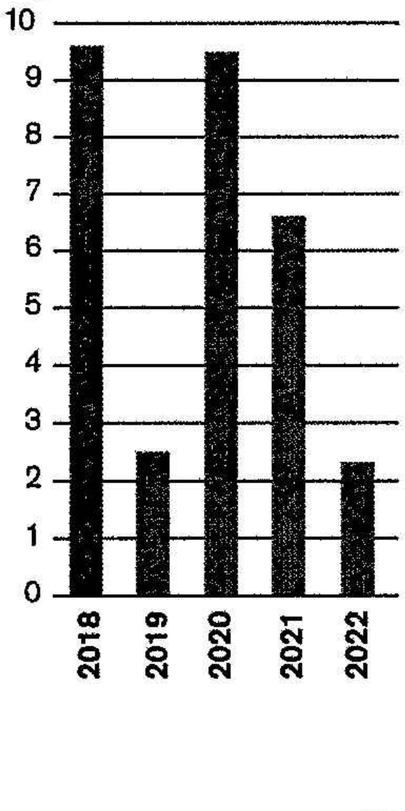
SOLIDITET

Koncern



RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Koncern



Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113867

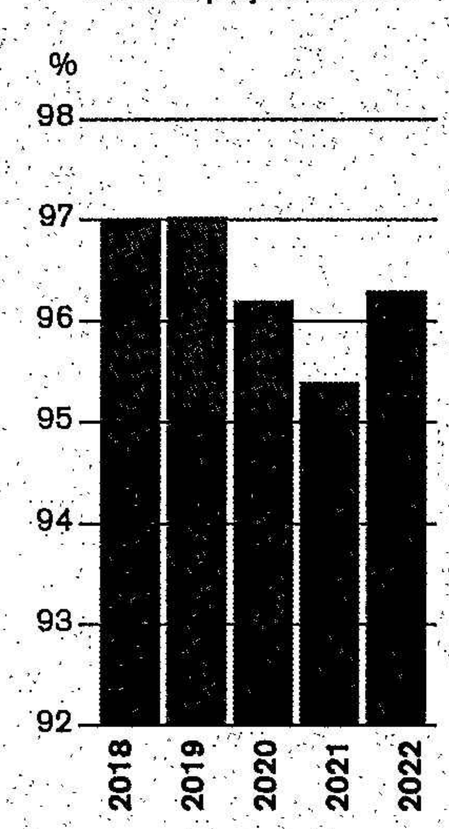
FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	746	724	718	701	713
Driftnetto	372	376	398	365	355
Rörelseresultat	52	93	214	83	655
Resultat efter skatt	23	60	170	37	587
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	501	466	384	288	167
Marknadsvärde fastigheter	15 098	16 446	14 873	13 859	13 157
Eget Kapital	3 542	3 522	3 464	3 298	3 264
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,4	96,0	97,0	97,0
Belåningsgrad, %	12,5	9,7	9,5	9,6	11,3
Soliditet (synlig), %	59,6	61,4	63,6	61,1	57,1
Soliditet (justerad), %	71,7	73,2	73,7	72,0	69,5
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	39,4	41,9	45,0	41,1	39,9
Totalavkastning, %	-9,4	9,5	8,1	5,8	5,0
Seviceindex övergripande/NKI	80*	70	70	69	68

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2022-12-31

inklusive projektvakanser



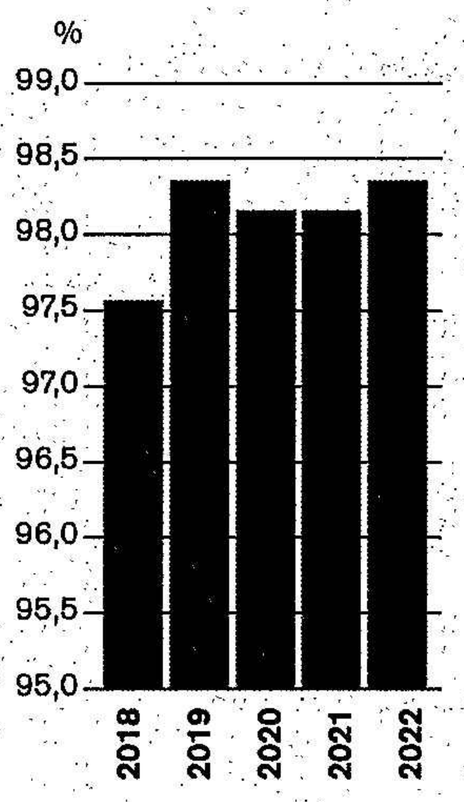
MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	742	720	714	697	704
Driftnetto	369	373	395	361	352
Rörelseresultat	52	93	125	83	66
Resultat efter skatt	19	138	78	518	42
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	501	466	384	288	167
Marknadsvärde fastigheter	14 965	16 304	14 852	13 741	13 058
Eget Kapital	3 491	3 475	3 339	3 265	2 749
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,4	96,0	97,0	97,0
Belåningsgrad, %	12,7	9,9	9,6	10,0	11,3
Soliditet (synlig), %	59,2	61,0	61,8	60,9	48,1
Soliditet (justerad), %	71,6	73,1	73,1	72,2	69,3
Seviceindex övergripande/NKI	80*	70	70	69	68
MI	68	73	71	69*	64

*Bytt leverantör och ny mätmetod infördes.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2022-12-31

exklusive projektvakanser



Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Moderbolaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolaget 2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	742 296	721 428	737 716	716 922
Övriga intäkter	4	3 750	2 493	3 946	2 688
Nettoomsättning		**746 046**	**723 921**	**741 662**	**719 610**
Taxebundna utgifter	5	-148 338	-134 934	-147 783	-134 470
Underhåll	6	-46 442	-31 370	-46 387	-31 353
Drift	7	-158 815	-163 027	-158 476	-162 516
Fastighetsskatt		-20 376	-18 164	-20 336	-18 147
Drift- och underhållskostnader		**-373 971**	**-347 495**	**-372 982**	**-346 486**
Driftnetto		**372 075**	**376 426**	**368 680**	**373 124**
Administration	8, 9, 10	-109 016	-105 020	-108 915	-104 924
Bruttoresultat		**263 059**	**271 406**	**259 765**	**268 200**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-178 737	-167 146	-175 293	-163 840
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	-62	-10 126	–	-9 764
Övriga rörelsekostnader	13	-32 000	-1 299	-32 000	-1 299
Rörelseresultat		**52 260**	**92 835**	**52 472**	**93 297**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	14	–	–	–	80 000
Utdelningar från övriga företag		2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	388	320	383	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-21 587	-14 070	-29 180	-17 353
Summa resultat från finansiella poster		**-21 197**	**-13 748**	**-28 795**	**62 968**
Resultat efter finansiella poster		**31 063**	**79 087**	**23 677**	**156 265**
Resultat före skatt		**31 063**	**79 087**	**23 677**	**156 265**
Skatt på årets resultat	17	-8 284	-19 213	-4 750	-18 695
ÅRETS VINST		**22 779**	**59 874**	**18 927**	**137 570**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417133868

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

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

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 746 (724) mkr, en ökning om 22 mkr jämfört med 2021. För 2022 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,66 procent, för 2021 var motsvarande höjning 1,45 procent. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 605 (586) mkr, en ökning om 19 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 283 (1 245) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 100 (97) mkr. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 38 (38) mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2022-12-31 uppgick till 96,3 (95,4) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 12 (11) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 11 (16) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar och dels friktionsvakans mellan hyresgäster.

Mkr	2022	Andel %	2021
Hyror bostäder	605	81	586
Hyror lokaler	100	13	97
Övriga hyror	38	5	38
Hyresintäkter	**742**	**99**	**721**
Övriga intäkter	4	1	3
Nettoomsättning	**746**	**100**	**724**

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -374 (-347) mkr, en ökning med 27 mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -680 (-631) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -148 (-135) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -63 (-63) mkr. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -24 (-21) mkr. Taxan för vatten och avlopp höjdes under 2022 med 16 procent.

Kostnaden för avfallshantering ökade med 2 mkr till 23 (21) mkr. Kostnaden för underhåll uppgick till -46 (-31) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, OVK etcetera. Fastighetsskatten uppgår till -20 (-18) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 519 (-1 459) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -159 (-163) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera.

ADMINISTRATION

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

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -179 (-167) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. Under året har nedskrivningar om 0 (0) mkr skett.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -0,1 (-10).

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -21 (-14) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -38 (-25) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -25 (-13) mkr, kostnad för kommunal borgen -4 (-4), förtida lösen av swappar om 0 (0) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel 0(0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 8 (3) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 1,16 (0,52) procent. Under året uppgick snitträntan till 0,99 (0,63) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2022-12-31 till 2 000 (1 800) mkr.

Mkr	2022	Andel %	2021
Kostnad kommunal borgen	-4	-19	-4
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-25	-119	-13
Ränteintäkter	0	0	0
Förtida swaplösen	0	0	0
Negativ inlåningsränta på bankmedel	0	0	0
RUB	8	38	3
Summa	-21	-100	-14

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. 2022 och 2021 har inga direktavdrag skett i bolagets pågående projekt. Redovisad skatt uppgår till -8 (-19) mkr. Av dessa är -0 (-8) mkr är hänförlig till tidigare år och -8 (-11) mkr avser uppskjuten skatt.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick under året till -32 (-1) mkr. Posten består av en löst tvist som påverkar resultatet positivt med 3 mkr samt förgävesprojekteringar om -35 mkr.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	18	1 216	1 622	1 216	1 622
Immateriella anläggningstillgångar	19	3 750	3 750	3 750	3 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 966**	**5 372**	**4 966**	**5 372**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	20	4 832 856	4 891 043	4 697 144	4 751 887
Pågående fastighetsarbeten	21	938 105	585 448	928 406	583 342
Inventarier	22	6 510	6 212	6 510	6 212
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 777 471**	**5 482 703**	**5 632 060**	**5 341 441**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	23, 24	–	–	60 722	60 722
Fordringar hos dotterbolag		–	–	40 800	40 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40**	**40**	**101 562**	**101 562**
Summa anläggningstillgångar		**5 782 477**	**5 488 115**	**5 738 588**	**5 448 375**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 718	5 011	1 793	5 065
Fordringar hos dotterbolag		–	–	13 067	13 035
Fordran på Stadshuskoncernen		31	–	31	–
Aktuella skattefordringar		17 538	10 868	17 519	10 972
Övriga kortfristiga fordringar	26	8 128	9 534	7 998	9 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	16 522	17 360	16 511	17 350
Summa kortfristiga fordringar		**43 937**	**42 773**	**56 918**	**55 781**
Kassa och bank					
Kassa och bank	28, 29	16 869	22 393	16 119	21 643
Koncernkonto		95 375	181 393	81 142	169 152
Summa kassa och bank		**112 244**	**203 786**	**97 261**	**190 795**
Summa omsättningstillgångar		**156 181**	**246 559**	**154 180**	**246 576**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 938 658**	**5 734 674**	**5 892 768**	**5 694 951**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113869

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	30, 31				
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		3 013 162	2 956 025	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 872 181	2 737 348
Årets vinst		22 779	59 874	18 927	137 570
Summa fritt eget kapital		**3 035 941**	**3 015 899**	**2 891 108**	**2 874 918**
Summa eget kapital		**3 541 941**	**3 521 899**	**3 491 108**	**3 474 918**
Avsättningar	32	**191 716**	**186 995**	**183 274**	**181 524**
Långfristiga skulder	33, 34				
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	1 800 000	2 000 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**1 800 000**	**2 000 000**	**1 800 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		17	436	13 863	14 283
Leverantörsskulder		80 863	100 687	80 835	100 659
Aktuella skatteskulder		–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder		3 717	4 388	3 717	3 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	120 404	120 269	119 971	119 856
Summa kortfristiga skulder		**205 001**	**225 780**	**218 386**	**238 509**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 938 658**	**5 734 674**	**5 892 768**	**5 694 951**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**500 000**	**6 000**	**2 788 152**	**170 021**	**3 464 173**
Vinstdisposition			170 021	-170 021	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 148		-2 148
Årets resultat				59 874	59 874
Eget kapital 2021-12-31	**500 000**	**6 000**	**2 956 025**	**59 874**	**3 521 899**
Vinstdisposition			59 874	-59 874	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 737		-2 737
Årets resultat				22 779	22 779
Eget kapital 2022-12-31	**500 000**	**6 000**	**3 013 162**	**22 779**	**3 541 941**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2021-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 661 247**	**78 249**	**3 339 496**
Vinstdisposition			78 249	-78 249	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 148		-2 148
Årets resultat				137 570	137 570
Eget kapital 2021-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 737 348**	**137 570**	**3 474 918**
Vinstdisposition			137 570	-137 570	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 737		-2 737
Årets resultat				18 927	18 927
Eget kapital 2022-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 872 181**	**18 927**	**3 491 108**

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

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

2023-11-13 07:30:41 UTC



KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	52 260	92 835	52 471	93 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	180 014	169 744	175 776	165 139
– Avsättningar	-3 000	–	-3 000	–
– Utrangeringar	-178	-1	616	–
– Kostnadsförda projekt/Förgäveskostnader	37 066	10 126	37 066	9 763
– Rearesultat från fastighetsförsäljningar	62	–	62	–
	266 224	**272 704**	**262 991**	**268 199**
Erhållen ränta	388	320	383	319
Erlagd ränta	-21 586	-14 070	-29 180	-17 353
Övriga finansiella poster	–	2	2	2
Betald inkomstskatt	-7 233	-35 044	-6 547	-34 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**237 793**	**223 912**	**227 649**	**217 116**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Kundfordringar	3 293	-3 830	3 272	-3 830
Fordringar	2 213	30 350	2 140	33 629
Leverantörsskulder	-19 824	39 102	-19 823	39 081
Skulder	-955	743	-299	-79 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**222 520**	**290 277**	**212 939**	**206 732**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	-2 027	–	-2 027
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-509 823	-460 743	-502 233	-459 960
Sålda materiella anläggningstillgångar	182	-10 127	180	-9 763
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	-1 684	-3 381	-1 684	-3 381
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-511 325**	**-476 278**	**-503 737**	**-475 131**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	200 000	200 000	200 000	200 000
Amortering av skuld	–	–	–	–
Förändring av långfristiga skulder	–	–	–	–
Utbetald utdelning	-2 737	-2 147	-2 737	-2 147
Erhållen utdelning	–	–	–	80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**197 263**	**197 853**	**197 263**	**277 853**
Årets kassaflöde	**-91 542**	**11 852**	**-93 535**	**9 454**
Likvida medel vid periodens början	**203 786**	**191 934**	**190 796**	**181 341**
Likvida medel vid periodens slut	**112 244**	**203 786**	**97 261**	**190 795**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

20230417113871

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 238 (224) mkr, vilket är en ökning med 14 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -180 (-170) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 0,2 (-10) mkr. Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till -15 (66) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 223 (290) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -512 (-461) mkr vilket är en ökning med 51 mkr jämfört med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -511 (-476) mkr, vilket är en förändring med 35 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nya lån om totalt 200 (200) mkr har tagits upp och 0 (0) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -3 (-2) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 197 (198) mkr, vilket är en minskning med 1 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 Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556757-6763, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, org.nr 559101-5816, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB, org.nr 559132-4818, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB, org.nr 559137-7337 och Småfåglarna i Sundbyberg AB, org.nr 556987-3820 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Förvaltaren Fastighetsutvecklings AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB och Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB som samtliga är helägda. Den 18 juni 2020 genomfördes en fusion med dotterbolaget Förvaltaren HBC AB, org.nr 556799-2234.

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

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

Samtliga förvärv av bolag är redovisade enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda 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
Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas beräkning sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Hyresintäkter
Hyresintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rabatt som lämnas till följd av covid-19 har kostnadsförts i den period som rabatten är hänförlig till i enlighet med BFNAR 2022:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Utdelning
Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

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

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

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar består av parkeringsplatser med obegränsad nyttjande tid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av tillgångensvärde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning. Immateriella tillgångar består även av balanserade utvecklingsarbeten som redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Systematisk linjär avskrivning görs över tillgångarnas bedömda nyttjande period. Fem års avskrivningstid tillämpas.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter	
Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20-50 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

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

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113872

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 2022-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på 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:
- Batteriet 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2021-2022.
- Bageriet 23. Fastigheten har genomgått stambyte 2019-2020.
- Vandraren 9. Stambyte utförs 2023-2031.
- Muraren 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2022.
- Spaden 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2022.

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 1,5 till 6,8 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 5,5 till 10,8 och 3,5 till 8,8 procent är använt i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 4 procent i 2023, och 2 procent för framtida år i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontrakts-struktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod
Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2022-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av 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 leastagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har regleras 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
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 bolaget 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: Markandsvärde på derivat.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar
Pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras. Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående. Bolaget tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument, uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument. Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering. Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Under 2015 har underskott som fanns i moderbolaget per 2014-12-31 spärrats med anledning av en genomförd fusion. Efter omprövningsbeslut hos skatteverket under 2016 avseende tidigare räkenskapsår uppgår det spärrade underskottet i samband med bokslutet 31 december 2020 till 299 mkr. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas gällande moderbolaget i samband med att spärren upphör. Per den 31 december 2022 uppgår det sparade underskottet till 43 mkr. Gällande dotterbolagen har uppskjuten skatt enbart beräknas på den del av underskotten som enligt prognoser kommer kunna nyttjas inom sex år. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Ekonomiska arrangemang
Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Not 2 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Koncernens moderkoncern	46	45
Summa inköp	**46**	**45**
Försäljning		
Koncernens moderkoncern	33 748	32 569
Summa försäljning	**33 748**	**32 569**

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	604 528	586 575	600 151	582 271
Lokaler	99 943	97 180	99 856	97 101
Garage och p-platser	32 308	32 650	32 208	32 550
Övrigt	5 517	5 023	5 501	5 000
Summa	**742 296**	**721 428**	**737 716**	**716 922**

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

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppvärmning	-63 090	-63 382	-63 011	-63 305
El	-37 950	-29 027	-37 708	-28 826
Vatten	-23 754	-21 013	-23 662	-20 891
Avfallshantering	-23 216	-21 193	-23 074	-21 129
Fjärrkyla	-328	-319	-328	-319
Summa	**-148 338**	**-134 934**	**-147 783**	**-134 470**

Not 6 Underhåll
Fr.o.m 2013 aktiverats underhåll som är planerat i tid, art och omfattning. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

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

Not 7 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Reparationer	-47 385	-52 438	-47 263	-52 176
Skötsel och tillsyn	-89 556	-87 588	-89 385	-87 391
Övriga driftskostnader	-21 874	-23 001	-21 828	-22 949
Summa*	**-158 815**	**-163 027**	**-158 476**	**-162 516**

* I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp med 9 308 tkr (9 964 tkr)

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-822	-840	-775	-797
Skatterådgivning	0	-47	0	-47
Summa	**-822**	**-887**	**-775**	**-844**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

2023-04-13 13:57:13

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	69	68	69	68
Män	89	87	89	87
Summa	**158**	**155**	**158**	**155**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen	-752	-718	-752	-718
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-1 853	-2 278	-1 853	-2 278
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 7 pers*** (7 pers)	-6 450	-5 911	-6 450	-5 911
Löner och ersättningar till övriga anställda	-71 100	-71 777	-71 100	-71 777
	-80 155	**-80 684**	**-80 155**	**-80 684**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-26 802	-26 998	-26 802	-26 998
Pensionskostnader för verkställande direktören	-946	-825	-946	-825
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-1 756	-1 667	-1 756	-1 667
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 129	-6 822	-6 129	-6 822
Summa	**-115 788**	**-116 996**	**-115 788**	**-116 996**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	6	5	6	5
Summa	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	6	6	6	6
Män	2	1	2	1
Summa	8	7	8	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 752 tkr (718 tkr) och fördelas enligt följande, Hans Beckerman 41 tkr (39 tkr), Bengt Fasth 66 tkr (62 kr), Nina Lundström 231 tkr (218 tkr), Cecilia Löfgreen 66 tkr (62 tkr), Mattias Lönnqvist 41 tkr (39 tkr), Lisa Rosengård 41 tkr (48 tkr), Christer Rydh 0 tkr (36 tkr), Emelie Tillegård 41 tkr (39 tkr), Mikael Sundesten 41 tkr (39 tkr), Jesper Wiklund 37 tkr (0 tkr) och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Roya Asadzadeh 22 tkr (19 tkr), Jan Bojling 21 tkr (19 tkr), Tomas Kreij 21 tkr (19 tkr), Christina Wilson 21 tkr (19 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 21 tkr (20 tkr), HansErik Salomonsson 21 tkr (20 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 10 tkr (10 tkr), Maritta Hellström Terttu 10 tkr (10 tkr)

***Under 2022 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 1 februari till 31 december 2022. Under 2021 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 1 januari till 31 mars 2021.

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-251	-319	-251	-319
Förfaller till betalning 1-5 år	-419	-746	-419	-746
Summa	**-670**	**-1 065**	**-634**	**-1 065**
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-1 900	-1 254	-1 900	-1 254
Förfaller till betalning 1-5 år	-1 714	-1 573	-1 714	-1 573
Summa	**-3 614**	**-2 827**	**-3 614**	**-2 827**
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-7 928	-7 026	-7 928	-7 026
Förfaller till betalning 1-5 år	-28 946	-26 532	-28 946	-26 532
Förfaller till betalning senare än fem år	-5 376	-11 114	-5 376	-11 114
Summa	**-42 250**	**-44 672**	**-42 250**	**-44 672**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-306	-470	-306	-470
Bilar	-2 189	-1 996	-2 189	-1 996
Lokaler och garage*	-7 122	-7 116	-7 122	-7 116
Summa	**-9 617**	**-9 582**	**-9 617**	**-9 582**

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

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	-164 808	-154 963	-161 364	-151 657
Markanläggningar	-13 135	-12 183	-13 135	-12 183
Nedskrivningar m m	-794	–	-794	–
Summa	**-178 737**	**-167 146**	**-175 293**	**-163 840**

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 1 277 tkr (1 054 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 (9 764 tkr) exkl kostnad för moms.

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsförda projekt	-35 000	-1 299	-35 000	-1 299
Lösta tvister	3 000	–	3 000	–
Summa	**-32 000**	**-1 299**	**-32 000**	**-1 299**

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	–	–	–	80 000
Summa	**–**	**–**	**–**	**80 000**

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	388	320	383	319
Summa	**388**	**320**	**383**	**319**

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

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-22 045	-10 519	-22 045	-10 519
Övriga finansiella kostnader	-2 793	-2 692	-2 793	-2 692
Kostnad för kommunal borgen	-4 342	-4 142	-4 342	-4 142
Ränta pågående byggnation	7 593	3 283	–	–
Summa	**-21 587**	**-14 070**	**-29 180**	**-17 353**

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt för året	-563	-543	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	-7 736	–	-7 736
Uppskjuten skatt	-7 721	-10 934	-4 750	-10 959
Summa	**-8 284**	**-19 213**	**-4 750**	**-18 695**
Redovisat resultat före skatt	31 063	79 087	23 677	156 265
20,6 (21,4)% skatt på redovisat resultat	-6 399	-16 292	-4 877	-32 191
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	641	21	641	21
Ej avdragsgilla kostnader	-401	-454	-389	-517
Ej skattepliktig utdelning	–	–	–	16 480
Skattemässig effekt fastighets fsg	–	-2 011	–	-2 011
Utnyttjande av underskottsavdrag	–	–	–	–
Effekt av justering skattesats	–	–	–	–
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	–	-7 736	-125	-7 736
Justering av redovisad uppskjuten skatt	-2 125	7 736	–	7 736
Förändring av skattesats	–	-300	–	-300
Övrigt	–	-177	–	-177
Redovisad skatt	**-8 284**	**-19 213**	**-4 750**	**-18 695**
Redovisad effektiv skatt	26,67%	24%	20,06%	12%

Not 18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 027	–	2 027	–
Årets aktiverade utgifter, inköp	–	2 027	–	2 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 027**	**2 027**	**2 027**	**2 027**
Ingående avskrivningar	-406	–	-406	–
Årets avskrivningar	-405	-405	-405	-405
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-811**	**-405**	**-811**	**-405**
Utgående restvärde enligt plan	**1 216**	**1 622**	**1 216**	**1 622**

Not 19 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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**

Not 20 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	6 106 500	5 593 660	6 003 559	5 495 719
- Investeringar	18 256	168 582	18 256	167 405
- Aktiveringar	73 006	344 258	73 006	340 435
- Försäljningar & utrangeringar	-948	–	-947	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 196 814**	**6 106 500**	**6 093 874**	**6 003 559**
Ingående avskrivningar	-2 176 245	-2 021 282	-2 163 860	-2 012 203
- Årets avskrivning	-164 807	-154 963	-161 364	-151 657
- Försäljningar	153	–	153	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 340 899**	**-2 176 245**	**-2 325 070**	**-2 163 860**
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	**3 835 629**	**3 909 969**	**3 748 517**	**3 819 413**

Mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	806 394	806 158	757 794	757 794
- Försäljningar	–	–	–	–
- Omklassificeringar	–	236	–	–
Utgående redovisat värde mark	**806 394**	**806 394**	**757 794**	**757 794**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	247 666	243 300	247 665	243 299
- Investeringar	113	357	113	357
- Aktiveringar	29 175	4 009	29 175	4 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 954**	**247 666**	**276 953**	**247 665**
Ingående avskrivningar	-72 986	-60 802	-72 985	-60 802
- Årets avskrivning	-13 135	-12 184	-13 135	-12 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-86 121**	**-72 986**	**-86 120**	**-72 985**
Utgående restvärde enligt plan	**190 833**	**174 680**	**190 833**	**174 680**
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	4 832 856	4 891 043	4 697 144	4 751 887
Marknadsvärde på fastigheter	15 098 006	16 445 620	14 965 006	16 303 620

Not 21 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisade värden vid årets början	578 434	618 231	576 328	614 172
Investeringar	482 629	295 062	482 629	295 062
Aktiveringar	-102 182	-349 680	-102 182	-344 444
Kostnadsfört	-37 066	-7 179	-37 066	-7 179
Omklassificering	–	18 717	–	18 717
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	7 593	3 283	–	–
Utgående nedlagda kostnader	**920 408**	**578 434**	**919 709**	**576 328**
Övriga pågående projekt	8 697	7 014	8 697	7 014
Summa	**938 105**	**585 448**	**928 406**	**583 342**

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113874

Not 22 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 945	61 621	60 945	61 621
Årets förändringar				
- Inköp	1 234	676	1 234	676
- Försäljningar och utrangeringar	-3 090	-1 352	-3 090	-1 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 089**	**60 945**	**59 089**	**60 945**
Ingående avskrivningar	-54 733	-55 032	-54 733	-55 032
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	3 026	1 353	3 026	1 353
-Årets avskrivning	-872	-1 054	-872	-1 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-52 579**	**-54 733**	**-52 579**	**-54 733**
Utgående restvärde enligt plan	**6 510**	**6 212**	**6 510**	**6 212**

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

Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 722	60 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**60 722**	**60 722**
Utgående restvärde enligt plan	**60 722**	**60 722**

Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 22-12-31	Bokfört värde 21-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	100	100	1 000	100	100
Förvaltaren Bostadsfstigheter AB	100	100	15 000	100	100
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	100	100	50 000	50	50
Förvaltaren Fastighetsutveckling 2 AB	100	100	100 000	100	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	100	100	1 000	100	100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	100	100	500	60 272	60 272
Summa				**60 722**	**60 722**

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

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**	**40**	**40**
Utgående redovisat värde, totalt	**40**	**40**	**40**	**40**

Består av Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 med säte Stockholm 4 andelar.

Not 26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5 646	2 419	5 645	2 419
Övriga kortfristiga fordringar	2 482	7 115	2 353	6 940
Summa	**8 128**	**9 534**	**7 998**	**9 359**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	7 587	6 022	7 587	6 022
Förutbetalda hyror	1 850	1 811	1 850	1 811
Övriga poster	7 085	9 527	7 074	9 517
Summa	**16 522**	**17 360**	**16 511**	**17 350**

Not 28 Checkräkningskredit

Ingen del av moderbolagets checkräkningskredit på 110 000 tkr (110 000 tkr) är utnyttjad. Koncernen har en checkräkningskredit på 110 000 tkr (110 000 tkr) varav 0 tkr (0 tkr) är utnyttjat. Koncernkontohavare är Sundbybergs stad.

Not 29 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	95 375	181 393	81 142	169 152
Övriga konton*	16 869	22 393	16 119	21 643
Summa	**112 244**	**203 786**	**97 261**	**190 795**

*Fastighets AB Förvaltaren köpte tidigare sin el på en elbörs som är en del av Nasdaq. Elhandeln krävde clearing via ett säkerhetskonto. Under 2021 avslutades elhandeln och de likvida medlen 16 000 tkr har övergått till kassan.

Not 30 Aktiekapital

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

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

Not 31 Utdelning

På bolagsstämman 2023-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2022 att föreslås. Utdelningarna avseende 2021 och 2020 uppgick totalt till 2 737 tkr respektive 2 147 tkr.

Not 32 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	199 022	209 248	192 122	204 212
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	1 931	3 936	389	3 502
Avseende övriga temporära skillnader	-406	-500	-406	-501
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	-8 831	-28 689	-8 831	-28 689
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	**191 716**	**183 995**	**183 274**	**178 524**
Övriga avsättningar	0	3 000	0	3 000
Summa avsättningar	**191 716**	**186 995**	**183 274**	**181 524**

Not 33 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	110 351	9 310	110 351	9 310
Summa	**110 351**	**9 310**	**110 351**	**9 310**

**Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2022 och 2021.
Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 480 000 tkr (980 000 tkr).

Not 34 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år*	800 000	700 000	800 000	700 000
1-5 år	1 200 000	1 100 000	1 200 000	1 100 000
Summa	**2 000 000**	**1 800 000**	**2 000 000**	**1 800 000**
Utnyttjade finansieringskällor				
Banklån/kreditinstitut	1 200 000	1 000 000	1 200 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	600 000	600 000	600 000	600 000
Obligation	200 000	200 000	200 000	200 000
Summa	**2 000 000**	**1 800 000**	**2 000 000**	**1 800 000**
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)				
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatprogram	900 000	900 000	900 000	900 000
Checkräkningskredit	110 000	110 000	110 000	110 000

* Varav 600 000 tkr (600 000 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 200 000 tkr och utgörs av en obligation som förfaller i mars 2022 och avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikaten som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	72 526	67 979	72 152	67 622
Upplupna semesterlöner	7 086	7 123	7 086	7 123
Upplupna sociala avgifter	4 419	4 185	4 419	4 186
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	2 945	2 275	2 945	2 275
Upplupna räntekostnader	6 726	1 920	6 726	1 920
Övriga poster	26 702	36 787	26 643	36 731
Summa avsättningar	**120 404**	**120 269**	**119 971**	**119 857**

Not 36 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	517 968	517 968	517 968	517 968
Summa ställda säkerheter	**517 968**	**518 968**	**517 968**	**517 968**

Not 37 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 596	1 421	1 596	1 421
Summa eventualförpliktelser	**1 596**	**1 421**	**1 596**	**1 421**

Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter valet 2022 fick Sundbyberg stad nytt politiskt styre vilket har inneburit att vissa i styrelsen har bytts ut från och med januari 2023.

Från och med 2023 har bolaget nya ägardirektiv. Enligt de nya ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 34-42% beroende på årets ambitionsnivå. Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för de allmännyttiga bolagen. Belåningsgraden ska vara maximalt 40%, men ska även anpassas till det allmänna marknadsläget.

I februari 2023 justeras organisationen med en geografisk områdesindelning där bovärdar ansvarar för specifika fastigheter inom respektive område.

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417113875

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2023-03-31 för fastställelse.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Bengt Fast
Ordförande

Tom Wadegård
Förste vice ordförande

Michaela Fletcher
Andre vice ordförande

Jesper Wiklund
Ledamot

Tomas Kreij
Ledamot

Mats Andersson
Ledamot

Johan Storåkers
Ledamot

Maria Ferm
Ledamot

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Annalena Söderström

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 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-27 samt 51-63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhets-

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

20230417138876

faktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2022 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.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Annalena Söderström

Transaktion 09222115557488606004 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, HS, TN, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557488606004

Dokument

Arsredovisning_2022
Huvuddokument
64 sidor
Startades 2023-03-09 14:01:39 CET (+0100) av Maud Johansson (MJ)
Färdigställt 2023-03-16 15:42:29 CET (+0100)

Initierare

Maud Johansson (MJ)
Fastighets AB Förvaltaren
Org. nr 556050-2683
styrelsehandlingar@forvaltaren.se

Signerande parter

Bengt Fasth (BF)
Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Arne Fast"
bengt.fasth53@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2023-03-09 14:19:42 CET (+0100)

Tom Wadegård (TW)
Identifierad med svenskt BankID som "Tom Christer Daniel Wadegård"
wadegard@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom Christer Daniel Wadegård"
Signerade 2023-03-09 18:37:23 CET (+0100)

Michaela Fletcher (MF1)
Identifierad med svenskt BankID som "Michaela Fletcher"
michaela.fletcher@moderaterna.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michaela Fletcher"
Signerade 2023-03-09 21:42:27 CET (+0100)

Mats Andersson (MA)
Identifierad med svenskt BankID som "MATS ANDERSSON"
matsandersson.privat@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ANDERSSON"
Signerade 2023-03-09 14:17:01 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557488606004

Jesper Wiklund (JW)
Identifierad med svenskt BankID som "JESPER WIKLUND"
jesper.wiklund@sundbyberg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER WIKLUND"
Signerade 2023-03-09 16:51:10 CET (+0100)

Johan Storåkers (JS)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN STORÅKERS"
johan.storakers@sundbyberg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN STORÅKERS"
Signerade 2023-03-10 11:33:32 CET (+0100)

Maria Ferm (MF2)
Identifierad med svenskt BankID som "MARIA FERM"
maria.ferm@mp.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA FERM"
Signerade 2023-03-10 09:17:11 CET (+0100)

Tomas Kreij (TK)
Identifierad med svenskt BankID som "Per Tomas Kreij"
tomaskreij@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Tomas Kreij"
Signerade 2023-03-09 19:17:53 CET (+0100)

Petra Karlsson Ekström (PKE)
Identifierad med svenskt BankID som "Petra Karlsson Ekström"
petra.karlsson.ekstrom@forvaltaren.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Petra Karlsson Ekström"
Signerade 2023-03-09 14:18:14 CET (+0100)

Hans-Erik Salomonsson (HS)
Identifierad med svenskt BankID som "HANS ERIK SALOMONSSON"
Hans-Erik.Salomonsson@sundbyberg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ERIK SALOMONSSON"
Signerade 2023-03-09 14:14:11 CET (+0100)

Torbjörn Nylen (TN)
Identifierad med svenskt BankID som "ARVID TORBJÖRN NYLÉN"
torbjorn.nylen@telia.com

Fredric Hävrén (FH)
Identifierad med svenskt BankID som "Fredric Hävrén"
fredric.havren@se.ey.com

Verifikat

Transaktion 09222115557488606004

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARVID TORBJÖRN NYLÉN"
Signerade 2023-03-09 14:52:12 CET (+0100)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2023-03-16 15:42:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify