556055-2683

20240415113348

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Förvaltaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

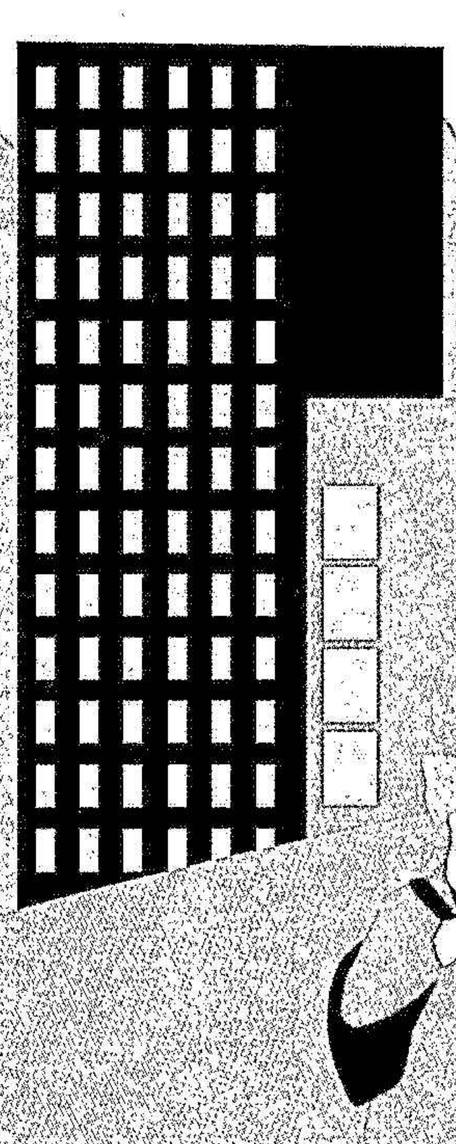
Sundbyberg den 27 mars 2024

Petra Karlsson Ekström

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2023

556050-2683

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



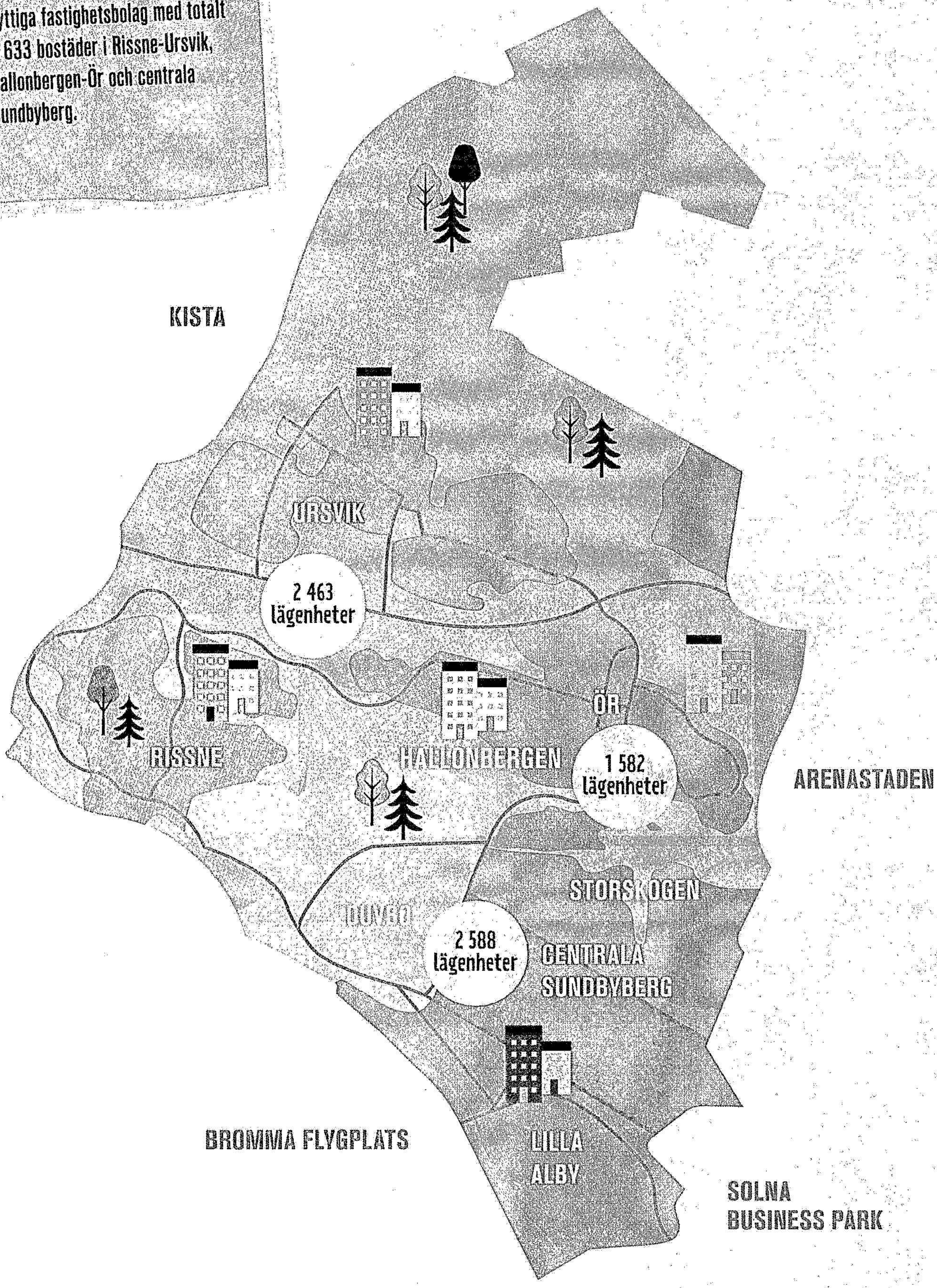
20240415111349

FÖRVALTAREN

Transaktion 09222115575173253738 Signerare: JW, MFL, MA, JW, JS, MF2, TK, DK, RE, TH, LS

20240415113350

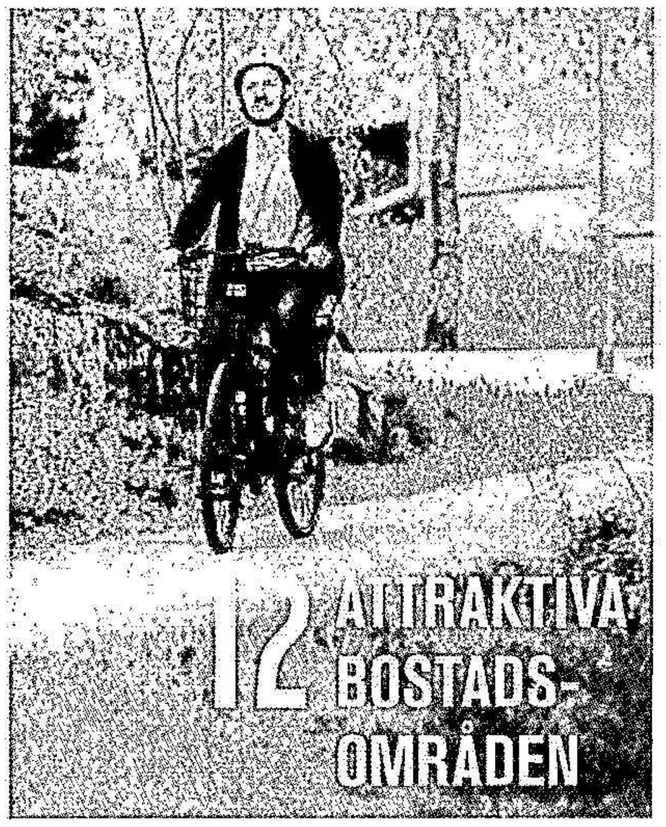
Fastighets AB Förvaltaren (publ) är Sundbybergs stads allmännyttiga fastighetsbolag med totalt 6 633 bostäder i Rissne-Ursvik, Hallonbergen-Ör och centrala Sundbyberg.

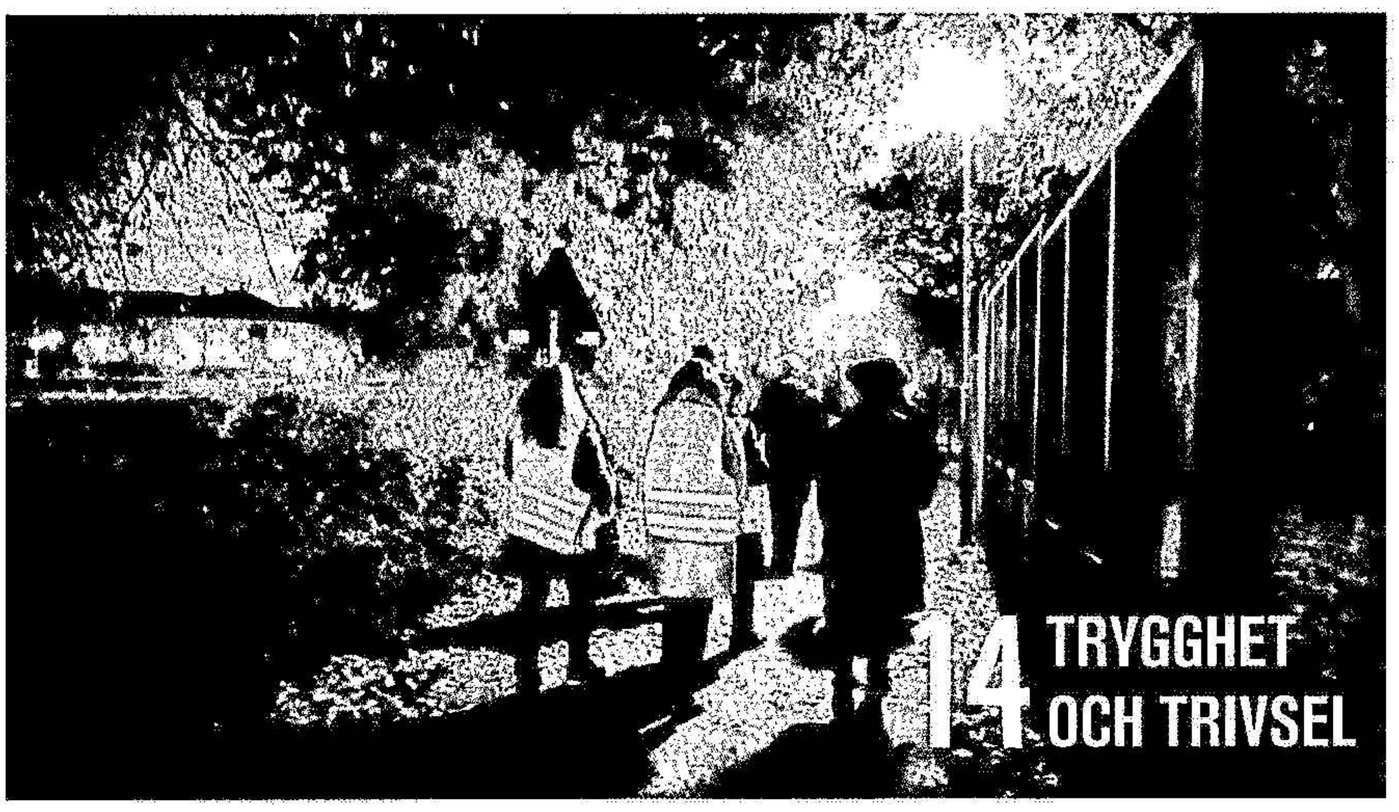


Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113511351













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

FLERÅRSÖVERSIKT 32

NYCKELTAL 33

RESULTATRÄKNING 34

BALANSRÄKNING 36

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 38

KASSAFLÖDESANALYS 40

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 42

REVISIONSBERÄTTELSE 50

GRANSKNINGSRAPPORT 52

FÖRETAGSLEDNING & STYRELSE 53

DEFINITIONER 55

STYRELSEN OCH VD AVGER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023 FÖR FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1,

20240415111352

FRÅN ORD TILL HANDLING MED SOCIALA SATSNINGAR

Medan räntorna har stigit och krig har rasat har vi valt att fortsätta genomföra vårt ambitiösa uppdrag. Och vår trygga grundstrategi är stabil: Vi skapar trivsamma boenden för alla, ser till livet mellan husen och bidrar till att Sundbyberg växer med dig.



KLOKA PRIORITERINGAR OCH LÅNGSIKTIGA SATSNINGAR

Trots den tuffa konjunkturen håller vi fast vid vår uppgift att utveckla Sundbyberg. Vi blev under året klara med alla grundläggningsarbeten vid vår största nybyggnation hittills sedan vi byggde hela stadsdelar. Kvarteret Kvarnstugan i Ursvik kommer att få 113 nya bostäder och unika kultur- och fritidsytor. Under 2024 blir Västra Ursviks första centrumfastighet och mötesplats alltmer synlig i takt med att entreprenaden fortsätter ovan mark.

Vi jobbade även intensivt med förberedelserna inför vårt största projekt någonsin: upprustningen och renoveringen av 505 lägenheter fördelade på elva huskroppar längs Rissneleden i Hallonbergen.

Jag känner en ödmjuk stolthet över att vi startar två mycket omfattande projekt under denna affärsplaneperiod. Detta i en tid när så många andra drar i handbromsen. Ekonomin kommer förstås inte automatiskt, vi har fått rannsaka oss själva. Vi gör viktiga prioriteringar i vår fastighetsutvecklingsplan under mantrat "alla bäckar små", där alla medarbetare bidrar.

MÄNNISKOR – INTE BARA HUS

Många bostadsbolag satsar stora resurser för att öka tryggheten och trivseln i sina områden. Men, trots att vi vet att betydelsefulla insatser och trygghetsåtgärder ökar det sociala kapitalet och ett områdes attraktivitet, är det än så länge svårt att räkna hem dem i kalkylerna. Jag anser, att synsättet att det inte går att investera i människor och stadsdelar utan bara i fastigheter är förlegat. Vi vet att det finns många långsiktiga vinster att hämta – för hela samhället såväl som för det enskilda bolaget.

Vi går därför från ord till handling i samband med planeringen av renoveringen på Rissneleden, och inkluderar sociala värden från start i projektplanen. Jag är mycket stolt över stegen vi har tagit när det gäller utvecklingen av sociala investeringsplaner och sociala investeringskalkyler under året. Vi är inte ensamma i branschen om att jobba med frågan. Men, vår tydliga ambition med vårt omfattande arbete är att skapa större medvetenhet om de positiva effekter som dessa investeringar genererar – och skjuta gränserna framåt. Här känner jag att vi kan göra skillnad och på riktigt bidra till hållbar utveckling.

Detta är ett exempel på hur vi jobbar för att ha en harmoni mellan ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Vi låter inte ekonomin ta över utan arbetar dedikerat även med den sociala aspekten likväl som den ekologiska.

TILLSAMMANS ÄR VI STARKA

Vi har funnits i Hallonbergen sedan det byggdes på 70-talet och vi kommer att vara kvar här framöver – det vill säga både före, under och efter den pågående satsningen "Hallonbergslyftet". Initiativet från stadens styre innebär att det under en period satsas fler resurser på stadsdelen, vilket är positivt. Om fler jobbar tillsammans; vi, staden och andra fastighetsägare, kan vi förhoppningsvis återerövra Hallonbergens attraktivitet så som den var vid invigningen 1973.

Det är också i Hallonbergen som vi står i startgroparna för, som nämnts tidigare, vårt största renoveringsprojekt någonsin. Här har vi under 2023 jobbat vidare enligt vår långsiktiga plan med förberedelser inför renoveringen längs Rissneleden. Vi har bland annat inventerat lägenheternas status, men framför allt lyssnat in våra hyresgästers synpunkter; under gårdsmöten, via undersökningar och i fokusgrupper.

Vi har dessutom renoverat och invigt de nya gårdarna på Hallonbergsvägen 1–47 och skapat trygga, trevliga utemiljöer för våra boende att umgås på.

TUFFA MÅL FÖR ATT MINSKA VÅR KLIMATPÅVERKAN

Vi gör årliga beräkningar av våra koldioxidutsläpp från fordonsbränslen samt indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme. Under 2023 har vi även räknat på de indirekta utsläpp, scope 3, som sker före och efter oss i värdekedjan. Det inbegriper bland annat klimatpåverkan från byggprojekt, material och anställdas pendling samt våra hyresgästers aktiva val. Eftersom vi menar allvar med klimatet har vi valt att sätta ett mycket ambitiöst mål gällande dessa scope 3-utsläpp för 2024 – att halvera dem. Vi är i en bransch där vi har möjligheten att göra skillnad, och då ska vi också göra det.

Återbruk bidrar till en hållbar utveckling genom att minska byggavfallet. Vi har genomfört en återbrukspilot i ett av de större renoveringsprojekten. Därefter har vi samlat erfarenheter från försöket och arbetar nu in resultatet i våra befintliga arbetsprocesser.

Och det är så vi alltid jobbar – vi gör inga engångsinsatser. Vi planerar, utför, tar lärdom och implementerar det nya för att skapa ännu bättre långtidseffekter. Vi har en styrmodell som dagligen bidrar till hållbar utveckling och att vi bidrar till 9 av de 17 globala målen.

GULDSTJÄRNA TILL ALLA MEDARBETARE

Jag är oerhört stolt över våra medarbetare och chefer! Deras engagemang märks tydligt i såväl samtal och utfört arbete som i årets medarbetarundersökning. Chefen utgör en viktig del av arbetsmiljön, och bidrar starkt till nöjda medarbetare. Deras nöjdhet märks i förlängningen även hos våra kunder och återspeglar sig i fina resultat i årets kundundersökning.

Vi har skapat processer och rutiner som gör att vi jobbar smartare, med tydliga mål och kunden i fokus – vilket höjer arbetsglädjen och gör oss till en attraktiv arbetsgivare och hyresvärd.

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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113533

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.

UPPDRAG

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsbolag och har i uppdrag att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla, ta socialt ansvar, säkerställa boinflytande och förvalta hyresbostäder och lokaler. Aktiv fastighetsförvaltning kan också innebära köp och försäljning av fastigheter när det är strategiskt motiverat.

SOCIALT BOSTADSANSVAR

Bostadsutbudet i Sundbyberg ska vara varierat och Förvaltaren ska äga så många lägenheter i staden att bolaget kan ta ett socialt bostadsansvar. Målsättningen ska vara att allmännyttiga bostäder ska finnas i alla stadsdelar. Förvaltaren ska jobba med systematisk hyressättning och uppdatera inkomstkraven på sina hyresgäster. Exempelvis ska alla typer av regelbundna inkomster räknas med för att underlätta för hyresgästerna att uppfylla inkomstkraven.

BYGGA OCH UTVECKLA

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

HÅLLBARHET

Förvaltaren ska arbeta utifrån de tre hållbarhetsperspektiven med ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Vi ska aktivt arbeta med att skapa trygghet för våra boende och förebygga brottslighet. Därtill ska vi arbeta med att rekrytera lokalt, som till exempel för instegsjobb. Ett särskilt fokus ska ligga på att motverka segregation.
Vi ska även lägga stort fokus på att effektivisera våra fastigheters energianvändning, ha en hög återvinningsgrad av avfall samt att skapa lokal förnybar energiproduktion. Vår fordonsflotta ska vara helt utsläppsfri senast 2028.

HELA STADEN-PERSPEKTIV

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

LEVANDE OCH NYTÄNKANDE

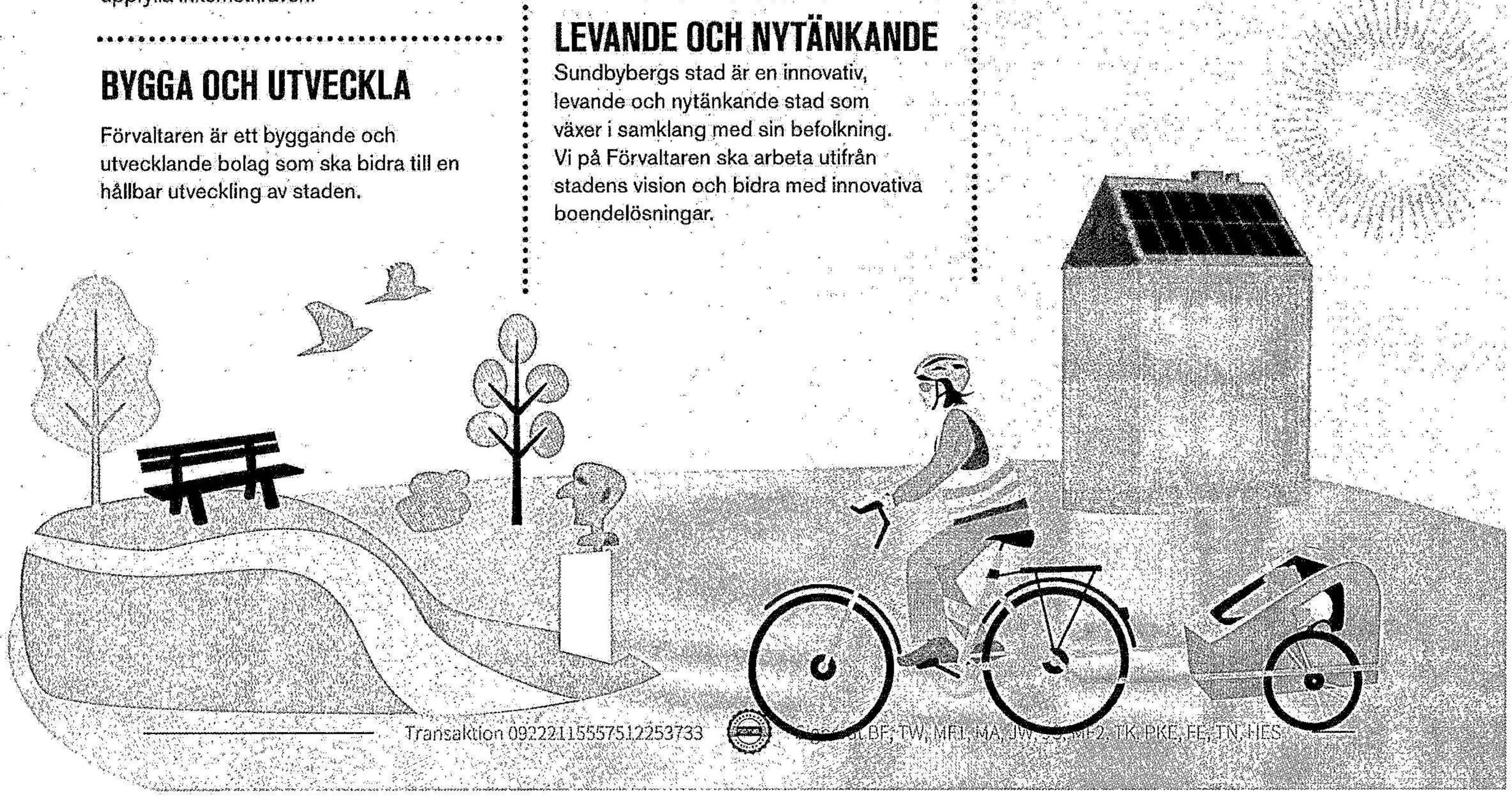
Sundbybergs stad är en innovativ, levande och nytänkande stad som växer i samklang med sin befolkning. Vi på Förvaltaren ska arbeta utifrån stadens vision och bidra med innovativa boendelösningar.

MEDBORGARINFLYTANDE

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

EKONOMISKA MÅL

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



Transaktion 09222115557512253733 Signerare: BF, TW, MFL, MA, JW, CS, MF2, TK, PKE, EE, TN, HES

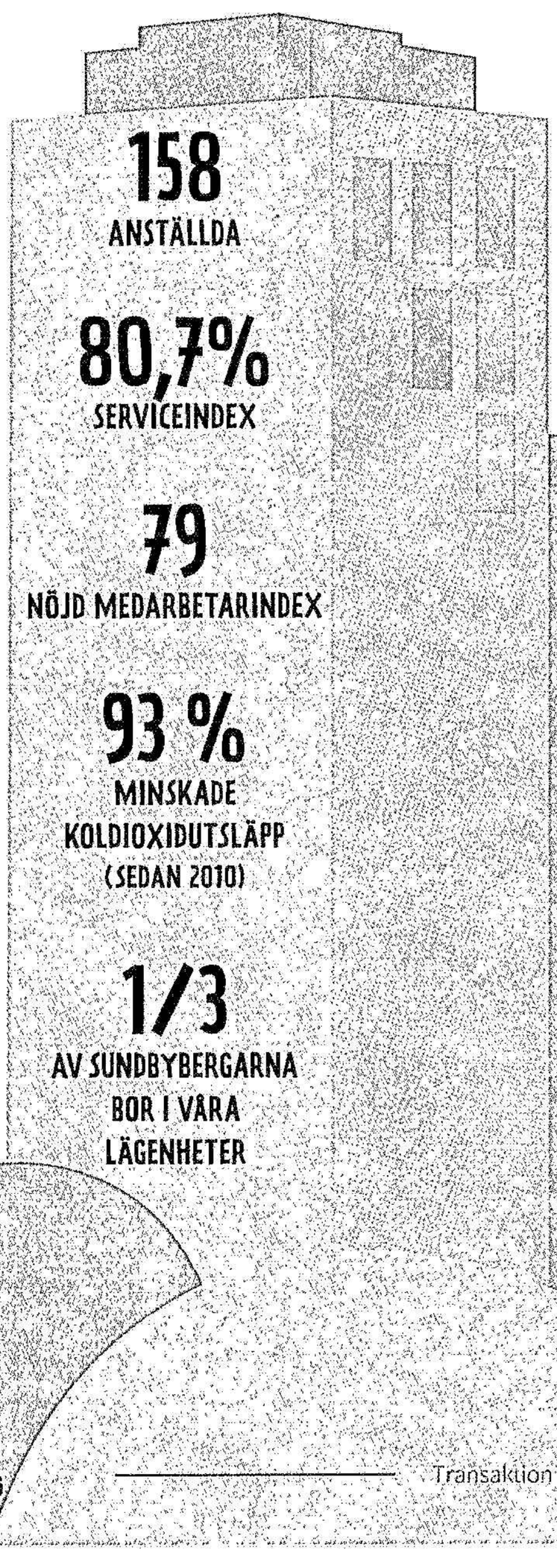
OM FÖRVALTAREN

20240415113540

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 20-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

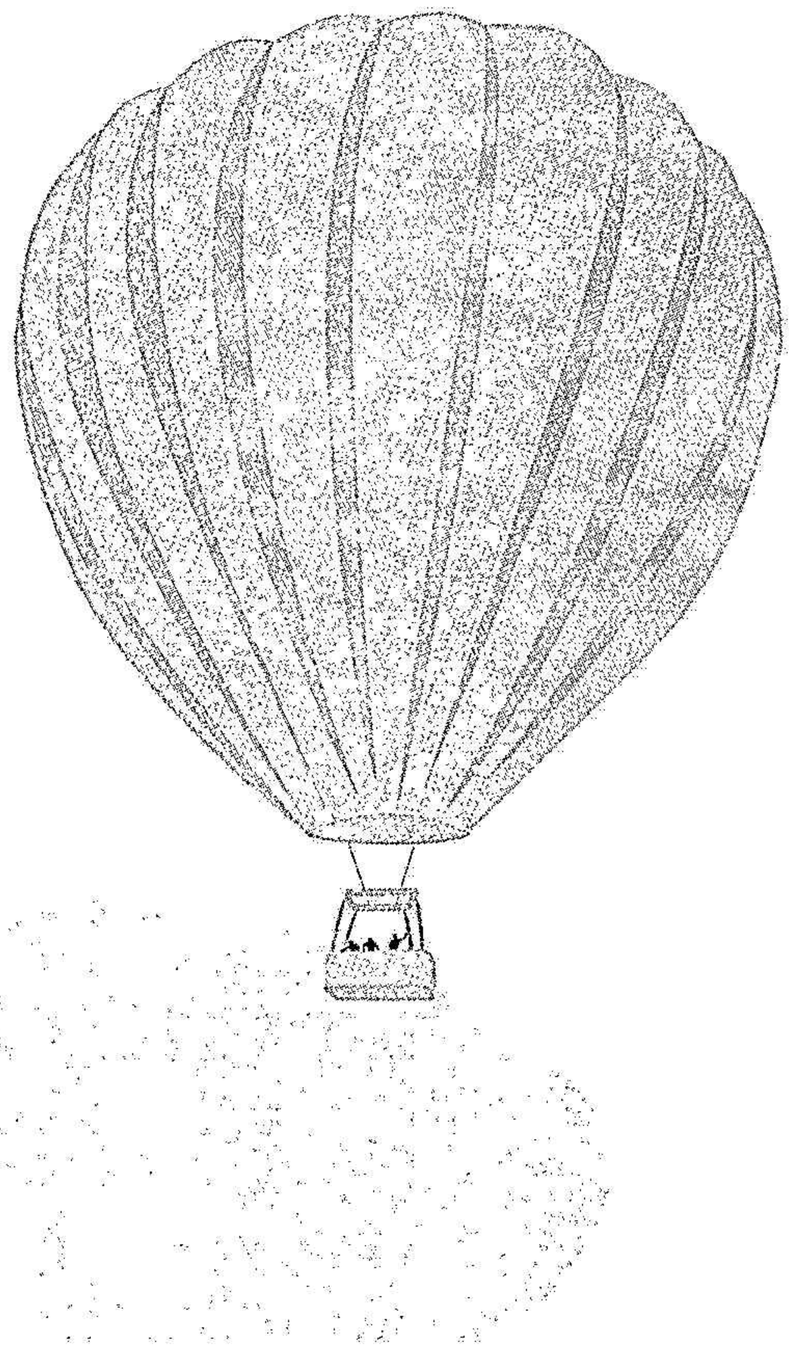
Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta. I november 2023 var antalet invånare i Sundbyberg 52 414. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan och nedgrävning av järnvägen, vilket 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 74 642 köande. Vi har en uthyrningsgrad på 98,9 %. 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 6 633 hyresrätter i olika storlekar och har 479 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 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MFI, MA, JW, JS, MH2, IK, IK, FL, AN, KS

20240415111355



VISION
Sundbyberg växer med dig

85
FASTIGHETER

6 633
LÄGENHETER
1–6 ROK

78 811
M² LOKALER

74 642
PERSONER I VÅR BOSTADSKÖ

806 MKR
INTÄKTER

415 MKR
DRIFTNETTO

122 MKR
RÖRELSERESULTAT

14 463 MKR
MARKNADSVÄRDE

463 MKR
INVESTERINGAR

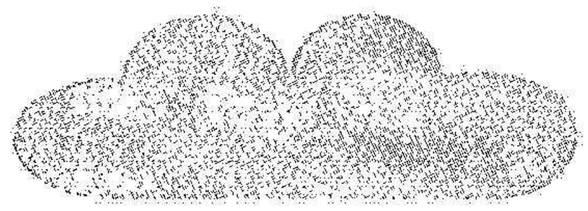
–4,6 %
TOTALAVKASTNING

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MFT, MA, JW, JS, EH, IK, DK, PH, JR, HL

20240415111356

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.

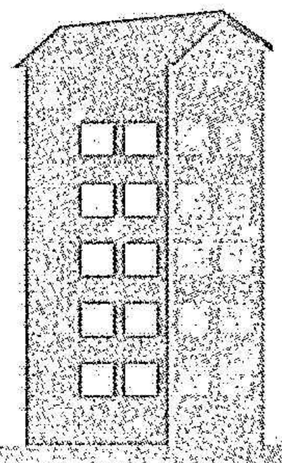


SÅ SKAPAR VI VÄRDE



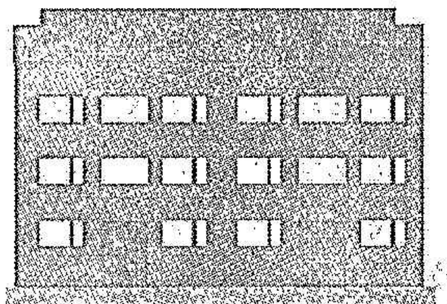
SAMHÄLLET

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



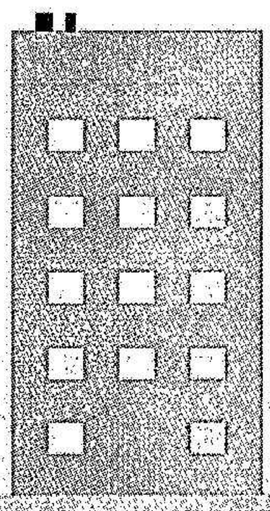
UPPDRAG OCH VERKSAMHET

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



VÄRDEGRUND

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



VÄRDEN FÖR VÅRA INTRESSENTER

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

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

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

VIKTIGA FRÅGOR

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



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111357

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. Boinflytande. Hyresnivåer. Tillgänglighet. Miljöarbete. Attraktiva bostadsområden.

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

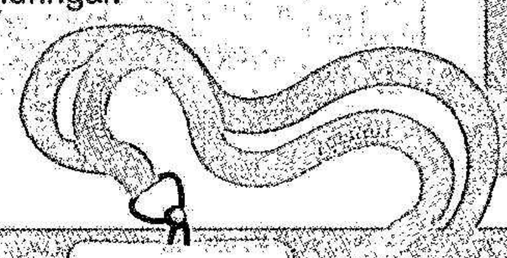
Viktiga frågor: Ägarstyrning och ägardirektiv. Lönsamhet och avkastning. Affärsmässighet. Systematiskt arbete med renovering och underhåll. Varierat utbud. Stadsdelsutveckling. Sysselsättning och integration. Miljö- och klimatarbete.

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 2023

49 563
TELEFONSAMTAL KUNDSERVICE

37 292
FELANMÄLNINGAR

1 340 376
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. Avtalshantering. Samverkan kring upphandling och it.
Kanaler för dialog: Löpande dialog och möten.

LEVERANTÖRER

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

FINANSIÄRER

Viktiga frågor: Hög 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. Utvecklingsgrupp för boinflytande.

20240415113358

VI JOBBAR HÅLLBART

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.

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 2024.

MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2022	Mål 2023	Utfall 2023	Mål 2024
Attraktiva bostadsområden				
Antal påbörjade nya lägenheter	15	296	66	131
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	121	110	122	112
Förbättrad mediabild – positiva tips till media	30	24	26	24
Trygghet och trivsel				
*Serviceindex – övergripande, %	80,0	82,5	80,7	82,5
*Rent och snyggt – delindex, %	71,2	76,0	73,3	76,0
*Ta kunden på allvar – delindex, %	85,9	88,0	85,7	88,0
*Trygghet – delindex, %	78,8	80,0	79,7	81,0
Antal renoverade lägenheter, st	0	308	505	813
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	83	95-105	104	95-105
Klimat- och resurseffektiv verksamhet				
Klimatneutrala i scope 1 och 2, %	93	100	93	100
Ta fram långsiktig plan för att nå netto-noll utsläpp 2045	–	Utfört	Utfört	-
**Halvera våra utsläpp inom Scope 3 fram till 2030 (från 2022), %	100		**	
***Minska energianvändningen till 2030 med 30% (mål 2030= 111 kWh/kvm, mätstart 2007, kWh/kvm)	127	125	124	123
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2027, %	88	92	89	94
Antal laddpunkter, st		0	86	101
Vi installerar 1 000 kW solceller under perioden 2024–2034, kW		0	0	120
Attraktiv arbetsplats				
*Nöjdmedarbetarindex	–	70	79	79
Frisknärvaro, %	96,3	96,5	96,5	96,5
Ekonomiskt ansvar				
Överskottsgrad driftnetto, %	39,4	36	41,5	36
Totalavkastning, %	-9,4	7 (+/-1)	-4,6	7 (+/-1)
Räntetäckningsgrad, %	10,7	5,5	6,8 ggr	≥ 2 ggr
Belåningsgrad, %	12,5	15	14,4	≤ 40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	91	95	77	95

*Bytt undersökningsbolag och siffrorna och mätetalen är ej jämförbara bakåt i tiden. **Målnivåer ej klara, nytt mål.
***Justerade siffror på grund av ändrad normalårsperiod, påverkar både uppmätta utfall och mål.

FÖRVALTAREN FÅR FORTSATT HÅLLBARETSUTMÄRKELSE

Sedan 2021 har vi erhållit ett certifikat för vårt hållbarhetsarbete och, nu har vi också fått förlängt för 2023 av SGI Europe. Certifikatet betyder att Förvaltarens hållbarhetsarbete efterlever internationell standard för corporate social responsibility, CSR.

Under 2021 låg ett särskilt fokus på hur företag som tillhandahåller samhällsnyttiga tjänster gör för att stötta lokalsamhället och medborgarna under pandemin.

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

SGI europe CSR LABEL
Promoting Sustainability in Services of General Interest



VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

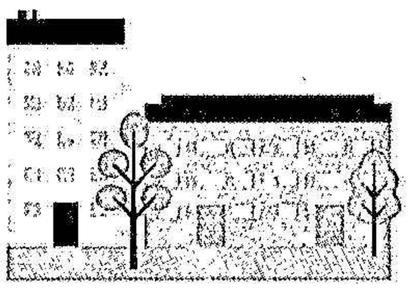
Genom vårt arbete och vår styrning bidrar vi till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på nio av de Globala målen för hållbar utveckling. Mål 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 och 16 är de mål där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är störst. Under respektive avsnitt i redovisningen går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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113359

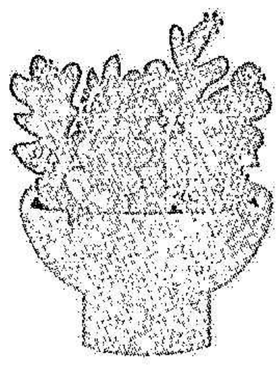
VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

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.



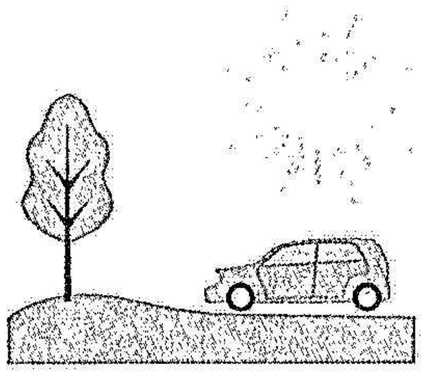
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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



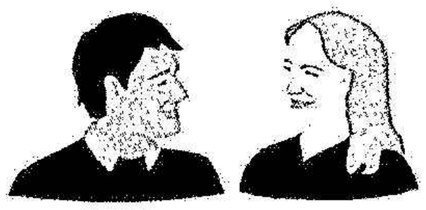
TRYGGHET OCH TRIVSEL

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



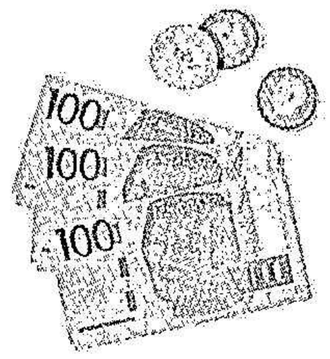
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

- 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

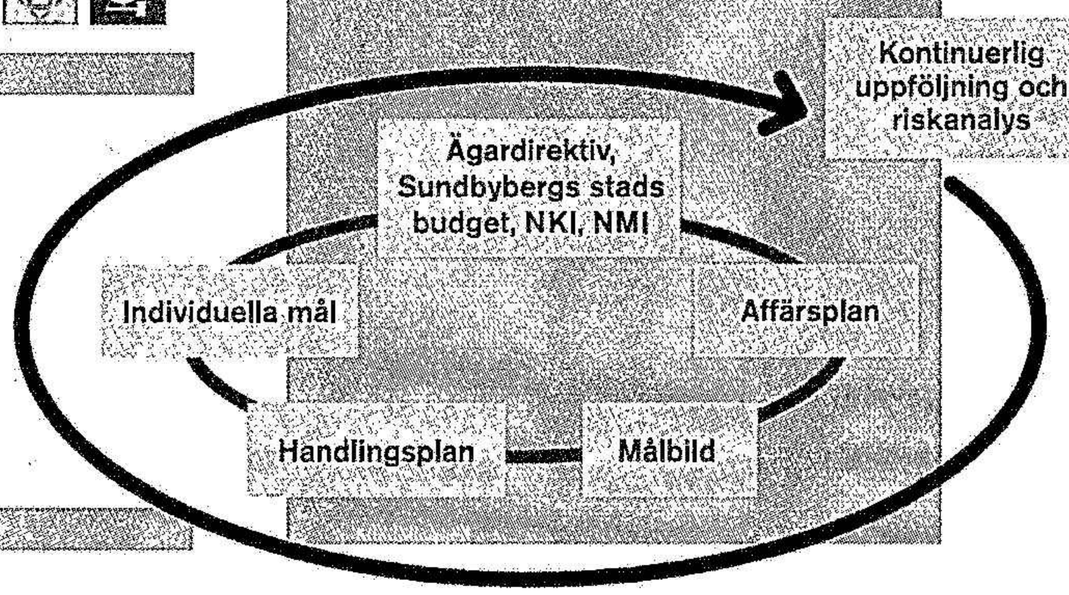
HÅLLBART ARBETSSÄTT OCH HÅLLBAR STYRNIG

Övergripande vägleds vi av vår vision Sundbyberg växer med dig. Vår ledningsgrupp har en hög medvetenhet inom hållbarhetsfrågor, och vår hållbarhetschef är en del av ledningen. Vår hållbarhetspolicy är vårt ramverk för hur vi ska arbeta kring miljö, socialt ansvar, medarbetarfrågor, mänskliga rättigheter och affärsetik. Den är antagen av styrelsen, omfattar alla delar av verksamheten, gäller för alla medarbetare och utgår från de frågor som vi och våra intressenter 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 miljö, ekonomi och social hållbarhet. 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.



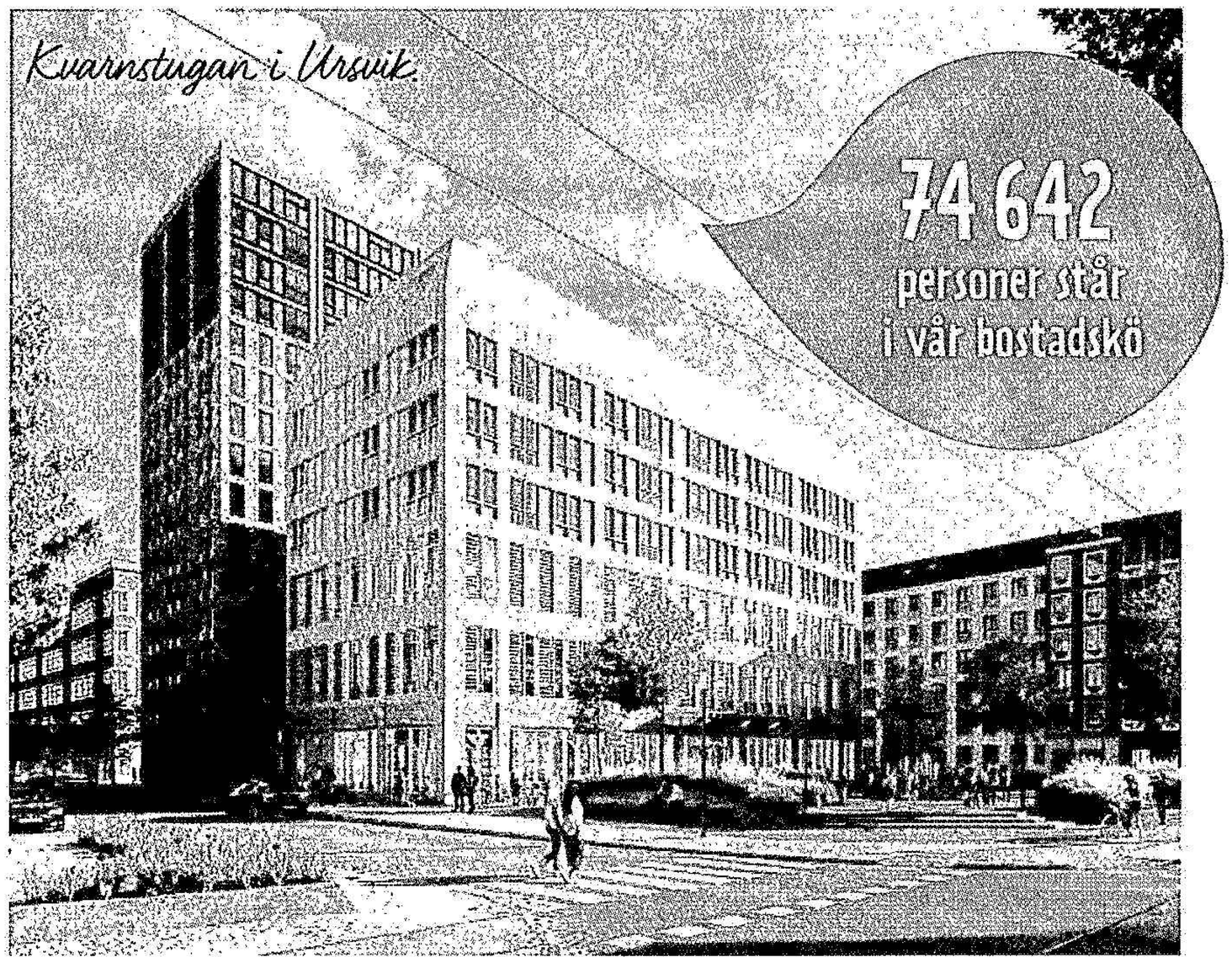
Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

20240415113600

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.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MÅL

	Mål 2026	Utfall 2023	Mål 2024
Påbörjade nya lgh	296	66	131
Arbets-tillfällen	110	122	112
Positiva tips till media	24	26	24

NYA BOSTÄDER I EN VÄXANDE STAD

För att möta behoven i ett växande Sundbyberg planerar vi att bygga upp emot 1200 nya lägenheter under den kommande tioårsperioden.

För närvarande pågår arbetet med det nya kvarteret Kvarnstugan i Ursvik. Under året slutförde vi alla grundläggande arbeten och nu fortgår entreprenaden med byggnader ovan mark.

När det till sommaren 2026 står klart för inflytt kommer vi att kunna erbjuda 113 nya hyreslägenheter i vår bostadskö.

På Skolgången i Hallonbergen nyttjar vi en tidigare kontorslokal och en del av garageutrymmet till att bygga 26 nya hyresrätter. Dessa ska stå klara i 2024

Vi hade som mål att under 2023 ta beslut om nyproduktion av 296 lägenheter, och summan landade på 66 på grund av att processer med detaljplaner och VA-kapacitet drog ut på tiden.

UTVECKLING MED KUNDEN I FOKUS

Vi har gjort en ny indelning av våra tre förvaltningsområden. De är nu geografiskt grupperade i Rissne och Ursvik, centrala Sundbyberg samt Hallonbergen och Ör. Det minskar bilåkandet och effektiviserar arbetet för oss, vilket gör att våra hyresgäster får snabbare hjälp. Vi har samtidigt sett över alla roller inom förvaltning och knutit fler yrkesgrupper till specifika fastigheter – för att hyresgästerna ska känna igen dem som jobbar i deras område

Våra bovärdar har bytt titel till fastighetsvärdar. De har vidareutbildats för att kunna åtgärda fler fel själva, och de har fått en tydligare roll genom att nu ansvara för specifika fastigheter. Tryggheten i områdena ökar när våra hyresgäster känner igen sin värd.

För att fastighetsvärdarna ska kunna fokusera på sina hus, har vi tillsatt särskilda miljövärdar som jobbar dedikerat med avfall och utemiljö – vilket har märkts positivt runtom på gårdarna. Vi har också tillskapat rollen kundförvaltare som bland annat ansvarar för samordning av kundfrågor, besiktning av lägenheter och uppföljning av kostnader.



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111361

CYKELPOOL OCH CYKELGARAGE

Under våren invigde vi vår cykelpool och vårt cykelgarage. Vi vill underlätta för dem som bor hos oss att cykla och erbjuder via poolen två elcyklar och två eldrivna lådcyklar. Cyklarna finns i cykelgaraget på Skvadronsbacken 81 i Rissne, och där finns även möjlighet att hyra plats för egen cykel. Då ingår tillgång till tvättkar och mekställning med verktyg.

Initiativet är en del av forskningsprojektet MoBo III, där vi är med och undersöker hur vi kan underlätta för våra hyresgäster att resa och ta sig fram på mer hållbara sätt. Sedan tidigare erbjuder vi även våra hyresgäster tillgång till bilpool.



ÖKAD STOLTHET GENOM SOCIALA INVESTERINGAR

Vi har fått genomförandebeslut för vårt största renoveringsprojekt någonsin, kvarteret Vandraren 9 på Rissneleden i Hallonbergen. Med sina elva huskroppar och 505 lägenheter utgör fastigheten en betydande del av stadsdelen. En upprustning av den kommer därför kunna bidra till att människor över lag, inte bara dess hyresgäster, känner en ökad stolthet och trivsel och vill bo kvar i Hallonbergen.

Förvaltaren jobbar alltid utifrån både social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Ingen del i vågskålen får utelämnas, men när det gäller just renoveringen av fastigheten på Rissneleden har social hållbarhet viktats allra högst. Vi arbetar därför med att komplettera investeringskalkylen med en modell för sociala investeringar. Sociala investeringar innebär att man satsar resurser på människor, för att minska nutida eller framtida utanförskap och skapa trygga, trivsamma och attraktiva stadsdelar. Detta är vi övertygade om skapar ökade marknadsvärden på sikt.. Vi är stolta över att vi letar nya sätt för hur man kan räkna på långsiktiga vinster när det handlar om sociala investeringar. Och för att få fortsätta ta hand om Hallonbergen och investera i våra hyresgäster.

VI SKAPAR SYSSELSÄTTNING

När människor har arbete mår de generellt bättre och är mer nöjda med sin tillvaro. Det bidrar till hållbara och attraktiva bostadsområden, och vi gör därför en rad insatser för att få fler in i sysselsättning.

Ett exempel är att vi har arrangerat jobbsökarträffar för unga sundbybergare födda 2007. Träffarna är en möjlighet att få värdefulla kunskaper inför ett kliv ut på arbetsmarknaden. De är också en chans till jobb hos oss under ett års alla skollov.

Ungdomarna får bland annat öva på att presentera sig själva i en intervjusituation, träna på att motivera sina styrkor och skriva ansökan. Efter träffarna lottar vi ut tio lovjobb bland alla som har deltagit.

Nya arbets-tillfällen 2023

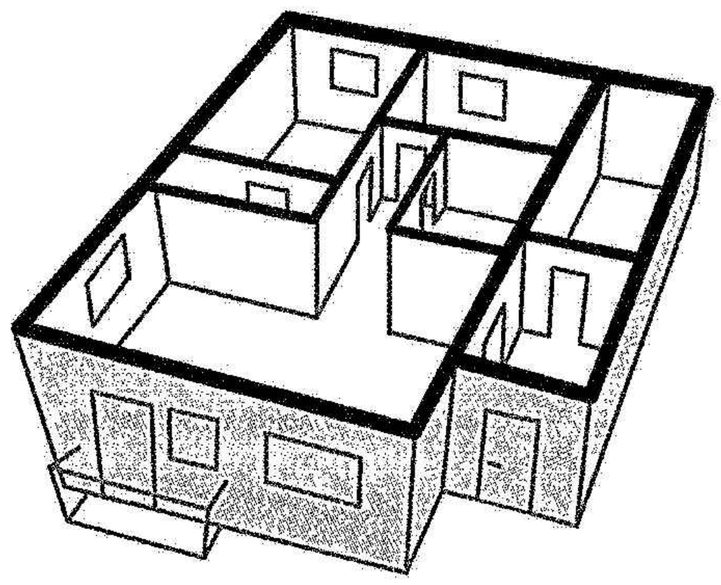
- 101 sommarjobbare
- 10 lovjobbare
- 1 handledare lovjobbare
- 9 praktikanter, varav 4 från Talangakademin
- 1 övriga visstidsanställda

FÖRVALTAREN I MEDIA

Vi arbetar proaktivt och lyfter positiva nyheter från våra bostadsområden. Under året har vi lämnat tips till media vid 26 tillfällen, där vår målsättning var satt till 24. Under 2023 publicerades 25 artiklar där Förvaltaren omnämndes. Exempelvis uppmärksammades vår nybyggda cykelhubb, med varianter av elcyklar för uthyrning och förvaring för hela familjens cyklar, av SVT och tidningen Mitt i.

HÖGA KRAV NÄR VI BYGGER

När vi bygger nytt ställer vi höga krav på olika hållbarhetsaspekter – alltifrån materialval och energieffektivisering till hur husen utformas. Vi kontrollerar alltid innehåll på våra byggprodukter mot byggvarubedömningen när vi bygger om och bygger nytt för att vara säkra på att vi har en god inomhusmiljö i våra lägenheter.



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

TRYGGHET OCH TRIVSEL

20240415113362

MÅLBILD 2030

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

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MÅL

	Mål 2023	Utfall 2023	Mål 2024
Serviceindex övergripande, %	82,5	80,7	82,5
Trygghet, %	80,0	79,7	81,0
Ta kunden på allvar, %	88,0	85,7	88,0
Rent och snyggt, %	76,0	73,3	76,0
Renoverade lägenheter, st	308	505	813
Genomförandegrad av underhållsplan, %	95–105	104	95–105



FINA BETYG I ÅRETS KUNDUNDERSÖKNING

Vi genomför en årlig kundundersökning för att våra hyresgäster ska kunna påverka sitt boende. Svaren ger oss viktig information och ligger till grund för när vi planerar vår verksamhet. Under 2023 hade vi därför ett starkt fokus på städning och avfall, baserat på föregående års lägre betyg gällande detta. Glädjande nog gav ökade resurser utdelning, och årets betyg på städning av miljörum och möjlighet till källsortering var där vi höjde oss allra mest. Vi nådde inte hela vägen till vårt ambitiöst satta mål, men väljer ändå att fortsätta sträva mot detsamma även nästa år. Detta eftersom vi vet hur upplevelsen av trygghet hör tätt ihop med att det är rent och snyggt där du bor.

Nytt grepp för att utvecklas

Under hösten har våra enheter för kundservice och uthyrning, förvaltning samt kommersiell förvaltning haft workshops för att analysera, diskutera och jobba med resultatet av kundundersökningen. Arbetssättet är ett nytt grepp och målet var att få en tydlig bild av vilka delar i verksamheten som våra hyresgäster sett brister i och hur vi ska bibehålla det som redan fungerar bra.

UPPSKATTAT BEMÖTANDE

Likt tidigare år får vi de procentuellt bästa betygen när det handlar om bemötandet från våra medarbetare och enkelheten i att göra felanmälningar. Däremot ser vi att vi kan bli bättre på att vidta åtgärder på våra hyresgästers synpunkter. Vi kommer därför att kartlägga vår kundresa under 2024 för att se hur vi ytterligare kan förbättra våra kunders upplevelse.

FÄRG PÅ HALLONBERGEN

Den grå och lite medfarna gångtunneln vid Hallonbergen centrum fick nytt liv tack vare en gemensam konstsatsning under sommaren. Satsningen är ett fint exempel på hur flera bostadsbolag tillsammans med boende och sommarjobbande ungdomar kan bidra och låta konst få ta plats.

BOSTÄDER FÖR GENERATIONER

Förvaltaren äger och förvaltar ungefär var tredje bostad i Sundbyberg. Vi erbjuder drygt 6 600 hyresrätter i olika storlekar och omkring 500 lokaler.

Vi arbetar långsiktigt för att erbjuda boenden och stadsdelar där människor trivs, känner stolthet och vill bo kvar.

BOSTÄDER TOTALT	**6 633**
Varav	
Ungdomsboende	46
Plusboende 55+	19
Plusboende 65+	143
Övrigt boende	6 425
Snittytan för våra bostäder är	71 m²

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113 63

TRYGGARE UTEMILJÖ

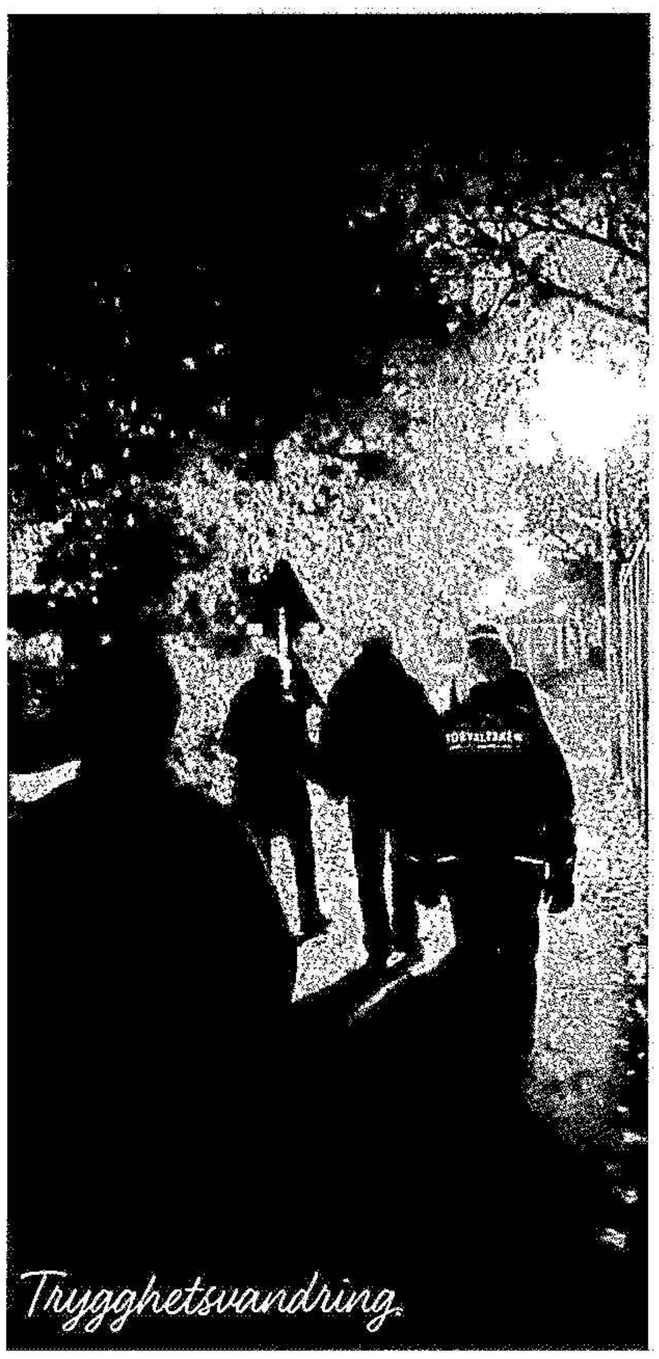
Under 2023 genomförde vi trygghetsvandringar i Ursvik, Rissne, Hallonbergen, Ör och centrala Sundbyberg. Då deltar och samverkar berörda representanter från staden, Förvaltaren, polisen och andra fastighetsägare tillsammans med de boende i området. Vi protokollför de platser som upplevs otrygga och vad som skulle förbättra dem, och gör därefter en gemensam plan för möjliga åtgärder.

Under vandringarna noterades alltifrån platser som upplevdes som otrygga till enklare skötselfrågor som vi snabbt kunde åtgärda.

MOBILT BANK-ID

I mars införde vi inloggning med mobilt bank-id på Min sida på forvaltaren.se. Vi ville öka säkerheten för våra kunder, genom att försäkra oss om att det är rätt person som är inloggad och att ingen utomstående kan komma åt deras uppgifter.

De kunder som inte har tillgång till mobilt bank-id får i stället personlig hjälp av vår kundservice.



Trygghetsvandring

BOMÖTEN PÅ PLATS

Under 2023 återupptog vi våra fysiska bomöten på plats ute i våra sex områden. Dessa möten är en möjlighet för hyresgästerna att träffa både oss och sina grannar, höra vad som är på gång och lämna synpunkter – samtidigt som vi får chans att diskutera med våra boende. Därför är bomöten ett värdefullt komplement till den skriftliga kundundersökningen. Detta år hade vi sophantering som stående tema, med nyttig info och tips kring detta.

BOPENGEN – DET HÄR HAR DEN GÅTT TILL

Ett konkret sätt för våra hyresgäster att utöva boinflytande är genom vår bopeng. Den finns för att finansiera initiativ som ökar trivsel, gemenskap och trygghet i våra fastigheter och stadsdelar. Bopengen kan sökas av såväl hyresgäster som lokala föreningar. Under 2023 har vår bopeng bland annat stöttat flertalet grannfester, sopplunchеr, gårdsloppis, springlopp, popup-snickeri och temakvällar.



RENOVERING OCH UNDERHÅLL AV VÅRA FASTIGHETER

I linje med vårt ägardirektiv ska vi möjliggöra nödvändiga kostnadseffektiva renoveringar utan stora hyreshöjningar. Att ta hand om husen handlar både om små förbättringar i det dagliga och långsiktig utveckling för framtiden.

Under 2023 fick vi genomförandebeslut för renovering av 505 lägenheter. Målet var satt till 308, men vi översteg målet då beslutet gällande vår stora fastighet Vandraren 9 kunde fattas.

Vi genomför löpande kontroller av alla fastigheter för att säkerställa att vi lever upp till lagen, håller god standard, skapar trivsel, effektiviserar skötseln och minskar energianvändningen. Arbetet sker enligt vår underhållsplan och vi nådde vårt uppsatta mål med en genomförandegrad på 104 procent av underhållet.



BARNEN I FOKUS

Barnen utgör en viktig del av samhället och vi planerar ofta våra insatser kring dem. Vår sponsringspolicy är framtagen i syfte att rikta all vår sponsring till att skapa meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar i Sundbyberg.

Sju procent av barnen i Sundbyberg lever i ekonomisk utsatthet (enligt statistik från Boverket). Siffrorna visar också på stora skillnader mellan stadsdelarna, och högst siffror hittar vi i Rissne och Hallonbergen.

Som allmännyttigt bolag vill vi göra vad vi kan för att ge alla barn förutsättningar till en betydelsefull fritid. Under våra satsningar på Löparakademin, barnorkestern El Sistema, Förvaltarenloppet samt olika aktiviteter under skolloven hade vi 519 deltagande barn under 2023.

SYSTEMATIK FÖR TRIVSEL

För att skapa trygghet för våra hyresgäster arbetar vi systematiskt med våra bosociala frågor, såsom olovlig andrahandsuthyrning, skadedjurshantering och störningar. Dessa frågor påverkar trivseln i våra hus och kan leda till oro hos grannarna. Under året klarades flera ärenden av otillåtna andrahandsuthyrningar upp och totalt kunde vi friställa 105 lägenheter, som kunnat erbjudas på rätt vis i vår bostadskö.

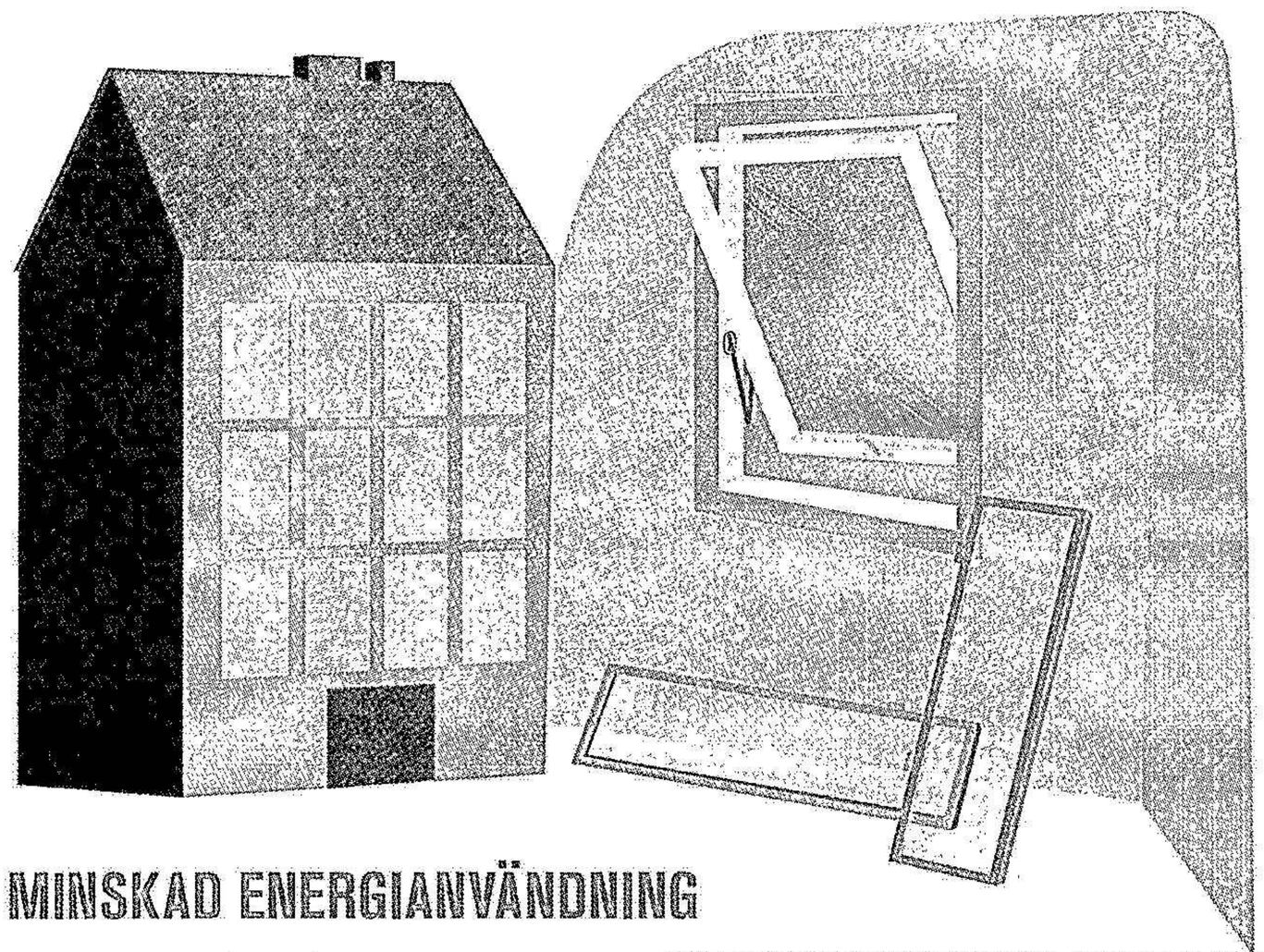
Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111364

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.



MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Under året har vi uppdaterat vår energistrategi samt fastighetsenergiplan. Energistrategin beskriver våra mål och hur vi på ett systematiskt sätt når dit, medan fastighetsenergiplanen sammanfattar själva åtgärderna för att uppnå energieffektiviseringsmålet för 2030. Med hjälp av planen kan vi löpande stämma av hur vårt dagliga arbete inom olika enheter tar oss dit.

Arbetet för minskad energianvändning sker bland annat genom optimering av teknik och smartare teknisk förvaltning, samt vid planerat underhåll, större renoveringar och när vi bygger nytt.

NÅGRA FÖRBÄTTRINGAR FRÅN ÅRET

- Tilläggsisolering och fönsterbyte i Ekdungen 1 – mindre energiförluster samt bättre ljudmiljö.
- Renovering av Risöskolan – nya tekniska installationer ger lägre energiförbrukning.
- Fönsterbyte Fasanen 3 – lägre energiförluster genom fönstren.
- Ny styrning på ett 10-tal fjärrvärmecentraler – möjliggör energioptimering och effektreducering av fjärrvärmen.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

BESPARING GENOM SMARTA VAL

Vi arbetar löpande enligt vår underhållsplan med energibesparande åtgärder. Det är vid större renoveringar av våra fastigheter som vi också uppnår de riktigt stora besparingarna, men även genom mindre men smarta ingrepp sparar vi energi. Vi har exempelvis bytt ut en del äldre ventilationsaggregat mot mer effektiva, och vi har installerat värmeväxlare i flera fastigheter för att kunna återanvända värme.

MÅL	Mål 2023	Utfall 2023	Mål 2024
Klimatneutrala enligt Scope 1 och 2, %	100	93	100
Ta fram en långsiktig plan för att nå netto-nollutsläpp 2045	Genomfört	Genomfört	–
*Halvera våra utsläpp i scope 3 fram till 2030 (från 2022), %	*	*	*
**Minska energianv. till 2030 med 30% (mål 2030= 111 kWh/kwm, mätstart 2007)	125	124	123
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2027, %	92	89	94
Antal laddpunkter, st	–	86	101
Vi installerar 1 000 kW solceller under perioden 2024–2034, kW	–	0	120

*Målnivåer ej klara, nytt mål. **Justerade siffror på grund av ändrad normalårsperiod, påverkar både uppmätta utfall och mål.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111365



INSAMLING NÄRA DE BOENDE

Att ha insamling av förpackningar nära sin bostad är en förutsättning för att våra hyresgäster ska kunna vara med och bidra till en bättre miljö och ett trevligare område. Vid årets slut kunde 89 procent källsortera nära sitt hem.

Tre nya miljöhus stod klara, på Järnvägsgatan 32 samt Mamsellstigen 2–8.

Vårt mål med att alla hyresgäster ska ha fastighetsnära insamling av förpackningar är framflyttat två år till 2027, eftersom vi vill hitta stabila och långsiktiga lösningar för våra hyresgäster att källsortera.

VÅRA KLIMATMÅL

Vi är med i Allmännyttans klimatinitiativ och har antagit initiativets övergripande klimatmål: En fossilfri allmännytta 2030, och att minska energianvändningen med 30 % till 2030 (jämfört med basåret 2007). Under 2023 har användningen av fastighetsel minskat med -1 % och fjärrvärmeanvändningen med -2 %, vilket ger en total energibesparing på -2 % för 2023. Det innebär att vi nu ligger på totalt -22 % minskning.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

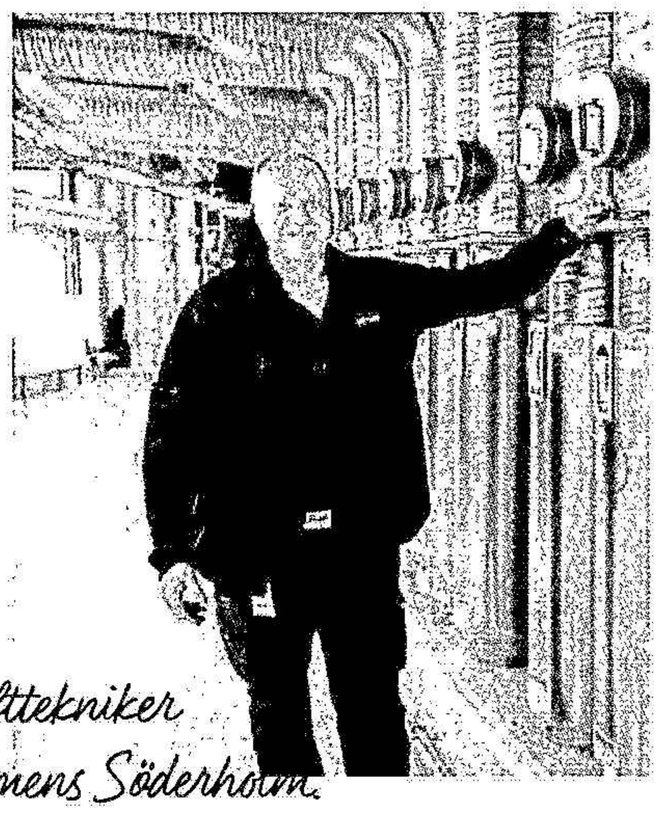
Sedan 2002 är vi miljöcertifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001:2015. Årets externa miljörevision gav inga avvikelser, men däremot några förbättringsförslag som vi jobbar med. Under året förbättrade vi bland annat systematiken i uppföljningen av leverantörer samt utvärderade hur vi kan sätta mätbara mål.

SYSTEM SOM BIDRAR TILL JÄMN LEVERANS

Vi har uppdaterat vår styrstrategi för drift och övervakning av fastigheterna. Från och med 2023 ska alla nya installationer ha samma egenskaper.

Detta leder till lägre kostnader för det centrala övervakningssystemet, förenklar driften och möjliggör styrning av uppvärmningen baserat på inomhustemperaturen och effektuttag.

Vi kan nu övervaka de flesta fastigheters värden i realtid från datorn vad gäller kyla, värme, vatten och ventilation. Detta bland annat tack vare att vi har installerat inomhustemperaturgivare i 86 % av våra lägenheter. Där det behövs kan vi enkelt justera värden för att ha en jämn leverans och energiförbrukning.



Driftstekniker Clemens Söderholm.

ÅTERBRUK I PROJEKT

När vi gör omfattande renoveringar eller bygger nytt uppstår en hel del avfall, som vi vill bli bättre på att ta till vara på. Som ett led i detta har vi under 2023 avslutat en återbrukspilot i ett byggprojekt. Fokuset låg på återbruk av vitvaror, men vi återbrukade även detaljer från badrum samt vvs-produkter.

Piloten blev lyckad och gav ett minskat klimatutsläpp med 4,5 ton CO2. Under 2024 jobbar vi vidare med att systematisera arbetssättet för att underlätta utbytet av material mellan våra fastigheter. Tanken är att vi framöver även ska återbruka köksluckor.

När det gäller avfall kring nybyggnation handlar det framför allt om att systematisera en ansvarsfull återvinning av byggmaterial och minska spill.

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 2023 har vi beräknat våra indirekta utsläpp i värdekedjan, inklusive byggprojekt och hyresgäster – Scope 3. Nu fortsätter vårt arbete för att nå netto-noll-utsläpp till 2045, med delmålet att halvera utsläppen till 2030 (från 2022).

Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) för 2023 landade på 162 ton, vilket är 93 % lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO2. Detta innebär att vi ännu inte har nått målet om att vara klimatneutrala i vår löpande verksamhet, men vi fortsätter att konsekvent minska vår klimatpåverkan.

Våra indirekta utsläpp påverkades under 2023 av den ändrade bränslemixen hos vår fjärrvärmeleverantör och ett ökat behov av uppvärmning. De påverkades även på grund av stigande elpriser som ledde till att vi under 2023 köpte biokraft och vattenkraft.

Vi har klimatkompenserat för de utsläpp som vi inte lyckats eliminera genom projekt som har kvalitetsstämpeln "Gold Standard".

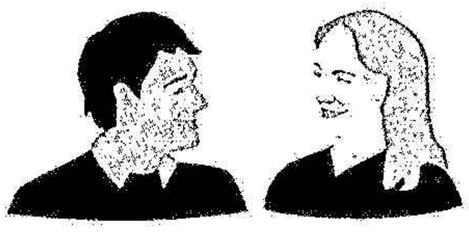
Framöver vill vi hitta kvalitetssäkrade lokala och nationella alternativ som uppfyller dessa krav. Vi ställer krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp, men ser potential att göra ännu mer.



86 laddplatser till elbilar för hyresgästerna

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MA, JW, JS, MF2, FL, TN, HES

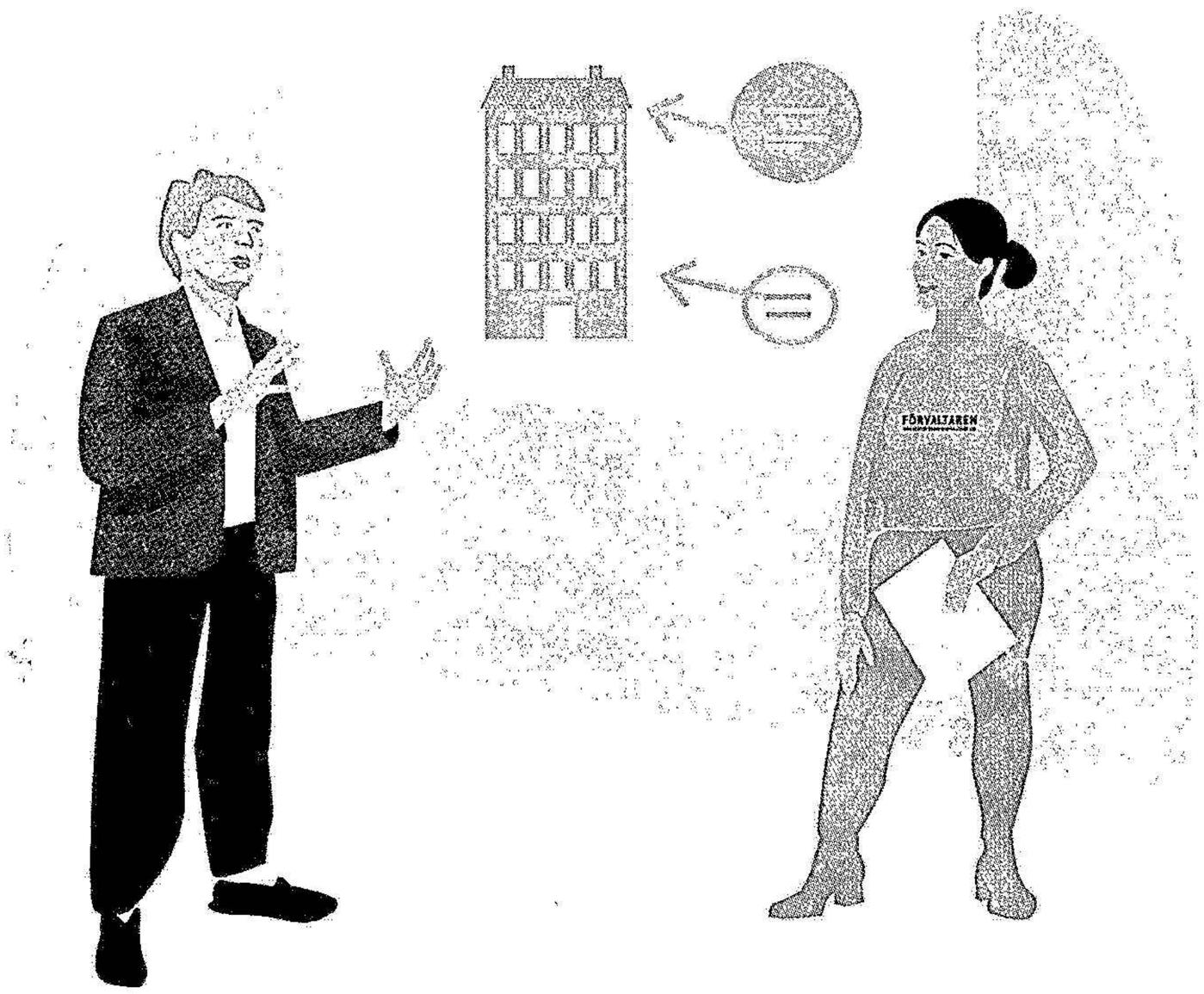
20240415111366



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.



VÅRA MEDARBETARE ÄR NÖJDA MED SIN CHEF

Att vara en attraktiv arbetsgivare är en av våra viktigaste frågor. Vi skickar därför årligen ut en undersökning för att ta reda på hur våra medarbetare upplever sitt arbete. Vi är glada att den absoluta majoriteten, 89 procent, valde att svara på årets undersökning.

Vi kan åter även glädjas åt att våra chefer får extremt fina betyg. Vi fortsätter att satsa på kontinuerlig vidareutveckling av dem, eftersom ledarskapet är en bärande faktor för arbetsmiljön. Bland våra styrkor märks också just en god arbetsmiljö och att våra medarbetare trivs med sina arbetsuppgifter. De känner gemenskap och har ett bra samarbete med sina närmaste kollegor.

Resultatet från årets undersökning har utvärderats och lever vidare under året genom att alla enheter jobbar med sina respektive förbättringsområden.

89% av medarbetarna besvarade medarbetarundersökningen.

INTERN KOMMUNIKATION

Det som får lägst betyg i år är internkommunikationen. Vi har jobbat med den interna kommunikationen systematiskt på övergripande nivå, men då begreppet är brett har våra chefer nu fått i uppgift att undersöka med sina grupper hur just deras behov ser ut och vilken typ av kommunikation som de eventuellt saknar.

Under 2024 kommer vi att tydliggöra våra processer för den interna kommunikationen.

Den 7 december lanserades vårt nya intranät, med förhoppningen att ytterligare underlätta för medarbetarna att få och hitta den information de söker.

KRÄNKNINGAR NEJ TACK

90 procent av medarbetarna säger sig veta vart de ska vända sig om de blir utsatta för kränkningar eller sexuella trakasserier. Ingen anmälan har kommit in, men i medarbetarundersökningen svarade 4 procent att de har utsatts för kränkande särbehandling och 2 procent att de har utsatts för sexuella trakasserier i arbetet. Vi har nolltolerans mot alla typer av kränkningar och tar detta på allvar genom att jobba extra tydligt med information till alla medarbetare, och för ett öppet klimat.

Jämställdhets- och mångfaldsaspekter är viktiga och ingår som en naturlig del vid rekrytering, lönesättning och personalplanering.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MÅL

	Mål 2023	Utfall 2023	Mål 2024
*Medarbetarindex	–	79	79
Frisknärvaro, %	96,5	96,5	96,5

*Bytt undersökningsbolag och därför är målet för 2023 ej jämförbart med utfallet.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113367

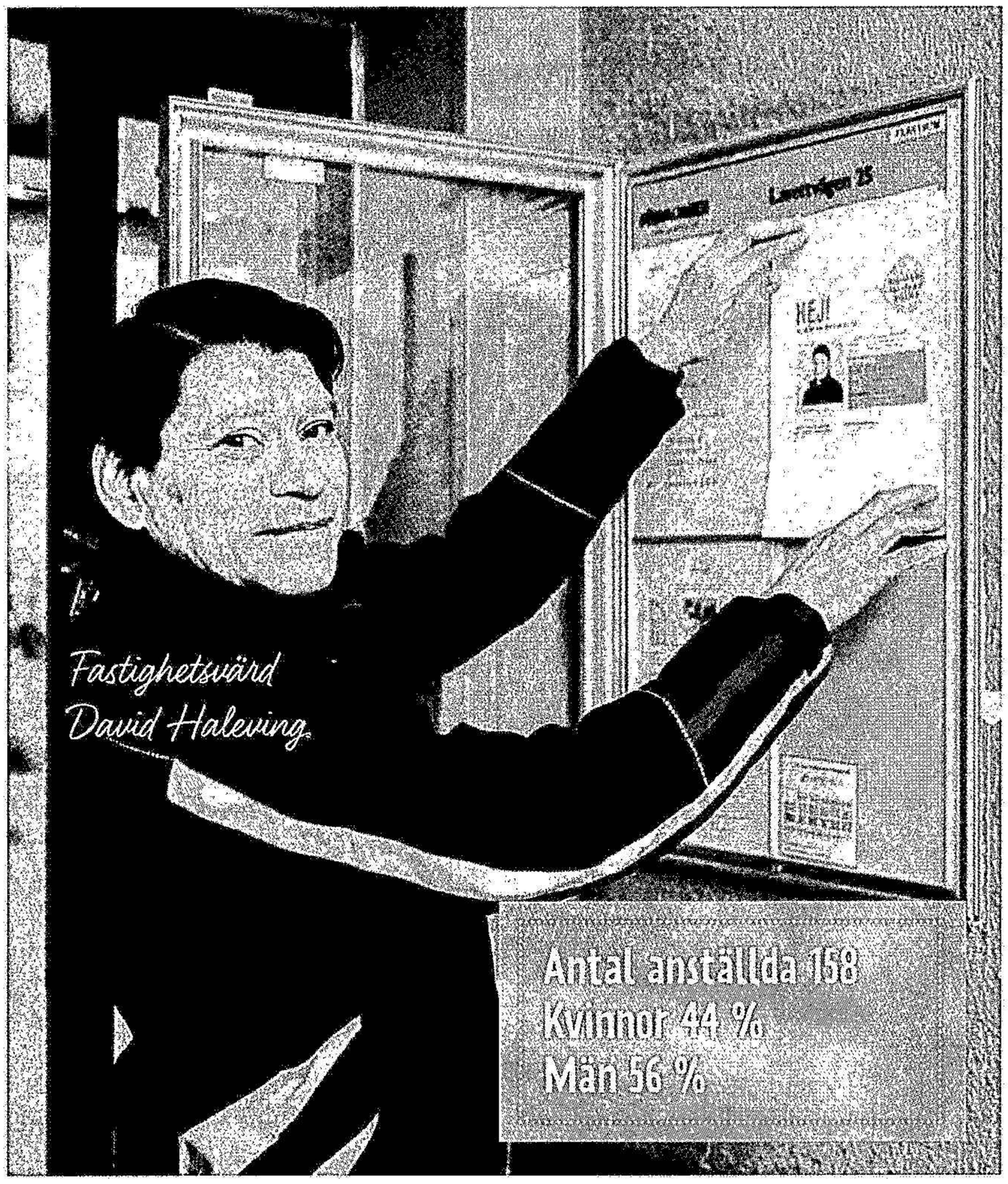
UPPSKATTADE FÖRMÅNER

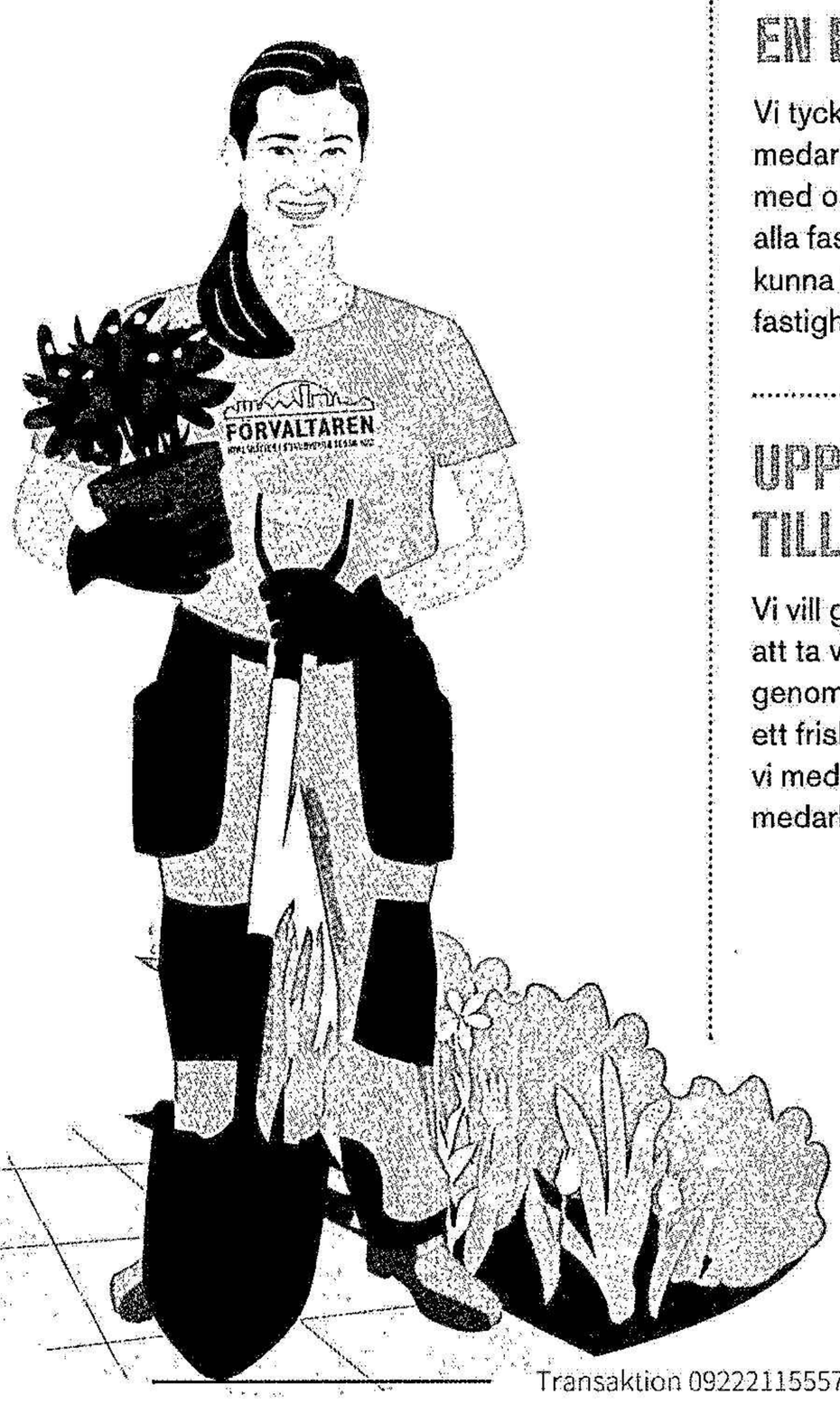
- Kollektivavtal som omfattar alla medarbetare.
- Förmånliga pensionsavsättningar och försäkringar.
- Goda villkor för föräldraledighet.
- Friskvårdsbidrag.
- Flexibla arbetstider, och korta fredagar från maj till mitten av september.
- Möjlighet för vissa tjänstegrupper att jobba upp till tre dagar hemifrån.
- Rätt till företagshälsovård och möjlighet till Epassi lunchkort eller årskort på SL.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

Vårt systematiska arbetsmiljöarbete innebär att vi kontinuerligt kartlägger, gör riskbedömningar, åtgärdar och följer upp arbetsmiljön. Alla nyanställda får en genomgång av brand- och utrymningsvägar.

Den största risken i vårt arbete är fortfarande stick- och skärskador, och under 2023 har endast två mindre skador rapporterats.





EN BRED KOMPETENSHÖJNING

Vi tycker att det är viktigt att våra medarbetare får utvecklas tillsammans med oss. Under 2023 har till exempel alla fastighetsvärdar utbildats för att kunna ta ett större helhetsansvar för fastighetsskötseln. De är nu knutna till bestämda hus och behöver därför kunna fixa det mesta.

Det blir också en ekonomisk vinning genom att vi har målet att kunna göra mer själva och inte vara lika beroende av underentreprenörer.

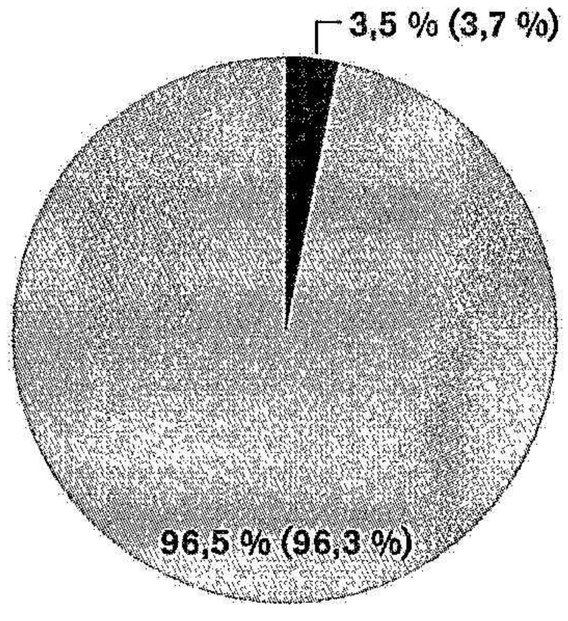
UPPMUNTRAR TILL GOD HÄLSA

Vi vill gärna uppmuntra våra medarbetare att ta väl hand om sig och sin hälsa genom friskvård och rörelse. Vi erbjuder ett friskvårdsbidrag på 3 500 kr/år, som vi med jämna mellanrum påminner våra medarbetare om att nyttja.

65%

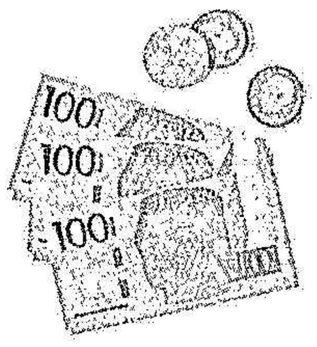
har utnyttjat friskvårdsbidraget.

FRISKNÄRVARO



Vi har under året haft en frisknärvaro på 96,5 %. Förra året låg siffran på 96,3 %.

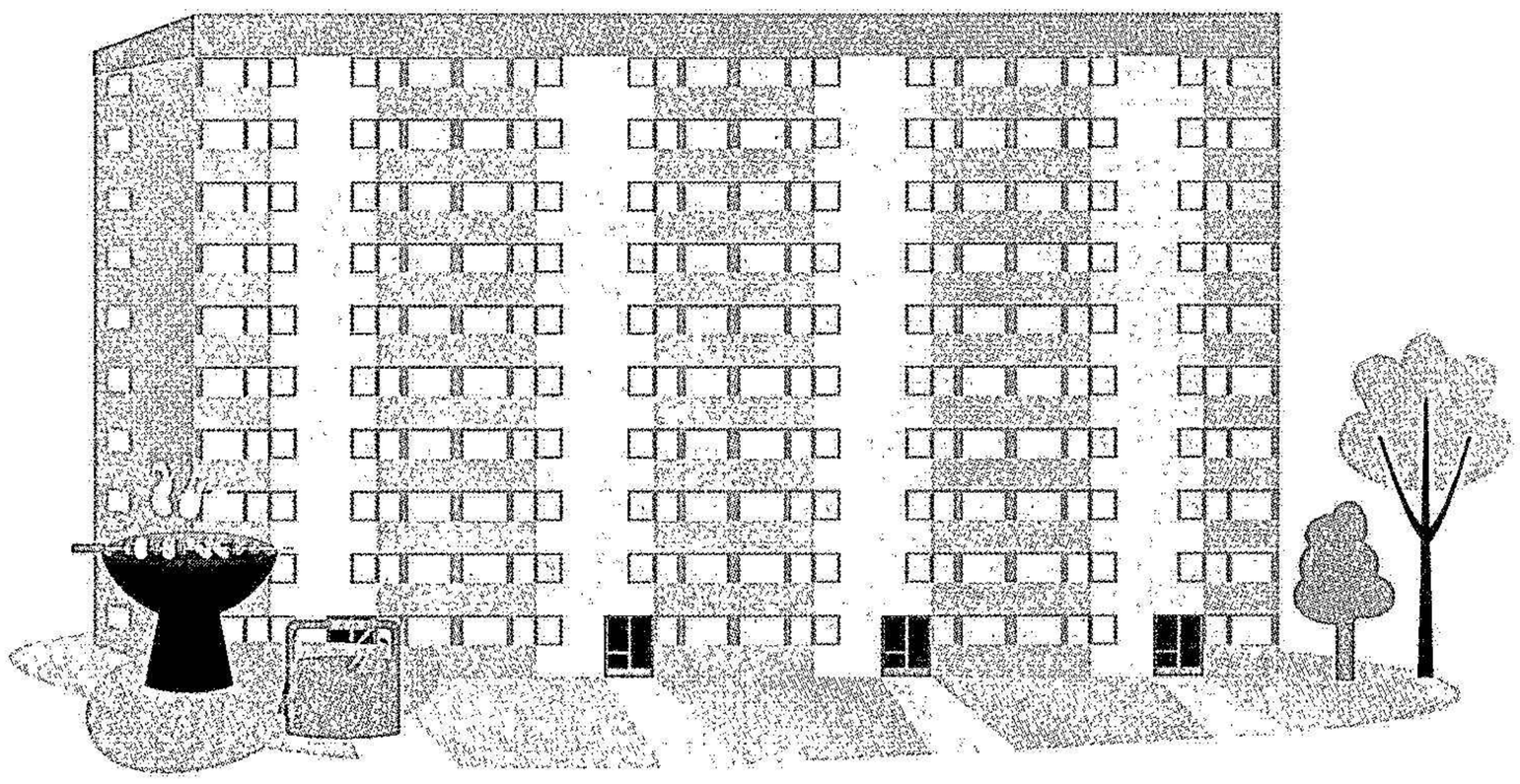
20240415111368



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.



STABIL GRUND INNEBÄR GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

2023 har varit ett tuffare år rent ekonomiskt, med ökade materialkostnader, hög inflation, höga energikostnader och höga räntor. Kostnadsökningarna har varit större än intäktsökningarna, och marknadsvärdet på våra fastigheter har minskat som en följd av framförallt högre direktavkastningskrav.

Mycket tack vare att vi har en låg belåningsgrad, god likviditet och ett marknadsvärde om 14 463 miljoner kronor per 31 december 2023, vilket är högre än det bokförda värdet på våra fastigheter.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MÅL

	Mål 2026	Utfall 2023	Mål 2024
Överskottsgrad driftnetto, %	36	41,5	36
Totalavkastning, %	7 (+/-1)	-4,6	7 (+/-1)
Räntetäckningsgrad	5,5	6,8	≥2 ggr
Belåningsgrad, %	15	14,4	≤40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95	77	95

Kreditbetyg AA-/Stable hos Standard & Poor's

HYRORNA LÄGRE ÄN UTGIFTERNA

Hyrorna ökade med 3,7 procent samt med en förhandlad engångskostnad om 110 kronor/månad under 2023 för våra bostadshyresgäster. Denna höjning täckte emellertid inte de kraftiga kostnadsökningarna som har varit under de senaste åren.

Det ekonomiska läget har inneburit att vi har behövt prioritera de mest akuta åtgärderna för att bättre jämna ut våra investeringar över tid. Vi har även arbetat aktivt med att minska antalet outhyrda lägenheter (vakanser), vilket har fört med sig att fler har fått en bostad och att vi har fått in fler hyror.

3,7%

höjdes hyrorna 2023

RÄTT HYRA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Förvaltaren och Hyresgästföreningen region Stockholm förhandlar varje år om en årlig generell hyreshöjning. Den är till för att täcka våra kostnadsökningar för att förvalta våra bostäder från ett år till ett annat.

Vi strävar efter att våra hyresgäster ska känna att de har rätt kvalitet och standard utefter vilken hyra de betalar. Därmed ska lika lägenheter ha samma hyra. Hyresnivån ska baseras på vilken standard lägenheten och fastigheten har, samt vilket läge fastigheten har.

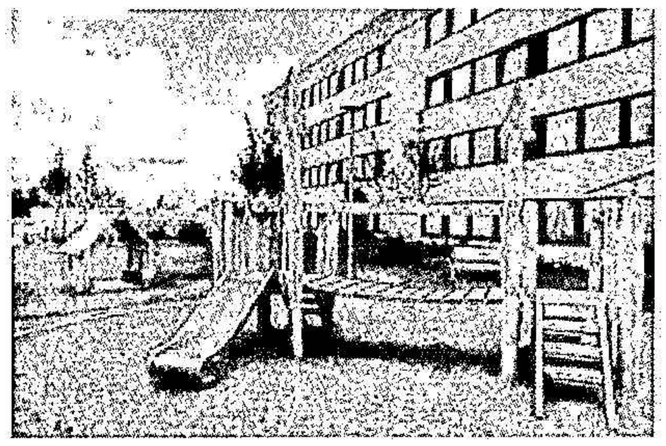
Vi har ett underhållssystem vid namn valfritt lägenhetsunderhåll (VLU).

Det går ut på att våra hyresgäster själva har underhållsansvaret avseende lägenhetens ytskikt, som exempelvis golv, väggar och tak, medan vi som hyresvärd har ansvaret för våtrum och övrigt underhåll.

För hyresgästerna innebär det att de själva bestämmer om, när och på vilket sätt de vill göra om i sin lägenhet, och de kan därmed indirekt själva påverka sin månadskostnad.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111369



TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARNA

Som ett allmännyttigt bostadsbolag går en del av överskottet från vår verksamhet åter till kommunen och kommer därigenom alla sundbybergare till del. Under 2023 har ingen värdeöverföring till Sundbybergs stadshus AB genomförts. Detta på grund av att vår ägare sett att vi kunnat göra större nytta genom att öka de satsningar som ålagts oss via ägardirektiven, till exempel genom vårt bidrag i den långsiktiga satsningen på Hallonbergen.

AFFÄRSETISKT AGERANDE

Vi följer Sundbybergs stads riktlinjer för representation, gåvor, uppvaktning och andra förmåner, kompletterat med en vägledning i affärsetik som är anpassad efter vår verksamhet. Målet är att 95 % av våra medarbetare ska ha kännedom om våra affärsetiska riktlinjer, och i år landade siffran i medarbetarundersökningen på 77 %.

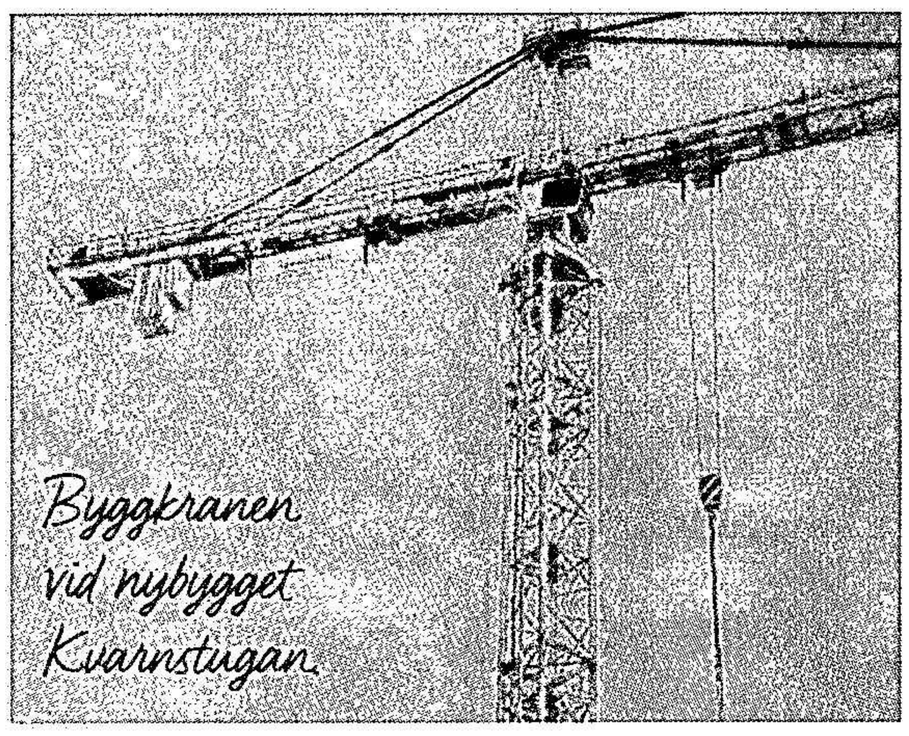
Från och med hösten 2023 har vi därför infört att vi årligen ska ha genomgång med alla medarbetare av våra affärsetiska riktlinjer och motverkan av mutor och korruption. För att underlätta vägledning i svåra situationer arbetar vi även löpande med olika exempelövningar. Inga avvikelser har rapporterats under 2023.

Vi har ett externt visselblåsarsystem dit medarbetare kan anmäla missförhållanden som korruption eller andra oegentligheter. Inga misstänkta fall av oegentligheter har anmälts för granskning under året.

SUND KONKURRENS OCH RÄTTVIST BYGGANDE

Vi arbetar aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för våra avtalsentreprenörer. Vi vill säkerställa goda arbetsvillkor vad gäller skälig lön, arbetstid och semester för anställda 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.



Byggkranen vid nybygget Kvarnstugan.

PRIORITERING ALLT VIKTIGARE

Under tuffare ekonomiska tider behöver vi jobba mer aktivt med våra prioriteringar när det kommer till underhåll. Vi har inte haft någon förändring i budgeten, men vi har lagt mer fokus på energieffektiviseringsåtgärder. Det handlar om att agera klokt utifrån vårt hållbarhetsarbete, så att vi minskar kostnader långsiktigt genom bättre produkter för både miljön och våra boende.

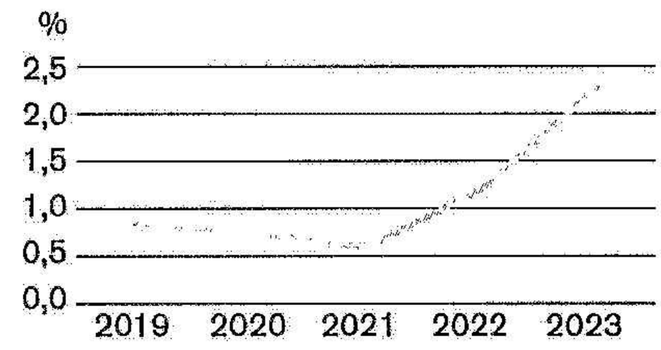
Vi håller även på och kopplar upp våra fastigheter för att kunna styra alla installationer digitalt, vilket är mer energieffektivt.

ANSVARSFULL UPPHANDLING

Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift av våra fastigheter samt 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.

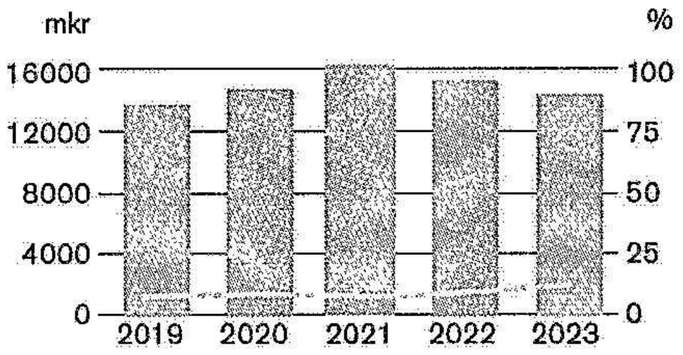
Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster.

SNITTRÄNTA

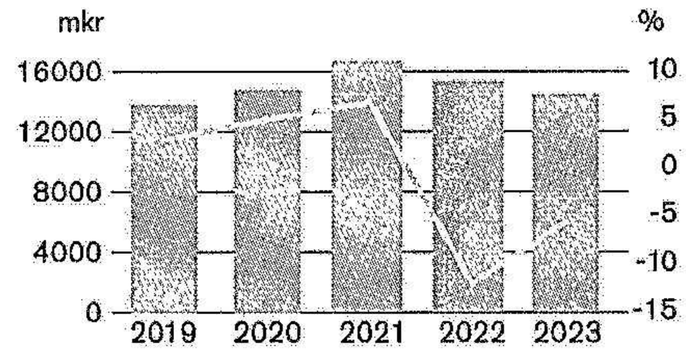


Snittränta per den 31 december

BELÅNINGSGRAD

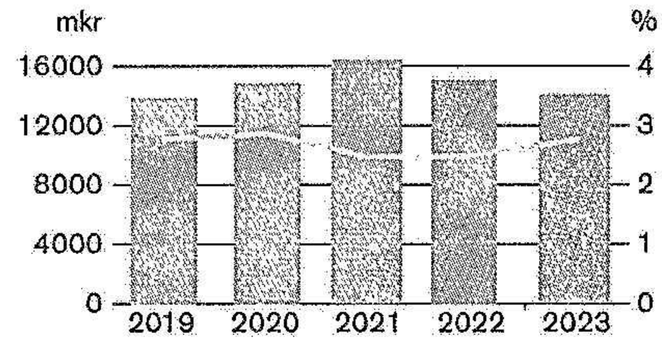


VÄRDEFÖRÄNDRING



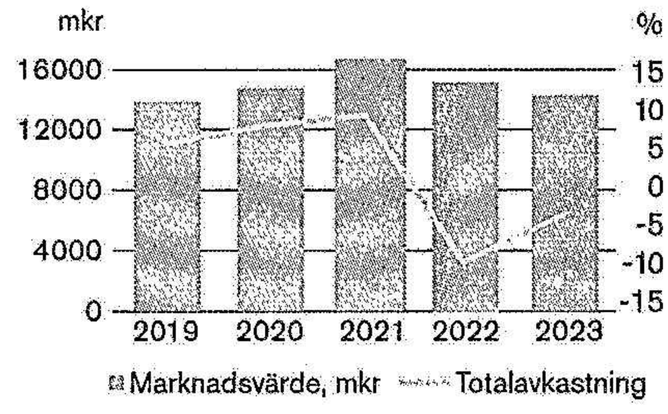
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



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

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

FINANSIERING

Vi har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapital- och bankmarknaden. Med en stark ägare – Sundbybergs stad via koncernen Sundbybergs stadshus AB – tillsammans med vår höga rating och breda finansieringsbas bedömer vi tillgången till krediter som mycket god.

SKULDPORTFÖLJEN

Koncernens skuldportfölj uppgick den 31 december 2023 till 2 200 (2 000) miljoner kronor.

Vi hanterar räntesäkring via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Vi hade per 31 december 2023 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 1 650 (1 480) mkr.

FINANSPOLICY

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Policyns syfte är att säkerställa vårt finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

Finanspolicyn klargör de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna.

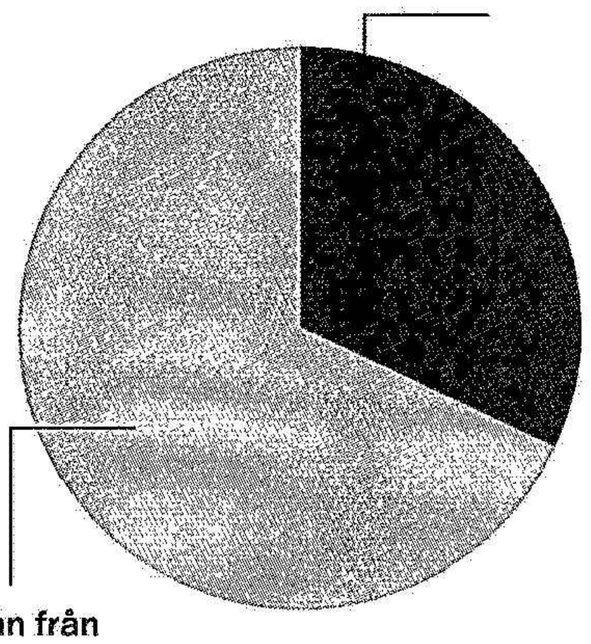
FINANSNETTO

Koncernens finansnetto uppgick till -43 (-21) mkr. Ökningen av finansnettot på 22 mkr beror på de stigande marknadsräntorna, vilket påverkar den del av Förvaltarens skuld som har rörlig ränta.

I takt med att vårt ränteskydd förfaller och behöver bindas om på dagens högre räntenivå ökar även den delen av de totala räntekostnaderna. En del av räntekostnaden aktiveras som "ränta under byggnadstid" (RUB), för 2023 var den 11 (8) mkr.

Den 31 december 2023 var snitträntan (momentan) för skuldportföljen 2,26 (1,16) % och snitträntan under året 2,01 (0,99) %. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,77 (3,10) år och andelen lån med förfall inom ett år med hänsyn till kreditlöften uppgick till 0 (0) %.

FINANSIERINGSKÄLLOR



BORGENSAVGIFT

Koncernen har erlagt 5,3 (4,3) mkr i kommunal borgensavgift. Beviljad borgensram uppgick till 2 900 (2 900) mkr, varav 1 500 (1 200) mkr var utnyttjat.

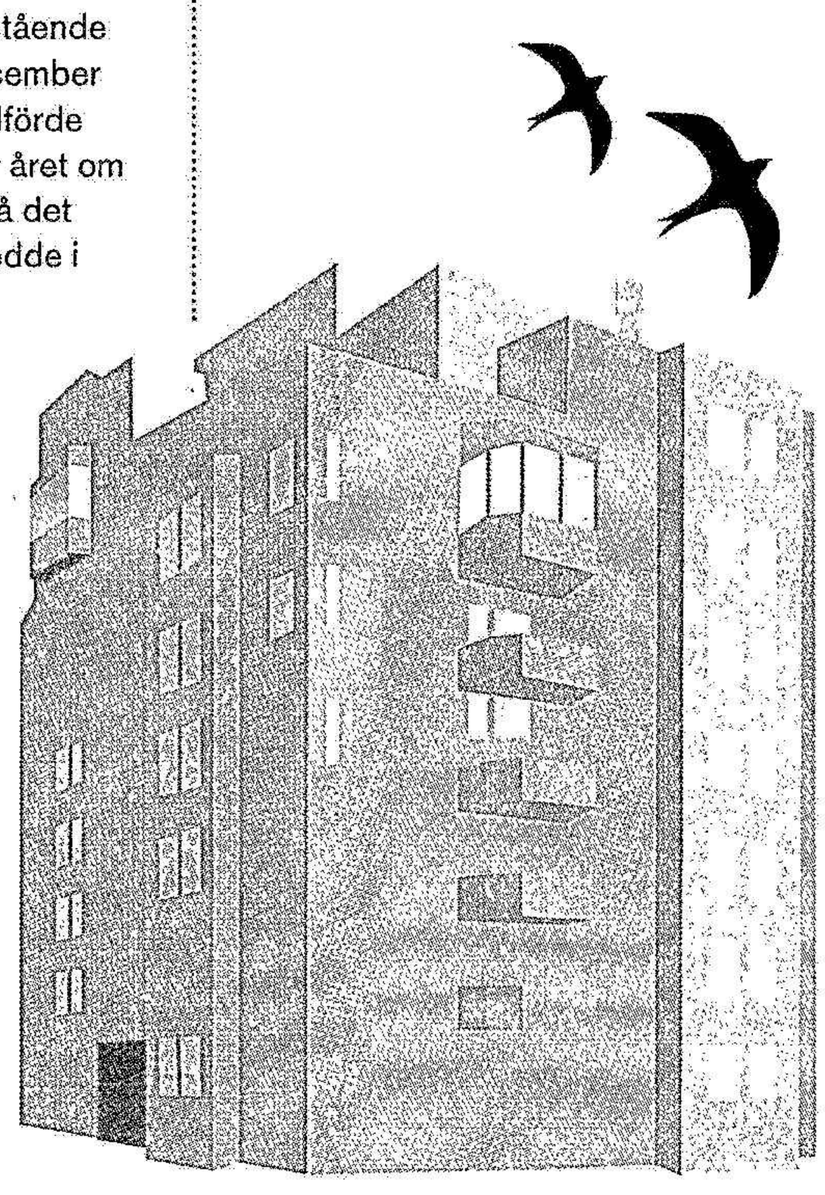
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2023 var 42 (110) mkr, vilket medförde en negativ värdeförändring under året om 68 mkr. Detta beror framför allt på det räntefall på längre räntor som skedde i slutet av 2023.

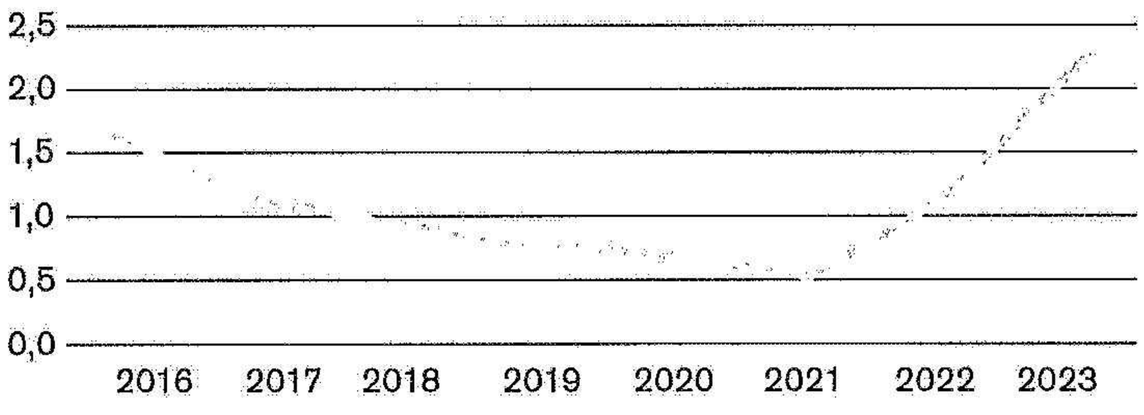
RATING

Vi behåller vårt höga kreditbetyg AA-/ Stable outlook, i den rating som utförs årligen av Standard & Poor's. Ratingen avser att bedöma en emittents generella kreditvärdighet, det vill säga förmågan att i tid möta sina finansiella förpliktelser.

Det mycket höga kreditbetyget motiveras särskilt av vår låga affärsrisk och skuldsättning. Ratingen underlättar emittering av kapitalmarknadsprodukter.



SNITTRÄNTA



2024041511370

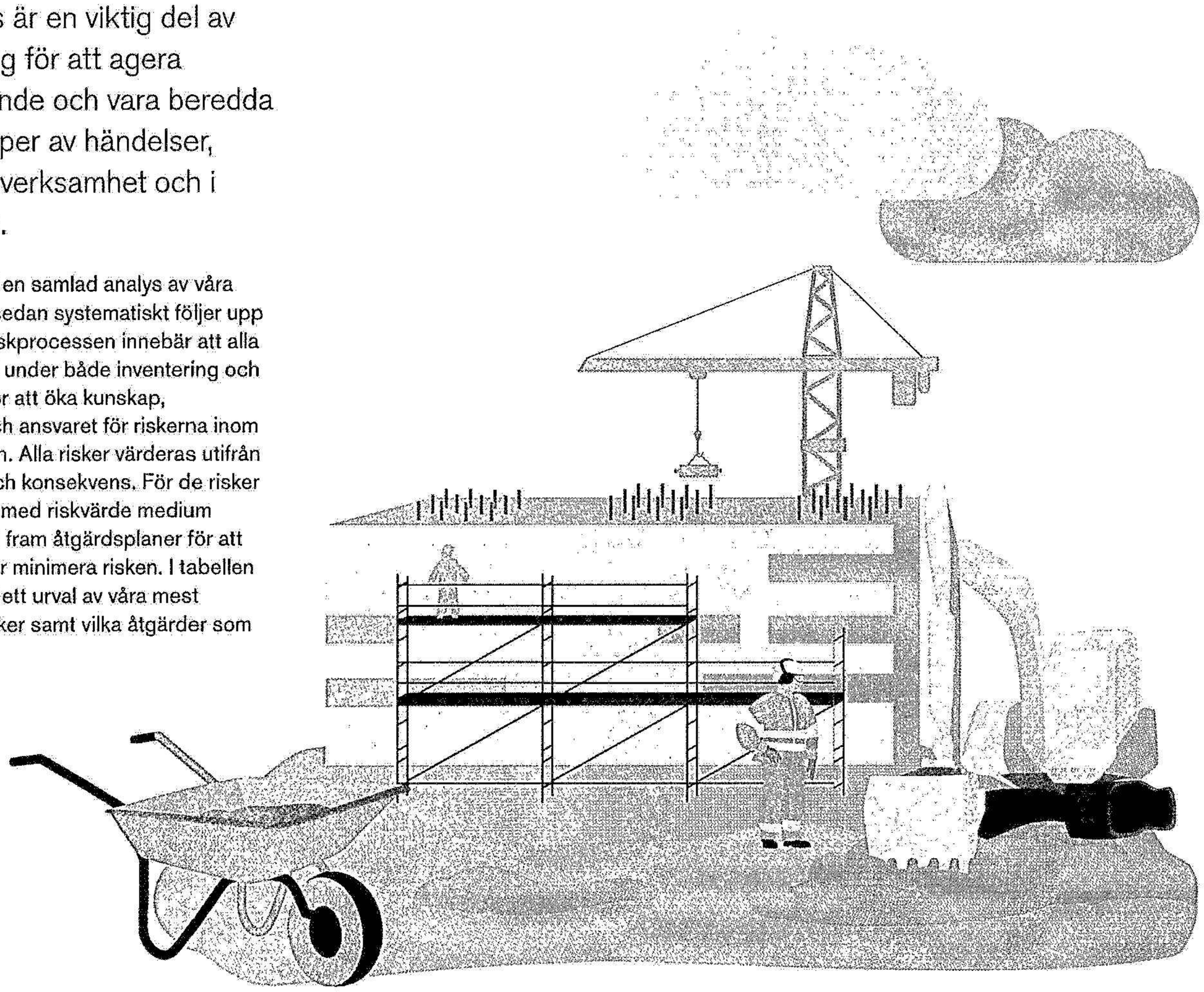
Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111371

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 är med under både inventering och uppföljning, 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.



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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

HÅLLBARHETSNOTER

20240415111372

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

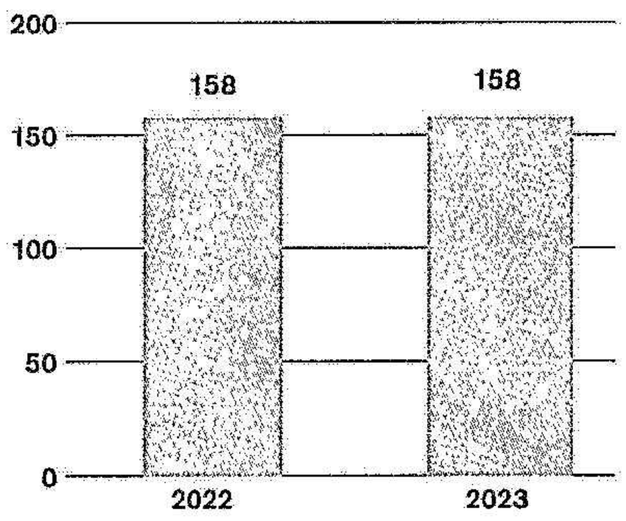
Förvaltarens års- och hållbarhetsredovisning är upprättad för att spegla verksamheten. För att avgränsa innehållet har vi tillämpat principerna för väsentlighet, transparens och intressentperspektiv. Vi följer löpande vår omvärld och utvecklar vår styrning för att vara i takt med omvärlden och för att 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
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

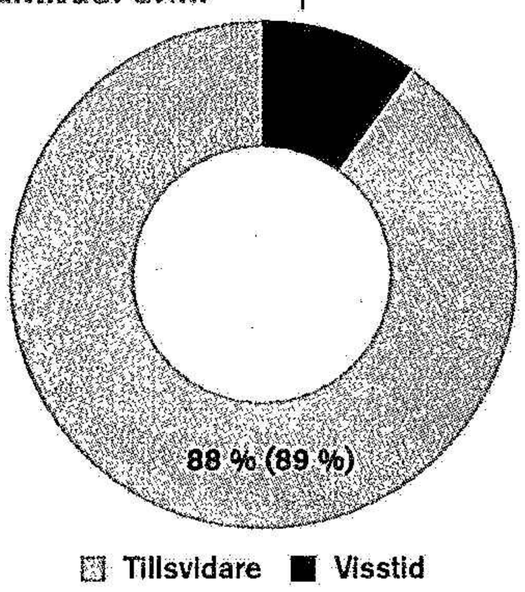
MEDARBETARSIFFROR

31/12 2023

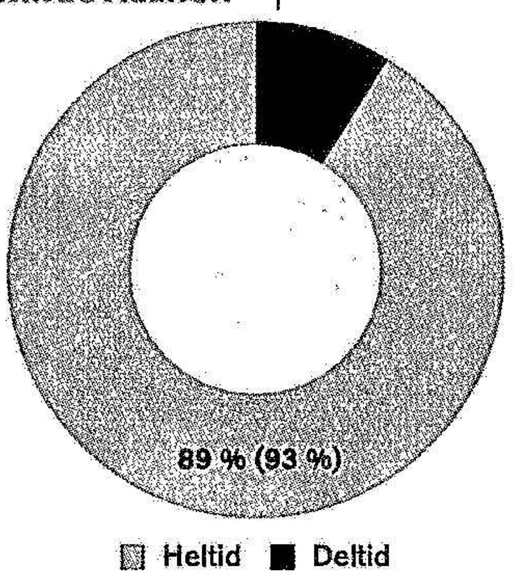
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



	Alla medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp	Styrelsen	Tillsvidare	Visstid	Heltid	Deltid
Antal	158	15*	5	12	139	19	141	17
Kvinnor	44%	60%	80%	42%	44%	47%	44%	47%
Män	56%	40%	20%	58%	56%	53%	56%	53%
Under 30 år	6%	0%	0%	0%				
30-49 år	49%	53%	60%	42%				
Över 50 år	46%	47%	40%	58%				

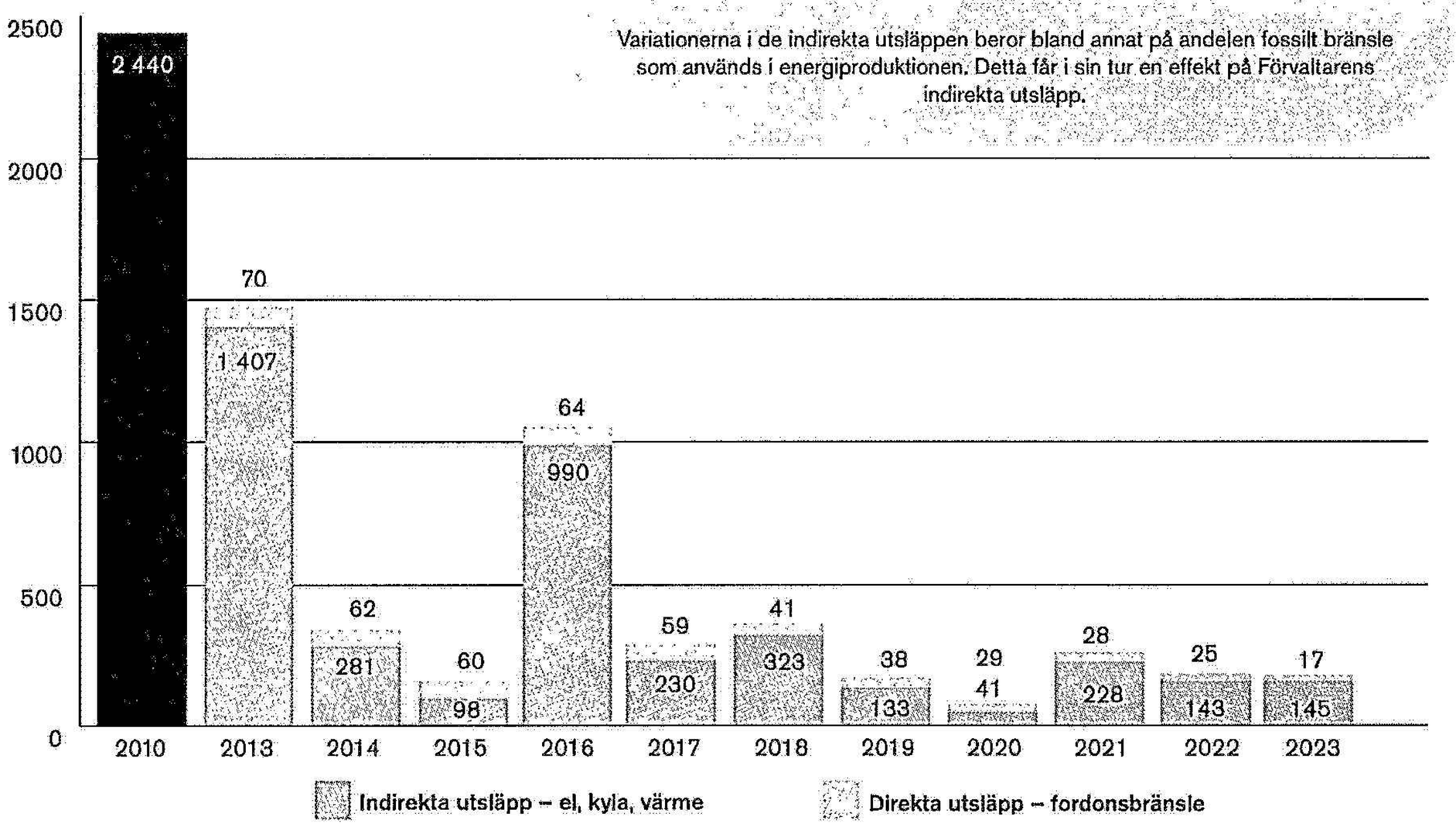
*Anställda som har personalansvar. Fem ingår även i ledningsgruppen.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113733

KOLDIOXIDUTSLÄPP (TON/ÅR)

Ton koldioxidutsläpp



Variationerna i de indirekta utsläppen beror bland annat 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 och läckage av köldmedia (Scope 1) samt våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme (Scope 2) i enlighet med det internationella ramverket Greenhouse Gas Protocol och marknadsbaserade värden. Vi vet att stora delar av våra utsläpp uppkommer i vår leverantörskedja och hos våra hyresgäster (Scope 3). Under 2023 har vi beräknat våra indirekta utsläpp i värdekedjan med hjälp av branschstandarder, schabloner och specifika data, nu fortsätter arbetet med att säkerställa en god kvalitet i dessa beräkningar framåt.

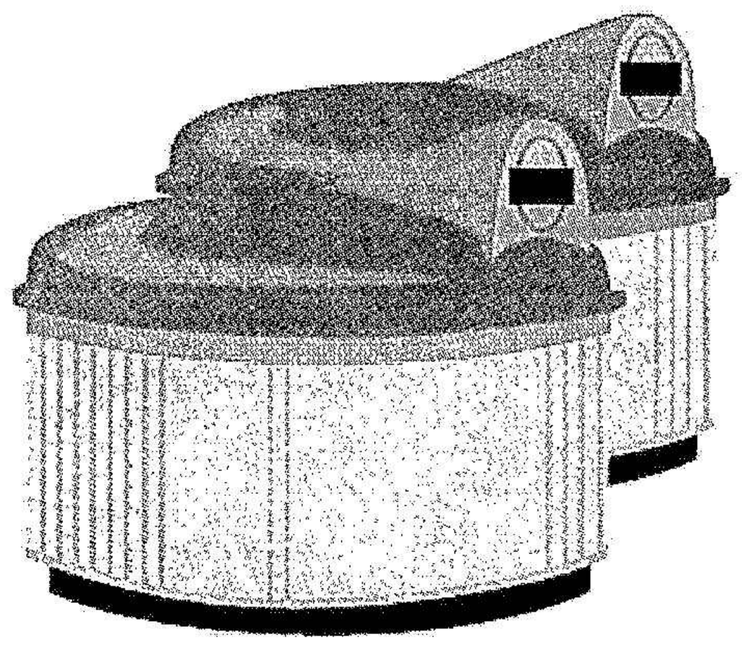
Fastighetselen som vi har köpt in under 2023 var ursprungsmärkt vattenkraft och biokraft. Beräkningarna inkluderar inte hyresgästernas el då detta ingår i scope 3.

Värmen som ingår i beräkningen är uppvärmning av alla våra fastigheter. Vi använder fjärrvärme från Norrenergi med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöval". Under 2023 kom 99 % av värmen från förnybara källor. Jämfört med 2022 har andelen förnybart minskat och våra indirekta utsläpp har ökat jämfört med förra året. Detta beror på de kalla vintermånaderna och Norrenergis behov att komplettera med mer fossilt bränsle i värmeproduktionen, en underliggande faktor till de indirekta utsläppen från energianvändning som kan variera kraftigt från år till år.

Kylan är fjärrkyla från Norrenergi som används för att kyla ner de lokaler som har fjärrkyla. Under 2023 kom 100 % av fjärrkylan från förnybara källor.

EMISSIONSFAKTORER

Fordonsbränsle: Trafikverket (2017), WTW-värden
El: Sveriges Allmännytta, EF Klimatinitiativet 2022, scope 2 för vattenkraft och biokraft
Fjärrvärme och fjärrkyla: Norrenergi (2023)



AVFALL I SIFFROR

Fraktioner i ton	2023	2022	2021	2020
Matavfall	356	321	354	364
Fettavfall	144	112	67	98
Restavfall från hushåll	2 931	3 180	3 228	3 249
Källsorterade fraktioner	401	617	843	663
Brännbart avfall (inkl grovsopor)	85	404	511	494
Park- och trädgårdsavfall	0	69	53	77
Totalt icke farligt avfall	**3 918**	**4 703**	**5 056**	**4 946**
Elavfall (farligt avfall)	1	35	40	39
Övrigt farligt avfall	2	3	1	2
Totalt farligt avfall	**3**	**38**	**41**	**41**

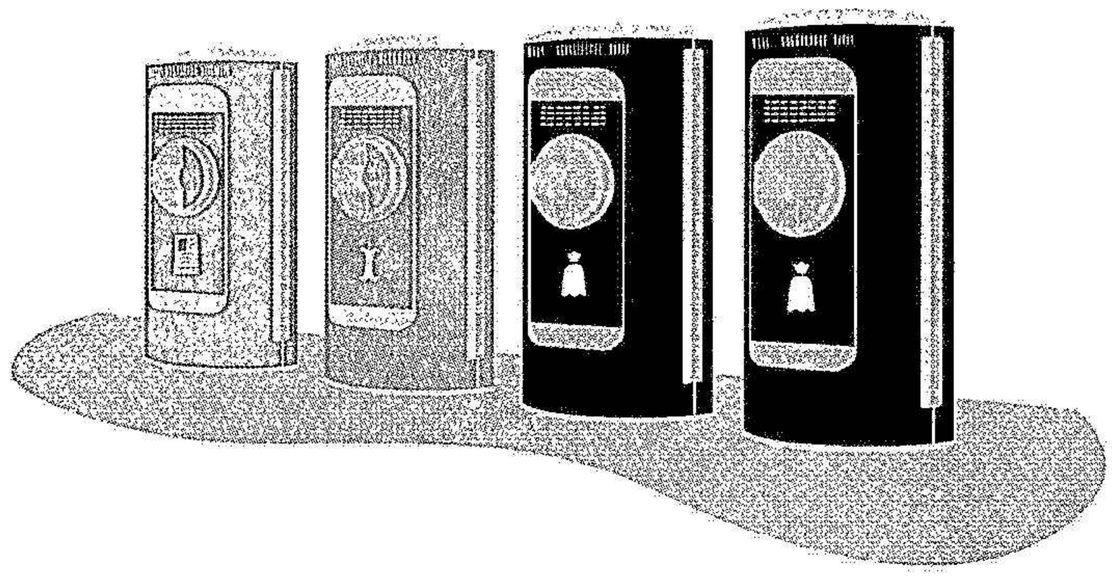
SÅ BERÄKNAR VI AVFALLSMÄNGDER

Datat för avfallsfraktioner består av både uppmätta vikter (kg) och multiplicerat med uppskattade mängder (volym multiplicerat antal hämtningar) eller så har den andel som våra hyresgäster står för i ett område beräknats (från t ex sopsug). Vikterna i tabellen är uppskattade på samma sätt varje år för jämförbarhet, i år har inget data för fraktionen Park- och trädgårdsavfall rapporterats då vi har en annan avfallsentreprenör än tidigare.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

GRI-INDEX

Fastighets AB Förvaltaren har redovisat informationen som hänvisas till i detta GRI-index för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023 med referens till GRI Standards.



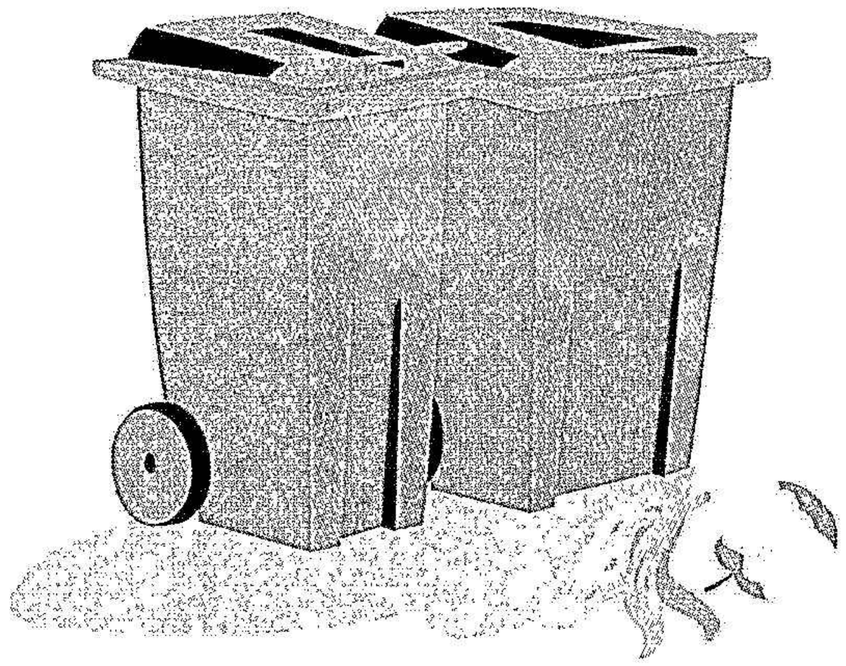
20240415111374

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, 55
	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 2023-01-01 - 2023-12-31. Redovisning avges årligen. Kontaktperson, se sid 55.
	2-4 Förändringar av information	Inga väsentliga 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 väsentliga 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. 53
	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, 17, 21
	2-19 Ersättningspolicyer	s. 43, 45
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. 14-20
	2-26 Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor	s. 21
	2-28 Medlemskap i organisationer	Nyföretagarcentrum Solna/Sundbyberg, Sveriges Allmännytta, Byggvarubedömningen, Rättvist byggande
5. INTRESSENTENGAGEMANG		
	2-29 Tillvägagångssätt för intressentengagemang	s. 8-9, 14-15
	2-30 Kollektivavtal	s. 19
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	s. 8-11, 24
	3-2 Lista över väsentliga frågor	s. 11
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 5, 12-21, 23-25
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 13, 20-21

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111375



GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner	s. 21
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	s.16
	302-3 Energiintensitet	s.16
GRI 305 Utsläpp (2016)	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	s. 17, 25
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	s. 25
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	s. 17, 25
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	s. 17, 25
	306-3 Genererat totalt avfall	s. 25
Arbetsmiljö och hälsa (eget område)	Frisknärvaro	s. 18-19. Förvaltaren har valt att redovisa frisknärvaro resp. sjukfrånvaro 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
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	405-1 Mångfald i ledningen och bland anställda	s. 24
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	s. 18
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 14-15

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, org.nr 556050-2683

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 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

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

20240415113376

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org. nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 i årsredovisningens framvagn.) Se särskild tabell på sidan 27.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 633 (6 627) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 78 811 (78 622) 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 i olika stadsdelar planeras.

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2023-12-31 uppgick marknadsvärdet till 14 463 (15 098) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 6 054 (5 770) miljoner kronor.

RISKHANTERING

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

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2023-12-31. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,2 (98,2) % för helåret 2023. 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 89,6 (88,7) % för helåret 2023. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Därefter har också konverteringar från lokaler till bostäder gjort att andelen fortsatt att minska. 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 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 75 (84) % av lånevolymen räntesäkrad.

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

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

Överskottsgraden uppgick per 2023-12-31 till 41,5 (39,4) %.

Totalavkastningen uppgick per 2023-12-31 till -4,6 (-9,4) %.

Belåningsgraden uppgick per 2023-12-31 till 14,4 (12,5) %.

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

Årets kundundersökning bland de boende resulterade i ett fortsatt högt betyg med ett serviceindex på 80,7 (80) %.

Transaktioner

En mindre bytesaffär med mark har skett under 2023, vilket påverkade årets resultat med 0,3 mkr. Utöver detta har vi fått en tilläggsköpeskilling kopplat till en tidigare affär, med 5,6 mkr samt tillkommande kostnader på med 1,5 mkr.

Hyresnivåer

För 2023 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 3,70 procent för de flesta bostadshyresgästerna plus ett tillägg på 110 kr i månaden under 2023 för de som ej bor i nyproduktion. Hyreshöjningen genomfördes från och med 2023-01-01 och motsvarar cirka 31 miljoner kronor i ökade årsintäkter.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 463 (501) miljoner kronor.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111377

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

Färdigställda projekt 2023

Under 2023 har ombyggnaden av Skvadronskolan till en grundsärskola, Risöskolan avslutats. Fasadrenovering av Ekdungen 1 och stambyte av 87 lägenheter i Batteriet 3 har också avslutats. I Hallonbergen, fastigheten Orienteraren 9, är renoveringen av gården samt konverteringen av lokaler och delar av ett garage till 26 nya lägenheter klar.

Pågående produktion

I fastigheten Östern 5 i centrala Sundbyberg pågår en hållbar renovering. Tredje och sista etappen startades i höstas och beräknas vara klar i sin helhet under kvartal 4 2024. Utöver renovering av 84 lägenheter innefattar projektet åtgärder för att minska energiförbrukning, förbättra inomhusklimatet, nya fasader, renovera taken samt installera nya hissar.

I fastigheten Vargen 2 i Storskogen pågår renovering av fönster, balkonger och entrédörrar. Under 2024 planeras projektet att fortsätta med renovering av 238 lägenheter, renovering av fasader, tak och gemensamma utrymmen, förbättrad utemiljö, och nya installationer. Det planeras också för en ombyggnad av lokaler till cirka 20 nya lägenheter. Projektet beräknas färdigställas under 2027.

I Hallonbergen, fastigheten Orienteraren 9, kommer det sista av fem delprojekt genomföras. Det avser renovering av garage plan 2 och kommer pågå under hela 2024.

Under hösten startades två hyresgästanpassningar i fastigheten Bageriet 23, en för ny vårdcentral och en för tandläkarmottagning. Dessa kommer färdigställas under första halvåret 2024.

Planerade projekt
Planering pågår för renovering och stambyte i fastigheterna Gåsen 6, Kapellet 9 och Muraren 5. Totalt är det 70 lägenheter som berörs. Projekten omfattar även konvertering av lokaler till lägenheter i Kapellet 9 och Muraren 5.

Projektet "Renovering av Vandraren 9" avser totalrenovering av fastigheten för att hantera underhållsbehovet av uttjänta material och utrustningar samt investeringar i tillskapande av nya lägenheter och åtgärder i allmänna ytor samt det offentliga rummet. Inom kvarteret ryms 505 lägenheter och efter genomfört projekt kommer ytterligare ca 60 lägenheter ha tillskapats både genom delning av befintliga lägenheter samt konvertering av lokaler. I december fattade styrelsen beslut att genomföra renovering.

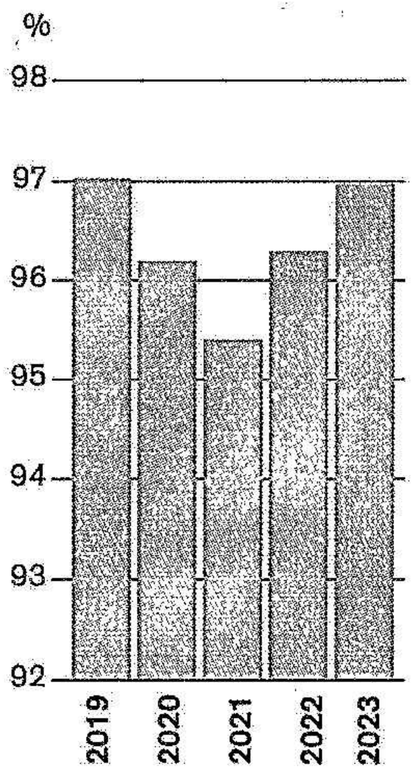
I Ursvik pågår nyproduktion på fastigheten Kvarnstugan 1. Fastigheten kommer uppföras med 113 lägenheter och 2 000 kvm lokalyta. Mark- och grundläggningsarbeten är avslutade och nu pågår byggnation av källarväggar. Investeringsbeslut avseende resterande delar bedöms tas under första kvartalet 2024. Projektet beräknas vara klart under första halvåret 2026.

För fastigheten Hamnen 8 pågår diskussioner med staden avseende utformning av fastigheten. Olika alternativ för både boende och lokaler bearbetas.

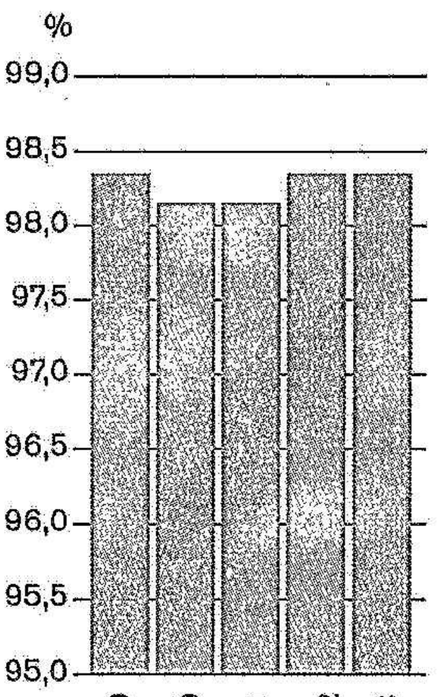
För fastigheterna Skvadronen 9-12 och Artilleristen 5 pågår detaljplanearbete avseende nyproduktion av ca 150 lägenheter, nytt parkeringshus samt en ny sopsugsanläggning åt SAVAB.

I kvarteret Tjuren i Ursvik pågår detaljplanearbete för ca 500 nya lägenheter. Utställning planeras för senare delen av 2024.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2023-12-31
inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2023-12-31
exklusive projektvakanser



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111378

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

För 2024 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 74 kr/ kvm per år för de flesta fastigheterna. Hyreshöjningen träder i kraft 2024-02-01.

Förvaltaren står inför stora investeringar de kommande åren. Förvaltaren planerar för flera nya byggnationer i olika stadsdelar, samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet ska genomföras. Dessa åtgärder ligger helt i linje med ägardirektivet där Förvaltaren ska vara en viktig och aktiv part i en hållbar utveckling av hela staden. Vidare ska bolaget arbeta utifrån stadens vision. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital. Detta ställer höga krav på Förvaltaren att optimera sin fastighetsutvecklingsplan i samklang med fastigheternas tekniska status, de rådande finansieringsvillkoren samt övriga omvärldsfaktorer såsom tillgång till entreprenörer och prisbilden för byggkostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition

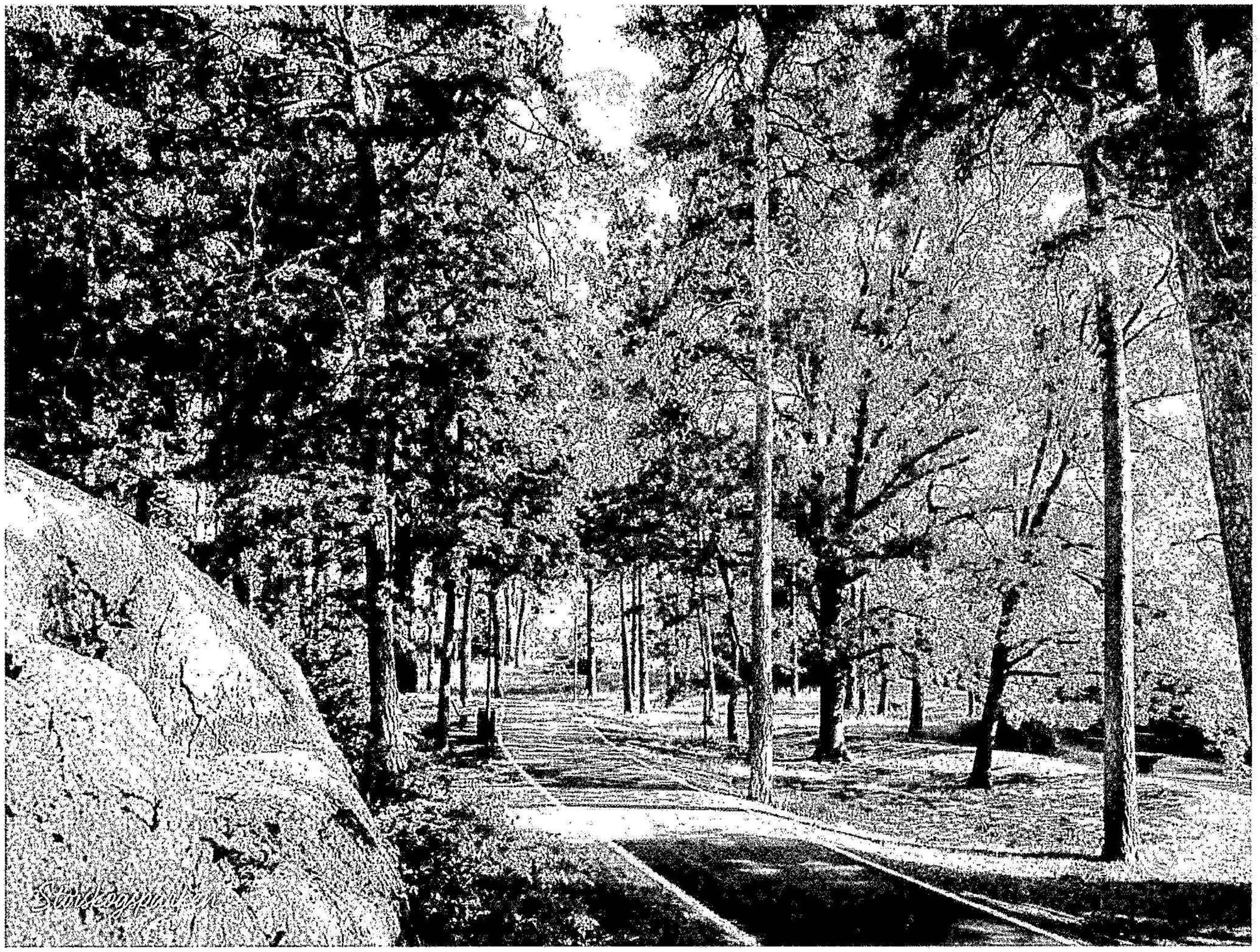
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 891 108 260 kr
Årets resultat	48 782 465 kr
Summa	2 939 890 725 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att inget utdelas till ägaren samt att 2 939 890 725 kr balanseras i ny räkning.

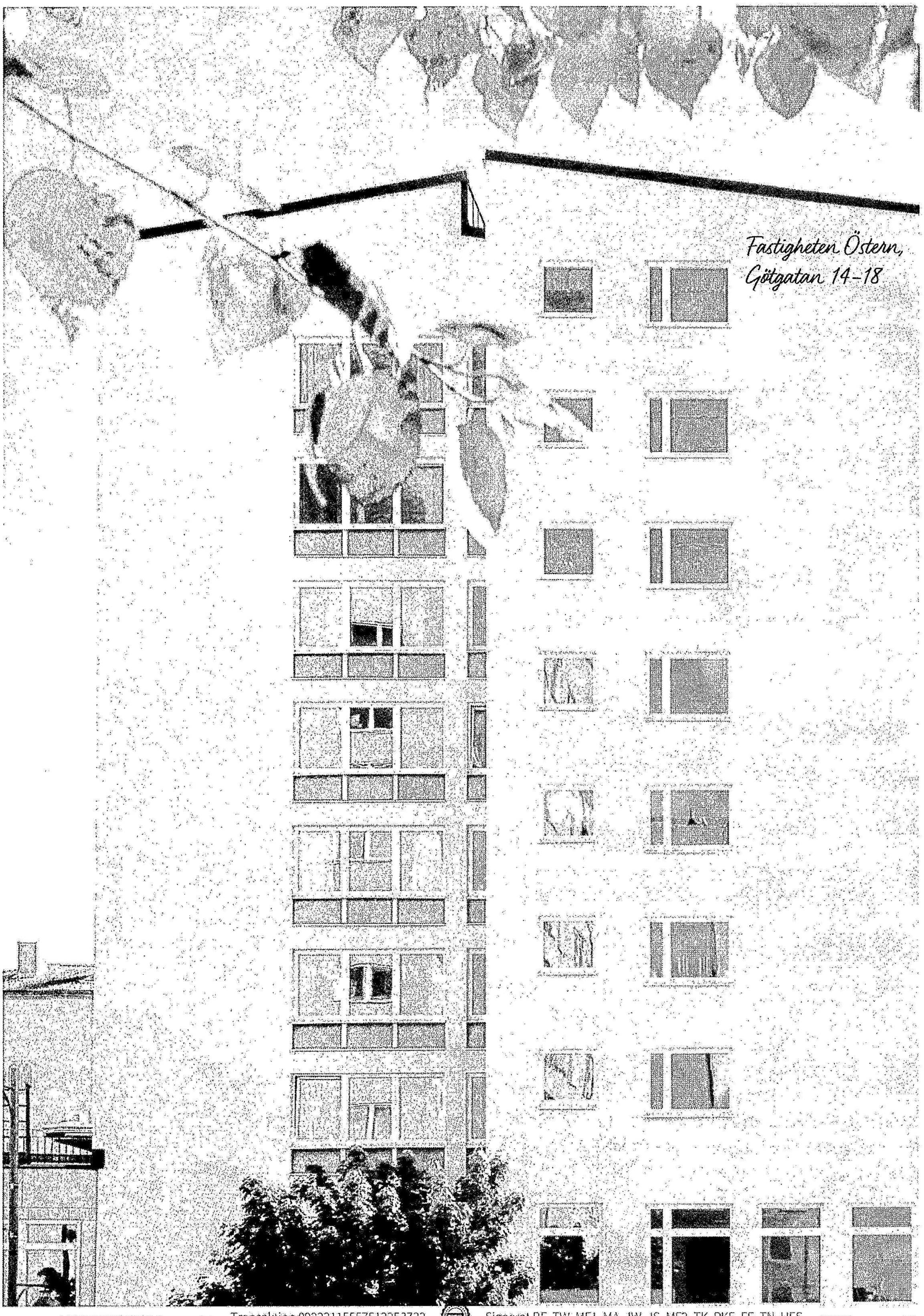
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	2 939 890 725 kr
Summa	2 939 890 725 kr



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111379



Fastigheten Östern,
Götgatan 14–18

20240415111380

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	806	746	724	718	701
Driftnetto	415	372	376	398	365
Rörelseresultat	123	52	93	214	83
Resultat efter skatt	63	23	60	170	37
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	463	501	466	384	288
Marknadsvärde fastigheter	14 463	15 098	16 446	14 873	13 859
Eget kapital	3 605	3 542	3 522	3 464	3 298
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,3	95,4	96,0	97,0
Belåningsgrad, %	14,4	12,5	9,7	9,5	9,6
Soliditet (synlig), %	57,9	59,6	61,4	63,6	61,1
Soliditet (justerad), %	70,2	71,7	73,2	73,7	72,0
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	41,5	39,4	41,9	45,0	41,1
Totalavkastning, %	-4,6	-9,4	9,5	8,1	5,8
Seviceindex övergripande/NKI	81	80*	70	70	69

MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	801	742	720	714	697
Driftnetto	412	369	373	395	361
Rörelseresultat	117	52	93	125	83
Resultat efter skatt	49	19	138	78	518
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	463	501	466	384	288
Marknadsvärde fastigheter	14 341	14 965	16 304	14 852	13 741
Eget Kapital	3 540	3 491	3 475	3 339	3 265
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,3	95,4	96,0	97,0
Belåningsgrad, %	14,6	12,7	9,9	9,6	10,0
Soliditet (synlig), %	57,4	59,2	61,0	61,8	60,9
Soliditet (justerad), %	70,1	71,6	73,1	73,1	72,2
Seviceindex övergripande/NKI	81	80*	70	70	69
MI	79**	68	73	71	69*

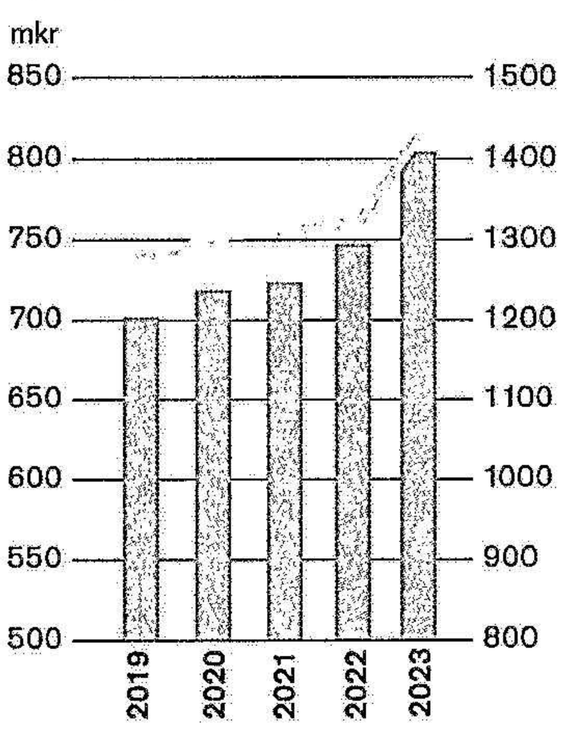
*Bytt leverantör och ny mätmetod infördes.
**Bytt undersökningsbolag och siffrorna är ej jämförbara.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

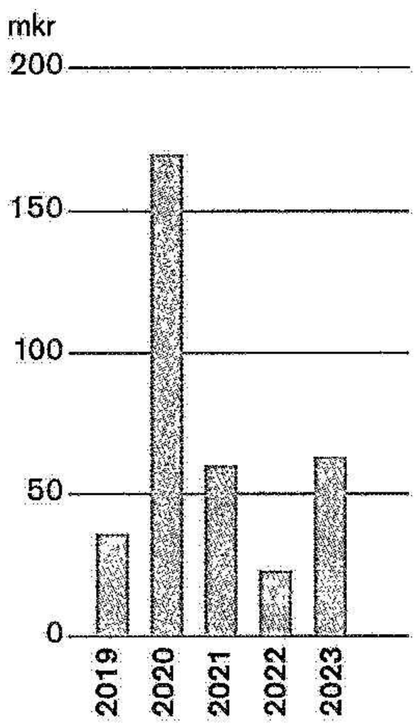
20240415113811

NYCKELTAL

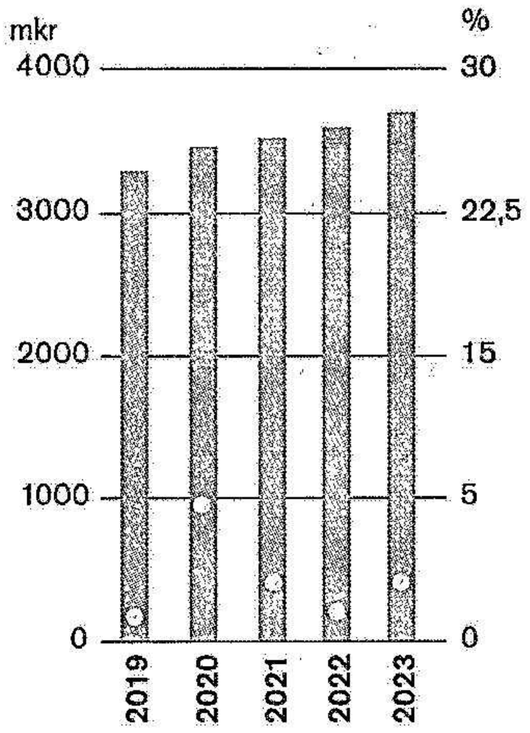
NETTOOMSÄTTNING
Koncern



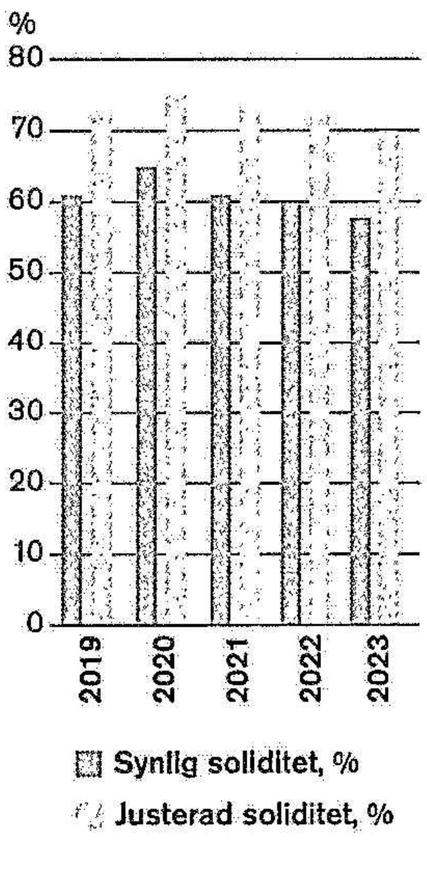
RESULTAT EFTER SKATT
Koncern



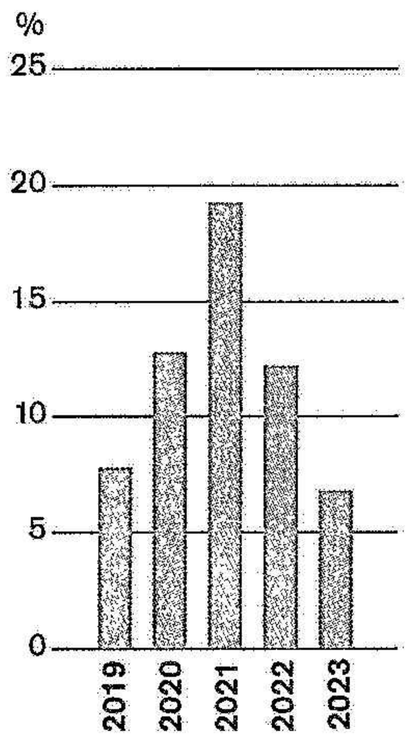
EGET KAPITAL
Koncern



SOLIDITET
Koncern



RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Koncern



Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

RESULTATRÄKNING

20240415111382

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	791 212	742 296	786 475	737 716
Övriga intäkter	4	14 657	3 750	14 793	3 946
Nettoomsättning		**805 869**	**746 046**	**801 268**	**741 662**
Taxebundna utgifter	5	-162 649	-148 338	-161 978	-147 783
Underhåll	6	-38 682	-46 442	-38 589	-46 387
Drift	7	-167 675	-158 815	-167 227	-158 476
Fastighetsskatt		-22 009	-20 376	-21 968	-20 336
Drift- och underhållskostnader		**-391 015**	**-373 971**	**-389 762**	**-372 982**
Driftnetto		**414 854**	**372 075**	**411 506**	**368 680**
Administration	8, 9, 10	-114 351	-109 016	-114 251	-108 915
Bruttoresultat		**300 503**	**263 059**	**297 255**	**259 765**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-175 659	-178 737	-172 291	-175 293
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	4 384	-62	-1 252	–
Övriga rörelsekostnader	13	-6 585	-32 000	-6 585	-32 000
Rörelseresultat		**122 643**	**52 260**	**117 127**	**52 472**
Resultat från finansiella poster					
Utdelningar från övriga företag		2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 260	388	1 256	383
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-44 631	-21 587	-55 506	-29 180
Summa resultat från finansiella poster		**-43 369**	**-21 197**	**-54 248**	**-28 795**
Resultat efter finansiella poster		**79 274**	**31 063**	**62 879**	**23 677**
Resultat före skatt		**79 274**	**31 063**	**62 879**	**23 677**
Skatt på årets resultat	16	-16 311	-8 284	-14 097	-4 750
ÅRETS VINST		**62 963**	**22 779**	**48 782**	**18 927**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111383

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

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

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 806 (746) mkr, en ökning om 60 mkr jämfört med 2022. I 2023 års nettoomsättning ingår elstöd med 7 mkr. För 2023 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 3,7 procent, för 2022 var motsvarande höjning 1,66 procent. År 2023 tillkom även ett tillfälligt tillägg på 110 kr per lgh per månad. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 646 (605) mkr, en ökning om 41 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 370 (1 283) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 107 (100) 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 2023-12-31 uppgick till 97,0 (96,0) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 12 (12) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 7 (11) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar, dels friktionsvakans* mellan hyresgäster. Nedgången beror till stor del på ett aktiv arbete med att hyresgästerna ska kunna bo kvar under pågående renovering.

*Vakansen som uppstår vid flytt, uppsägning av kontrakt mm.

Mkr	2023	Andel %	2022
Hyror bostäder	646	80	605
Hyror lokaler	107	13	100
Övriga hyror	38	5	38
Hyresintäkter	791	98	742
Övriga intäkter	15	2	4
Nettoomsättning	**806**	**100**	**746**

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -391 (-374) mkr, en ökning med 17 mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -711 (-680) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -163 (-148) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -69 (-63) mkr. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -26 (-24) mkr. Taxan för vatten och avlopp höjdes under 2023 med 16 procent. Kostnaden för avfallshantering ökade med 1 mkr till -24 (-23) mkr. Kostnaden för underhåll uppgick till -39 (-46) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, OVK etcetera. Fastighetsskatten uppgår till -22 (-20) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 589 (-1 519) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -168 (-159) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar för byggnader och markanläggningar uppgick under året till -176 (-179) 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 4,3 (-0,1).

ADMINISTRATION

Administration uppgick under året till -114 (-109) mkr. Administration består av bland annat lönekostnader, avskrivningar av kontorsinventarier, centrala kontorskostnader och köpta tjänster etcetera.

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -43 (-21) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -79 (-38) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -50 (-25) mkr, kostnad för kommunal borgen -5 (-4), förtida lösen av swappar om 0 (0) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel 0(0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 11 (8) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 2,26 (1,16) procent. Under året uppgick snitträntan till 2,01 (0,99) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2023-12-31 till 2 200 (2 000) mkr.

Mkr	2023	Andel %	2022
Kostnad kommunal borgen	-5	-12	-4
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-50	-116	-25
Ränteintäkter	1	2	0
Förtida swaplösen	0	0	0
Negativ inlåningsränta på bankmedel	0	0	0
RUB	11	26	8
Summa	-43	-100	-21

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. Redovisad skatt uppgår till -16 (-8) mkr. Av dessa är -0,3 (-0) mkr är hänförlig till tidigare år och -13 (-8) mkr avser uppskjuten skatt.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick under året till -7 (-32). Posten består av återbetalning av moms i ett projekt som påverkar resultatet positivt med 2 mkr samt en förgävesprojektering om -9 mkr.

BALANSRÄKNING

20240415111384

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	17	811	1 216	811	1 216
Immateriella anläggningstillgångar	18	3 750	3 750	3 750	3 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 561**	**4 966**	**4 561**	**4 966**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	4 966 413	4 832 856	4 837 483	4 697 144
Pågående fastighetsarbeten	20	1 087 593	938 105	1 071 422	928 406
Inventarier	21	5 931	6 510	5 931	6 510
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 059 937**	**5 777 471**	**5 914 836**	**5 632 060**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22, 23	–	–	60 722	60 722
Fordringar hos dotterbolag		–	–	40 800	40 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40**	**40**	**101 562**	**101 562**
Summa anläggningstillgångar		**6 064 538**	**5 782 477**	**6 020 959**	**5 738 588**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 112	1 718	1 181	1 793
Fordringar hos dotterbolag		–	–	306	13 067
Fordran på Stadshuskoncernen		–	31	–	31
Aktuella skattefordringar		12 327	17 538	12 296	17 519
Övriga kortfristiga fordringar	25	11 973	8 128	11 704	7 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	18 556	16 522	18 546	16 511
Summa kortfristiga fordringar		**43 968**	**43 937**	**44 033**	**56 918**
Kassa och bank	27, 28				
Kassa och bank		51 735	16 869	34 208	16 119
Koncernkonto		70 784	95 375	70 034	81 142
Summa kassa och bank		**122 519**	**112 244**	**104 242**	**97 261**
Summa omsättningstillgångar		**166 487**	**156 181**	**148 275**	**154 180**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 231 025**	**5 938 658**	**6 169 234**	**5 892 768**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111385

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	29, 30				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		6 000	6 000	–	–
Reservfond		–	–	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		**506 000**	**506 000**	**600 000**	**600 000**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		3 035 939	3 013 162	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 891 108	2 872 181
Årets vinst		62 963	22 779	48 782	18 927
Summa fritt eget kapital		**3 098 902**	**3 035 941**	**2 939 890**	**2 891 108**
Summa eget kapital		**3 604 902**	**3 541 941**	**3 539 890**	**3 491 108**
Avsättningar	31	**204 300**	**191 716**	**194 195**	**183 274**
Långfristiga skulder	32, 33				
Övriga skulder till kreditinstitut		2 200 000	2 000 000	2 200 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**2 200 000**	**2 000 000**	**2 200 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		2 218	17	16 065	13 863
Leverantörsskulder		84 535	80 863	84 438	80 835
Övriga kortfristiga skulder		3 702	3 717	3 699	3 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	131 368	120 404	130 947	119 971
Summa kortfristiga skulder		**221 823**	**205 001**	**235 149**	**218 386**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 231 025**	**5 938 658**	**6 169 234**	**5 892 768**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111386

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**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**
Vinstdisposition			22 779	-22 779	
Utdelning enligt beslut på årsstämma					
Årets resultat				62 963	62 963
Eget kapital 2023-12-31	**500 000**	**6 000**	**3 035 939**	**62 963**	**3 604 902**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2022-01-01	**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**
Vinstdisposition			18 927	-18 927	
Utdelning enligt beslut på årsstämma					
Årets resultat				48 782	48 782
Eget kapital 2023-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 891 108**	**48 782**	**3 539 890**

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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111387



Fastigheten Ekdungen,
Järnvägsgatan 21–23

KASSAFLÖDESANALYS

20240415111388

Belopp i tkr	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	122 643	52 260	117 127	52 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	176 939	180 014	173 570	175 776
– Avsättningar	–	-3 000	–	-3 000
– Utrangeringar	–	-178	–	616
– Kostnadsförda projekt/Förgäveskostnader	9 955	37 066	9 955	37 066
– Rearesultat från fastighetsförsäljningar	-4 384	62	1 252	62
	305 153	**266 224**	**301 904**	**262 991**
Erhållen ränta	1 260	388	1 256	383
Erlagd ränta	-44 631	-21 586	-55 506	-29 180
Övriga finansiella poster	–	–	2	2
Betald inkomstskatt	1 426	-7 233	2 047	-6 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**263 208**	**237 793**	**249 703**	**227 649**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Kundfordringar	606	3 293	612	3 272
Fordringar	-5 848	2 213	7 050	2 140
Leverantörsskulder	3 672	-19 824	3 604	-19 823
Skulder	13 150	-955	13 158	-299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**274 788**	**222 520**	**274 127**	**212 939**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–	–	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-474 823	-509 823	-472 924	-502 233
Sålda materiella anläggningstillgångar	4 552	182	20	180
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	5 758	-1 684	5 758	-1 684
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-464 513**	**-511 325**	**-467 146**	**-503 737**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	200 000	200 000	200 000	200 000
Amortering av skuld	–	–	–	–
Utbetald utdelning	–	-2 737	–	-2 737
Erhållen utdelning	–	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**200 000**	**197 263**	**200 000**	**197 263**
Årets kassaflöde	**10 275**	**-91 542**	**6 981**	**-93 535**
Likvida medel vid periodens början	**112 244**	**203 786**	**97 261**	**190 796**
Likvida medel vid periodens slut	**122 519**	**112 244**	**104 242**	**97 261**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MFL, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111389

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 263 (238) mkr, vilket är en ökning med 25 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -177 (-180) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 4 mkr (62 tkr). Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till -12 (-15) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 275 (223) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -469 (-512) mkr vilket är en minskning med 43 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 -465 (-511) mkr, vilket är en förändring med 46 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 -0 (-3) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 200 (197) mkr, vilket är en ökning med 3 mkr jämfört med föregående år.



Miljörum på Tärnvägsgatan 32

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

20240415111390

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.

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.

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.

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
Lägenheter	35 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 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111391

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 2023-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Fastighets AB Förvaltaren, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, arear, 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 3 Fastigheten har genomgått stambyte 2023.
- Orienteraren 9 Nya lägenheter med inflytt 2024.
- Fasanen 3 Fönster är utbytta 2023.
- Skvadronen 6 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.
- Skvadronen 7 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,3 till 8,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,3 till 10,0 procent har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 för samtliga år i kalkylen.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk 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 2023-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolaget är 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 reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Kortfristiga låneskulder

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.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111392

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 2023 återstår inget spärrat underskott. 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

	2023	2022
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Koncernens moderkoncern	48 918	45 055
Summa inköp	**48 918**	**45 055**
Försäljning		
Koncernens moderkoncern	43 944	41 337
Summa försäljning	**43 944**	**41 337**

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bostäder	645 644	604 528	641 121	600 151
Lokaler	107 509	99 943	107 410	99 856
Garage och p-platser	31 788	32 308	31 688	32 208
Övrigt	6 271	5 517	6 256	5 501
Summa	**791 212**	**742 296**	**786 475**	**737 716**

Not 4 Övriga intäkter

Koncerninterna övriga intäkter 196 tkr (196 tkr) redovisas under posten administration. I övriga intäkter ingår elstöd med 7.370 tkr (0 tkr).

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppvärmning	-68 622	-63 090	-68 528	-63 011
El	-44 020	-37 950	-43 707	-37 708
Vatten	-25 880	-23 754	-25 800	-23 662
Avfallshantering	-23 710	-23 216	-23 550	-23 074
Fjärrkyla	-417	-328	-393	-328
Summa	**-162 649**	**-148 338**	**-161 978**	**-147 783**

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	
	2023	2022	2023	2022
Reparationer	-52 449	-47 385	-52 280	-47 263
Skötsel och tillsyn	-87 409	-89 556	-87 207	-89 385
Övriga driftskostnader	-27 817	-21 874	-27 740	-21 828
Summa*	**-167 675**	**-158 815**	**-167 227**	**-158 476**

*I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp med 9 138 tkr (9 308 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	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-844	-822	-797	-775
Skatterådgivning	-26	0	-26	0
Övriga tjänster	-8	0	-8	0
Summa	**-878**	**-822**	**-831**	**-775**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111393

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	68	69	68	69
Män	89	89	89	89
Summa	**157**	**158**	**157**	**158**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen**	-764	-752	-764	-752
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-2 045	-1 853	-2 045	-1 853
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 7 pers*** (8 pers)	-6 548	-6 450	-6 548	-6 450
Löner och ersättningar till övriga anställda	-74 195	-71 100	-74 195	-71 100
	-83 552	**-80 155**	**-83 552**	**-80 155**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-29 558	-26 802	-29 558	-26 802
Pensionskostnader för verkställande direktören	-1 187	-946	-1 187	-946
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	- 3 250	-1 756	-3 250	-1 756
Pensionskostnader för övriga anställda	-10 270	-6 129	-10 270	-6 129
Summa	**-127 817**	**-115 788**	**-127 817**	**-115 788**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
Summa	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	5	6	5	6
Män	2	2	2	2
Summa	7	8	7	8
Summa	**16**	**17**	**16**	**17**

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

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 764 tkr (752 tkr) och fördelas enligt följande, Bengt Fasth 157 tkr (66 kr), Tom Wadegård 91 tkr (0 tkr), Michaela Fletcher 87 tkr (0 tkr), Jesper Wiklund 43 tkr (37 tkr), Tomas Kreij 40 tkr (21 tkr). Nina Lundström 38 tkr (231 tkr), Maria Ferm 36 tkr (0 tkr), Mats Andersson 36 tkr (0 tkr), Johan Storåkers 36 tkr (0 tkr), Cecilia Löfgreen 11 tkr (66 tkr), Mattias Lönnqvist 7 tkr (41 tkr), Lisa Rosengård 7 tkr (41 tkr), Hans Beckerman 7 tkr (41 tkr), Mikael Sundesten 7 tkr (41 tkr), och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Emelie Florell Tillegård 25 tkr (41 tkr), Christina Wilson 22 tkr (21 tkr), Sandra Djedovic 25 tkr (0 tkr), Max Jedevall Roseneld 18 tkr (0 tkr), Roya Asadzadeh 3 tkr (22 tkr), Jan Bojling 3 tkr (21 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 22 tkr (21 tkr), HansErik Salomonsson 22 tkr (21 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 11 tkr (10 tkr), Maritta Hellström Terttu 3 tkr (10 tkr), Kave Noorie 7 tkr (0 tkr).

***Under 2023 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis i januari. Under 2022 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 1 februari till 31 december 2022

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-239	-251	-239	-215
Förfaller till betalning 1-5 år	-198	-419	-198	-419
Summa	**-437**	**-670**	**-437**	**-634**
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-2 568	-1 900	-2 568	-1 900
Förfaller till betalning 1-5 år	-493	-1 714	-493	-1 714
Summa	**-3 061**	**-3 614**	**-3 061**	**-3 614**
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-8 432	-7 928	-8 432	-7 928
Förfaller till betalning 1-5 år	-31 144	-28 946	-31 144	-28 946
Förfaller till betalning senare än fem år	–	-5 376	–	-5 376
Summa	**-39 576**	**-42 250**	**-39 576**	**-42 250**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-263	-306	-263	-306
Bilar	-2 348	-2 189	-2 348	-2 189
Lokaler och garage*	-7 902	-7 122	-7 902	-7 122
Summa	**-10 513**	**-9 617**	**-10 513**	**-9 617**

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

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader	-161 900	-164 808	-158 532	-161 364
Markanläggningar	-13 759	-13 135	-13 759	-13 135
Nedskrivningar m m	–	-794	–	-794
Summa	**-175 659**	**-178 737**	**-172 291**	**-175 293**

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 1 279 tkr (1 277 tkr), se not inventarier och not balanserade utgifter för utvecklingsarbeten.

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar

I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 7 817 tkr (0 tkr) exkl kostnad för moms.

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsförda projekt	-6 585	-35 000	-6 585	-35 000
Lösta tvister	–	3 000	–	3 000
Summa	**-6 585**	**-32 000**	**-6 585**	**-32 000**

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 260	388	1 256	383
Summa	**1 260**	**388**	**1 256**	**383**

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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113 94

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-48 402	-22 045	-48 402	-22 045
Övriga finansiella kostnader	-1 800	-2 793	-1 800	-2 793
Kostnad för kommunal borgen	-5 304	-4 342	-5 304	-4 342
Ränta pågående byggnation	10 875	7 593	–	–
Summa	**-44 631**	**-21 587**	**-55 506**	**-29 180**

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt för året	-4 003	-563	-3 453	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	277	–	277	–
Uppskjuten skatt	-12 585	-7 721	-10 921	-4 750
Summa	**-16 311**	**-8 284**	**-14 097**	**-4 750**
Redovisat resultat före skatt	79 274	31 063	62 879	23 677
20,6 (20,6)% skatt på redovisat resultat	-16 330	-6 399	-12 953	-4 877
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	559	641	503	641
Ej avdragsgilla kostnader	–	-401	-1 107	-389
Skattemässig effekt fastighets fsg	-313	–	-313	–
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	277	–	277	-125
Justering av redovisad uppskjuten skatt	–	-2 125	–	–
Återläggning av ränta	-504		-504	
Redovisad skatt	**-16 311**	**-8 284**	**-14 097**	**-4 750**
Redovisad effektiv skatt	20,58%	26,67%	22,51%	20,06%

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 027	2 027	2 027	2 027
Årets aktiverade utgifter, inköp	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 027**	**2 027**	**2 027**	**2 027**
Ingående avskrivningar	-811	-406	-811	-406
Årets avskrivningar	-405	-405	-405	-405
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 216**	**-811**	**-1 216**	**-811**
Utgående restvärde enligt plan	**811**	**1 216**	**811**	**1 216**

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	6 196 814	6 106 500	6 093 874	6 003 559
- Investeringar	23 255	18 256	23 254	18 256
- Aktiveringar	280 300	73 006	275 897	73 006
- Försäljningar & utrangeringar	–	-948	–	-947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 500 369**	**6 196 814**	**6 393 025**	**6 093 874**
Ingående avskrivningar	-2 340 899	-2 176 245	-2 325 070	-2 163 860
- Försäljningar	–	-164 807	–	-161 364
- Årets avskrivning	-161 900	153	-158 532	153
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 502 799**	**-2 340 899**	**-2 483 602**	**-2 325 071**
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	**3 977 284**	**3 835 629**	**3 889 137**	**3 748 517**
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	806 394	806 394	757 794	757 794
- Inköp	326	–	8 143	–
- Försäljningar	-148	–	-148	–
Utgående redovisat värde mark	**806 572**	**806 394**	**765 789**	**757 794**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	276 954	247 666	276 953	247 665
- Investeringar	4 750	113	4 750	113
- Aktiveringar	733	29 175	733	29 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**282 437**	**276 954**	**282 436**	**276 953**
Ingående avskrivningar	-86 121	-72 986	-86 120	-72 985
- Årets avskrivning	-13 759	-13 135	-13 759	-13 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-99 880**	**-86 121**	**-99 879**	**-86 120**
Utgående restvärde enligt plan	**182 557**	**190 833**	**182 557**	**190 833**
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	**4 966 413**	**4 832 856**	**4 837 483**	**4 697 144**
Marknadsvärde på fastigheter	**14 462 781**	**15 098 006**	**14 340 781**	**14 965 006**

Not 20 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisade värden vid årets början	929 408	578 434	919 709	576 328
Investeringar	434 550	482 629	434 550	482 629
Aktiveringar	-281 033	-102 182	-276 630	-102 182
Kostnadsfört	-9 955	-37 066	-9 955	-37 066
Omklassificering	809	–	809	–
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	10 875	7 593	–	–
Utgående nedlagda kostnader	**1 084 654**	**920 408**	**1 068 483**	**919 709**
Övriga pågående projekt	2 939	8 697	2 939	8 697
Summa	**1 087 593**	**938 105**	**1 071 422**	**928 406**

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, EE, TN, HES

20240415113395

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 089	60 945	59 089	60 945
Årets förändringar				
- Inköp	315	1 234	315	1 234
- Försäljningar och utrangeringar	-995	-3 090	-995	-3 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 409**	**59 089**	**58 409**	**59 089**
Ingående avskrivningar	-52 579	-54 733	-52 579	-54 733
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	975	3 026	975	3 026
-Årets avskrivning	-874	-872	-874	-872
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-52 478**	**-52 579**	**-52 478**	**-52 579**
Utgående restvärde enligt plan	**5 931**	**6 510**	**5 931**	**6 510**

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 722	60 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**60 722**	**60 722**
Utgående restvärde enligt plan	**60 722**	**60 722**

Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
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	559137-7337	Sundbyberg	100

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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 25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	659	5 646	659	5 645
Övriga kortfristiga fordringar	11 314	2 482	11 045	2 353
Summa	**11 973**	**8 128**	**11 704**	**7 998**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	6 886	7 587	6 886	7 587
Förutbetalda hyror	2 164	1 850	2 164	1 850
Förutbetalda försäkringspremier	2 644	2 505	2 634	2 495
Övriga poster	6 862	4 580	6 862	4 579
Summa	**18 556**	**16 522**	**18 546**	**16 511**

Not 27 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 28 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	87 561	95 375	70 034	81 142
Övriga konton	34 958	16 869	34 208	16 119
Summa	**122 519**	**112 244**	**104 242**	**97 261**

Not 29 Aktiekapital

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

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111396

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2024-03-27 kommer ingen utdelning avseende år 2023 att föreslås. Utdelningarna avseende 2022 och 2021 uppgick till 0 tkr respektive 2 737 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	184 822	199 022	178 026	192 122
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	20 307	1 931	16 998	389
Avseende övriga temporära skillnader	-312	-406	-312	-406
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	–	-8 831	–	-8 831
Ränteavdragsutrymmet	-517	–	-517	–
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	204 300	191 716	194 195	183 274
Summa avsättningar	204 300	191 716	194 195	183 274

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	41 580	110 351	41 580	110 351
Summa	41 580	110 351	41 580	110 351

*Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2022 och 2023. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 650 000 tkr (1 480 000 tkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år*	900 000	800 000	900 000	800 000
1-5 år	1 300 000	1 200 000	1 300 000	1 200 000
Summa	2 200 000	2 000 000	2 200 000	2 000 000
Utnyttjade finansieringskällor				
Banklån/kreditinstitut	1 500 000	1 200 000	1 500 000	1 200 000
Företagscertifikatsprogram	700 000	600 000	700 000	600 000
Obligation	0	200 000	0	200 000
Summa	2 200 000	2 000 000	2 200 000	2 000 000
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)				
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatprogram	800 000	900 000	800 000	900 000
Checkräkningskredit	110 000	110 000	110 000	110 000

*Varav 700 000 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 skuld till kreditinstitut som förfaller i oktober 2024 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 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	74 169	72 526	73 814	72 152
Upplupna semesterlöner	6 491	7 086	6 491	7 086
Upplupna sociala avgifter	4 283	4 419	4 283	4 419
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	3 351	2 945	3 351	2 945
Upplupna räntekostnader	11 868	6 726	11 868	6 726
Övriga poster	31 206	26 702	31 140	26 643
Summa avsättningar	131 368	120 404	130 947	119 971

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	517 968	517 968	517 968	517 968
Summa ställda säkerheter	517 968	517 968	517 968	517 968

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 592	1 596	1 592	1 596
Summa eventualförpliktelser	1 592	1 596	1 592	1 596

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Bolagets vd kommer avsluta sin tjänst i juli 2024. Rekryteringen av ny vd är påbörjad.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113397

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2024-03-27 för fastställelse.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Bengt Fast
Ordförande

Michaela Fletcher
Andre vice ordförande

Tom Wadegård
Förste 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 den elektroniska underskriften
Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

20240415113398

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 2023.

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 2023 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 53-56. 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 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415113399

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 2023 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

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415111400

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2023

LEKMANNAREVISION I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Under året har lekmannarevisorerna granskat bolagets former och instrument för styrning, uppföljning och intern kontroll. Vidare har vi genomfört en fördjupad granskning, vilken syftade till att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll avseende rutiner för avtalsförvaltning. Granskningen har avrapporterats i särskild rapport till bolaget. Vår granskning har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom Fastighets AB För-valtaren, med utgångspunkt från gällande ägardirektiv och verksamhet.

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

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

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

Sundbybergs stad den dag som framgår av den elektroniska underskriftern.

Torbjörn Nylén
Lekmannarevisor

Hans Erik Salomonsson
Lekmannarevisor

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

20240415114014

FÖRETAGSLEDNING


Petra Karlsson Ekström


Katarina Bolander Apazidis


Wendela Falkenström


Marcus Göpel


Annika Lidén

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)
Petra Karlsson Ekström (1970), VD
Katarina Bolander Apazidis (1974), Chef affärsutveckling och finans
Wendela Falkenström (1981), Marknads- och hållbarhetschef
Marcus Göpel (1974), Fastighetsutvecklingschef
Annika Lidén (1972), Förvaltningschef

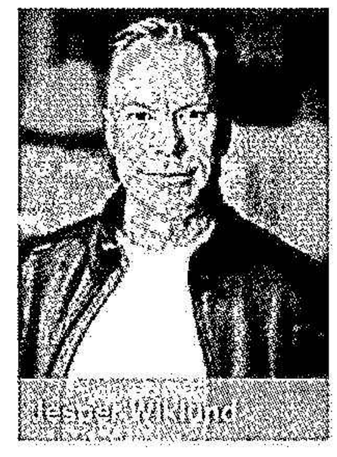
STYRELSE

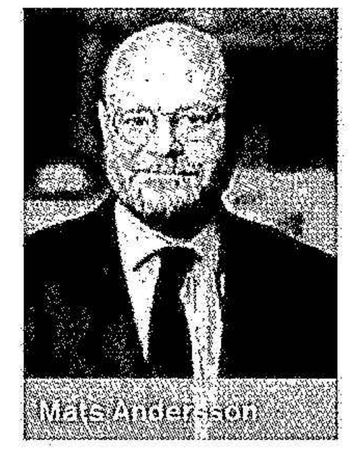

Bengt Fast

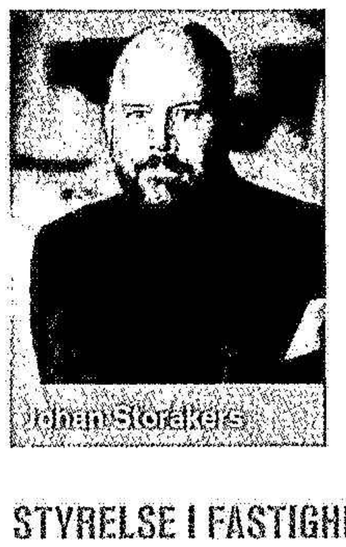

Tom Wadegård


Michaela Fletcher


Tomas Kreij


Jesper Wiklund

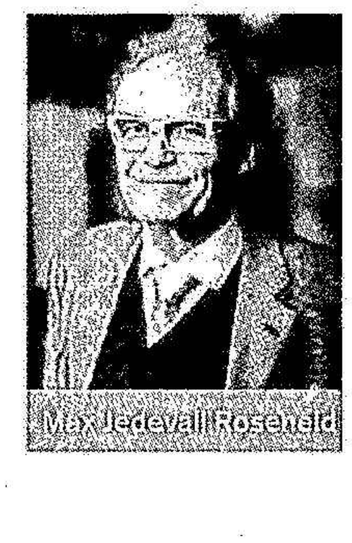

Mats Andersson


Johan Storåkers


Maria Ferm


Christina Wilson


Emelie Tillegård


Max Jedevall Roseneld


Sandra Djedovic

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)
Bengt Fast (1953) Ordförande
Tom Wadegård (1978) Förste vice ordförande
Michaela Fletcher (1966) Andre vice ordförande
Tomas Kreij (1951) Ledamot
Jesper Wiklund (1978) Ledamot
Mats Andersson (1970) Ledamot
Johan Storåkers (1973) Ledamot
Maria Ferm (1985) Ledamot

SUPPLEANTER
Christina Wilson (1957)
Emelie Tillegård (1975)
Max Jedevall Roseneld (1957)
Sandra Djedovic (1992)

20240415111402



Fastigheten Orienteraren,
Hallonbergsvägen 1–47

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, TW, MF1, MA, JW, JS, MF2, TK, PKE, FE, TN, HES

DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader.

Rörelseresultat: Resultat före finansiella poster och skatt.

KAPITAL

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

FÖRVALTNING

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

Vakansgrad: Summa outhyrda intäkter dividerat med bruttohyran.

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

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

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

FINANSIELLA

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

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

Totalavkastning: Direktavkastning plus värdeförändring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalbindning: Tiden fram tills ett lån förfaller till återbetalning.

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

UNDERHÅLL

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

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

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

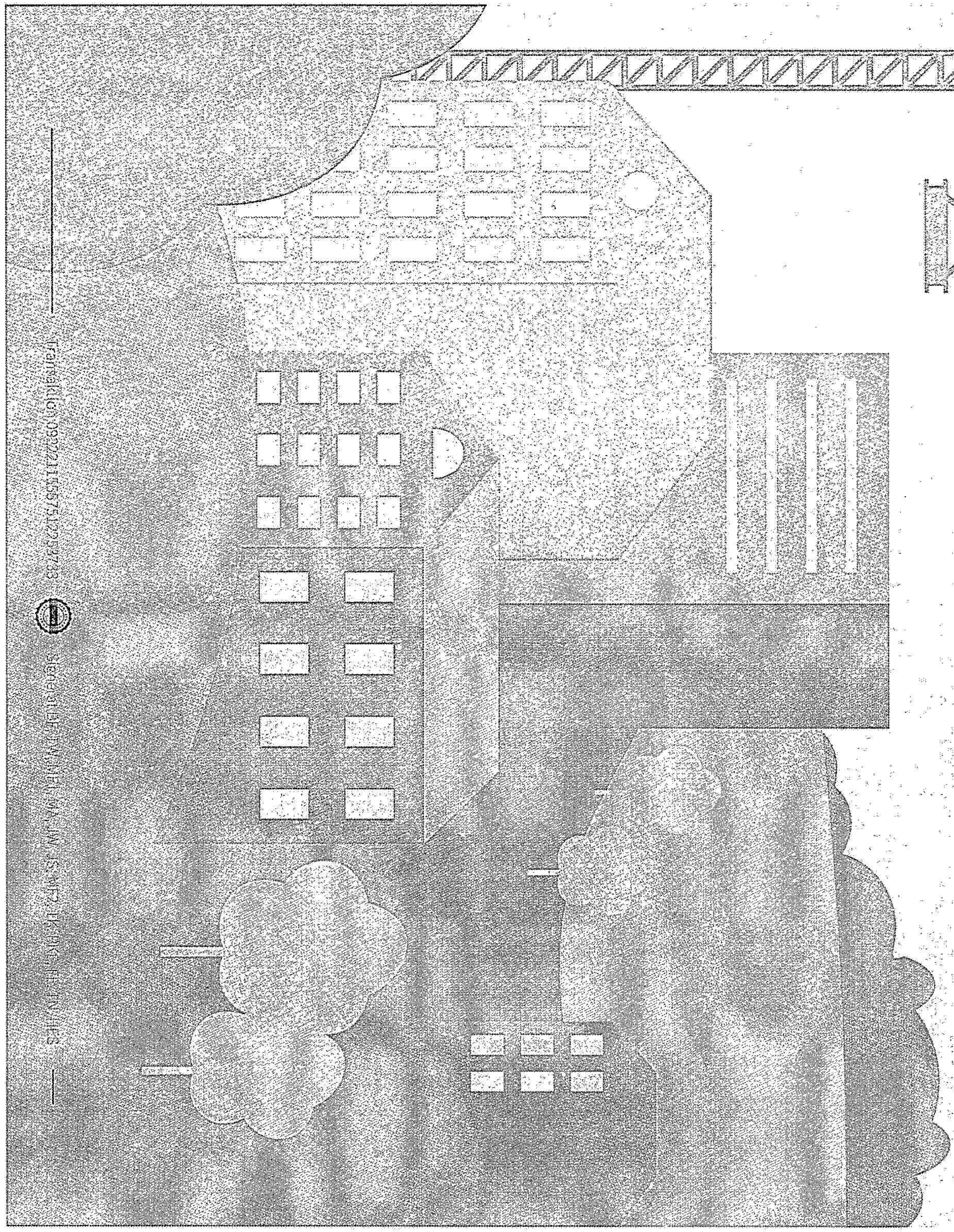
Aktiverbart underhåll kopplat till investeringar: Underhållsandelen av ett större investeringsprojekt. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

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

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

Text och produktion: Fastighets AB Förvaltaren. Foton: Beatrice Granlund, Helene Glynstad, Linda Tedrén Till Karapi. Illustrationer: Mia Fillmats.
Fastighets AB Förvaltaren, Box 75 16, 117 07 Stockholm, Besöksadress: Lötsjövägen 1B, 08-706 90 00, info@forvaltaren.se
För frågor kring vår hållbarhetsredovisning kontakta Marknads- och hållbarhetschef Wendela Falkenström, wendela.falkenstrom@forvaltaren.se.

Transaktion 09222115557512253733 Signerat BF, JW, MFI, MA, JW, JS, MF2, TK, PKF, FF, FN, HHS


Transaltic) 09221155751795733
Sec. 31(1)(a)(ii), (iv) & (v) of the RTI Act, 2005

20240415111405

Verifikat

Transaktion 09222115557512253733

Dokument

Årsredovisning_2023_compressed
Huvuddokument
56 sidor
Startades 2024-03-06 11:29:14 CET (+0100) av Maud Johansson (MJ)
Färdigställt 2024-03-11 21:00:22 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Bengt Fast (BF)
bengt.fasth53@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2024-03-06 11:42:02 CET (+0100)

Tom Wadegård (TW)
tom.wadegard@sundbyberg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom Christer Daniel Wadegård"
Signerade 2024-03-07 20:31:22 CET (+0100)

Michaela Fletcher (MF1)
michaela.fletcher@moderaterna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michaela Fletcher"
Signerade 2024-03-06 11:35:07 CET (+0100)

Mats Andersson (MA)
matsandersson.privat@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Andersson"
Signerade 2024-03-06 13:41:16 CET (+0100)

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240415114406

Verifikat

Transaktion 09222115557512253733

Jesper Wiklund (JW)
jesper.wiklund@sundbyberg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER WIKLUND"
Signerade 2024-03-07 17:05:52 CET (+0100)

Johan Storåkers (JS)
johan.storakers@sundbyberg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN STORÅKERS"
Signerade 2024-03-07 16:32:19 CET (+0100)

Maria Ferm (MF2)
maria.ferm@mp.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA FERM"
Signerade 2024-03-07 15:12:20 CET (+0100)

Tomas Kreij (TK)
tomaskreij@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Tomas Kreij"
Signerade 2024-03-06 17:56:02 CET (+0100)

Petra Karlsson Ekström (PKE)
petra.karlsson.ekstrom@forvaltaren.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Petra Karlsson Ekström"
Signerade 2024-03-06 11:32:53 CET (+0100)

Fredrik Enblom (FE)
fredrik.enblom@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ENBLOM"
Signerade 2024-03-11 21:00:22 CET (+0100)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512253733

Torbjörn Nylén (TN)
torbjorn.nylen@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARVID TORBJÖRN NYLÉN"
Signerade 2024-03-07 21:49:11 CET (+0100)

Hans Erik Salomonsson (HES)
Hans-Erik.Salomonsson@sundbyberg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ERIK SALOMONSSON"
Signerade 2024-03-07 23:29:38 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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY