20230531011203

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Organisationsnummer 556155-8205

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktören i Fastighetsägarna Service Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Stockholm 2023-05-30

Stefan Younes

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE STOCKHOLM AB

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2022



BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012O3



Foto: Johan Strindberg

Fastighetsägarna Service bildades 1971 och är ett helägt dotterbolag till branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm. Vårt uppdrag är att erbjuda alla de tjänster som behövs för att förvalta en fastighet på ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt sätt, och vi riktar oss till fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Stockholm och på Gotland.

Hos oss jobbar några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, ekonomiska förvaltare, fastighetsförvaltare, byggprojektledare, energispecialister, drifttekniker och fastighetsskötare med att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012O6

Innehåll

2 Vd har ordet
4 Året i korthet
6 Nyckeltal
8 Styrelseordförande har ordet

Det här är Fastighetsägarna Service
10 Uppdrag, mål, passion och attityder
12 En del av Fastighetsägarna
14 Medarbetarporträtt: Johanna Mähler
16 Här finns våra avtalskunder

Våra strategiområden
18 Vår strategi
20 Innovation och utvecklingsmöjligheter präglar medarbetarupplevelsen
22 En digital helhetsinvestering för framtiden
24 Hållbarhet

Vårt erbjudande
32 Ett kundfokuserat erbjudande
34 Fastighetsförvaltning
36 Medarbetarporträtt: Kevin Wohlfeil
38 Byggprojektledning
40 Medarbetarporträtt: Daniel Bergström
42 Fastighetsjuridik
44 Medarbetarporträtt: Cecilia Stenfalk

46 Ledningsgrupp
47 Styrelse

48 Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter
55 Resultaträkning
56 Balansräkning
58 Kassaflödesanalys
59 Noter
70 Styrelsens underskrift
71 Revisionsberättelse

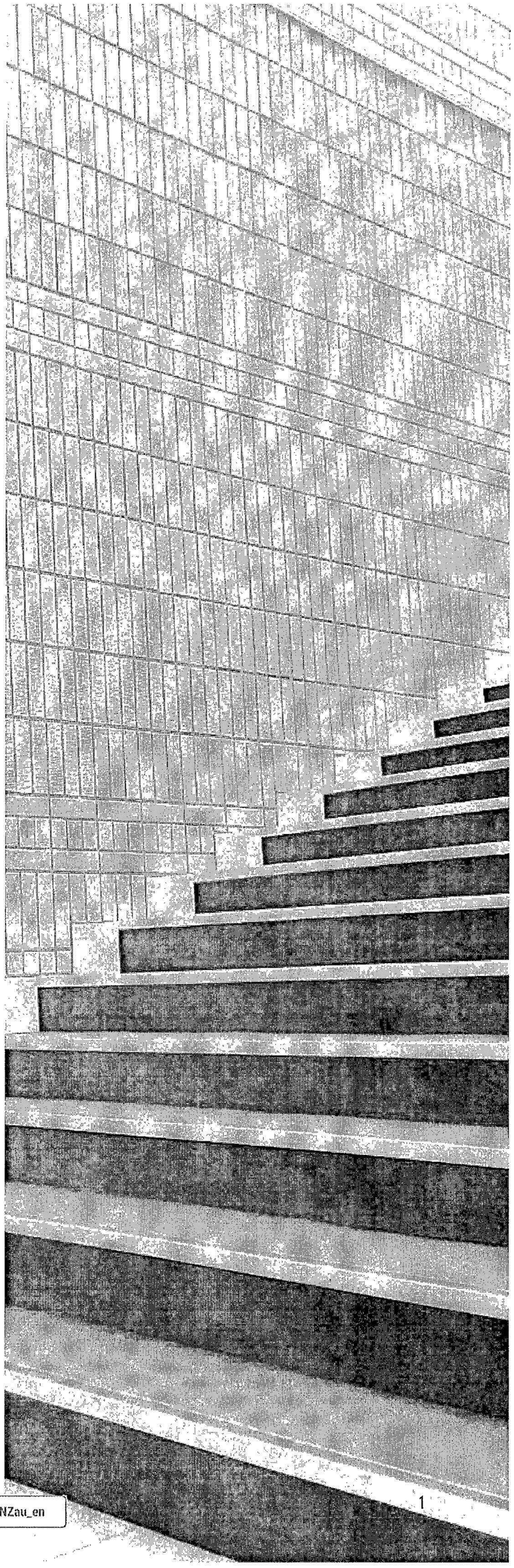


Foto: Jo[illegible]rindberg

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012O7

Digital transformation och kundupplevelse i en ny dimension

Ett omvälvande år där fundamenten i vår tillvaro förändrades på kort tid

Året har på många sätt varit omvälvande. Det började med lysande framtidsutsikter och generell optimism inför framtiden. Fastighetsbranschen gick som tåget och börskurserna låg på topp. Den 24 februari ändrades allt över en natt. Ett oprovocerat anfallskrig i vår närhet satte alla prognoser kring ekonomi och säkerhet ur spel. Makrofaktorerna i ekonomin med ökad inflation och stigande räntor påverkade fastighetsbranschen med full kraft. Det ledde till kraftigt fallande börskurser och man refererade i flera fall till 90-talskrisen då många fastighetsbolag fick rekonstrueras.

Under hösten stabiliserades och nyanserades läget i fastighetsbranschen. En kris i paritet med det som skedde under tidigt 90-tal är inte speciellt trolig, men branschen står ändå inför stora utmaningar. Fram tills i början av 2022 har hyresintäkter, driftnetto och fastighetsvärden ökat utan att det har krävts någon större insats avseende innovation eller tjänsteutveckling. Räntorna hade under lång tid legat på historiskt låga nivåer. Pengar har i det närmaste varit gratis.

I den tid som vi nu går in i krävs en högre grad av innovation och kreativitet för att lyckas. Det passar oss som förvaltningsbolag som handen i handsken. Vår ägare är långsiktig med fokus på att utveckla branschen. Med bolagets breda diversifierade tjänsteportfölj står vi väl rustade för framtiden. När efterfrågan på vissa tjänster minskar, ökar efterfrågan på andra. Under året har vi sett en ökad efterfrågan på främst tjänster inom energirådgivning och -effektivisering genom exempelvis solceller och laddstolpar. Hyresförhandling av bostäder har också uppvisat en kraftig tillväxt med nästan 30 %. Fastighetsförvaltning behövs oavsett konjunkturläge.

Vi bygger fastighetsbranschens bästa förvaltningsplattform

Vi har under året påbörjat en digital transformation där vi tar sikte på att bygga fastighetssveriges bästa och mest flexibla digitala plattform. Navet är en integrationsplattform som gör att vi enkelt kan plugga in och ut olika applikationer för att säkerställa att vi alltid erbjuder det bästa som marknaden har att erbjuda vid varje given tidpunkt. Kundgränssnittet är i dagsläget vår kundportal och boendeapp där fastighetsägare och hyresgäster får tillgång till information och tjänster.

I ett landskap där tempot ökar blir tid i många fall en avgörande framgångsfaktor. Vår digitala plattform, som lanseras 2023, gör att vi kan korta tiden från idé till färdig lösning och erbjuda en flexibel, skalbar och användarvänlig lösning. En ny enklare vardag för både våra kunder och medarbetare.

Kund- och medarbetarupplevelsen i centrum

Att vi har ett kundcentrerat tankesätt och fokuserar på att utveckla en fantastisk kundupplevelse är nyckeln till fortsatt tillväxt. Under året har vi inte bara påbörjat vår utveckling mot att ta den digitala kundupplevelsen till en ny nivå. Vi har också påbörjat arbetet med ännu mer kundcentrerade arbetssätt där alla medarbetare förstår sin roll i kundresan. Detta är anledningen till att vår medarbetarupplevelse är central för bolaget. Företagskulturen i kombination med bolagets tillväxt, etablering i nya kundsegment och breda tjänsteutbud skapar möjligheter för våra medarbetare att utvecklas och växa tillsammans med bolaget. Den digitala plattformen är ytterligare en viktig pusselbit för att bli en ännu attraktivare arbetsgivare och öka innovationskraften hos våra medarbetare. Allt för att skapa en ännu bättre kundupplevelse.

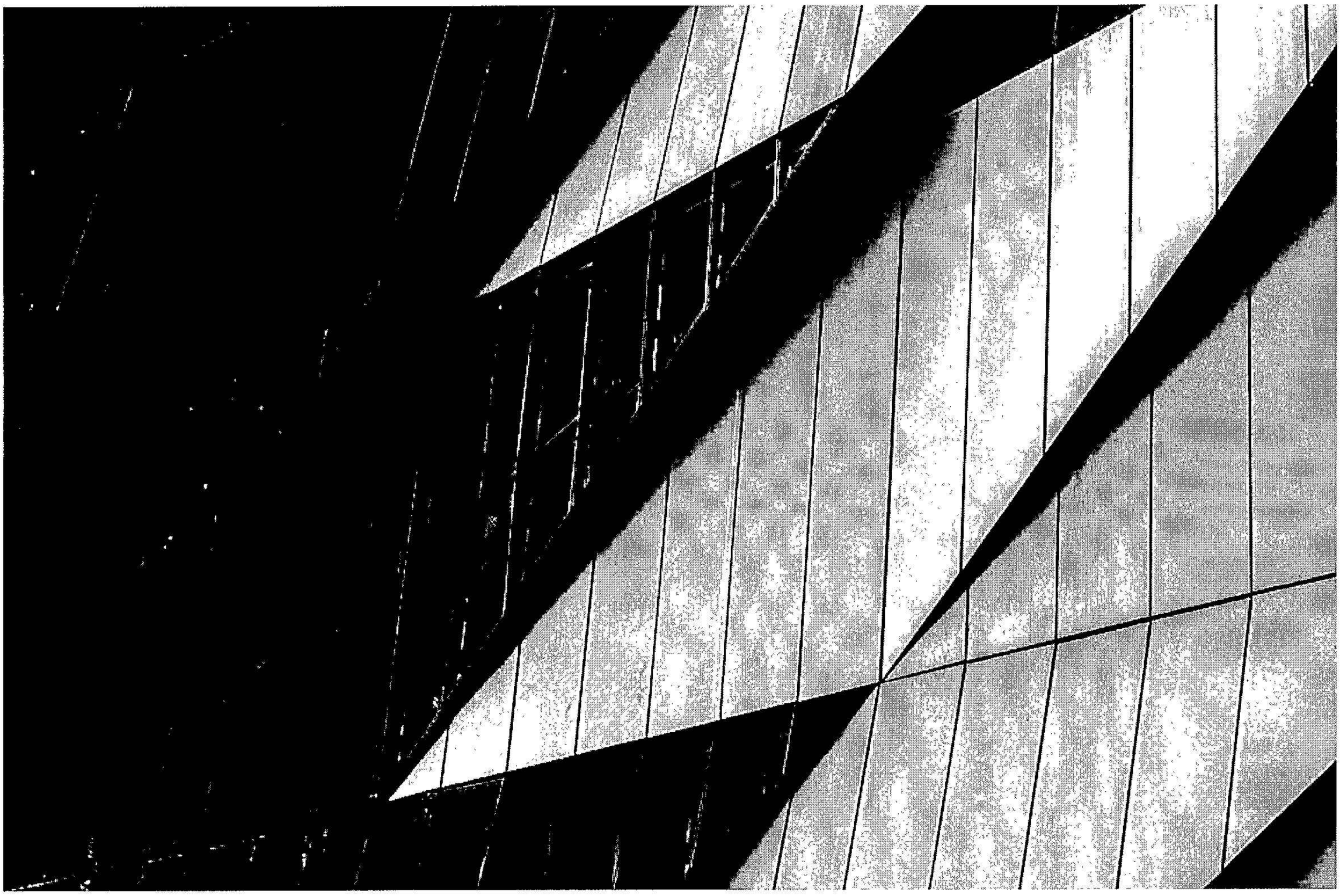
STEFAN YOUNES
Vd, Fastighetsägarna Service Stockholm

BkNlp_dx3-rJNZau_en



Foto: Olof Holdar

BKNHp_dx3-rUNZau_en



ÅRET I KORTHET

Q1

Lansering av förbättrad kundportal
Den nya portalen förenklar för både kunder och medarbetare genom en förbättrad navigering, fler rapporter, en mer användarvänlig design och flera funktioner som gör det enklare att hålla koll på fastigheternas status.

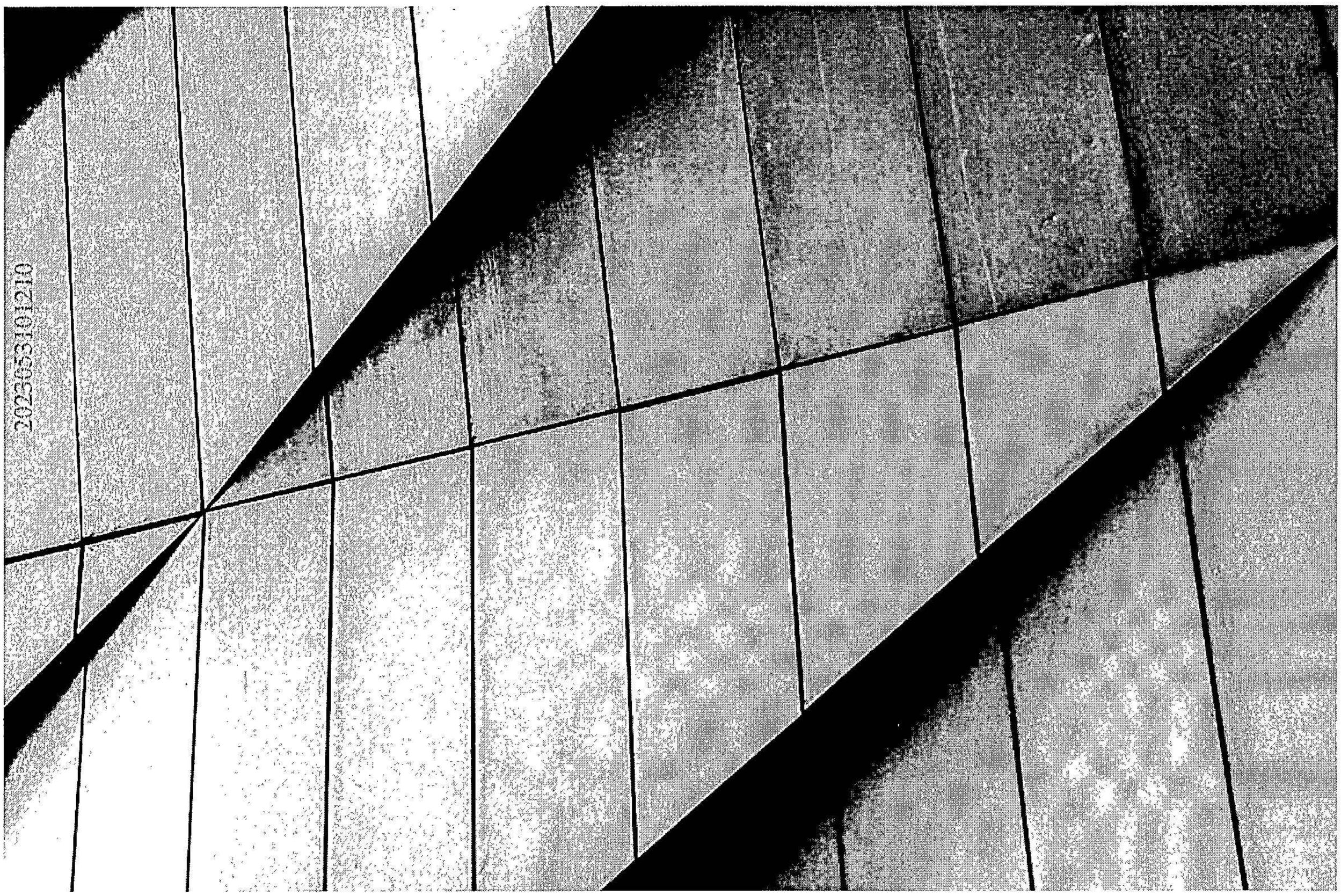
Artikelserie om framtidens fastighetsägande i Fastighetssverige
I samarbete med Fastighetssverige startar bolaget en artikelserie för att tillsammans med utvalda kunder lyfta inspirerande projekt och utveckling i branschen.

Q2

Rekordhögt engagemang och eNPS hos våra förvaltare
Bolagets medarbetare inom affärsområde förvaltare är mer engagerade än någonsin enligt pulsmätningar. Engagemangsindex landar på 88 och eNPS (employee net promoter score) på 48.

Dubblad avtalsomsättning inom kundsegmentet kommersiella fastighetsägare
Bolaget har under de senaste åren breddat kundportföljen inom främst stora bostadsrättsföreningar och kommersiella fastighetsägare. Bolagets avtalsomsättning inom kundsegmentet kommersiella fastighetsägare har dubblats i jämförelse med samma tidpunkt 2021.

BkNlp_dx3-rJNZau_en



Q3

Bolaget får förtroendet att förvalta Vällingby Centrum
Bolaget fortsätter sin tillväxt inom kommersiell förvaltning genom uppdraget att förvalta Vällingby Centrum. Bolaget stärker också upp organisationen genom rekrytering av flera nya roller inom centrumledning.

Ny organisation utifrån kundsegment
Förvaltning, ekonomisk förvaltning och affärsutveckling stärker organisationen utifrån bolagets två huvudsakliga kundsegment: bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare samt kommersiella fastighetsägare. Den nya organisationen ska främja spetskompetenser och utvecklingsmöjligheter för medarbetare.

Q4

Bolaget når 300 miljoner kronor i omsättning
Bolaget når 300 miljoner kronor i omsättning under årets sista kvartal. Bolaget har vuxit organiskt med 39 procent de senaste fem åren.

Första utrullning av bolagets nya digitala infrastruktur
Bolaget satsar på ett unikt digitalt ekosystem där navet är en integrationsplattform vilken underlättar flexibilitet och möjlighet att integrera de främsta digitala verktygen som marknaden har att erbjuda vid varje given tidpunkt. Första go-live sker under årets sista kvartal och utvecklingen fortsätter under 2023.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

Foto: Johan Strindberg

Nyckeltal

Under 2022 har bolagets kundportfölj breddats ytterligare. Vi ansvarar nu för förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen av en bredd av fastigheter med olika verksamheter, från retail och kontor till bostäder. Vi visar en stark tillväxt inom främst tjänsteområdena projektledning, energi och hyresförhandling. Samtidigt som våra kundmätningar visar att vårt fokus på kundteam och kundupplevelse ger resultat.

29

procent tillväxt inom hyresförhandling.

6,2

procent tillväxt hade vi inom hela bolaget.

286

nya avtal tecknades med brf:er och fastighetsägare.

27

procent tillväxt inom verksamhetsområde projekt och energi.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

Med bolagets breda diversifierade tjänsteportfölj står vi väl rustade för framtiden. När efterfrågan på vissa tjänster minskar, ökar efterfrågan på andra.

Stefan Younes, Vd, Fastighetsägarna Service Stockholm

5 400

brf:er, fastighetsägare och boende köpte tjänster av oss.

28

cNPS för våra största kunder

20230531101213

Vi siktar på fortsatt hållbar tillväxt

I maj tillträdde Harald Classon som ny styrelseordförande i Fastighetsägarna Service och efterträdde Peter Mandel.

Foto: Olof Holdar



Hur känns det att axla det här uppdraget och hur har du kommit in i din roll som ny ordförande?

Jag har varit ledamot sedan 2016 och att ta det här steget känns intressant och givande. Jag har arbetat i branschen under en lång tid och känner att jag fortfarande har mycket att ge.

För att ge mig och styrelsen "ett ansikte" träffade jag under en dag delar av organisationen ute hos några av våra kunder. Den positiva andan, engagemanget och drivet jag upplevde ser jag som en stämpel på en bra företagskultur. Att ha medarbetare som trivs och har möjlighet att ta egna beslut genererar kundnytta och högre flexibilitet. En givande praodag!

Hur skulle du beskriva Fastighetsägarna Service och bolagets styrkor?

Att vara medlem i Fastighetsägarna ställer krav på att vi som dotterbolag levererar kvalitet och långsiktighet. Vi svarar upp till det genom vårt breda kundunderlag – hyreshusfastigheter, kontor och logistikfastigheter samt bostadsrättsföreningar – samtidigt som vi skapar förutsättningar för lyckligare medarbetare både på och utanför jobbet.

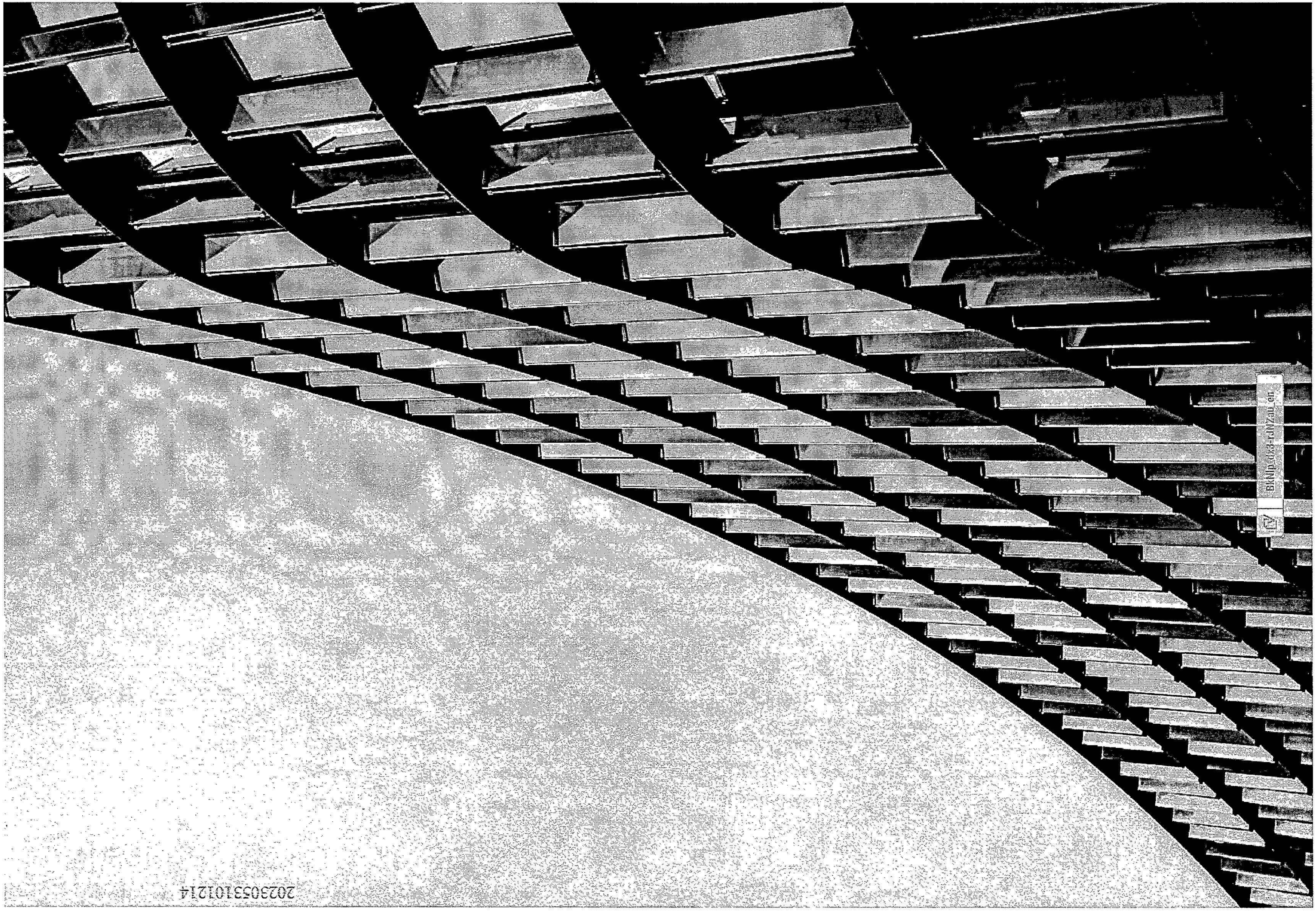
Hur påverkas ni av det som händer i omvärlden och hur bemöter ni det?

När pandemin började släppa sitt grepp fick vi krig i Europa, skenande inflation, högre räntor och energipriser. Allt det påverkar vår bransch, våra kunder och deras kunder. Här bevakar vår ägare Fastighetsägarna Stockholm alla de frågeställningar som uppstår och levererar råd och rekommendationer. Bolaget bidrar i sin tur med rådgivning och levererar lösningar för kundens, och i många fall medlemmens, unika utmaningar. Fastighetsägarna Stockholm och bolaget är starka ihop.

Utifrån året som gått, vad tar ni sikte på för 2023?

Trots en knivskarp konkurrens blev 2022 ett år som resultatmässigt är ett av bolagets bästa. Genom vårt breda tjänsteutbud har bolaget kunnat se till kundernas behov. Vi har levererat en komplett fastighetsförvaltning och även fortsatt vårt arbete mot framtidens fastighetsägande, inte minst genom vårt fokus på digital utveckling. Trots osäkerheten som råder i omvärlden är vår förhoppning ett växande bolag med ökad omsättning, bibehållen lönsamhet samt med nöjda kunder och engagerade medarbetare.

BkNlp_dx3-rJNZau_en



BIM pro Revit Zaal_en

20230531012114

20230531012115

DET HÄR ÄR FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

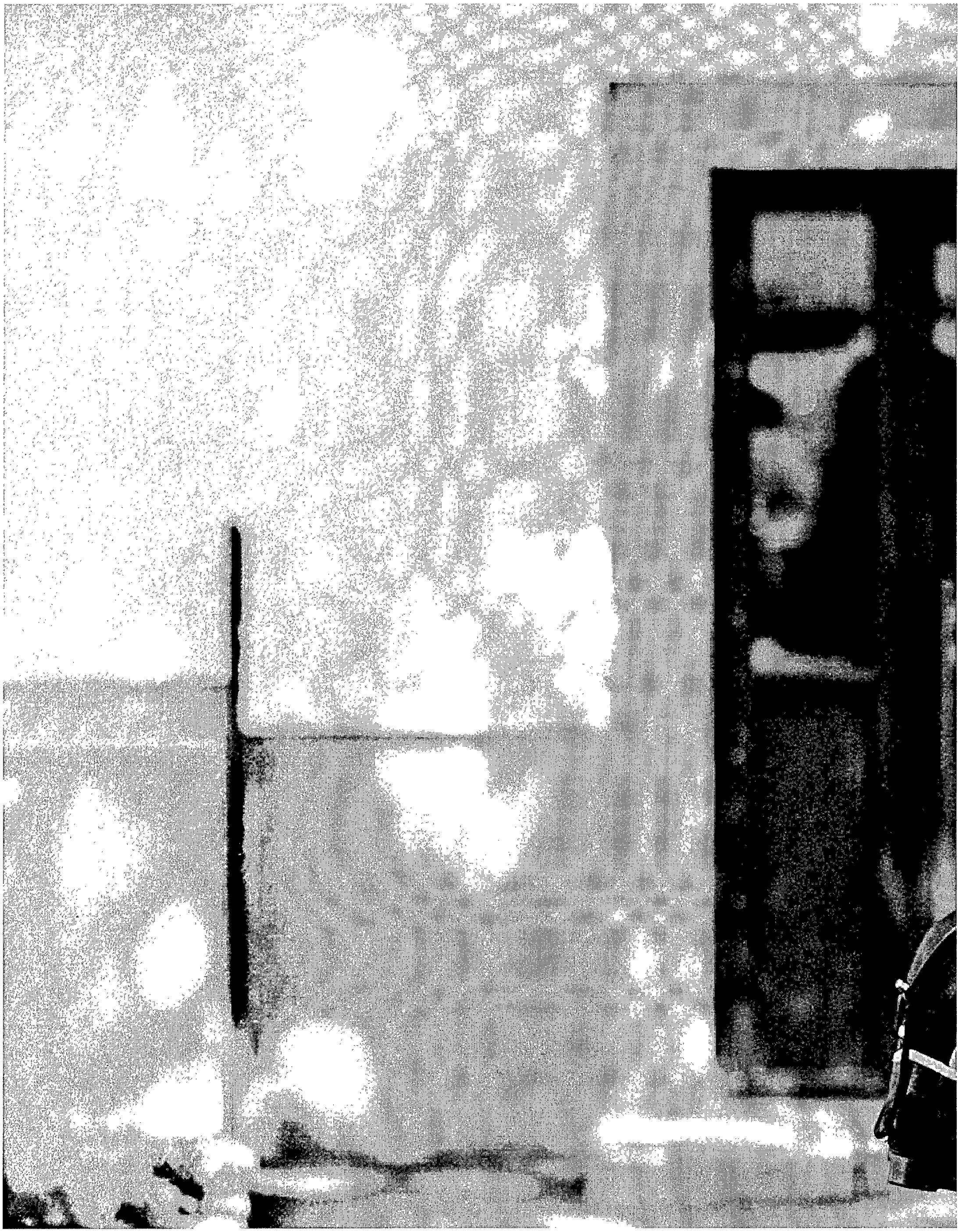




Foto: Johan Strindberg

Vårt uppdrag

Fastighetsägarna Services uppdrag är att erbjuda ett komplett utbud av förvaltningstjänster för ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt fastighetsägande. Vårt uppdrag beskriver vad vi gör och varför vi finns till.

Våra mål

Fastighetsägarna Services fyra huvudmål fokuserar på engagerade medarbetare, nöjda kunder, tillväxt och lönsamhet. Målen ska säkerställa att verksamheten leds med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Vår passion

Fastighetsägarna Services passion är att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande. Passionen visar vad som är vår riktning, men också varför våra medarbetare, kunder och samarbetspartner ska välja oss.

Våra attityder

Fastighetsägarna Services attityder är att vi vill och kan ännu mer, tempo är vår motor, vi är vår styrka och vi älskar att göra affärer. Attityderna berättar hur vi ska agera för att nå våra mål och vår passion.

20230531091217

En del av Fastighetsägarna

Stadsutveckling, hållbarhet och digitalisering kärnfrågor

Fastighetsägarna Service ägs av Fastighetsägarna Stockholm, som har cirka 4 500 medlemmar varav hälften är bostadsrättsföreningar. I över 150 år har organisationen drivit frågor för branschen och under 2022 låg fokus på stadsutveckling och digitalisering. En rad initiativ inom hållbarhetsområdet har också drivits för att skapa ett övergripande perspektiv och visa på hur viktig hållbarhetsfrågan är för vår bransch. Fastighetsägarna Stockholms medlemsstöd har förstärkts med nya medarbetare och organisationen har arrangerat nästan 50 event, seminarier och utbildningar under året.

Digitalt hus lanserades före sommaren

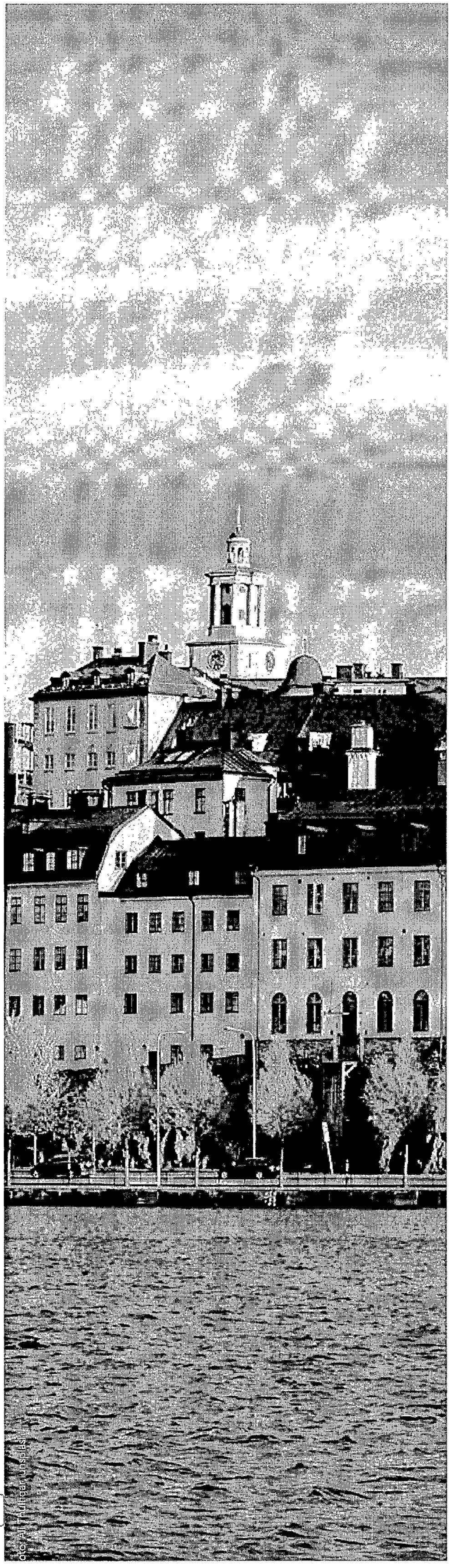
Under hösten har Fastighetsägarnas Hus på Kungsholmen i Stockholm börjat användas som en testbädd för att visa hur digital innovation kan hjälpa fastighetsägare att spara energi och resurser. En digital tvilling av Fastighetsägarnas Hus har skapats, vilken samlar data från det verkliga husets alla system - allt ifrån energiförbrukning till inomhusklimat och buller. Med hjälp av det digitala huset, eller digitala tvillingen, kan all upplåsning och inpassering skötas digitalt och användarvänligt i en smartphone. Att samla all data på ett ställe på det här sättet ger en bättre ordning och enklare administration. I den digitala tvillingen går det också att simulera förändringar och se resultatet av dem.

Konkreta tips för levande stadsmiljöer

När handeln transformeras är det många butiker som stänger och försvinner. Det innebär tomma lokalytor i bottenvåningar och en förändrad miljö för de människor som lever och vistas i dessa områden. Branschorganisationen genomförde under året en idékampanj för levande städer och platser och samlade sedan allt i en rapport. I rapporten finns 100 kreativa idéer som inspiration för hur dessa tomma områden kan utvecklas i framtiden.

Stockholm i framtiden

För att fördjupa diskussionen om huvudstadens framtid publicerade Fastighetsägarna Stockholm en antologi med 11 berättelser om liv, arbete, kultur och ekonomi i Stockholm 2040. Organisationen släppte också rapporten "Fritt fall" som tar fakta på vart bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är på väg och hur den negativa utvecklingen kan stoppas.



BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012118



Johanna Mähler

Arbetar som strategisk affärsutvecklare
på Fastighetsägarna Service sedan 2022.

Människor, hus och samhällstrender är drivkrafter för affärsutvecklaren

Analyserar den kommersiella fastighetsmarknaden

Johanna, strategisk affärsutvecklare på Fastighetsägarna, har alltid fascinerats av det arkitektoniska rummet och dess sammanhang. Samtidigt har hon alltid velat jobba med människor.

–Jag tycker det är spännande att sätta ihop människor och fastigheter och få det till en vardagsmiljö eller ett stadsliv.

I sin roll följer Johanna utveckling på fastighetsmarknaden. Under året har fokus främst varit att analysera den kommersiella fastighetsmarknaden för att bolaget på bästa sätt ska kunna paketera sitt erbjudande.

–Hela bolaget gör en resa och satsar mot den kommersiella marknaden, och den resan känns spännande att vara med på.

Värdeskapande förvaltning för ”kundens kund”

En nyckel för att knyta till sig fler kommersiella fastighetsägare är att lyckas med värdeskapande förvaltning. Enligt Johanna handlar det å ena sidan om klassiska värden som att hålla fastigheten i gott skick, med en bra nivå på tekniska installationer och underhållsåtgärder. Å andra sidan handlar det om mer mjuka värden som lyfter människornas levnadsstandard – det kan handla om till exempel trygghet, trivsel eller gemenskap.

–Även om det viktigaste för oss är kunden – fastighetsägaren – måste vi också tänka värdeskapande för deras kunder – hyresgästerna och människorna som möts i fastigheten. Det blir att man sätter på sig de speciella glasögonen.

Det ”lilla livet” och återbruk allt viktigare

En samhällstrend som de senaste åren påverkar fastighetsmarknaden är att stadslivet har växt mer i utkanterna och utvecklats till det ”lilla livet”. Lokala handlare och mindre verksamheter tar mark då pandemin lockat fram kreativitet och flexibilitet.

Något som också fått sig en skjuts de senaste åren är återbruk. Det blir till exempel vanligare att en fasad plockas ned och används till något annat.

–Man värderar allting på ett annat sätt och tänker mer hållbart. Man tänker mer på vad man lägger sin tid och pengar på.

Vallentuna
Upplands Väsby
Kungsängen
Järfälla
Sollentuna
Täby
Enebyberg
Danderyd
Kista
Djursholm
Stocksund
Spånga
Hässelby
Solna
Färingsö
Vällingby
Sundbyberg
Vasastan
Ladugårdsgärdet
Bromma
Kungsholmen
Norrmalm
Lovö
Stockholm
Södermalm
Hägersten
Årsta
Johanneshov
Ekerö
Enskede
Älvsjö
Skärholmen
Segeltorp
Bandhagen
Vårby
Sköndal
Farsta
Norsborg
Huddinge
Trångsund
Tullinge
Skogås
Tumba
Rönninge
Haninge
16
BkNlp_dx3-rJNZau_en
Nynäshamn
Jordbro



20230531101222

Här finns våra avtalskunder

Bland våra kunder finns tusentals fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vissa lägger hela förvaltningsansvaret hos oss, medan andra anlitar oss för byggprojekt och juridisk rådgivning. Vi har ett 50-tal kunder i Uppsala genom Fastighetsägarna Service Uppsala, som vi äger tillsammans med Fastighetsägarna MittNord. Men de flesta av våra kunder är verksamma i Stockholm, och här ser du var de finns.

301–450 kunder

201–300 kunder

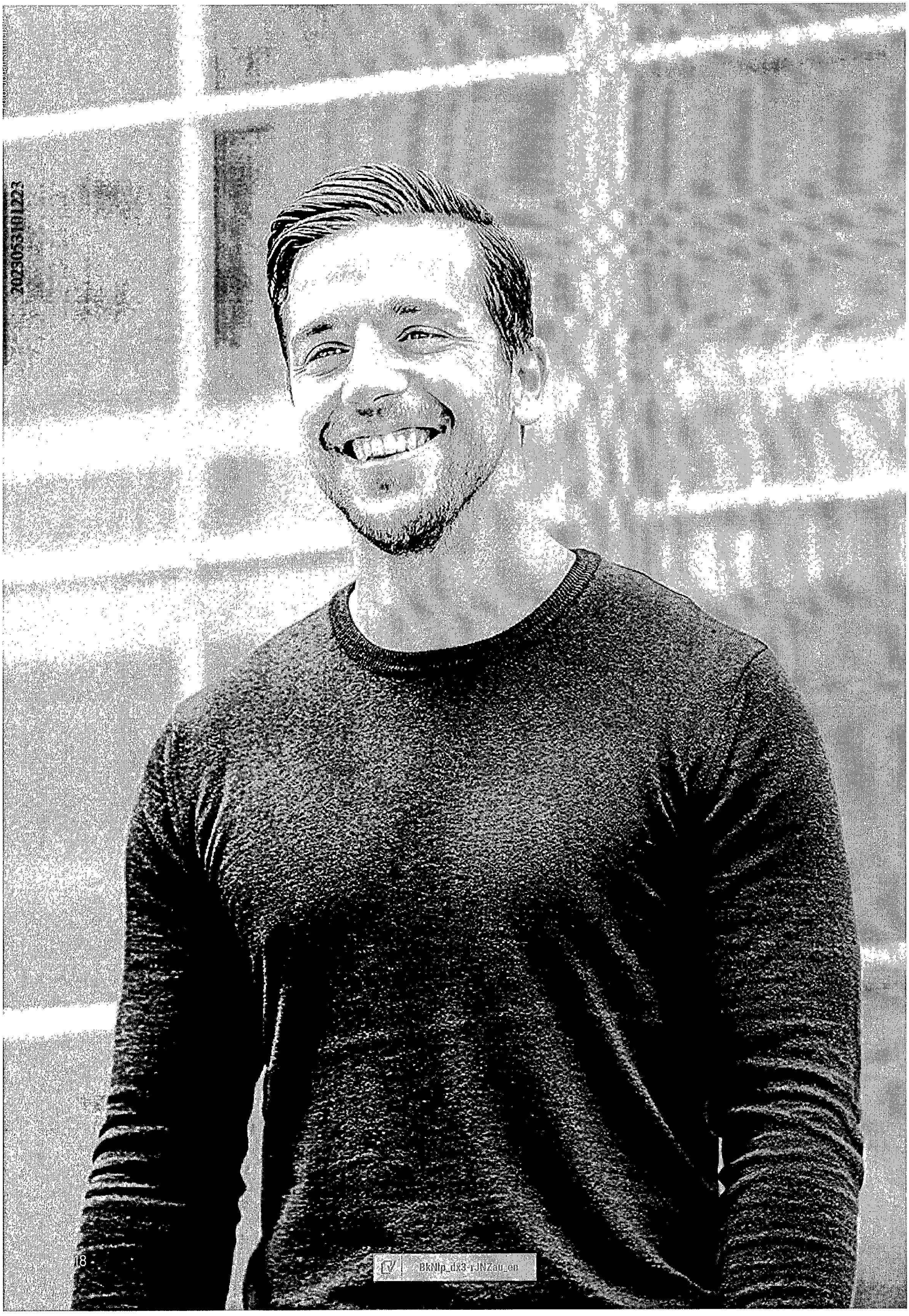
101–200 kunder

51–100 kunder

11–50 kunder

1–10 kunder

20230531012223



BkNlp_dk3-rdNZaugen

20250304012224

Medarbetarupplevelsen, det digitala ekosystemet och hållbar utveckling

Vår företagskultur grundar sig i att vi tror att självdrivande medarbetare och inkluderande ledarskap skapar utrymme för innovation. Medarbetare ska ha möjlighet att lösa utmaningar på nya sätt, de rätta verktygen att genomföra dem och känna stolthet över resultatet. Vi har under året startat utveckling av ett unikt digitalt ekosystem där navet är en integrationsplattform som säkerställer integration med de främsta digitala verktygen som marknaden har att erbjuda vid varje given tidpunkt. Det, tillsammans med innovationskraften och spetskompetensen hos våra medarbetare, gör att vi driver hållbar utveckling genom att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande.

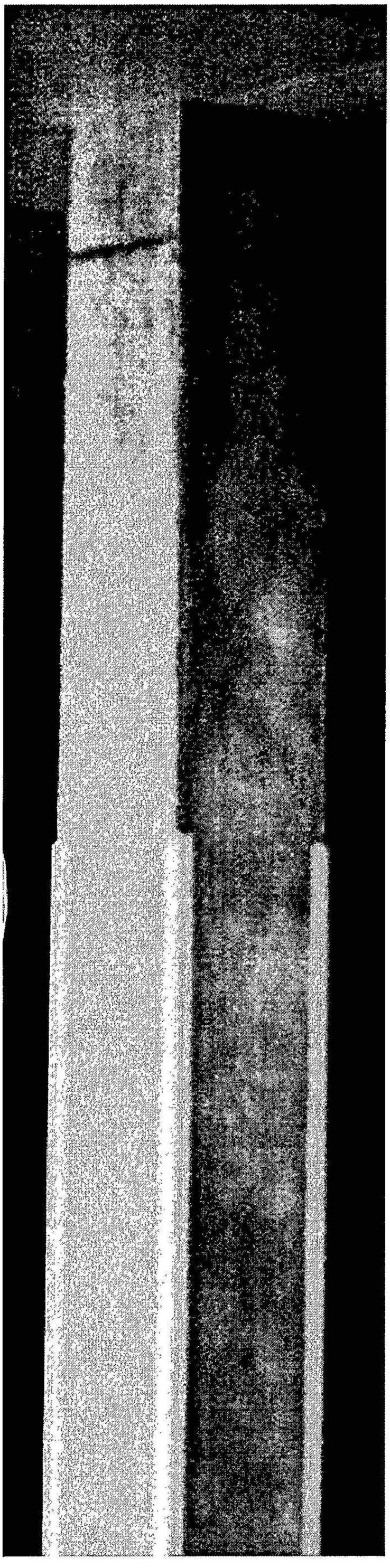
BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012225



Foto: Johan Strindberg

BkNlp_dx3-rJNZau_en



Innovation och utvecklings-möjligheter präglar medarbetarupplevelsen

Bolagets företagskultur bygger på kombinationen av hög initiativkraft och disciplin. Vi tror på självdrivande medarbetare, som kan fatta kloka beslut i vardagen och ta ansvar för helheten. Självdrivande medarbetare förutsätter ett inkluderande ledarskap och en gemensam och tydlig riktning snarare än instruktioner och detaljstyrning.

Innovation i partnerskap med våra kunder

Med vår passion för att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande som riktning uppmuntrar vi medarbetare att se nya möjligheter och att testa sig fram. Genom företagskulturen och bolagets digitala ekosystem sänker vi barriären för medarbetarna att bejaka innovation. Effekterna blir en medarbetarupplevelse och kundupplevelse utöver det vanliga, där vi i partnerskap med kunden flyttar fram positionerna i branschen.

Utvecklingsmöjligheter i tillväxt attraherar

Bolagets tillväxt inom främst segmentet kommersiella fastighetsägare skapar möjligheter för kompetens- och karriärutveckling. Med över 80 rekryteringar har 2022 visat att företagskulturen och bolagets tillväxtresa skapar ett starkt arbetsgivarvarumärke. Vi är också glada och stolta över de 15 medarbetare som under året fått möjlighet att utvecklas i en ny roll i bolaget.

Happynomics i fokus för 2023

Under kommande år är lyckligare medarbetare i topp av bolagets prioriteringar. Varför? För att lyckligare medarbetare ger resultat i form av högre produktivitet och bättre kundupplevelse. Logiken kallas för 'happynomics' och är ett av bolagets strategiområden under 2023. Det tillsammans med att fortsätta utveckla medarbetarupplevelsen genom hela medarbetarresan där företagskultur, ledarskap, kompetensutveckling samt mångfald och inkludering är centrala delar.

80

rekryteringar under 2022

15

medarbetare har fått utvecklas i en ny roll inom bolaget

20230531101227

En digital helhets-investering för framtiden

Effektivitet att inhämta

Under året har bolaget investerat i en ny integrationsplattform – Frends by HiQ. Med plattformen kan olika system och applikationer kopplas samman och utbyta data och information i realtid. Det skapar en flexibilitet och möjlighet att nyttja de för ändamålet bästa digitala verktygen och applikationerna vid varje given tidpunkt. Integrationsplattformen underlättar effektiva arbetsprocesser och den digitala arbetskedjan ger snabbare flöden och större handlingsfrihet. En del arbetsmoment kan helt automatiseras då systemen själva kan utbyta information med varandra. Nya applikationer kan också lätt kopplas till plattformen.

Ledartröja i branschen

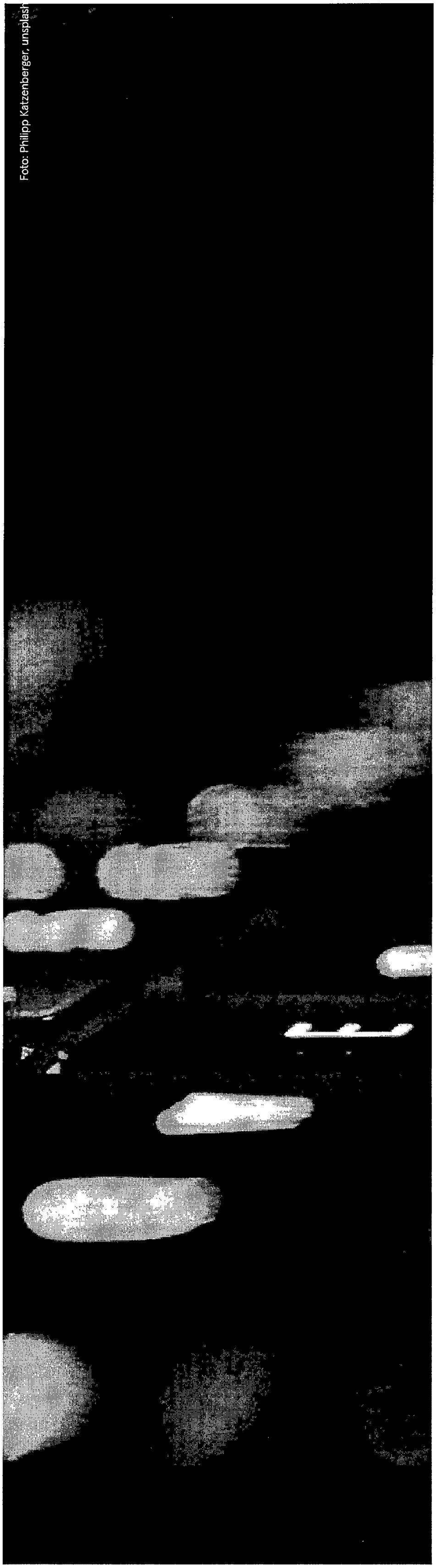
-Fastighetsägarna Service har agerat framsynt genom att skapa förutsägningarna för goda digitaliseringslösningar. De tar på sig en ledartröja i branschen och gör något på riktigt. Det är få aktörer som har det här helhetsgreppet. Hade det varit ett fintechbolag hade ingen varit förvånad men nu är det här en traditionell bransch med andra förutsättningar och utgångspunkter, säger Kristoffer Lundegren på Frends by HiQ.

Tillsammans med Jan Heggen, IT-chef på Fastighetsägarna Service, har han drivit på förändringsarbetet.

-Eftersom allt sker i realtid kan vi dela och visualisera data för våra kunder. Det gör att de kan ta snabba och kloka beslut baserat på realtidsdata.

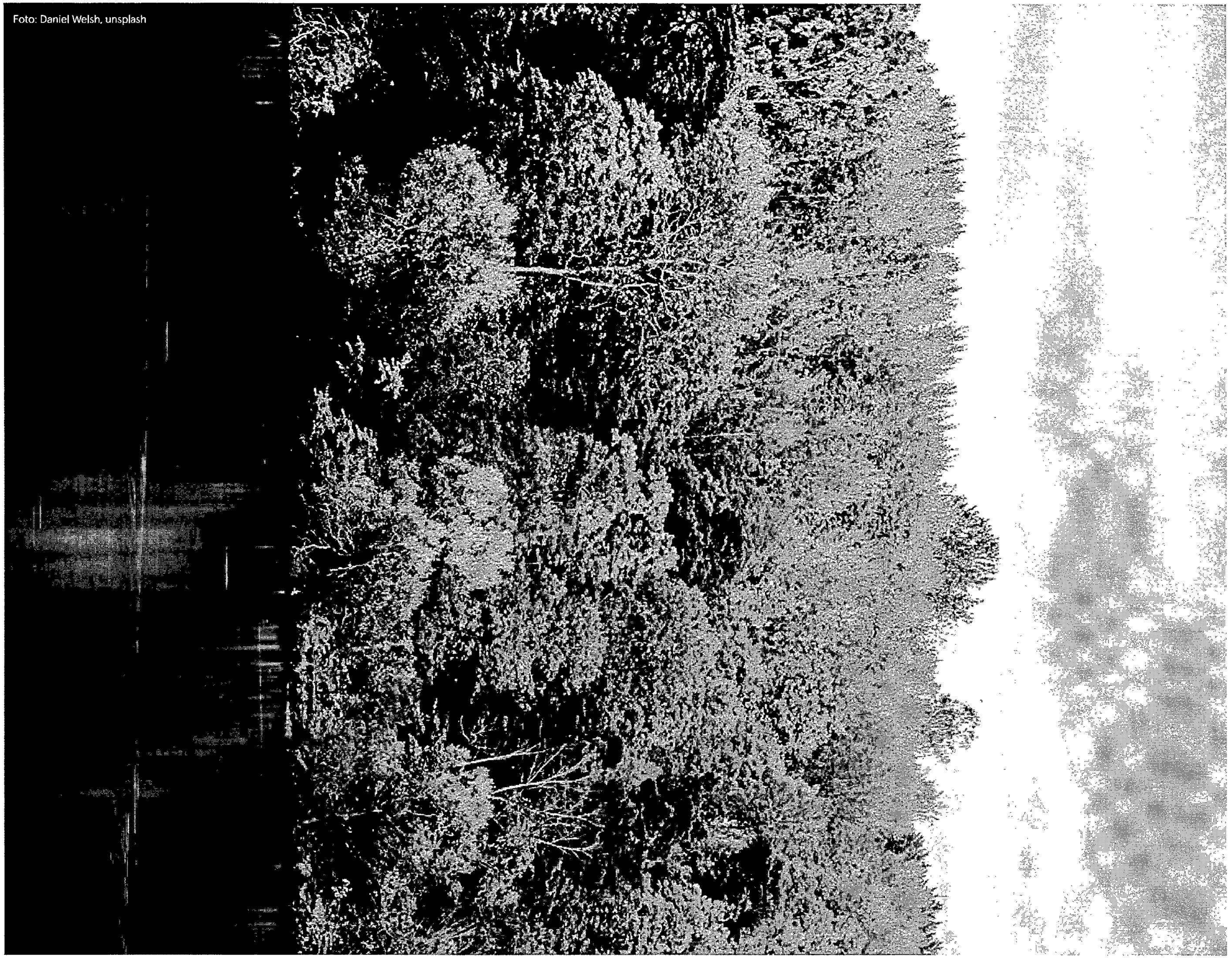
Digitalisering som ökar innovationskraften och samhällsnyttan

Förutom att den digitala arbetskedjan kommer att underlätta för medarbetarna och ge en mer positiv upplevelse av arbetsmiljön väntas den också driva på den interna innovationskraften ännu mer. Dessutom underlättar den för kunderna att driva sina affärer. Men det slutar inte där. Digitaliseringens positiva effekter når även leverantörer, samarbetspartner och boenden, och därmed ökar även samhällsnyttan.


Foto: Philipp Katzenberger, unsplash

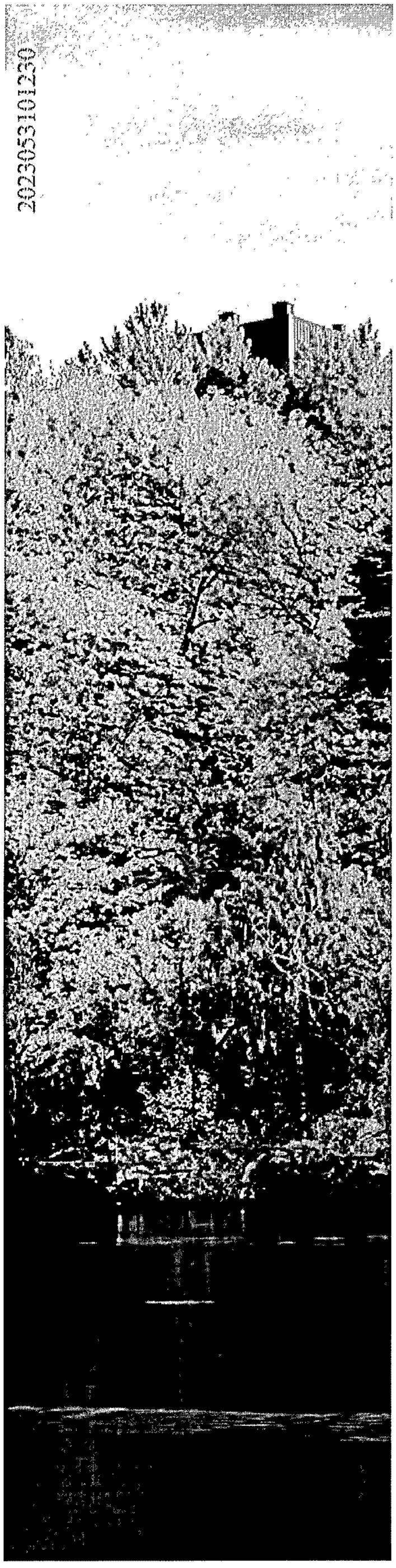
BkNlp_dx3-rJNZau_en





BtkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531001230



Hållbarhet

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Branschen bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Av branschens utsläpp kommer 40 procent från uppvärmning inom fastighetsförvaltningen och 20 procent kommer från övrig fastighetsförvaltning som till exempel renoveringar och ombyggnationer. Hållbarhetsfrågorna är högaktuella för fastighetsägare, främst energifrågor där energieffektivisering står högt på agendan. Utöver energi är trygghet, smart avfallshantering och återbruk centrala hållbarhetsfrågor.

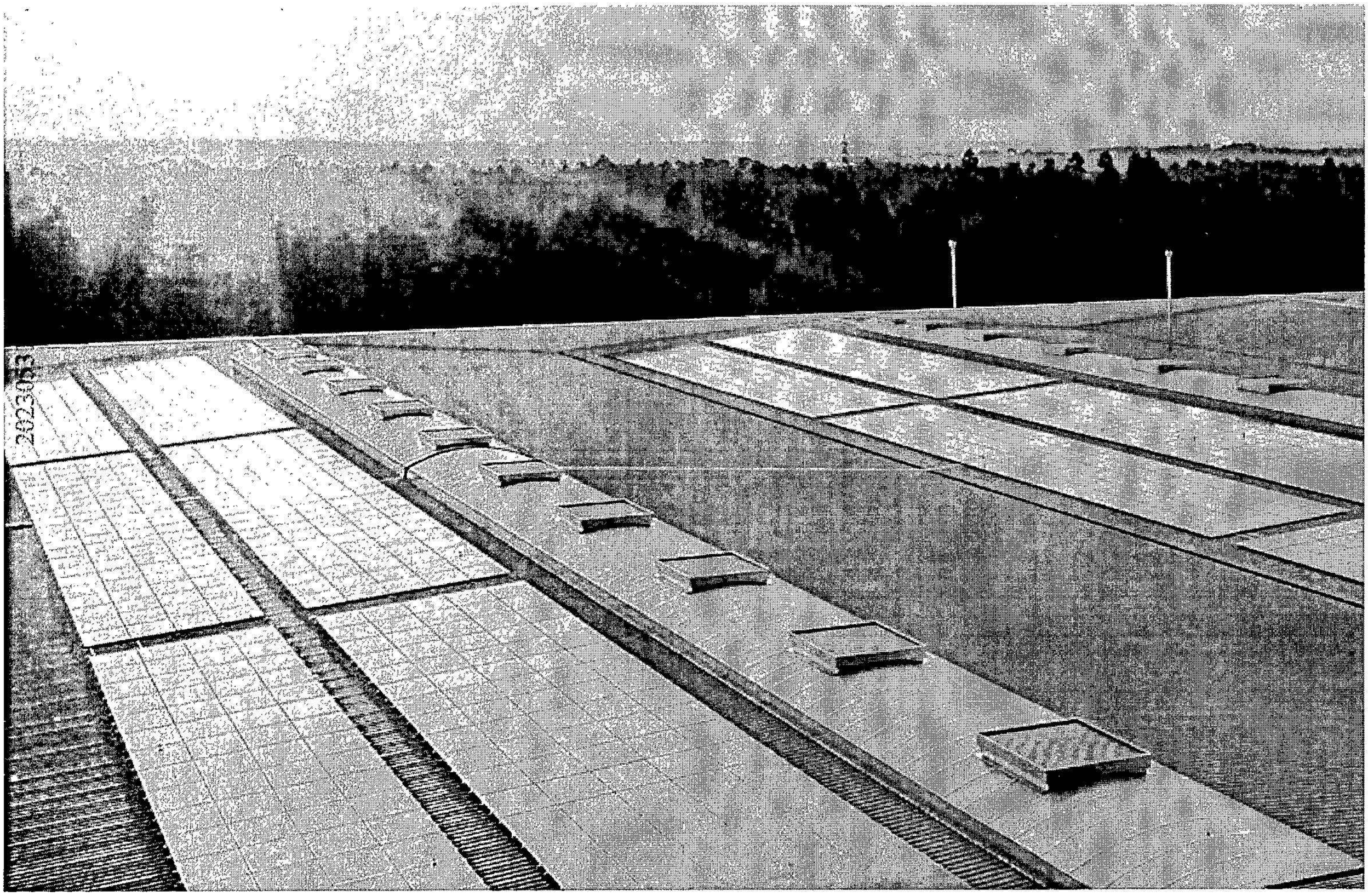
Fastighetsägarna Services mål är att skapa förutsättningar för minskad klimatpåverkan samt ökad trygghet och välbefinnande, för såväl fastighetsägare som boende. Genom kompetens och utveckling av vårt erbjudande kan vi göra det enkelt för kunderna att göra hållbara val. Med stöd av Citylabs verktyg för hållbar stadsutveckling analyserar vi hur vår verksamhet förhåller sig till de globala målen för hållbar utveckling samt vilka som är de mest prioriterade fokusområdena utifrån bolagets förutsättningar, ambitioner och målsättningar. Vårt angreppsätt bygger på en helhetssyn som spänner över alla hållbarhetsdimensioner; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet samt svarar på frågorna: Vad påverkar oss och vad påverkar vi?

Några av våra initiativ för hållbar utveckling

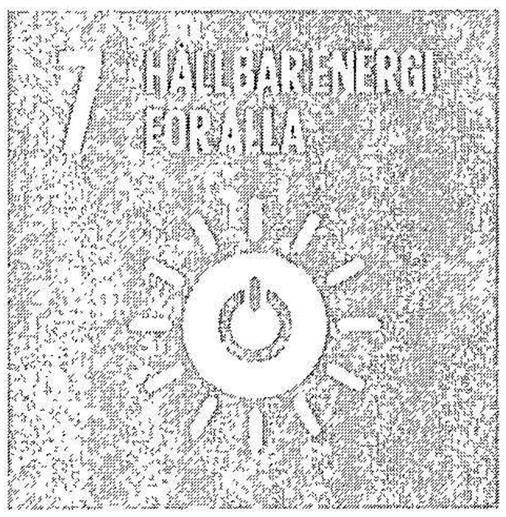
Under 2022 har vi tagit flera viktiga initiativ mot minskad negativ klimatpåverkan från branschen. I kombination med det har vi breddat vårt erbjudande till kunden för att skapa ett mer hållbart fastighetsägande. I samarbete med Fastighetsägarna Stockholm har vi infört hållbarhetsrådgivning för fastighetsägare som är medlemmar. Vårt erbjudande inom energitjänster har vi breddat genom ny kompetens och tillväxt. Vi utför numera dessutom miljöcertifieringar åt våra kunder. Vi har arrangerat flera seminarier på ämnet energi och omställning till grön energi. Vi har också tagit fram en uppförandekod för att säkerställa att våra samarbetspartners arbetar efter en gemensam värdegrund. I bolagets boendeapp har vi lanserat en ny funktion där boende har möjlighet att dela prylar med varandra.

20%

av Sveriges utsläpp av växthusgaser kommer från bygg- och fastighetsbranschen



Våra fokusområden för hållbar utveckling



Hållbar energi för alla

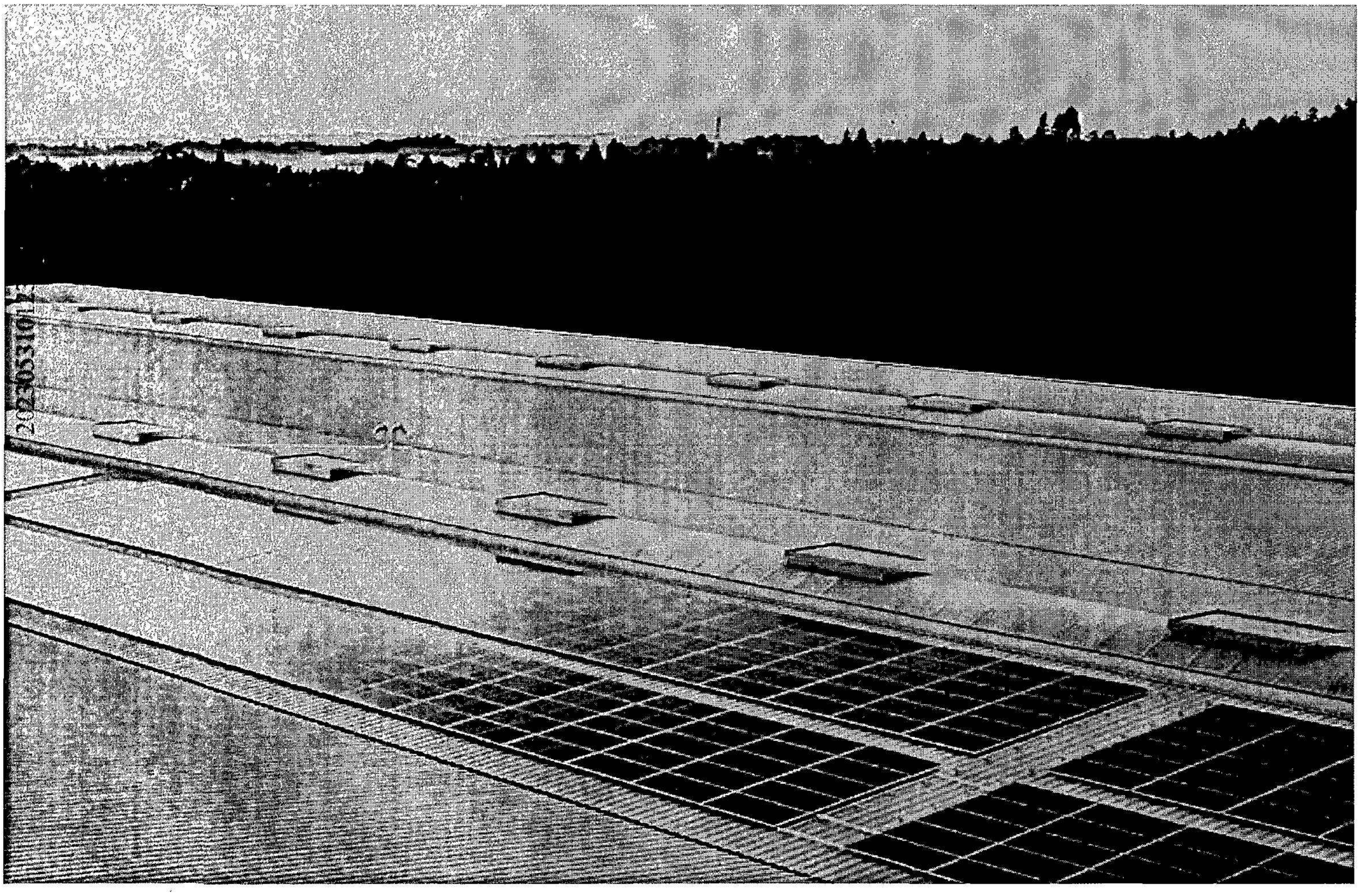
Vårt tjänsteerbjudande ska skapa förutsättningar för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att ställa om till hållbar energi.



Hållbara städer och samhällen

Vi ska genom vårt tjänsteerbjudande och i samarbete med olika organisationer bidra till att städer och bosättningar är inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi ska driva samarbeten och hjälpa fastighetsägare att ta ansvar för en inkluderande och trygg stad.

BkNlp_dx3-rJNZau_en





Hållbar konsumtion och produktion

Vi ska i drift- och underhållsprocessen samt i vår rådgivande roll gentemot kund i ROT-projekt genomföra medvetna inköp och materialval med fokus på återbruk, cirkularitet och minskad resursanvändning. Genom digitala plattformar, såsom vår boendeapp, ska vi skapa förutsättningar för minskad konsumtion och delningsekonomi.



Bekämpa klimatförändringarna

Vårt erbjudande ska skapa förutsättningar för fastighetsägare att minska transporterna till och från fastigheterna. Detta genom exempelvis plattformar för delningsekonomi, samarbetspartner för samordning av leveranser och förutsättningar för människor i och omkring fastigheterna att ställa om till fossilfria transportmedel.

20230531101233

Hållbarhetsredovisning

Bolagets klimatberäkning för verksamhetsåret 2022 visar att användande av servicefordon står för den största delen av bolagets utsläpp av koldioxidekvivalenter. Bilresor i verksamheten står för cirka 90 procent av utsläppen. Därefter kommer utsläpp i samband med flygresor.

Bolaget genomförde en kickoff i Barcelona som var avsedd att genomföras under 2020 men fick skjutas fram på grund av pandemin. Kickoffen redovisas som tjänsteresor i scope 3 och utsläppen beräknas till 114,7 ton (114 700 kg) koldioxidekvivalenter. I tabeller och diagram redovisas inte kickoffen som en del av de totala utsläppen, eftersom det kraftigt påverkar jämförbarheten med tidigare år vad gäller bolagets klimatprestanda i den dagliga verksamheten. Bolaget har sedan 2021 en ny hållbarhetspolicy vilken bland annat innebär att varje medarbetare alltid ska välja det mest klimatpositiva transportsättet vid tjänsteresor.

Nyckeltal och förklaring av diagram

Utsläpp per scope: Scope 1 står för 53 procent av de totala utsläppen, medan 26 respektive 21 procent av utsläppen tillhör scope 2 och 3. De biogena koldioxidutsläppen uppgick för 2022 till 46,1 ton CO_2e, och kommer från biodrivmedelsinblandning i bränsle för bilar. De totala biogena utsläppen ökade med 80 procent från 2021 till 2022, vilket beror på större antal fordon som drivs med biodrivmedel.

Scope 1: Verksamhetens scope 1-utsläpp (direkta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori.
Scope 2: Verksamhetens scope 2-utsläpp (direkta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori. Fjärrkyla räknas som restprodukt och blir därmed 0. Scope 2-utsläppen härrör uteslutande från energianvändningen inom utsläppskategorin fastigheter.
Scope 3: Verksamhetens scope 3-utsläpp (indirekta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori.

	2022	2021
Utsläpp per anställd totalt ($kgCO_2e$/anställd)*	1 353	1 298
Scope 1-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	713	825
Scope 2-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	355	194
Scope 3-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	285	280
Utsläpp från energianvändning per lokalyta ($kgCO_2e/m^2$)*	27	15
Energirelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	384	223
Tjänstereserelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	16	5

* Nyckeltalen redovisas enligt metoden *Location based*.

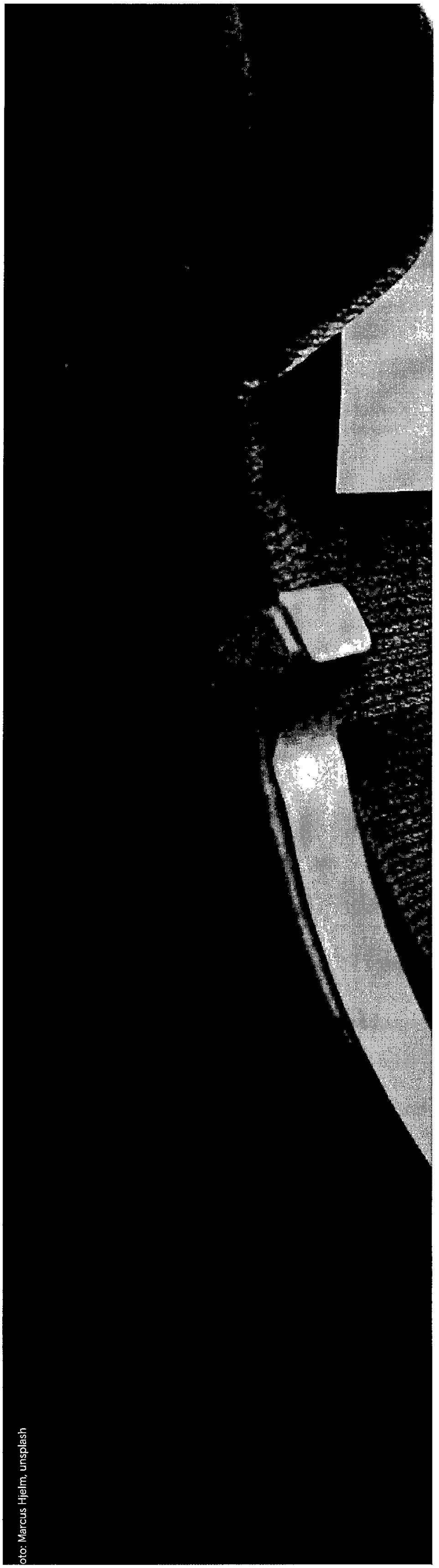
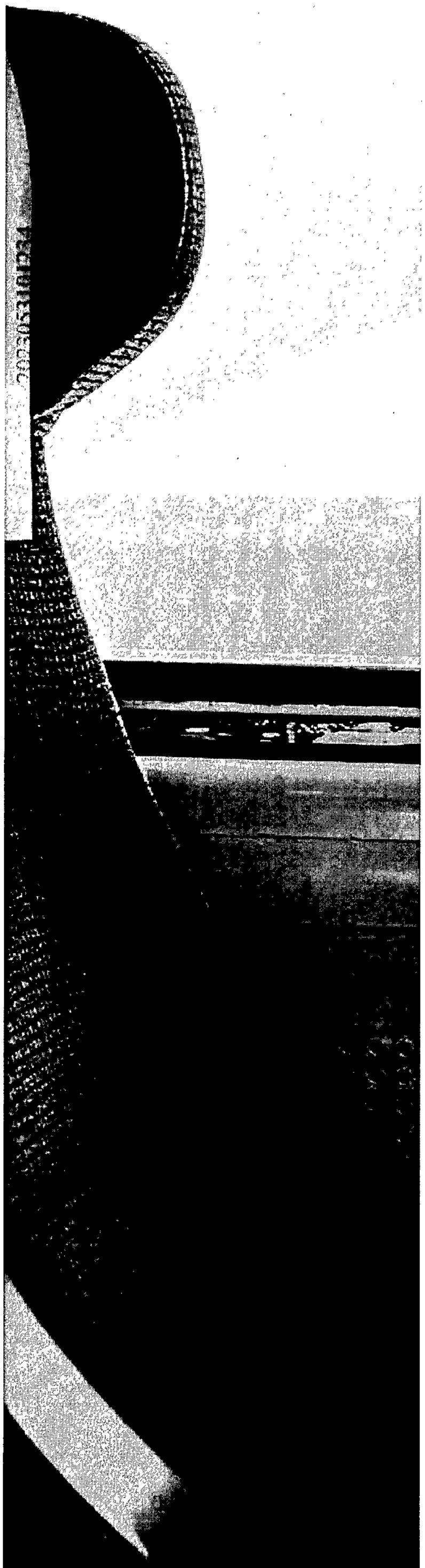
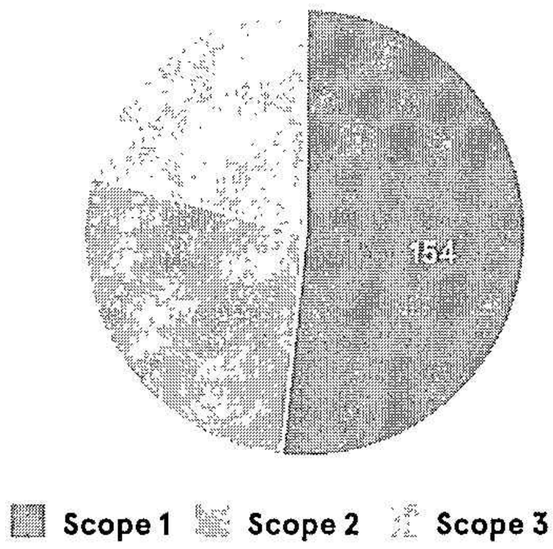


Foto: Marcus Hjelm, unsplash

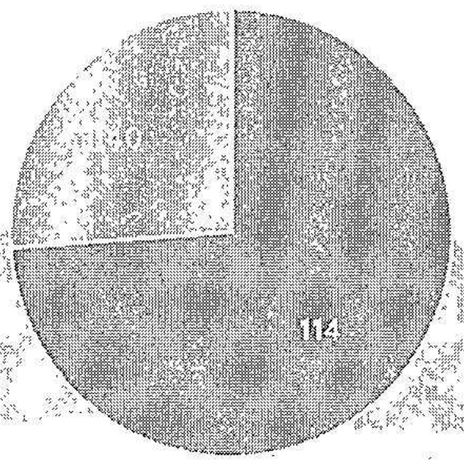
BkNlp_dx3-rJNZau_en



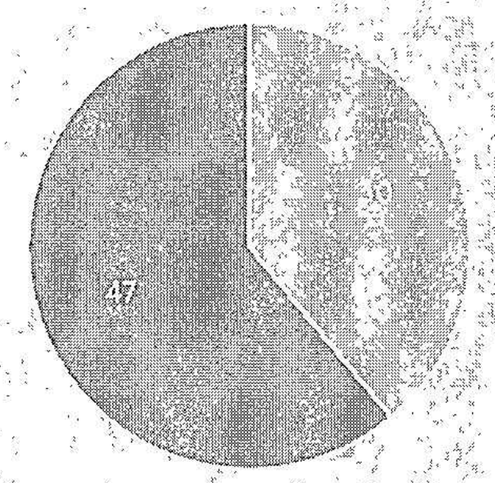
Utsläpp per scope (ton CO_2e)



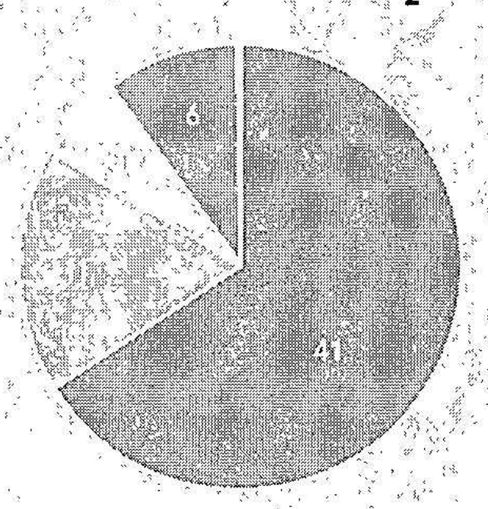
Scope 1 (ton CO_2e)



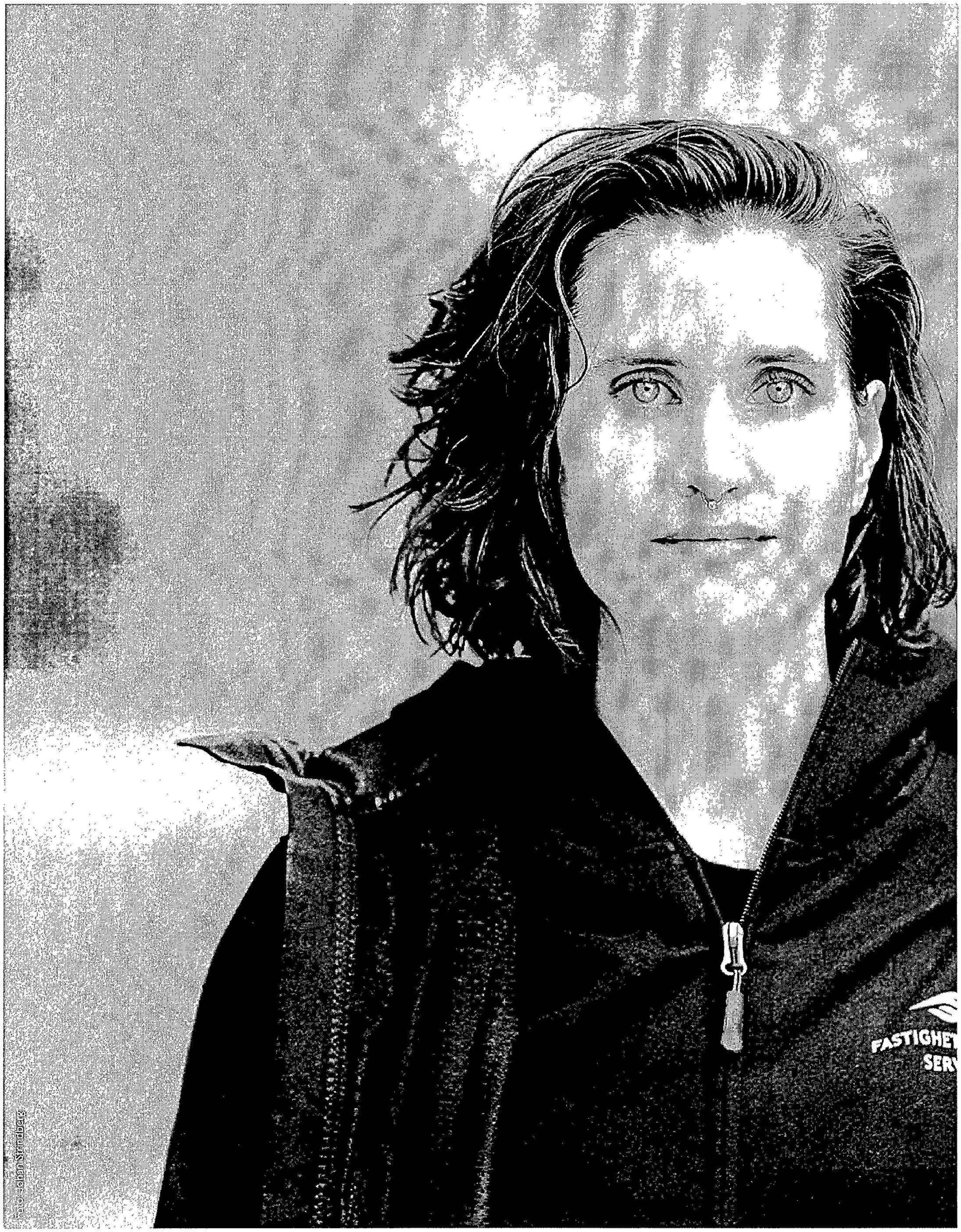
Scope 2 (ton CO_2e)



Scope 3 (ton CO_2e)



20230531101235



BkNlp_dx3-rJNZau_en



Jämställdhet

För oss är det viktigt att bidra till en mer jämställd arbetsmarknad. För att kunna mäta och sätta mål för jämställdhet deltar bolaget i Jämställdhetsindex. Jämställdhetsindex synliggör och värderar jämställda arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor. Indexet har tagits fram med Diskrimineringsombudsmannen (tidigare Jämställdhetsombudsmannen), och nyckeltalen belyser viktiga aspekter av jämställdhet. Vi är stolta över att bolaget återigen placerar sig på en hög nivå med 140 poäng, samma poäng som 2021 där fastighetsbranschens genomsnitt låg på 124 poäng*.

Elva nya chefskvinnor

Under 2022 tar bolaget flera kliv inom områdena lika lön och lika uttag av föräldraledighet samt minskar skillnaden mellan kvinnor och män vad gäller långtidssjukfrånvaro. Vi är stolta över att elva kvinnor rekryterats till ledarpositioner under året, när arbetsmarknaden i stort uppvisar en långsam utvecklingen vad gäller jämställdhet på ledarpositioner.

	2022	2021
Andel jämställda yrkesgrupper	5	8
Jämställd ledningsgrupp	12	20
Lika chefskarriär	18	20
Skillnad i lön	16	12
Skillnad i andel tillsvidareanställda	18	20
Skillnad i lång sjukfrånvaro	20	18
Skillnad i uttag av föräldradagar	18	9
Skillnad i sysselsättningsgrad	13	13
Aktivt arbete	20	20
Poäng	**140**	**140**

140

bolagets
jämställdhetsindex
för 2022

*Då resultatet för 2022 års poäng för de olika branscherna inte offentliggjorts ännu kan vi inte jämföra med fastighetsbranschen.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

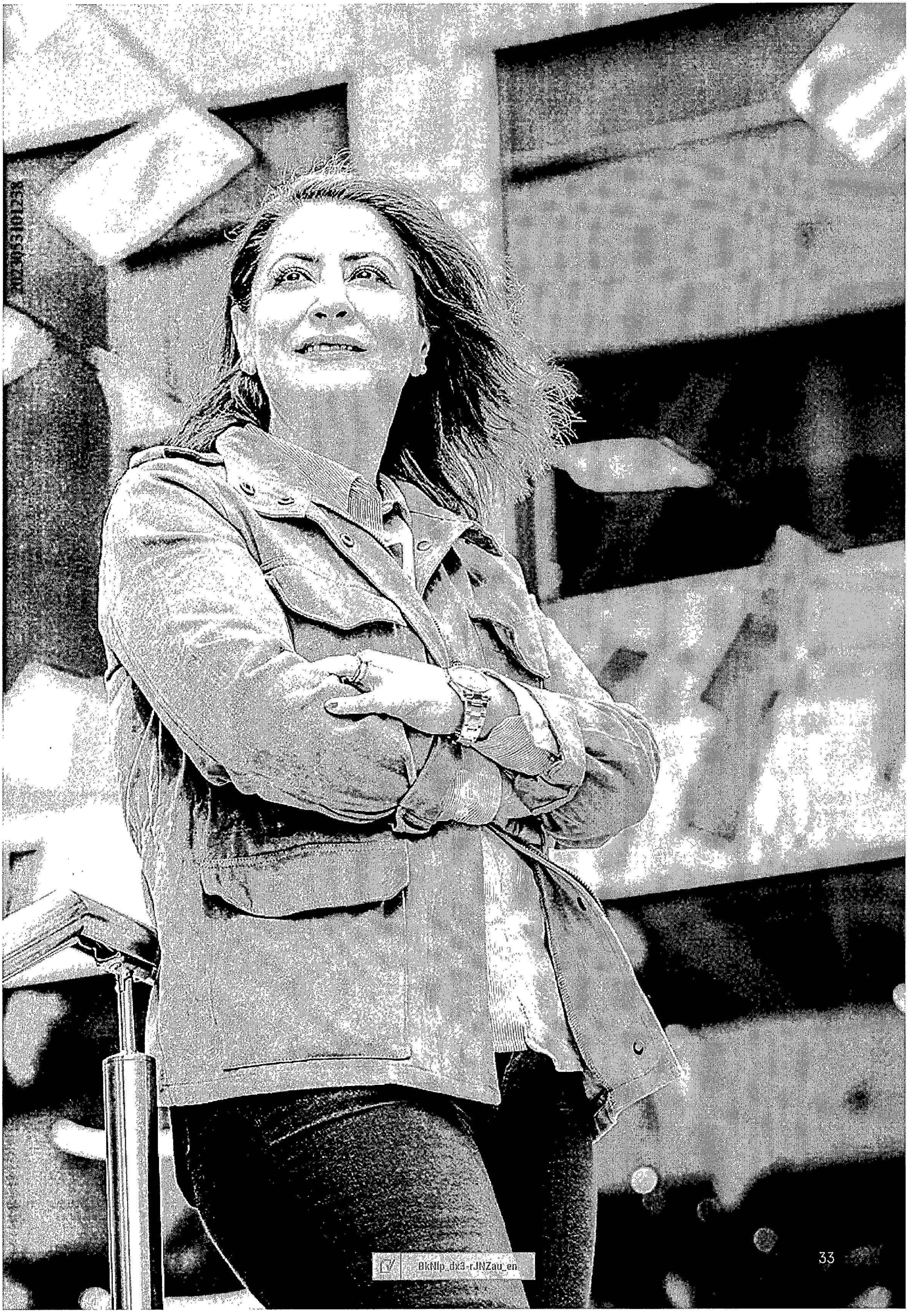
2022-03-10 22:47

VÅRT ERBJUDANDE

Ett kundfokuserat erbjudande

För att garantera ett lönsamt och tryggt fastighetsägande erbjuder vi tjänster inom fastighetsförvaltning, byggprojektledning och fastighetsjuridik. Inom varje område finns ett brett tjänsteutbud som vi ständigt utvecklar i takt med att omvärlden och kundernas behov förändras. Inom fastighetsförvaltning erbjuder vi allt från ekonomisk förvaltning och lokaluthyrning till fastighetsskötsel och utveckling av utemiljön. Inom fastighetsjuridik jobbar några av landets skickligaste fastighetsjurister, och inom byggprojektledning hjälper vi våra kunder med allt från ombyggnationer till energieffektiviseringar.

BkNlp_dx3-rJNZau_en


20230631101238
BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101239

Fastighetsförvaltning

Framgångsrik satsning mot kommersiella fastighetsmarknaden

Inom förvaltning fortsätter vi vår tillväxtresa och förvaltningsdelen växer procentuellt snabbare än bolaget i stort, vilket är i linje med bolagets övergripande strategi. Vi har haft stort fokus på att vässa vår affär mot den kommersiella fastighetsmarknaden och vår tillväxttakt under året visar att vi har lyckats. I början av 2022 bildade vi en förvaltargrupp som specialiserar sig mot kommersiella kunder och vi har också tillsatt en områdeschef med rätt kompetens för att leda det här erbjudandet.

Att lyckas med att sälja in våra förvaltningstjänster är viktigt då det ökar möjligheterna för oss att bli en helhetsleverantör till våra kunder. Vår lokaluthyrningstjänst är fortsatt uppskattad och växer i takt med bolaget. Vi ser goda chanser till ytterligare tillväxt i takt med att vi ökar vår kommersiella affär.

Förvaltningsuppdrag för Vällingby Centrum öppnar upp inom retail

Vi har också utökat den kommersiella affären genom att vi fått in vårt första retailuppdrag. Under 2023 kommer vi att ta över förvaltning av Vällingby Centrum. Vi ser

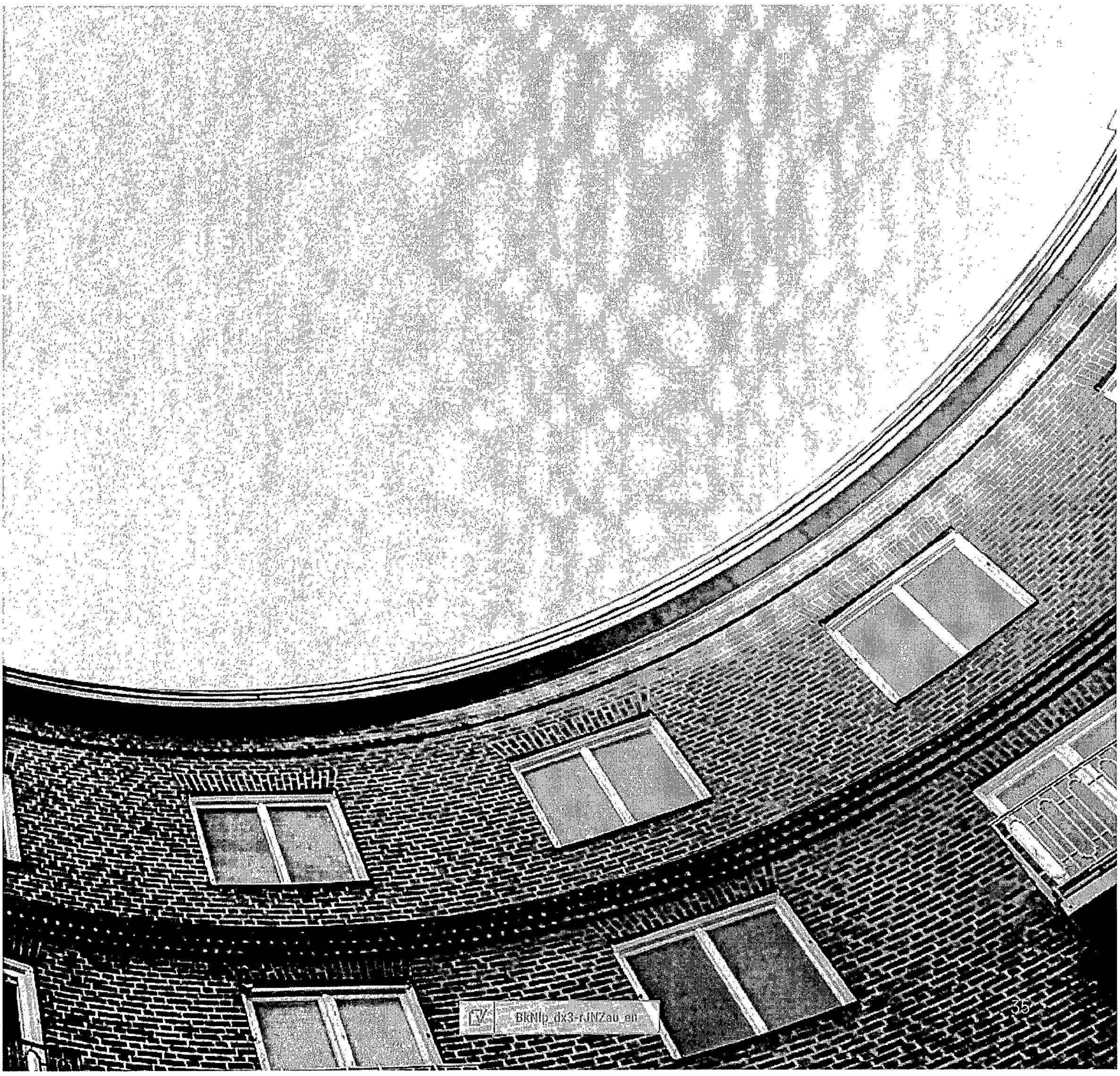


20230531013240

att uppdraget kan bana väg för nya möjligheter inom förvaltningsverksamheten. Uppdraget för Vällingby Centrum har både en storlek och bredd som gör det möjligt för oss att växa in i det nya segmentet samtidigt som vi kan utveckla vårt erbjudande. Ur ett varumärkesperspektiv är uppdraget också värdefullt då Vällingby Centrum är ett välbekant landmärke för många människor.

Kundteamsarbetet skapar kundnytta

Vi ser att vårt arbete med att ta ett helhetsgrepp för kunderna genom våra kundteam fortsätter att ge bra resultat. Kundteamen, som leds av den ansvarige förvaltaren, består av personer med olika kompetenser och från alla våra olika tjänster. Genom teamen skapas synergier och vi strävar ständigt efter att hitta nya och smarta arbetssätt med fokus på att hjälpa varandra för att kunna erbjuda de bästa lösningarna. Kunderna i sin tur upplever trygghet genom att de har en tydlig kanal in i bolaget och tillgång till en mängd olika kompetenser. För oss innebär det att vi kan hålla en nära relation och följa upp kundsupplevelsen kontinuerligt vilket ger transparens i alla led.



20230531012 41

Kundteamsarbetet spelar en viktig roll för långsiktigheten

Kund med komplexa utmaningar

Som ansvarig förvaltare för ett av Fastighetsägarna Services största förvaltaruppdrag – bostadsrättsföreningen Designationen på Södermalm i Stockholm – har Kevin varierande och händelserika arbetsdagar. Uppdraget är ett av de mer omfattande och utmanande och det ställer höga krav på samarbete inom kundteamet då föreningen ständigt startar och genomför olika projekt. Styrelsen, med sitt stora engagemang, är unik för att höra till en bostadsrättsförening, enligt Kevin. Medlemmarna är pålästa och lägger stor vikt vid att investera i underhåll och utveckling.

-Utmaningen är att uppdragen går från högt till lågt och att det är något på gång hela tiden. Styrelsen är inte alls operativ utan kallar in oss så snart de tagit beslut om något.

Brf Designationens styrelse förstår att det krävs åtgärder som är hållbara över tid, både ekonomiskt och underhållsmässigt, för att skapa ett ständigt attraktivt boende till låg avgift. De ekonomiska musklerna finns på grund av lokalerna som ger hyresintäkter. Utöver sina 237 bostadsrättslägenheter och fåtal hyresrättslägenheter, har föreningen även 17 lokaler. Här ryms bland annat förskola, skola och restauranger.

Brett och stort kundteam

Komplexiteten i förvaltaruppdraget gör att kundteamet som jobbar med det är både brett och stort. Eftersom det finns många intressenter – hyresrätter, affärsidkare, skolor med mera blir det många kedjor i processerna och en komplexitet som kräver många olika kompetenser. Kundteamsarbetet bidrar till en långsiktighet då alla är väl insatta i kundens utmaningar.

-Ju mer alla i kundteamet är involverade i kollegornas arbete för kunden desto större förståelse finns det för helheten. Det i sin tur skapar mervärde för kunden samtidigt som arbetsuppgifterna känns mer stimulerande.

Totalt jobbar nio personer med olika kompetenser och roller i teamet, alltifrån projektledning, förvaltning och ekonomi till hyreshandläggning, hyresförhandling samt drift och fastighetsskötsel.

Omfattande leverans

Projekten som kundteamet driver tillsammans med kunden är inte bara många, utan också olika i både omfång och utförande.

-Vi håller just nu på med att göra om belysningen på gårdarna samtidigt som vi också är med och byter ut hela värmesystemet.

Systemet föreningen byter till är också unikt i sitt slag - ett koldioxiddrivet värmeåtervinningssystem. Det är Brf Designationen först med i Sverige som bostadsrättsförening. Den här typen av system brukar främst användas i stora köpcentrum.

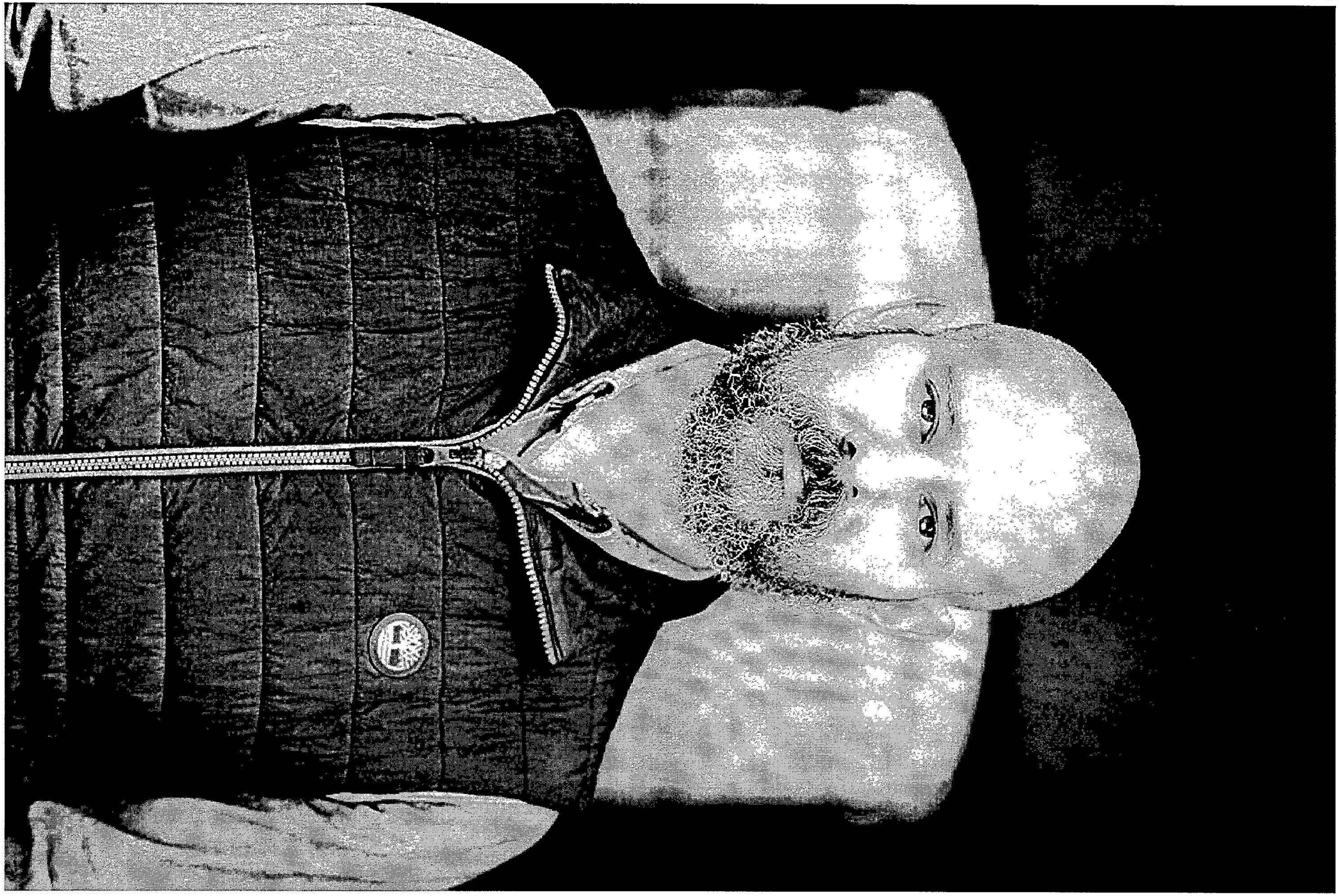
-Det är effektivt och miljövänligt, och det visar också på hur styrelsen tänker långsiktigt och att de är insatta i många frågor.

Kevin Wohlfeil

Arbetar som kundansvarig förvaltare på Fastighetsägarna Service sedan 2022.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

Foto: Johan Strindberg



BIKNIp_dx3-rJNZau_en

20230531012:3

Byggprojektledning

Med målet att bli en självklar aktör i branschen

Vårt verksamhetsområde byggprojektledning har haft en fortsatt stark tillväxt under året och vi får fler och fler förtroenden från fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att driva olika slags byggprojekt. Vår målsättning är att fortsätta driva fler och större byggprojekt och vi har under året vunnit flera projekt i fastigheter med över 150 lägenheter. I slutet av året genomförde vi en omorganisation vilken skapar en robust plattform för fortsatt tillväxt och som också bäddar för vår målsättning att bli en självklar aktör i branschen.

Synergier mellan tjänsteområden

Vår bredd av tjänster inom bolaget gör att vårt erbjudande inom byggprojektledning är unikt genom de synergier som skapas när kunden har ett team under samma tak. Genom att arbeta nära kunden och i ett team som känner kunden kan vi bli en partner som verkligen levererar mervärde, både idag och över tid. Har vi



20230531012244

förvaltningsuppdraget och driver projekt ser vi bortom projektet och är måna om en långsiktig relation med kunden, vilket präglar den rådgivning vi levererar.

Boom för solcellsinstallationer

De ökande energipriserna har fått fastighetsägare att se över sina energikostnader och vi har ett ännu starkare tryck på energitjänster jämfört med tidigare år. Kundernas fokus är nu riktat mot energibesparande åtgärder och det stora intresse vi såg för laddstolpsinstallationer föregående år har svalnat något. Våra mest populära tjänster är energiutredningar och tjänster kopplade till solceller – både förstudier och installationer. Våra energikonsulter, har haft fullt upp och är mycket efterfrågade i projekt rörande solceller. Vi förväntar oss en fortsatt uppgång inom energitjänster och vi ser behov av att rekrytera fler energikonsulter för att möta den växande efterfrågan under 2023.



BkNlp_dx3-rJNZau_en


20230510245
Daniel Bergström
Arbetar som energispecialist
på Fastighetsägarna Service
sedan 2022
40
BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531031246

Att ha ett helhetstänk kring energiprojekt gynnar både oss och kunden

Stark efterfrågan på energitjänster kräver specialister

De höga energipriserna har inneburit att kunder tittar på olika sätt att sänka sina energikostnader och därför har efterfrågan på energitjänster ökat kraftigt. Daniel har, som en av de för året nyrekryterade energispecialisterna, spelat en viktig roll i att Fastighetsägarna Service har kunnat möta den starka efterfrågan. Att ha den typen av specialistkompetens är avgörande för att säkerställa att projekten har ett hållbart och pragmatiskt tänk vad gäller energibehov.

-Helheten och ansvaret är det som lockar mig. I ett första skede genomför vi en förstudie eller utredning och ser att det finns potential för energieffektivisering, för att i nästa steg genomföra upphandling och projektledning. Vid projektets slut följer man upp energistatistiken och ser att Wow, vilken energibesparing!

Energiutredningar skapar möjligheter för fler affärer...

Det har varit ett högt tryck på energiutredningar och utifrån dem kan anpassade och smarta lösningar erbjudas kunderna med fokus på hållbarhet.

-Vi är inte mycket för att lappa och laga, vi vill hellre se symbiosen mellan planerat underhåll och energieffektivisering. Det är inte heller bra för kunden att ha många olika komplicerade lösningar utan vi presenterar enkla, användarvänliga system.

En energiutredning, eller energicheck som tjänsten kallas, ger en övergripande bild av alla tekniska system i en fastighet, samt analys av fastighetens energistatistik. Den visar på brister, styrkor och aktuella behov av underhåll. Utifrån den kan energikonsulterna presentera olika energibesparande åtgärder.

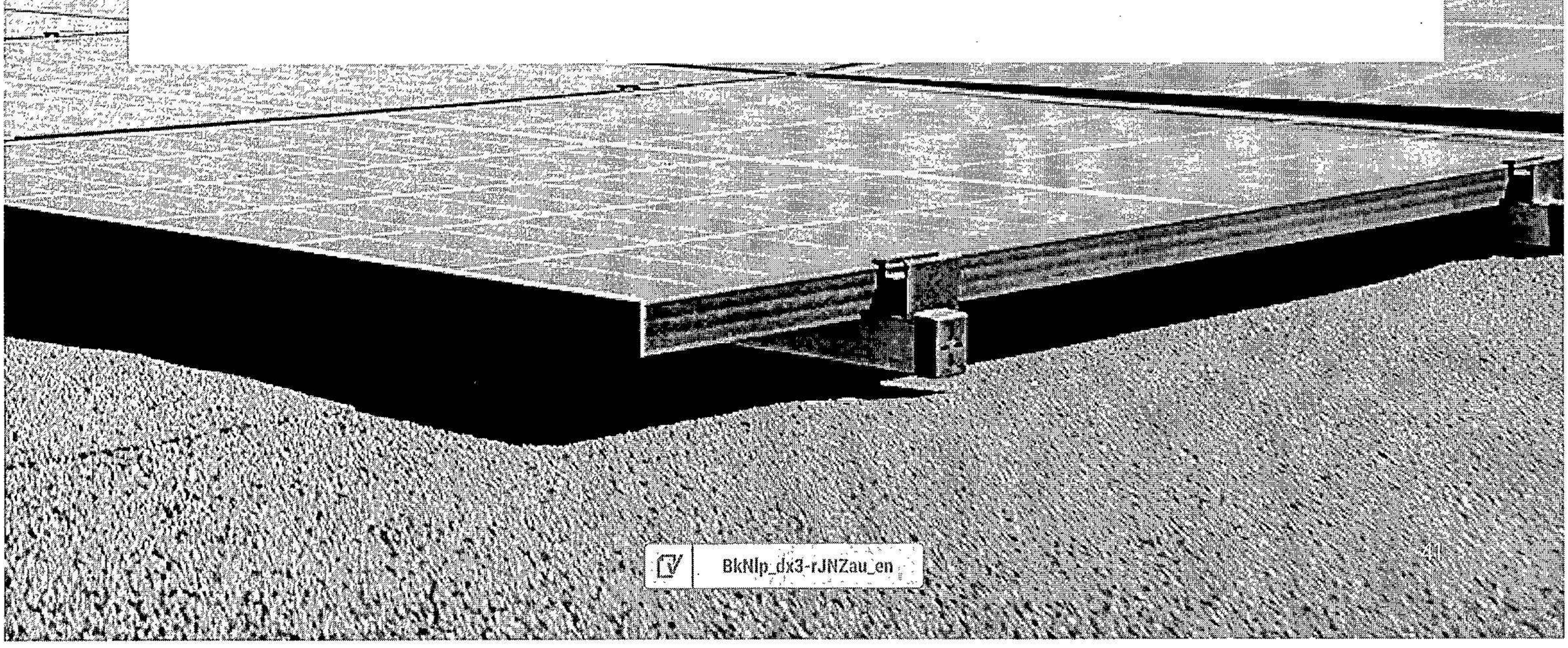
... och ökar sysselsättningen för driftpersonalen

Vissa åtgärder innebär nya system som behöver framtida service- och underhållsplaner vilket vi kan erbjuda kunden via våra arbetskollegor i driften och på så sätt säkerställa optimal drift och funktion. I sin tur är driftpersonalens information om potential otroligt tacksam då de dagligen är ute hos våra kunder och arbetar.

-Att vi är inne i olika faser och på olika områden hos våra kunder ger ringar på vattnet åt båda håll.







BkNlp_dx3-rJNZau_en

20220531101247

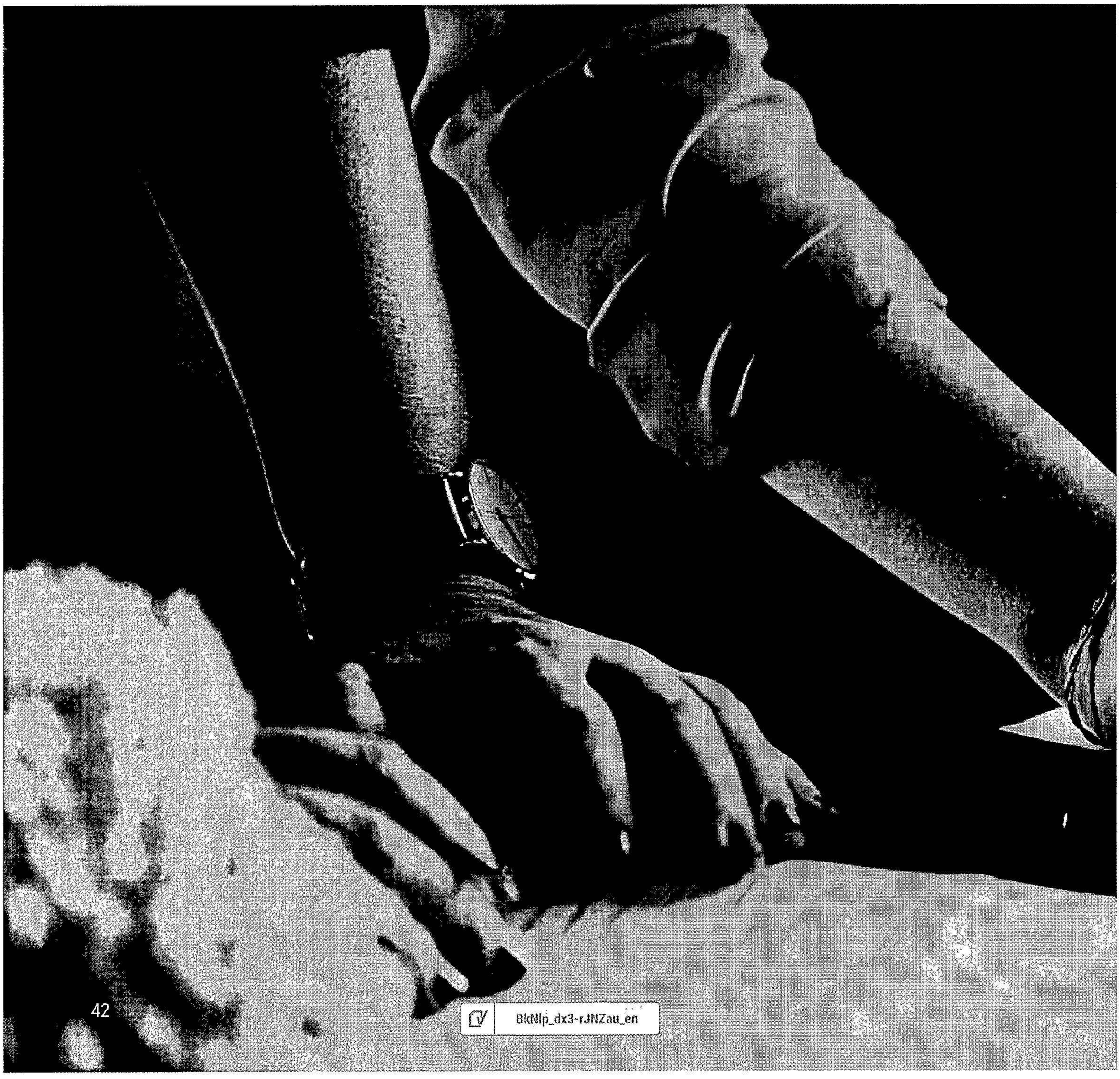
Fastighetsjuridik

Fastighetsjuridiken fortsätter ta mark

Allt fler ser våra fastighetsjurister och hyresförhandlare som ett självklart val och vi är idag en av Sveriges största aktörer inom fastighetsjuridik med högt resultat i kundnöjdhet. Vår samlade kompetens är både bred och hög vilket gör att våra medarbetares expertis ofta efterfrågas externt. Vi anlitas flitigt i flera utbildningar och skräddarsydda kurser som Fastighetsägarna Stockholm anordnar. Efterfrågan på utbildningar inom fastighetsjuridikens olika områden har fortsatt att öka under året och efter pandemiåren har nu även kurser med fysiskt deltagande fått en skjuts.

Utökad kompetens och omorganisering

Våra jurister efterfrågas inom fastighetsförvaltningens alla områden och därför har de, tillsammans med våra hyresförhandlare, nära samarbeten med såväl projektledare som förvaltare. Under året har vi utökat vår juridiska expertis inom kommersiellt fastighetsägande och fastighetsförvaltning. Vi växer också kraftigt inom digitala tjänster och under året har vi till exempel tagit marknadsandelar som leverantör av digitala föreningsstämmor. Vidare har vi rekryterat juridisk spetskompetens inom frågor som handlar om basstationer, såsom mobilmaster, och de utmaningar som finns mellan



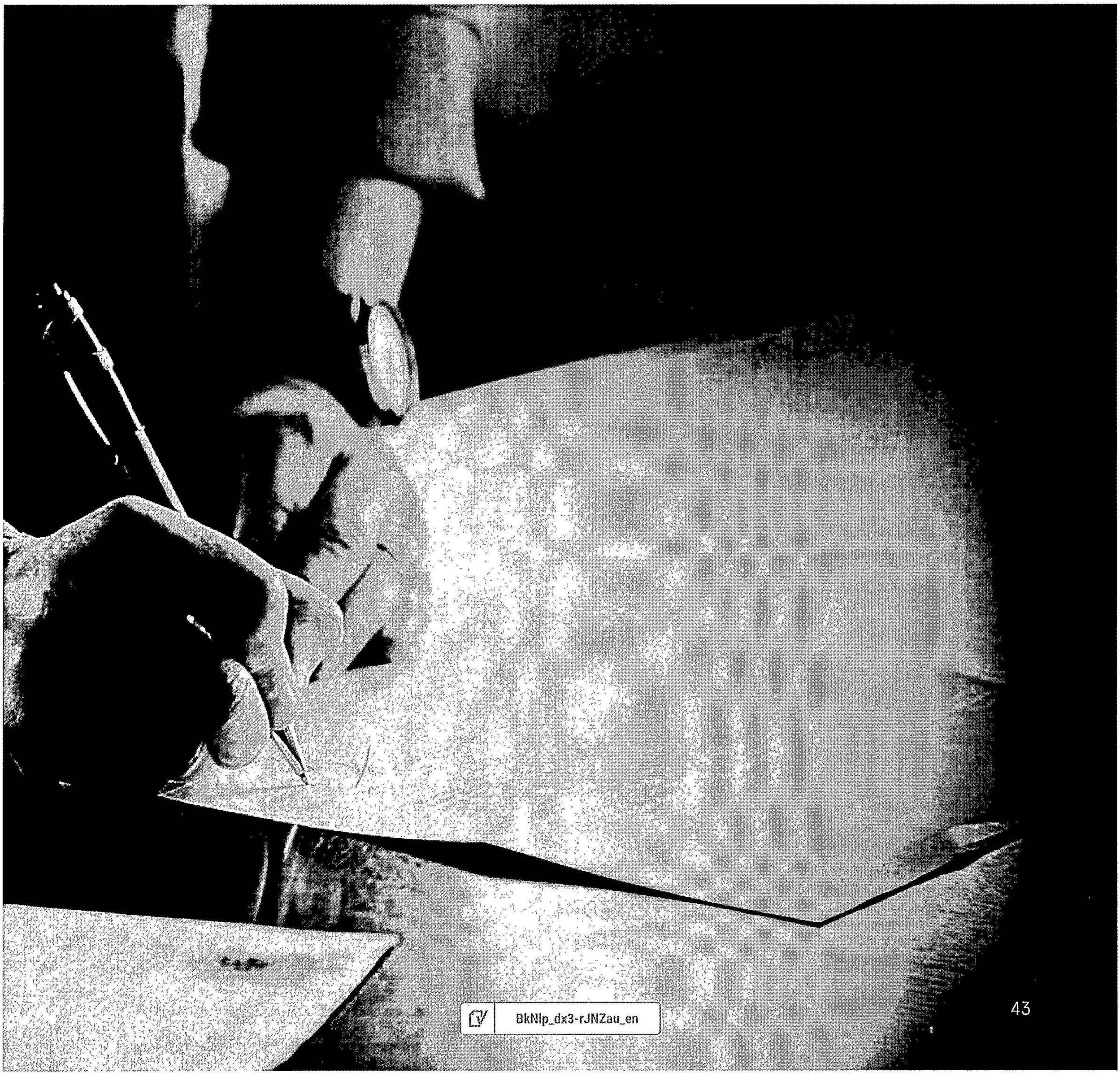
BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230310124B

fastighetsägare och mobiloperatörer. Under året har vi även genomfört en omorganisation för att bli en än mer kompetensinriktad och effektiv organisation som kan svara upp till kundernas efterfrågan av specialiserad juridisk rådgivning och snabbare processer.

Expertis inom presumtionshyres-förhandlingar

Vi har under året fått in unik juristkompetens inom så kallad presumtionshyra. Presumtionshyra innebär att en hyra ska antas vara skälig utan att någon bruksvärde-sjämförelse behöver göras. Det här är aktuellt i förhandlingar för våra kunder som bygger nya fastigheter. Syftet med presumtionshyror vid nyproduktion är att möjliggöra en högre hyresnivå än bruksvärdeshyra för att ge fastighetsägarna täckning för produktionskostnader. Vi har under året haft stora framgångar i de presumtionshyresförhandlingar som vi har genomfört vilket har gett våra kunder större hyresintäkter och högre fastighetsvärde än vad kunderna förväntat. Vi ser att det är viktigt för våra kunder att komma rätt i de förhandlingarna och med vårt erbjudande står vi oss starka i jämförelse med konkurrenter.



BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012249

Vår kompetensbredd gör skillnad

Många juridiska bitar att få rätt för fastighetsägare

I takt med att Fastighetsägarna Service växer mot den kommersiella fastighetsmarknaden ökar också behovet av juridisk kompetens. Cecilia är en av dem som rekryterats under året.

-Anledningen till att jag sökte mig hit är att det finns många professioner samlade under samma tak. Jag ser det som meningsfullt för kunden som får en bra leverans, men också för min egen del för att jag kan utvecklas och därmed göra mitt arbete bättre.

Som fastighetsjurist, specialiserad på lokalhyresrätt, är Cecilia en pusselbit för att fastighetsägare får bästa hjälp vid uppsägningar av lokalhyresgäster – både när det kommer till villkorsändringar eller avflyttning. Enligt hyreslagen har lokaluppsägningar strikta formaliakrav och fastighetsägaren kan bli skadeståndsskyldig om de inte efterlevs.

En hjälpande hand i alla steg

Fastighetsägarna Service kan vara stöd för fastighetsägare i hela processen kring uppsägningar av lokalhyresgäster. Ett första steg är att tillsammans se över alla avtal och bilagor som finns och därefter överväga mest lämplig taktik och strategi. Cecilia kan sedan hjälpa till med själva uppsägningshandlingen samt delgivning av den. Hon kan bedöma marknadshyran för lokalen, upprätta nya avtal och tilläggsavtal eller, ifall det krävs, även avhysningsförfarande. Hon är också med i medlingar och förhandlingar, samt i de domstolsprocesser som kan bli en följd av parternas agerande inom ramen för hyresförhållandet, exempelvis skadeståndskrav . Även om utgångspunkten är att ett ärende ska lösas snabbt och smidigt är det många steg som kan ta olika vändningar i de här processerna.

-Att ärendena är både svåra och komplexa är det som gör dem spännande och utmanande.

God kommunikation kan mota Olle i grind

Som hyresvärd är det viktigt att ha en tät dialog med sin hyresgäst och ge kontinuerlig information om vad som är på gång. En tillförlitlig kontakt kan underlätta vid uppsägningar och omförhandlingar.

-Det är en affärsmässig relation som ofta ska hålla i flera år. Vi uppmuntrar våra kunder att vara proaktiva i sin kommunikation och se till att hyresgästen alltid känner sig omhändertagen.

Cecilia Stenfalk

Arbetar som fastighetsjurist på Fastighetsägarna Service sedan 2022.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

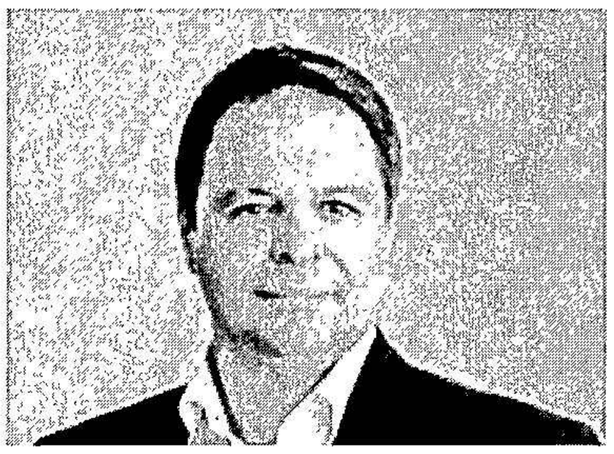
20230531101250

Foto: Johan Strindberg



20230531101251

LEDNINGSGRUPP



STEFAN YOUNES
Vd

Född: 1972
I bolaget sedan: 2016
Utbildning: Civ.ing. i lantmäteri med inriktning fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan



ANNIKA AHL
Affärsområdeschef Förvaltning, Affärsutvecklingschef

Född: 1976
I bolaget sedan: 2022
Utbildning: Civ. ing. Industriell ekonomi, Linköpings universitet



KRISTIN ANDERSSON
Affärsområdeschef Förvaltare

Född: 1981
I bolaget sedan: 2017
Utbildning: Högskoleexamen inom fastighet från Högskolan i Gävle, fastighetsförvaltarlinjen på Newton



ANNA BIRGERSSON
Chef Marknad, Hållbarhet & HR

Född: 1988
I bolaget sedan: 2018
Utbildning: Fil.kand. i Human Resource Management and Development från Linköpings universitet, masterexamen i arbetsrätt från Umeå universitet



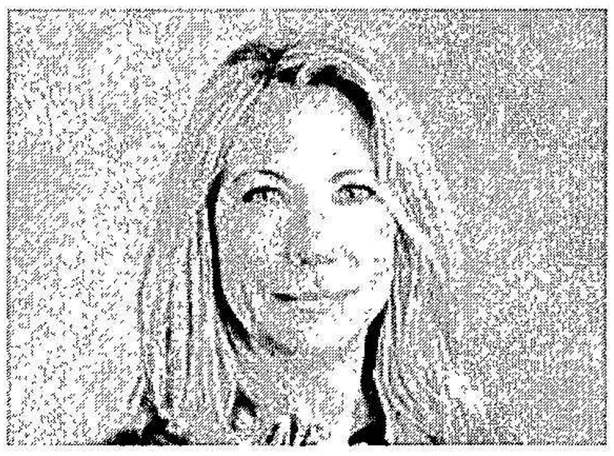
LARS DAVIDSSON
Affärsområdeschef Ekonomisk förvaltning

Född: 1965
I bolaget sedan: 2008
Utbildning: Diplomerad företagsekonom från Företagsekonomiska Institutet



JESSICA DE MARÉ
Chief Financial Officer

Född: 1973
I bolaget sedan: 2020
Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet



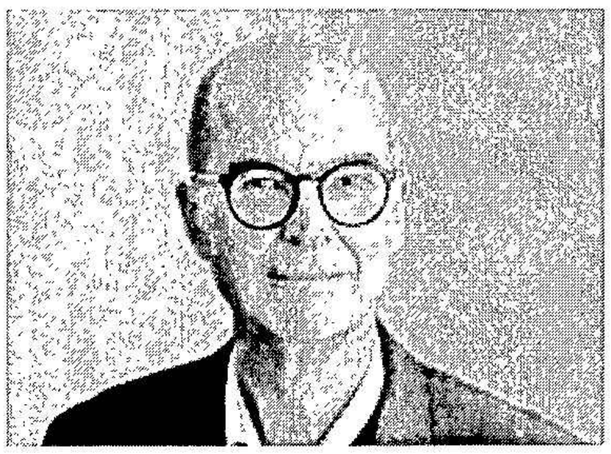
KAROLINA SANDAHL
Tillförordnad Affärsområdeschef Juridik

Född: 1971
I bolaget sedan: 2020
Utbildning: Jur.kand. vid Stockholms universitet

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101252

STYRELSE



HARALD CLASSON
Ordförande

Företag: Lennart Ericsson Fastigheter AB
Född: 1956
I styrelsen sedan: 2016
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Lennart Ericsson Fastigheter AB, Fastighetsägarna Stockholm och lokalavdelning Brännkyrka-Enskede, intresseledamot Hyresnämnden samt styrelseordförande Brf Pegasus



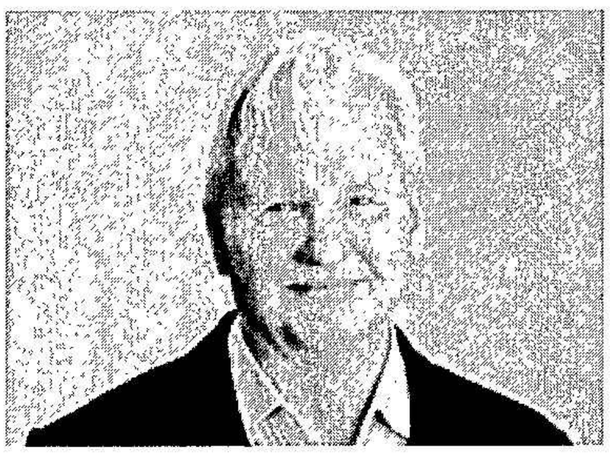
INGER OLSSON-BLOMBERG
Vice ordförande

Företag: Olsson Fastigheter
Född: 1951
I styrelsen sedan: 2018
Uppdrag i urval: Ordförande i Fastighetsägarna Stockholm, Hans E Olsson stiftelse, Ledamot i Fastighetsägarna Sverige, Ledamot i Norrvatten styrelse



CHARLOTTE ERICSSON
Ordinarie ledamot

Företag: Lansen Förvaltnings AB
Född: 1969
I styrelsen sedan: 2016
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Lansen Förvaltnings AB, LFE Fastighets AB och lokalavdelning Brännkyrka-Enskede samt intresseledamot Hyresnämnden



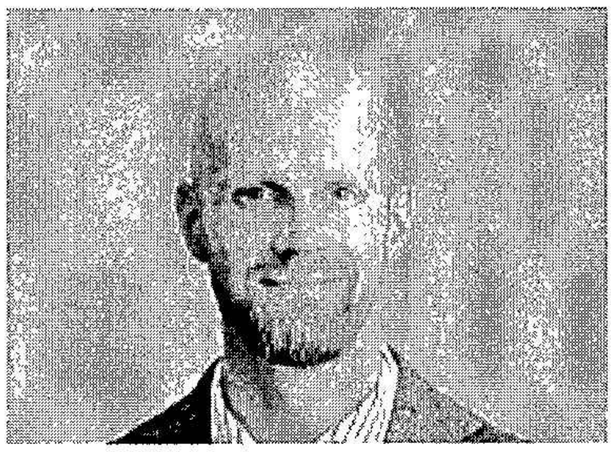
STEFAN HOLMBOM
Ordinarie ledamot

Företag: AB Rådstornet
Född: 1952
I styrelsen sedan: 2010
Uppdrag i urval: Vd AB Sturetornet och Fastighets AB Enväldet, ordförande AB Rådstornet och Axolot Games AB samt styrelseledamot Braxen Propiedades S.L.



OSKAR ÖHOLM
Ordinarie ledamot

Företag: Fastighetsägarna Stockholm
Född: 1980
I styrelsen sedan: 2018
Uppdrag i urval: Vd Fastighetsägarna Stockholm



ANDREAS ERIKSSON
Ordinarie ledamot

Företag: Vasakronan AB
Född: 1986
I styrelsen sedan: 2022
Uppdrag i urval: Chef Teknikområde Vasakronan



KARIN FAHLIN
Ordinarie ledamot

Företag: Fahlin Förvaltning AB
Född: 1976
I styrelsen sedan: 2022
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Fahlin Förvaltning AB och Fastighetsägarna Stockholm, styrelsesuppleant lokalavdelning Norra Läns samt ledamot Hyresnämnden

BkNlp_dx3-rJNZau_en

Foto: Anastácia Dispersi

2023/03

20230531012541

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org.nr 556155-8205, för räkenskapsåret 2022.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltnings-berättelse

Ägarförhållanden

Fastighetsägarna Service Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Fastighetsägarna Stockholm, org.nr 802000-8580.

Allmänt om verksamheten

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har sitt säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett komplett utbud av förvaltningstjänster för ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt fastighetsägande, där Fastighetsägarna Stockholms medlemmar är en prioriterad målgrupp. Verksamheten bedrivs inom affärsområdena Juridik, Ekonomisk förvaltning, Förvaltning och Förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har varit ett år där omvärldsfaktorer i allra högsta grad påverkat köpkraft och investeringsvilja hos landets alla fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. En högre inflation och ökande ränta har resulterat i att många av våra kunder har sett över sin ekonomi och tagit beslut med ekonomiska följder. Bolaget har under året välkomnat flera nya förvaltningsuppdrag både inom den kommersiella och privata marknaden vilket bekräftar att bolaget passion att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande ligger i linje med marknadens krav på långsiktighet trots årets vikande konjunktur.

Bolaget har under de senaste åren breddat kundportföljen inom främst stora bostadsrättsföreningar och kommersiella fastighetsägare. Under årets andra kvartal har bolagets fördubblat avtalsomsättning inom kundsegmentet kommersiella fastighetsägare i jämförelse med samma tidpunkt 2021.

Marknadens ökade efterfrågan ställer höga krav på att bolaget växer med rätt kompetens och engagerade medarbetare. Personalstyrkan inom Affärsområde förvaltare har under 2020 och 2022 vuxit med 64 procent och under årets andra kvartal visar bolagets medarbetare inom affärsområde förvaltare ett rekordhögt engagemang i den årliga mätningen där engagemangsindex landar på 88 av 100 och eNPS på 48.

Under årets tredje kvartal får bolaget förtroendet att förvalta Vällingby Centrum och genom uppdraget ökar bolaget sin tillväxt ytterligare inom kommersiell förvaltning. Bolaget stärker också organisationen genom rekrytering av flera nya roller inom centrumledning.

Under tredje kvartalet genomför bolaget en organisationsförändring där förvaltning, ekonomisk förvaltning och affärsutveckling organiserar sig utifrån bolagets två huvudsakliga kundsegment: bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare samt kommersiella fastighetsägare. Den nya organisationen ska främja spetskompetenser och utvecklingsmöjligheter för medarbetare.

Bolaget når 300 miljoner kronor i omsättning under årets sista kvartal. Bolaget har därmed vuxit organiskt med 39 procent de senaste fem åren.

Bolaget har under året fortsatt satsningen i digitala verktyg och användarvänliga gränssnitt mot kund. Bolaget investerar i ett unikt digitalt ekosystem där navet är en integrationsplattform vilken underlättar flexibilitet och möjlighet att integrera de främsta digitala verktygen som marknaden har att erbjuda vid varje given tidpunkt. Första go-live sker under årets sista kvartal och utvecklingen fortsätter under 2023.

Försäljning och marknad

Bolaget har haft en tillväxt på 11 procent (2021: 14,3 procent) för omsättningen relaterat till den fasta avtalsportföljen, vilket är resultatet av den starka försäljning som bolaget har haft under flera år. Årets försäljning har påverkats om omvärldsläget och visar något lägre tillväxt i fasta avtal. Förutsättningar på marknaden

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20220531101255

har även påverkat bolagets tillväxt vad gäller försäljning av extra arbeten utöver avtal som landar på 5,4 procent (2021: 10,1 procent).

Marknadsföringen har under året varit fortsatt fokuserad på att långsiktigt öka kännedomen om bolaget som varumärke och den breda tjänsteportföljen. Bolagets marknadsföring är främst digital med fokus på webb, e-postmarknadsföring, sociala medier och samarbeten med branschmedier. De tjänster som marknadsföringen varit centrerad kring är förvaltning, ekonomisk förvaltning, projektledning och juridiska tjänster. Storytelling och kundcase har varit i fokus för årets kampanjer, som gentemot målgruppen bostadsrättsföreningen gått under namnet "bofluencers" och för målgruppen kommersiella fastighetsägare skett genom en artikelserie i Fastighetssverige.

Året har även inneburit fortsatt utveckling av gränssnitten mot kund, med fokus på boendeapp och kundportal. Ett arbete med att kartlägga kundresor och utveckla kundkommunikationen, i syfte att bygga in marknadsföring i bolagets företagskultur, har påbörjats och kommer att fortsätta under 2023.

Affärsområde Juridik

Inom affärsområde juridik har årets fokus varit effektivisering av verksamheten. I andra kvartalet genomfördes en organisationsförändring av affärsområdet i syfte att skapa positiva effekter på såväl försäljning och kundupplevelse som medarbetarengagemang.

Hyresförhandlingsteamet har under året satsat på ännu ett kompetensområde. Detta tillsammans med medarbetares ökade merförsäljning har gett ett rekordår med en tillväxt på 29 procent.

Ärendeingången har varit lika stabil som föregående år. Affärsområdet fortsätter att leverera en starkt positiv kundupplevelsen som tidigare, med ett kundupplevelseindex på 92 av 100 när årets mätningar summeras.

Affärsområde Ekonomisk förvaltning

Under 2022 har affärsområdets fokus fortsatt varit automatisering och styrning. Ett bevis på framgången i arbetet med bättre styrning är resultatet från kundmätningen efter bokslutsarbetet där våra kunder gav oss betyget 88 på en skala 0-100. Under året har ett samarbete med Rafino AB inletts, där vi genom samarbetet nu kan erbjuda en portal för mäklare att hämta mäklarbilder samt ansöka om medlemskap. Ett initiativ som effektiviserar överlåtelseprocessen rejält.

Affärsområde Förvaltning

Verksamhetsområde Projekt och energi visar en stark tillväxt på 22 procent. Under året har organisationen gjorts mer robust genom tillsättning av två gruppchefer och en teamledare, vilket bäddar för ytterligare tillväxt och ett fortsatt högt medarbetarengagemang. Arbetet med underhållsplaner har fortsatt sin lyckosamma utveckling och kan ses som en dörröppnare till ytterligare affärsmöjligheter. Kundupplevelseindex för verksamheten låg stabilt på höga nivåer och visade ett kundupplevelseindex på 91 av 100 och cNPS 56.

Inom verksamhetsområde Fastighetsservice avvecklades området produkter under årets första kvartal, vilket drar ner omsättningen men utan påverkan på lönsamheten. Verksamhetsområde lokalvård levererar fortsatt ett fint resultat och har under året satsat på medarbetarengagemang och inkludering. Även verksamhetsområde Trädgård och anläggning visar en positiv utveckling och tillväxt med över 36 procent under 2022.

Affärsområde Förvaltare

Affärsområde förvaltare fortsätter sin tillväxtresa under 2022 och har under året satt ett kommersiellt fokus på en av de tre förvaltargrupperna. Denna grupp fick i slutet av året en ny chef som rekryterats in med kompetens och gedigen erfarenhet från den kommersiella delen av branschen. Detta för att möta den starka tillväxten inom segmentet. Affärsområdet visar på fortsatt fin tillväxt med 21 procent. 2022 har inneburit stort fokus på företagskultur och fortsatt utveckling av kundteamsarbetet i bolaget.

HR och företagskultur

2022 har inneburit stort fokus på att attrahera och rekrytera rätt kompetens. Med över 80 genomförda rekryteringar under 2022 har rekryteringsprocessen tillsammans med pre- och onboardingprocessen varit centrala. Utöver nyrekryteringar har 15 medarbetare fått möjligheten att utvecklas i en ny roll inom bolaget.

Under andra kvartalet genomfördes en kickoff i Barcelona där fokus låg på företagskultur och utveckling av kundteamsmodellen. HR har utöver detta utvecklat bolagets forum för ledare samt drivit ett ledarutvecklingsprogram med fokus på inkluderande ledarskap som skapar förutsättningar för självdrivande medarbetare.

Hållbarhet

Under 2022 har vi tagit flera viktiga initiativ mot minskad negativ klimatpåverkan från branschen. I kombination med det har vi breddat vårt erbjudande till kunden för att skapa ett mer hållbart fastighetsägande. I samarbete med Fastighetsägarna Stockholm har vi infört hållbar-

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101256

hetsrådgivning för fastighetsägare som är medlemmar. Vårt erbjudande inom energitjänster har vi breddat genom ny kompetens och tillväxt, samt ökat kunskapsspridningen gentemot våra kunder och potentiella kunder genom flera seminarier på ämnet energi och omställning till grön energi. Vi har också tagit fram en uppförandekod för att säkerställa att våra samarbetspartners arbetar efter en gemensam värdegrund.

En kartläggning utifrån Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex genomfördes för tredje gången under 2022. Jämställdhetsindex (Jämix) visar hur jämställd bolaget arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor är. Resultatet visar ett stabilt högt resultat och bolaget har blivit ännu mer jämställt vad gäller lika lön, lika uttag av föräldraledighet samt minskat skillnaden mellan kvinnor och män vad gäller långtidssjukfrånvaro.

Gemensamt bolag i Uppsala

Fastighetsägarna Service Stockholm AB och Fastighetsägarna MittNord AB äger tillsammans Fastighetsägarna Service Uppsala AB. Året visade på en fortsatt stark efterfrågan av bolagets tjänster och tillväxten för året hamnade på 4,1 procent. Bolaget visar upp ett negativt resultat för 2022 men når för första gången en omsättning på över 20 miljoner kronor. Bolagets kunder finns främst i Uppsala och Knivsta, med avtal inom både förvaltning och ekonomisk förvaltning. Bolagets strategi att öka inom förvaltnings- och projektledningstjänster har fortsatt under 2022, en förvaltare har anställts och verksamhetsområdet har en tillväxt på 57 procent.

Accessy Intressenter AB

Accessy Intressenter AB är ett initiativ som bolaget startade tillsammans med Vasakronan, Castellum, Akademiska Hus, Fabege och Humlegården. Accessy Intressenter AB har tillsammans med Novax och Stronghold investerat i Accessy AB, som har utvecklat en plattform för accesshantering som är oberoende av låsleverantörer. Målet är att öppna upp och förenkla accesshanteringen av olika utrymmen, såsom kontor och bostäder. Under 2022 låg fokus på att skala upp och etablera tjänsten på marknaden. Tjänsten har främst implementerats i kontorsfastigheter. Bolaget har under året genomfört ett pilotprojekt med syfte att testa och paketera lösningen till bostadsfastigheter. Piloten föll ut väl och marknadsföring och försäljning kommer att påbörjas i början av 2023. Bolaget har valt att skriva ned värdet av ägarandelarna i Accessy Intressenter med 1 319 tkr.

Framtida utveckling

Bolaget kommer fortsatt ha ett starkt fokus på tillväxt de kommande åren, där det kommersiella segmentet förväntas utgöra en större del av tillväxten än tidigare. Rörelsemarginalen kommer successivt att öka, och för att lyckas med det kommer det fortsatt att krävas omfattande rekrytering av nya medarbetare, kompetensutveckling samt investeringar i digitalisering och automatisering av tjänsteproduktionen. Konkurrensen på marknaden spås ligga kvar på minst samma nivå under de närmaste åren.

Anställda

Bolaget hade i medeltal 216 heltidsanställda under 2022. Fördelningen var 51 procent kvinnor och 49 procent män. Det finns två kollektivavtal: ett på tjänstemannasidan och ett på arbetarsidan, samt pensionsplaner enligt ITP och FORA.

20230531012257

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	310,0	291,9	267,2	243,6	223,7
Rörelseresultat, mkr	18,9	12,4	17,8	15,5	17,5
Finansiella poster, mkr	-1,2	0,0	-1,5	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	17,7	12,4	16,3	15,5	17,5
Balansomslutning, mkr	1 260,5	1 254,0	1 107,8	927,8	904,0
Eget kapital, mkr	50,3	41,0	30,4	28,4	21,8
Justerat eget kapital, mkr	65,1	54,4	43,9	42,9	34,6
Soliditet % med förvaltade medel	5,2	4,3	4,0	4,6	3,8
Soliditet % utan förvaltade medel	48,6	46,7	38,3	45,4	38,6
Räntabilitet på eget kapital, procent	27,2	22,8	37,1	36,1	50,6
Antal anställda, medeltal	216	206	177	151	145

Specifikation över förändring i eget kapital

	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital enligt balansräkning föregående år	**17 629**	**18 344**	**5 053**	**41 026**
Fond för utvecklingsutgifter	11 589	-11 589		0
Erhållna aktieägartillskott		898		898
Omföring av föregående års resultat		5 053	-5 053	0
Årets resultat			8 332	8 332
Belopp vid årets utgång	**29 218**	**12 706**	**8 332**	**50 256**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012358

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	12 706 361
Årets resultat	8 332 280
Kronor	**21 038 641**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 115,00 kr per aktie	3 450 000
I ny räkning överförs	17 588 641
Kronor	**21 038 641**

20230531012509

20230531012G0

Resultat-räkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2, 3	310 048	291 929
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror och underentreprenörer	3	-49 708	-48 751
Övriga externa kostnader	4, 5	-53 176	-59 009
Personalkostnader	6, 7, 8, 9	-180 757	-164 878
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-7 435	-6 899
Övriga rörelsekostnader		-22	
Rörelseresultat	2	**18 950**	**12 392**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-1 319	0
Ränteintäkter		81	0
Räntekostnader		-1	-6
Resultat efter finansiella poster		**17 711**	**12 386**
Bokslutsdispositioner	11	-6 544	-5 765
Resultat före skatt		**11 167**	**6 621**
Skatt på årets resultat	12	-2 835	-1 568
Årets resultat		**8 332**	**5 053**

20230531012611

Balans-räkning

	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		25 617	14 029
		25 617	**14 029**
Materiella anläggningstillgångar	14		
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 027	2 322
Inventarier		4 827	6 023
		6 854	**8 345**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	4 630	5 534
		4 630	**5 534**
Summa anläggningstillgångar		**37 101**	**27 908**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		0	55
		0	**55**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 434	33 923
Skattefordran		1 441	2 708
Övriga fordringar		1 925	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20 072	19 814
		63 872	**56 701**
Kassa och bank	17	1 159 502	1 169 366
Summa omsättningstillgångar		**1 223 374**	**1 226 122**
Summa tillgångar		**1 260 475**	**1 254 030**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012727

	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	3 000	3 000
Reservfond		600	600
Fond för utvecklingsutgifter		25 618	14 029
		29 218	**17 629**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 706	18 344
Årets resultat		8 332	5 053
		22 357	**23 397**
Summa eget kapital		**50 256**	**41 026**
Obeskattade reserver	19	18 707	16 786
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	418	478
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 953	15 991
Skuld till moderföretag		3 972	5 604
Övriga skulder	17	1 137 964	1 146 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	27 205	27 955
Summa kortfristiga skulder		**1 191 094**	**1 195 740**
Summa eget kapital och skulder		**1 260 475**	**1 254 030**

20230531101263

Kassaflödes-analys

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 711	12 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		7 435	6 899
Nedskrivning av innehav i intresseföretag		1 319	0
Betald inkomstskatt		-1 628	-837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**24 837**	**18 448**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/minskning av varulager		55	822
Ökning/ökning av fordringar	17	-8 438	-5 346
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder		-4 646	136 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**11 808**	**150 004**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av inventarier		69	0
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-17 554	-8 054
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48	-1 344
Investeringar i intresseföretag		-415	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-17 948**	**-9 398**
Finansieringsverksamheten			
Lämnat koncernbidrag		-4 622	-6 276
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag		898	5 659
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 724**	**-617**
Årets kassaflöde	17	**-9 864**	**139 989**
Likvida medel vid årets början	17	**1 169 366**	**1 029 377**
Likvida medel vid årets slut		**1 159 502**	**1 169 366**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012644

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Inga redovisningsprinciper har ändrats jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Varulager och pågående arbeten

Varulagret består av vitvaror. Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip och först in först ut-metoden (FIFO-metoden). Detta innebär att varulagret tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt FIFO-metoden och återanskaffningsvärdet. Pågående arbeten på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs och material förbrukas eller levereras. På balansdagen redovisas därmed ofakturerat arbete som intäkt.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningstider

Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt följande:

– inventarier: 3–10 år
– balanserade utgifter för utvecklingsarbeten: 3–5 år
– förbättringsutgifter på annans fastighet: 10 år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Skulder

Skulderna har värderats till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Skatter

I resultaträkningsposten *Skatt på årets resultat* redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar därmed skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och den skattesats som är beslutad eller aviserad och som med stor säkerhet kommer att fastställas. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 20,6 procent och aktuell inkomstskatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott i framtida beskattning.

De temporära skillnaderna som ger upphov till uppskjutna skatteskulder har uppkommit genom temporära skillnader i förbättringsutgifter på annans fastighet.

20230531012G3

Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

Eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver t.o.m. 2020-12-31 gällande eget kapital och 78,6 procent av obeskattade reserver, samt t.o.m. 2018-12-31 gällande eget kapital och 78 procent av obeskattade reserver.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av justerat eget kapital.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen och resultatet per rörelsegren fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning 2022	Nettoomsättning 2021	Rörelseresultat 2022	Rörelseresultat 2021
Varor	3 413	15 468	-409	-130
Tjänster	306 635	276 461	19 359	12 522
Summa	**310 048**	**291 929**	**18 950**	**12 392**

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 9 661 (8 866) inköp från andra koncernföretag.
Av årets försäljning avser 7 890 (7 817) försäljning till andra koncernföretag.

Not 4 Upplysningar om revisorers arvode

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	237	229
Andra uppdrag	30	624
Summa	**267**	**853**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012SS

Not 5 Leasingavgifter

	Inventarier 2022	Lokaler 2022	Inventarier 2021	Lokaler 2021
Kostnadsförda leasingavgifter	3 494	8 834	4 026	8 604
Framtida minimileasingavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	2 734	8 834	2 761	8 846
Inom 1-5 år	4 208	8 834	4 248	8 846
Senare än 5 år	0	0	0	0
Summa	**6 942**	**17 668**	**7 009**	**17 692**

Bolagets leasingavtal har behandlats som operationella. Leasingkostnaderna avseende inventarier består av kaffeautomater, komprimator och multimaskiner.

Not 6 Medelantalet anställda

	Antal anställda 2022	Varav män 2022	Antal anställda 2021	Varav män 2021
Sverige	216	50%	206	52 %
Totalt	**216**	**50%**	**206**	**52 %**

Not 7 Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	Män 2022	Kvinnor 2022	Män 2021	Kvinnor 2021
Styrelse	4	3	4	2
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	5	4	3

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012G7

Not 8 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Löner och andra ersättningar 2022	Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2022	Löner och andra ersättningar 2021	Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2021
117 761	52 338 (12 809)*	109 578	49 047 (12 360)*

* Av bolagets pensionskostnader avser 557 (501) gruppen styrelse och vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda.

	Vd och styrelse (varav tantiem o.d.) 2022	Övriga anställda 2022	Vd och styrelse (varav tantiem o.d.) 2021	Övriga anställda 2021
	2 645 (172)	115 116	2 513 (162)	107 065
Totalt	**2 645** **(172)**	**115 116**	**2 513** **(162)**	**107 065**

Not 9 Avtal om avgångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag finns med verkställande direktören om maximalt sex månadslöner utöver en uppsägningstid om sex månader från bolagets sida.

Not 10 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivning på balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	5 965	5 528
Avskrivning på inventarier	1 174	1 075
Avskrivning på förbättringsutgifter på annans fastighet	296	296
Summa	**7 435**	**6 899**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101258

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond 2021	0	-2 635
Avsättning till periodiseringsfond 2022	-4 686	0
Återföring av periodiseringsfond 2015	0	3 736
Återföring av periodiseringsfond 2016	2 818	0
Lämnade koncernbidrag	-4 622	-6 276
Överavskrivningar	-53	-590
	-6 544	**-5 765**

Not 12 Skatter

	2022	2021
Aktuell skatt för året (att betalas)	**-2 928**	**-1 629**
Årets uppskjutna skattekostnader/intäkter		
Skatteintäkt/skattekostnad avseende temporära skillnader	61	61
Summa	**61**	**61**
Redovisad skatt	**-2 867**	**-1 568**
Skillnad mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	11 167	6 621
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-2 300	-1 364
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-567	-204
Summa	**-2 867**	**-1 568**

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-418	-478
Summa uppskjutna skatteskulder	**-418**	**-478**
Netto uppskjutna skatteskulder (-) eller fordringar (+)	**-418**	**-478**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531091269

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	25 148	17 094
Inköp	17 554	8 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**42 702**	**25 148**
Ingående avskrivningar	11 119	5 591
Årets avskrivning	5 965	5 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	**17 084**	**11 119**
Utgående bokfört värde för balanserade utgifter för utvecklingsarbete	**25 617**	**14 029**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101270

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	2 957	2 957
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 957**	**2 957**
Ingående avskrivningar	635	339
Årets avskrivningar	296	296
Utgående ackumulerade avskrivningar	**931**	**635**
Utgående bokfört värde	**2 027**	**2 322**
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	22 409	21 754
Inköp	48	1 344
Försäljningar/utrangeringar	-731	-689
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 726**	**22 409**
Ingående avskrivningar	16 387	16 001
Försäljningar/utrangeringar	-661	-689
Årets avskrivningar	1 174	1 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**16 900**	**16 387**
Utgående bokfört värde	**4 827**	**6 023**

20230531012711

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2022	2021
Andelar i intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	5 534	5 534
Aktieägartillskott villkorat Accessy Intressenter AB	415	0
Nedskrivning Accessy Intressenter AB	-1 319	0
Utgående bokfört värde	**4 630**	**5 534**

2022-12-31	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	50 %	50 %	750 st	2 000
Summa				**2 000**

	Eget kapital	Årets resultat
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	1 501	-632
Summa	**1 501**	**-632**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	559097-9190	Uppsala

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101272

2022-12-31	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Accessy Intressenter AB	13,6 %	13,6 %	11 000 st	2 630
Summa				**2 630**

	Eget kapital	Årets resultat
Accessy Intressenter AB	19 542	-8 531
Summa	**19 542**	**-8 531**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Accessy Intressenter AB	559184-9749	Stockholm

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda hyror	2 296	2 290
Upplupna försäljningsintäkter	9 583	8 675
Kickback-leverantörer	0	1 256
Övriga poster	8 193	7 593
Summa	**20 072**	**19 814**

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230331011273

Not 17 Förvaltade kundmedel

Förvaltade kundmedel ingår med 1 126 581 (1 137 709).

Not 18 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 30.000 med kvotvärde 100 kr.

Not 19 Obeskattade reserver

	2022	2021
Periodiseringsfond 2016	0	2 818
Periodiseringsfond 2017	3 371	3 371
Periodiseringsfond 2018	2 426	2 426
Periodiseringsfond 2019	2 530	2 530
Periodiseringsfond 2020	1 303	1 303
Periodiseringsfond 2021	2 635	2 635
Periodiseringsfond 2022	4 686	0
Överavskrivningar	1 754	1 702
Summa	**18 707**	**16 786**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Semesterlöneskuld	6 277	6 496
Sociala avgifter	1 963	2 030
Förskottsfakturerade kunder	9 241	8 504
Upplupna varukostnader	857	605
Omstruktureringskostnad	418	639
Övriga personalrelaterade skulder	7 357	6 711
Övriga poster	1 092	2 970
Summa	**27 205**	**27 955**

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101274

Not 22 Förslag till Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	12 706 361
Årets resultat	8 332 280
Kronor	**21 038 641**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 115,00 kr per aktie	3 450 000
I ny räkning överförs	17 588 641
Kronor	**21 038 641**

Not 23 Uppgifter om moderbolag

Bolaget ägs till 100 procent av Fastighetsägarna Stockholm, org.nr 802000-8580, med säte i Stockholm.

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter	0	0
Eventualförpliktelser	0	0

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531101275

Stockholm, datum enligt den elektroniska underskriften

Harald Classon
Ordförande

Inger Ohlsson-Blomberg

Charlotte Eriksson

Karin Fahlin

Stefan Holmbom

Oskar Öholm

Andreas Eriksson

Stefan Younes
Verkställande direktör

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531012776

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org.nr 556155-8205.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsägarna Service Stockholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 46-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsägarna Service Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Fastighetsägarna Service Stockholm AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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

20230531101277

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. 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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsägarna Service Stockholm AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Fastighetsägarna Service Stockholm AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

BkNlp_dx3-rJNZau_en

20230531161278

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.

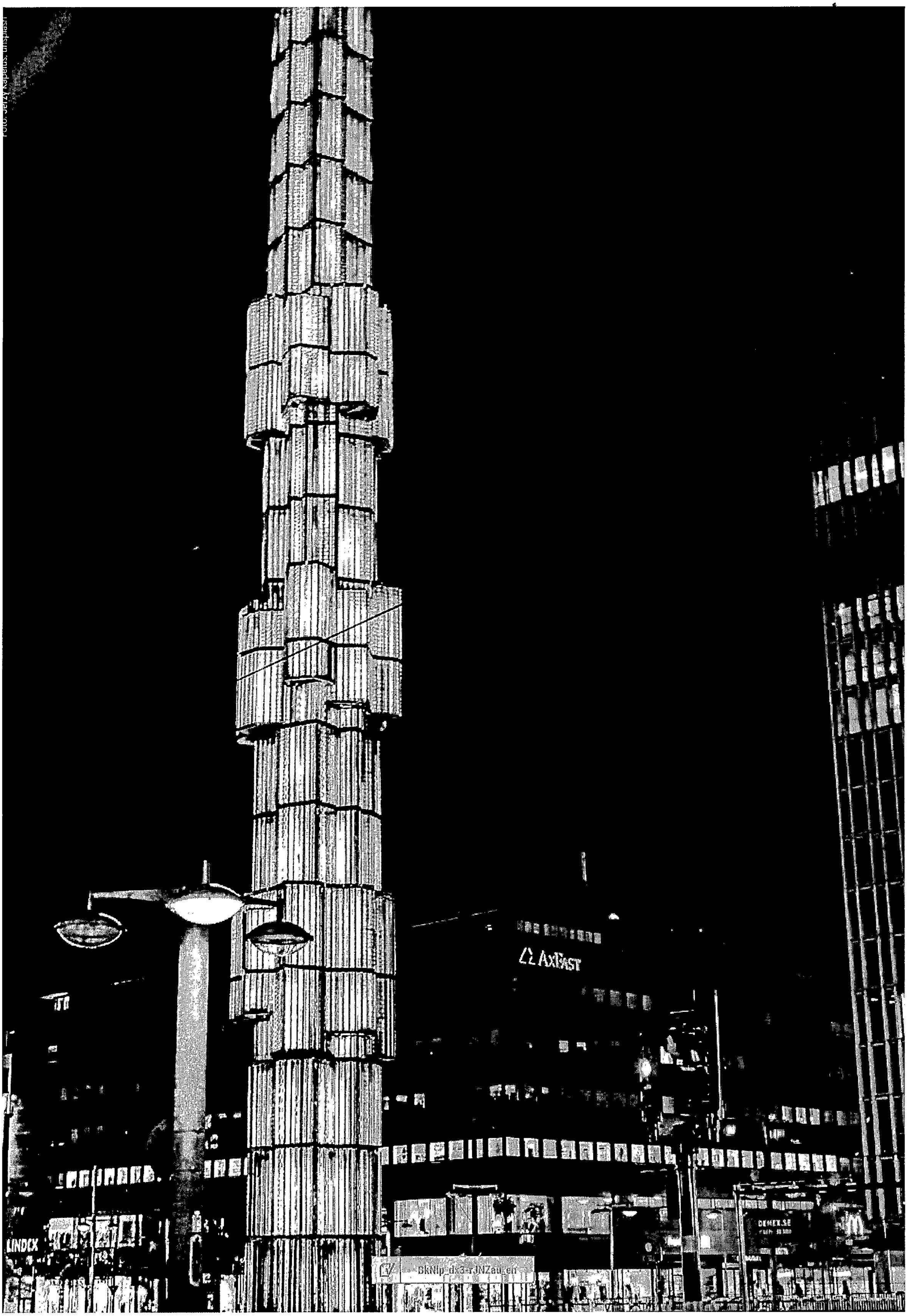
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 vår granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Foto: Jerzy Kapelis, unsplash



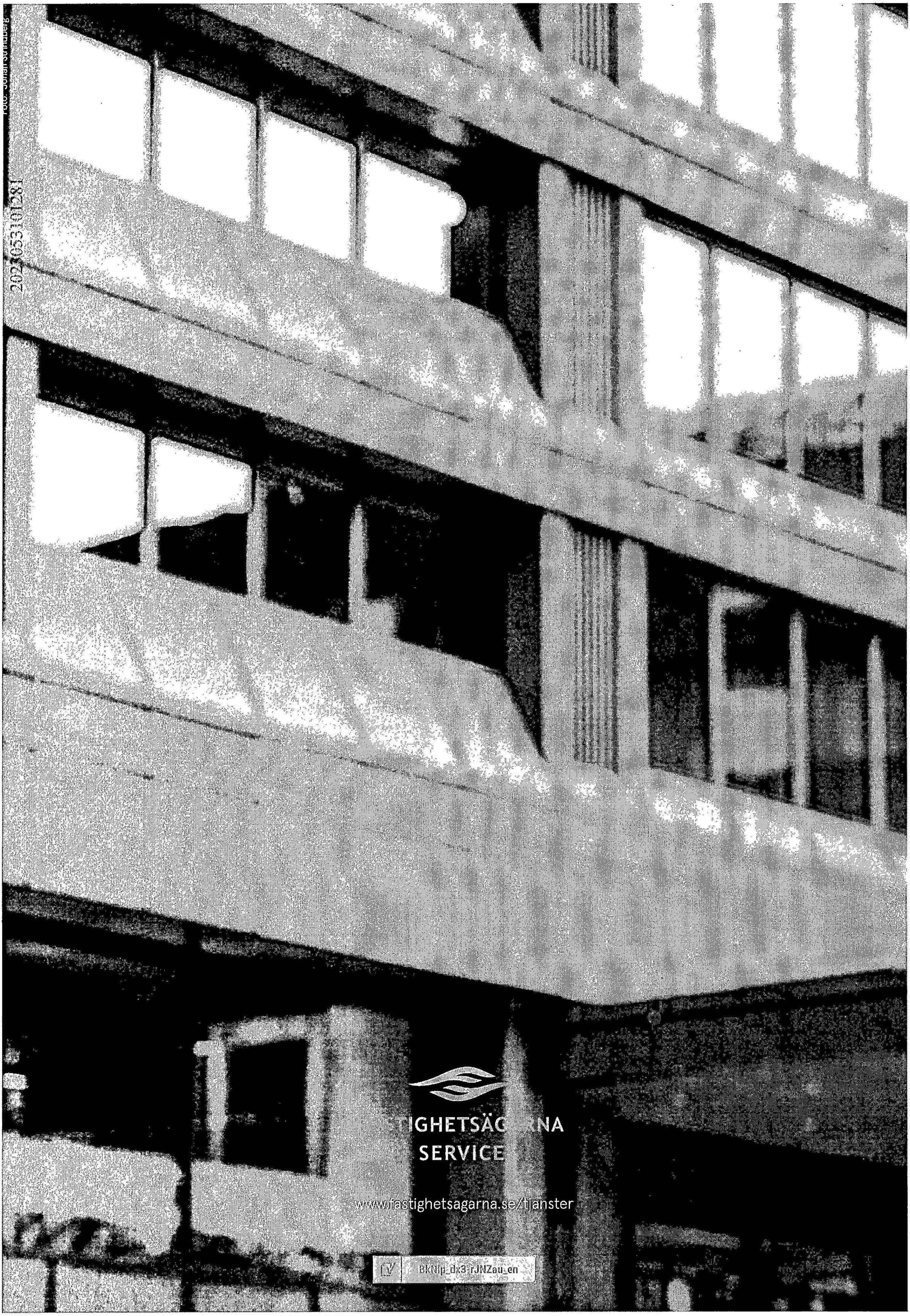
20230531101280

Fastighetsägarna Service – Stockholm
Postadress: Box 12871, 112 98 Stockholm
Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 08-617 75 00
Webb: https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/organisation/fastighetsagarna-service/

Produktion: Fastighetsägarna Service tillsammans med Narva Communications AB

BkNlp_dx3-rJNZau_en

Beställningsnummer: 0001
202 503 781



SEALED BY
Verified
BKNLP_DX3-RJNZAU_EN

20230531013282

Document history

COMPLETED BY ALL:
23.03.2023 15:42

SENT BY OWNER:
Mia Thomsen • 22.03.2023 14:04

DOCUMENT ID:
rJNZau_en

ENVELOPE ID:
BkNlp_dx3-rJNZau_en

DOCUMENT NAME:
FastighetsägarnaService_Stockholm_ÅR22.pdf
78 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Stefan Holmbom	**Signed**	**22.03.2023 15:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1952/03/09)**
stefan.holmbom@radstornet.se	Authenticated	22.03.2023 14:14	Low	IP: 185.242.208.43
Per Oscar Harald Classon	**Signed**	**22.03.2023 15:31**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1956/03/01)**
Harald.Classon@lennartericsson.se	Authenticated	22.03.2023 15:26	Low	IP: 90.231.238.252
Stefan Samir Younes	**Signed**	**22.03.2023 15:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/01/22)**
Stefan.Younes@fastighetsagarna.se	Authenticated	22.03.2023 15:44	Low	IP: 217.151.207.148
OSKAR ÖHOLM	**Signed**	**22.03.2023 15:48**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/03)**
oskar.oholm@fastighetsagarna.se	Authenticated	22.03.2023 15:47	Low	IP: 217.151.207.148
Inger Margareta Ohlsson Blomberg	**Signed**	**22.03.2023 16:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/09/13)**
olssonblomberginger@gmail.com	Authenticated	22.03.2023 16:32	Low	IP: 81.229.8.189
ANDREAS ERIKSSON	**Signed**	**22.03.2023 17:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/06/26)**
Andreas.Eriksson@vasakronan.se	Authenticated	22.03.2023 15:29	Low	IP: 217.213.86.42
Charlotte Irene Eriksson	**Signed**	**22.03.2023 17:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/10/03)**
Lotta.Ericsson@lansen.nu	Authenticated	22.03.2023 17:50	Low	IP: 81.234.165.30
KARIN FAHLIN	**Signed**	**22.03.2023 18:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/09/29)**
karin@fahlinforvaltning.se	Authenticated	22.03.2023 17:58	Low	IP: 81.233.192.39
Fredric Hävrén	**Signed**	**23.03.2023 15:42**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/10/24)**
fredric.havren@se.ey.com	Authenticated	23.03.2023 15:41	Low	IP: 94.255.240.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

20230531101283

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20230531012840

FASTIGHETSÄGARNA

Års- och Koncernredovisning 2022

Fastighetsägarna Stockholm

802000-8580

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531012853

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr 802000-8580

Års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsägarna Stockholm avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Moderföreningen	
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Alla belopp redovisas, om inte annat anges i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531101286

Förvaltningsberättelse

Ändamål enligt stadgar

Fastighetsägarna Stockholm har till ändamål att ta till vara fastighetsägarnas intressen och att främja bevarandet av ett fritt näringsliv.

Allmänt om verksamheten

Fastighetsägarna Stockholm är en ideell förening med säte i Stockholm. Fastighetsägarna Service Stockholm AB, organisationsnummer 556155-8205, är ett helägt dotterbolag till Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsägarna Stockholms medlemmar har gett föreningsstyrelsen i uppdrag att ansvara för omvärldsbevakning, påverkansarbete och andra näringspolitiska insatser samt övriga frågor av gemensamt intresse för fastighetsbranschen. Genom löpande kommunikation i ett flertal kanaler, webbinarier, seminarier och relationsskapande aktiviteter medverkar föreningen till att medlemmarna har god kunskap om fastighetsrelaterade frågor samt upprätthåller god sed i fastighetsförvaltningen och fastighetsägandet. Föreningen erbjuder nätverk och erfarenhetsutbyte mellan medlemmarna samt ger ut publikationer i fastighetsfrågor och annat av intresse för medlemmarna. Därutöver stimulerar föreningen angelägen forskning och utveckling samt säkerställer medlemmarnas tillgång till konsultstöd inom juridik, teknik och förvaltningstjänster.

Fastighetsägarna Stockholm är en branschorganisation för fastighetsägare i Stockholms och Gotlands län. Antalet medlemmar uppgick 2022 till 4 315 (4 339 under 2021). Antalet anslutna fastigheter uppgick 2022 till 10 760 (10 675 under 2021). Medlems- och serviceavgifterna uppgick 2022 till mkr 36,9 (36,0).

Dotterbolaget Fastighetsägarna Service Stockholm AB bedriver verksamhet inom affärsområdena Juridik, Förvaltning och Ekonomi. Dotterbolagets verksamhet är stabil och har bedrivits med ökande tjänsteutbud och omsättning, 310,0 mkr. Rörelseresultatet är 18,9 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året såg vi – äntligen – hur de sista pandemirestriktionerna monterades ned och hur flöden och verksamheter hittade tillbaka till både gamla och nya former. Normaliteten blev emellertid kortvarig och Rysslands anfallskrig mot Ukraina har skapat nya kriser och osäkerhetsmoment. För oss som branschorganisation har naturligtvis frågorna kring de ökande energipriserna och den stigande inflationen på många sätt präglat verksamheten.

Ser vi till årets verksamhet är samtiden mycket närvarande och såväl seminarier och utbildningar som annan extern verksamhet har kommit att ha stort fokus på krisberedskap, energieffektivisering

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531101287

och frågeställningar kopplat till ökad inflation. Sammantaget har över 50 seminarier arrangerats i fysisk och digital form.

Under året lanserade vi antologin Stockholm 2040 – 11 berättelser om liv, arbete, kultur och ekonomi i framtidens stad. Antologin togs fram för att bidra till att fördjupa diskussionen om stadens framtid i allmänhet och om vår huvudstadsregion i synnerhet. Vi såg det som särskilt angeläget att i dessa osäkra tider bidra med framtidsvisioner i en bransch där utvecklingen historiskt är nära sammankopplad med stadens utveckling.

Inom våra huvudområden fastighetsmarknad, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet har arbetet bedrivits genom utåtriktad verksamhet men, liksom under 2021, har digitala möten och webbinarier fortfarande varit nödvändiga alternativ till fysiska möten. Huvudområdena driver initiativ och samlar resurser för påverkansarbete och konkret stöd till våra medlemmar.

Utöver dessa fokusområden finns en löpande verksamhet att dels stötta medlemmarna på bästa sätt i deras dagliga förvaltning, dels stötta förtroendemannaorganisationen.

Samtalsserien Sthlm Talks fortsätter att fungera som en digital plattform för att diskutera hur fastighetsbranschen kan vara en viktig aktör i utvecklingen av staden, både på lång och kort sikt. Serien genomförs som både podcasts och livesändningar och bland gästerna har funnits både statsråd, journalister, fastighetsägare och företrädare för besöksnäringen. Under 2022 har podden också fördjupat samtalet med flera av de skribenter som bidrog till de olika framtidsspaningarna i Stockholm 2040.

Fastighetsmarknad

Inom området fastighetsmarknad har frågan kring oberoende tvistelösning legat högt upp på dagordningen. Frågan handlar om att införa en tvistelösning som kan effektivisera de årliga hyresförhandlingarna och utreddes som en del av januariavtalet. Att utredningen resulterade i ny lagstiftning är en stor framgång för våra medlemmar och ser med tillförsikt fram emot en mer rimlig hantering av de årliga hyresförhandlingarna. Hur den nya lagstiftningen ska komma att fungera återstår i många avseenden att se och det blir en viktig uppgift för föreningen att följa implementeringen.

Under året prövades också den nya trepartsöverenskommelsen som reglerar hur de årliga hyresförhandlingarna ska gå till, där större hänsyn ska tas till kostnadsutvecklingen för fastighetsägare inom en rad olika områden. Överenskommelsen fick en svår start med tanke på de dramatiska kostnadsökningar våra medlemmar haft att hantera och en noggrann utvärdering av överenskommelsen behöver ske i närtid.

Under hösten 2022 inleddes i vanlig ordning ramavtalsförhandlingen om den årliga justeringen av den allmänna hyresnivån avseende nästkommande år.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531101288

Hållbarhet

Hållbarhet i begreppets alla tre bemärkelser – social, miljömässig och ekonomisk – har fått allt mer plats under året, inte minst social hållbarhet genom ett ökat fokus på trygghetsfrågorna. Hållbarhetsområdet har omfattat dels förvaltningsfokuserade frågor om till exempel energieffektivisering och avfall, dels ett mer övergripande hållbarhetsperspektiv i samverkan med federationen.

Det obligatorium för matavfallssortering i Stockholms stad som infördes vid årsskiftet har genererat stort intresse från medlemmarna och vi har arrangerat flera seminarier i frågan tillsammans med Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA).

Under året sattes energifrågan på sin spets och engagemanget kring elpriset, energieffektivisering och elstöd ökade drastiskt. För att möta behovet från våra medlemmar utökade vi medlemsrådgivningen till att även gälla frågeområdena solceller och laddstolpar.

Genom att stärka banden till Fastighetsägarna Sveriges Hållbarhetsråd har vi arbetat aktivt med vägledningen för social hållbarhet, med syftet att på ett både strategiskt och konkret sätt vägleda medlemmar och hela branschen i hur man driver och utvecklar sin verksamhet för att stärka sitt sociala hållbarhetsarbete på ett affärsmässigt och långsiktigt sätt.

Stadsutveckling

Stadsutveckling handlar om att förädla platser och att öka värden. Vårt fokus under 2022 har varit att sprida insikter och förbättra förutsättningarna för att driva utvecklingen av trygga och attraktiva platser.

Under året har vi initierat flera satsningar för att lyfta frågan om levande bottenvåningar. Under 2021 påbörjades rapporten ”Levande bottenvåningar – dröm och realitet”. Den visade vilka förändringar som sker i bottenvåningarna och diskuterar förutsättningarna för en framtida levande stad. Inom samma tema har vi under 2022 initierat en idékampanj ”100 idéer för levande bottenvåningar” för att samla in goda idéer för lokaler i gatuplan.

Årets Cityindex och Cityindex-insikt som gjordes i samarbete med HUI Research visade bland annat på nya samband mellan branschbredd och flöden, samt att fler kulturbranscher i stadskärnan bidrar till högre total omsättningsutveckling i stadskärnan.

Initiativet Position Stockholm City som är ett dialogforum med fokus på aktiv samverkan för ett bättre city fortsatte även under 2022.

Fastighetsägarna Stockholm har under ett par år bedrivit ett nätverk för erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägare och verksamma i BID (Business Improvment Districts) -inspirerade lokala

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531013289

fastighetsägarföreningar i Stockholmsregionen. Under året har nätverket haft fem träffar med bland annat platsbesök i Upplands Väsby och Rågsved. En erfarenhetsrapport har tagits fram som synliggör vad fastighetsägare kan göra och gör idag.

En undersökning kring trygghetsattityder och rapporten ”Borta bra, men hemma bäst” har tagits fram. Här sätts ljuset på hur trygghet och trivsel påverkar våra beteenden och rörelsemönster i staden, närområdet och hemmet.

Digitalisering

Fastighetsägarnas Digitala Hus är ett projekt där Fastighetsägarnas hus på Alströmergatan används som en digital testbädd för nya förvaltningstekniska lösningar och syftar till att testa och visa nya standardiserade digitala lösningar. Fokus under 2022 har legat på datainsamling av styrning – och övervakningsvariabler – t.ex luft, närvaro, fjärrvärme, el och vatten. Den insamlade datan skapar en digital tvilling som under 2023 ska användas för utveckling av standardiserade verktyg för bland annat automatisk OVK och energiuppföljningsverktyg.

Även 5G-utrullning har stått högt på agendan. Arbetet med att förtydliga och informera medlemmar om 5G-utrullningen har pågått under året. En viktig del i frågan har varit dialogen med telekombranschen för att belysa fastighetsägares perspektiv. Under 2022 har Fastighetsägarna Stockholm fördjupat sin kunskap i fråga om teknikval och analyserat olika affärsmodeller för att förstå den utveckling som växer fram utan tydliga branschstandarder.

Fastighetsägarna Stockholm har även varit en aktiv part i tankesmedjan REDI.city som bland annat verkar för gemensamma standarder för digitala lösningar. Tankesmedjan består av några av de främsta fastighetsaktörerna. Tankesmedjans primära uppgift är att accelerera digitaliseringen i fastighetssektorn och bedriva ett aktivt arbete för att skapa standardiserade lösningar utan inlåsningseffekter eller leverantörsspecifika kravställningar. Under året har rapporter om 5G och IoT (Internet of Things) tagits fram.

Medlem och marknad – konkret medlemsnytta varje dag

Fastighetsägarna Stockholm bedriver en omfattande medlemsstödjande verksamhet med fokus på kunskapsspridning, omvärldsbevakning, inspiration och utveckling.

Energieffektiviseringsfrågor och avfallsfrågor har för många av våra medlemmar blivit allt viktigare och vi har under året fokuserat på dessa områden.

Medlemsrådgivning via telefon är den i särklass mest använda medlemsförmånen, som under 2022 fick svara på drygt 6000 samtal. Fastighetsägarnas kostnadsfria föreläsningar är uppskattade förmåner som många medlemmar nyttjar och som får höga betyg i vår årliga medlemsmätning. Vi fortsätter arbetet att ytterligare anpassa vårt erbjudande i alla delar för att alla medlemmar ska uppleva medlemskapet som relevant och attraktivt.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531101290

Utbildningsverksamheten

Utbildningsverksamheten syftar till att öka kunskapen och kompetensen primärt för våra medlemmar, men även för branschen i stort. Under året har vi förutom de öppna schemalagda utbildningarna genomfört ett stort antal företagsanpassade utbildningar.

Kursledarna från Fastighetsägarna Service är mycket uppskattade och får höga betyg av deltagarna.

Finanshantering

Mål och principer för finansiell riskstyrning

Finanspolicyn utgör ett ramverk för skuldhanteringen, likviditetshanteringen och förmögenhetsförvaltningen inom Fastighetsägarna Stockholm. Ramverket för skuldhanteringen reglerar det kapital som lånas upp och ramverket för likviditetshanteringen säkerställer en god betalningsberedskap. Förvaltningen är att betrakta som förmögenhetsförvaltning, vilket innebär att det inte finns något direkt åtagande som tillgångarna syftar till. Målet för placeringsverksamheten är att uppnå högsta möjliga långsiktiga avkastning under beaktande av de risker som specificeras i föreningens finanspolicy.

Hantering värdepappersinnehav

Fastighetsägarna Stockholms styrelse tillsätter Finanskommittén. Styrelsen har det yttersta ansvaret och fastställer finanspolicyn. Finanskommittén verkar som ett utskott inom styrelsen och ansvarar för strategiska överväganden. Därutöver ansvarar Finanskommittén för den löpande uppföljningen av den externa kapitalförvaltningen och förbereder beslutsunderlag till styrelsen. VD ansvarar för skuld- och likviditetshanteringen samt kapitalförvaltningen gentemot styrelsen. VD har möjlighet att delegera det löpande arbetet till Finanskommittén.

Ekonomiska förvaltare ska vara välkända svenska eller utländska banker, svenska fondkommissionärer, förvaltningsbolag och/eller rådgivningsbolag. Förvaltare ska stå under Finansinspektionens tillsyn. Förvaltarnas förmåga att uppnå god kapitalavkastning inom de ramar som anges i föreliggande policy ska löpande utvärderas. Förvaltarna ska ha de totala anförtrodda medlen innestående på depå respektive depåkonto i välrenommerade svenska eller utländska banker.

Sedan 2017 har Formue (tidigare Burenstam & Partners) uppdraget att förvalta Fastighetsägarna Stockholms kapitalportfölj.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

Fastighetsägarna Stockholm

Koncern och Moderförening
Org. nr 802000-8580

Riskexponering och placeringspolicy

Tillgångsslag	Min	Strategi	Max
Svensk penningmarknad / likvida medel	0 %	0 %	30 %
Svenska obligationer	0 %	7,5 %	30 %
Globala obligationer	0 %	7,5 %	30 %
Räntebärande totalt	*10 %*	*15 %*	*50 %*
Svenska aktier	20 %	30 %	40 %
Globala aktier	20 %	30 %	40 %
Aktier totalt	*40 %*	*60 %*	*80 %*
Hedgefonder	0 %	10 %	15 %
Fastigheter	0 %	5 %	10 %
Private Equity	0 %	10 %	15 %
Alternativa placeringar totalt	*10 %*	*25 %*	*30 %*
Totalt		**100 %**	

Avkastning

Förvaltningens mål är att över rullande femårsperioder nå en genomsnittlig årlig real avkastning om 5 procent på portföljens medel. Med real avkastning avses nominell avkastning justerad för inflationen i Sverige, mätt som förändringen i konsumentprisindex (KPI). KPI + 5 procentenheter per år utgör förvaltningens referensavkastning.

Portföljens avkastning för 2022 var -9,9% (20,2 %).

	2018	2019	2020	2021	2022
KPI + 5 procentenheter	7,0 %	6,8 %	5,5 %	8,9 %	17,3 %
Portföljens avkastning	-4,7 %	18,7 %	5,9 %	20,2 %	-9,9 %

Kapitalförsäkringens marknadsvärde per 31 december 2022 är 138,0 mkr. Historiskt har avkastningen i värdepappersportföljen under en rad år givit ett positivt finansnetto. En växande oro i omvärlden, krig i vår närmiljö samt dramatiskt ökad inflation har gjort att portföljen visar en negativ utveckling för räkenskapsåret 2022.

Fastigheten

Fastigheten Skutan 37 ägs av Fastighetsägarna Stockholm och är fullt uthyrd, varav merparten av ytan till Fastighetsägarna Service Stockholm AB. En del av ytan på entréplan är sedan januari 2022 uthyrd till IT-företaget One Group Stockholm AB. Under 2022 sades hyresavtalet upp med Fastighetsägarna Service Stockholm AB i syfte att justera ytor och hyror. Nytt avtal väntas träda i kraft under första kvartalet 2023. Det tidigare avtalet tecknades 2008 i samband med att stora delar av huset undergick en större ombyggnad.

20230531101292

Fastighetsägarna Stockholm
Koncern och Moderförening
Org. nr 802000-8580

Under 2022 beslutade styrelsen för Fastighetsägarna Stockholm att våningsplanen 7-9 ska renoveras. Arbetet tog vid under senhösten och väntas vara klart under sommaren 2023. Dessa våningsplan renoverades inte i samband med den renovering som gjordes 2008 och har därför ett stort renoveringsbehov.

Fastigheten följer underhållsplanen och några större avvikelser finns inte att rapportera. Fastigheten är externt värderad i december 2022 till 320 mkr och är belånad till 88 mkr. Nytt lån kommer att tas under 2023 i syfte att finansiera ombyggnationen av våningsplanen 7-9.

Anställda

Vi har under 2022 i moderföreningen varit i medeltal 11 anställda med fördelningen 36 % män och 64 % kvinnor. Under året har det skett en del personalförändringar då medarbetare valt att gå vidare till nya utmaningar. Nyrekryteringar har gjorts och bedöms vara färdigt 2023. Vi har kollektivavtal och pensionsplaner enligt ITP.

I dotterbolaget, Fastighetsägarna Service Stockholm AB, har det under 2022 varit 216 heltidsanställda i medeltal. Fördelning var 50 % män och 50 % kvinnor. Det finns två kollektivavtal, ett på tjänstemanna- respektive arbetarsidan, samt pensionsplaner enligt ITP och FORA.

Styrelsen består av åtta ordinarie ledamöter varav två är kvinnor, en är styrelsens ordförande. Av suppleanterna är det fem män och två kvinnor.

Framtida utveckling

Fastighetsägarna Stockholm kommer att fortsätta vara en röst för hela fastighetsägarkollektivet, oavsett dess ägandeform, samt en relevant och engagerad röst för Stockholmsfrågor. Den uppgiften kommer att bli än viktigare i ett läge där branschen utmanas av ekonomisk osäkerhet och där frågetecken finns om bostadsbyggande och bostadsmarknaden i huvudstadsregionen.

Vårt fokus kommer fortsatt att ta sin utgångspunkt i våra verksamhetsområden som pekas ut i vårt strategiska ramverk: fastighetsmarknaden, stadsutveckling och digitalisering. Vägledande för verksamheten är de tre federativa prioriteringsområdena: Hållbara och resurseffektiva städer och fastigheter, Trygga och attraktiva platser, En reformerad och hållbar bostadspolitik. Förvaltnings- och bostadsrättsfrågorna är prioriterade områden med kopplingar till övriga fokusområden.

Under 2023 ser vi också fram emot att ta flera steg i utvecklingen av federationen. Detta är tänkt att bland annat inkludera modernare former för beslutsfattande, en gemensam verksamhetsplanering och fler gemensamma erbjudanden över hela landet.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531101293

Fastighetsägarna Stockholm

Koncern och Moderförening
Org. nr 802000-8580

Flerårsöversikt

Koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal medlemmar	4.315	4.339	4.400	4.451	4.492
Antal medlemsfastigheter	10.760	10.675	10.769	10.767	10.737
Nettoomsättning (mkr)	305,0	286,3	263,4	241,7	222,8
Rörelseresultat (mkr)	6,3	-1,0	3,9	5,2	6,6
Resultat från finansiella poster (mkr)	-3,3	-1,6	-3,1	-2,8	-2,2
Resultat efter finansiella poster (mkr)	3,0	-2,6	0,9	2,4	4,4
Balansomslutning (mkr)	1442,2	1439,6	1296,7	1112,5	1092,4
Eget kapital (mkr)	140,1	140,2	143,8	144,4	144,0
Soliditet (%)	9,7	9,7	11,1	13,0	13,2
Kapitalförsäkringen. Marknadsvärde (mkr)	138,0	153,9	128,5	121,9	103,1
Medelantal anställda	227	220	191	165	159

Moderföreningen

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal medlemmar	4.315	4.339	4.400	4.451	4.492
Antal medlemsfastigheter	10.760	10.675	10.769	10.767	10.737
Medlemsavgifter (mkr)	37,0	36,0	35,9	35,9	35,2
Rörelseresultat (mkr)	-12,6	-13,4	-13,8	-10,2	-10,9
Resultat från finansiella poster (mkr)	-2,1	-1,8	-1,1	-1,6	13,6
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-14,7	-15,2	-14,9	-11,8	2,7
Balansomslutning (mkr)	220,3	224,7	228,9	217,8	216,1
Eget kapital (mkr)	102,0	111,6	119,9	121,8	127,1
Justerat eget kapital (mkr) *	107,0	116,9	125,6	127,7	133,3
Soliditet (%)	48,6	52,0	54,9	58,6	61,7
Kapitalförsäkringen. Marknadsvärde (mkr)	138,0	153,9	128,5	121,9	103,1
Medelantal anställda	11	14	14	14	14

* Övervärden i värdepapper och fastighet föreligger därutöver

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531012944

Specifikation över förändring i eget kapital

Koncernen

	Ändamålsbestämda medel reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	1 000	143 095	-3 936	140 159
Omföring av fg års resultat		-3 936	3 936	0
Årets resultat			-23	-23
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	1 000	139 159	-23	140 136

Moderföreningen

	Ändamålsbestämda medel reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	1 000	118 855	-8 292	111 563
Omföring av fg års resultat		-8 292	8 292	0
Årets resultat			-9 540	-9 540
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	1 000	110 564	-9 540	102 024

Förslag till vinstdisposition

Enligt bokslut för året står följande medel till föreningens förfogande:

Ändamålsbestämda medel reservfond	1.000.000
Balanserad vinst	110.563.606
Årets resultat	-9.539.908
Kronor	**102.023.698**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Ändamålsbestämda medel reservfond	1.000.000
I ny räkning överföres	101.023.698
Kronor	**102.023.698**

Koncernen

Koncernens fria egna kapital uppgår till 139 136 tkr (140 159 tkr).

20230531101295

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Resultaträkning

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreningen **2021**
Medlemsavgifter	36 993	35 974	36 993	35 974
Nettoomsättning *Not 2, 3*	303 725	285 410	10 971	9 934
Övriga rörelseintäkter	1 346	907	1 604	1 138
Summa	**342 064**	**322 291**	**49 568**	**47 046**
Rörelsens kostnader				
Kostnader fastigheten	-3 292	-3 665	-4 764	-4 874
Handelsvaror och underentreprenörer	-49 447	-48 885	-555	-400
Övriga externa kostnader *Not 4, 5*	-70 273	-77 231	-32 361	-33 431
Personalkostnader *Not 6, 7, 8, 9*	-202 109	-183 490	-21 352	-18 612
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *Not 10*	-10 576	-10 062	-3 141	-3 163
Övriga rörelsekostnader	-22	0	0	0
Rörelseresultat	**6 345**	**-1 042**	**-12 605**	**-13 434**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag *Not 11*	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag *Not 12*	-1 276	206	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter *Not 13*	81	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter *Not 14*	-2 125	-1 788	-2 124	-1 782
Resultat efter finansiella poster	**3 025**	**-2 624**	**-14 729**	**-15 216**
Bokslutsdispositioner *Not 15*	0	0	5 106	6 902
Resultat före skatt	**3 025**	**-2 624**	**-9 623**	**-8 314**
Skatt på årets resultat *Not 16*	-3 048	-1 312	83	22
Årets resultat	**-23**	**-3 936**	**-9 540**	**-8 292**

20230531101296

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Balansräkning

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreningen **2021**
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar *Not 17*				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	25 656	14 029	39	0
	25 656	**14 029**	**39**	**0**
Materiella anläggningstillgångar *Not 18*				
Byggnader och mark	65 480	65 402	63 453	63 080
Inventarier	11 808	14 105	6 981	8 082
	77 288	**79 507**	**70 434**	**71 162**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag *Not 19*	0	0	30 028	29 130
Andelar i intresseföretag *Not 20*	11 186	12 047	8 495	8 495
Kapitalförsäkring *Not 21*	103 803	103 803	103 803	103 803
	114 989	**115 850**	**142 326**	**141 428**
Summa anläggningstillgångar	**217 933**	**209 386**	**212 799**	**212 590**
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
Handelsvaror	0	55	0	0
	0	**55**	**0**	**0**
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	40 665	34 575	231	652
Fordringar hos koncernföretag	0	0	3 972	5 604
Aktuell skattefordran	1 735	3 170	294	462
Övriga fordringar	1 925	258	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *Not 22*	19 841	19 682	2 442	2 273
	64 166	**57 685**	**6 939**	**8 993**
Kassa och bank *Not 23, 24*	1 160 074	1 172 453	572	3 087
Summa omsättningstillgångar	**1 224 240**	**1 230 193**	**7 511**	**12 080**
Summa tillgångar	**1 442 173**	**1 439 579**	**220 310**	**224 670**

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Balansräkning forts

Eget kapital och skulder	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreningen **2021**
Eget kapital				
Ändamålsbestämda medel reservfond	1 000	1 000	1 000	1 000
Annat eget kapital	139 159	143 095	0	0
Balanserat resultat			110 564	118 855
Årets resultat	-23	-3 936	-9 540	-8 292
Summa eget kapital	**140 136**	**140 159**	**102 024**	**111 563**
Obeskattade reserver *Not 25*	0	0	**6 259**	**6 743**
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld *Not 16*	7 338	7 186	1 777	1 861
Summa avsättningar	**7 338**	**7 186**	**1 777**	**1 861**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *Not 26*	44 100	57 975	44 100	57 975
Summa långfristiga skulder	**44 100**	**57 975**	**44 100**	**57 975**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *Not 26*	47 892	30 000	47 892	30 000
Leverantörsskulder	25 637	20 843	3 684	4 852
Skuld till koncernföretag	0	0	0	0
Skuld till lokalavdelningarna	5 227	4 977	5 227	4 977
Övriga skulder *Not 24*	1 139 256	1 147 439	1 292	1 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *Not 27*	32 587	31 000	8 055	5 450
Summa kortfristiga skulder	**1 250 599**	**1 234 259**	**66 150**	**46 528**
Summa eget kapital och skulder	**1 442 173**	**1 439 579**	**220 310**	**224 670**

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

20230531012998

Koncernen

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 025	-2 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 576	10 062
Realisationsresultat	20	0
Resultatandel i intresseföretag	1 276	-206
Betald inkomstskatt	-1 461	-812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**13 436**	**6 420**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager m m.	55	822
Förändring av fordringar	-7 916	-4 710
Förändring av övriga kortfristiga skulder *Not 24*	2 466	123 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 041**	**125 534**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-17 593	-8 054
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 462	-1 542
Investering i intressebolag	-415	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	50	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-20 420**	**-9 596**
Finansieringsverksamhet		
Förändring av långfristiga skulder	0	24 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**24 100**
Årets kassaflöde	**-12 379**	**140 038**
Likvida medel vid årets början *Not 24*	**1 172 453**	**1 032 415**
Likvida medel vid årets slut *Not 24*	**1 160 074**	**1 172 453**

20230531101299

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Moderföreningen

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-14 729	-15 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 141	3 163
Realisationsresultat	0	0
Betald inkomstskatt	167	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**-11 421**	**-12 028**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	1 886	6 938
Förändring av övriga kortfristiga skulder *Not 24*	5 747	-19 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 788**	**-24 470**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-39	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 412	-199
Investeringar i dotterföretag	-898	-5 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 349**	**-5 857**
Finansieringsverksamhet		
Förändring av långfristiga skulder	0	24 100
Erhållet koncernbidrag	4 622	6 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 622**	**30 376**
Årets kassaflöde	**-2 515**	**49**
Likvida medel vid årets början	**3 087**	**3 038**
Likvida medel vid årets slut	**572**	**3 087**

20230531013000

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Inga redovisningsprinciper har ändrats jämfört med föregående år.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföreningen samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföreningen innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.
I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Värderingsprinciper
Intäkter
Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.
Medlemsavgifter redovisas som intäkt det år de avser.

Koncernbidrag
I moderföreningen erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Fordringar
Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Varulager och pågående arbeten
Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip och först in – först ut (FIFO) metoden.
Detta innebär att varulagret tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt FIFO-metoden och återanskaffningsvärdet. Den valda värderingsprincipen innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.
Varulagret består av vitvaror och servicematerial till fastigheterna.
Pågående arbeten på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs och material förbrukas eller levereras. På balansdagen redovisas därmed ofakturerat arbete som intäkt.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar
Materiella och immateriella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I moderföreningen redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet enligt portföljmetoden då syftet är att uppnå riskspridning.

Kapitalförsäkring

Kapitalförsäkringen redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Övriga tillgångar samt skulder

Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges. Skulder regleras till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Skatter

I resultaträkningsposten, skatt på årets resultat, redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar därmed skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesats som är beslutade eller är aviserade och som med stor säkerhet kommer att fastställas. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 20,6 % och aktuell inkomstskatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag.
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.
Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott i framtida beskattning.
De temporära skillnaderna som ger upphov till uppskjutna skatteskulder har uppkommit genom temporära skillnader i obeskattade reserver och byggnader.

20230531101302

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen per rörelsegren fördelar sig enligt följande:

Koncernen

	Nettoomsättning **2022**	Nettoomsättning **2021**
Intäkt, fastighet externt	1 309	1 166
Varor	3 413	15 468
Tjänster	300 349	269 683
Summa	**305 071**	**286 317**

Moderföreningen

	Nettoomsättning **2022**	Nettoomsättning **2021**
Intäkt, fastighet	10 971	9 770
Tjänster	0	164
Summa	**10 971**	**9 934**

Koncernen **Hyresintäkter fastighet**	**2022**	**2021**
Innevarande års hyresintäkter	1 309	900
Framtida hyresintäkter avseende ej uppsägningsbara avtal		
Inom 1 år	1 328	171
Senare än 1 år men inom 5 år	1 571	30
Senare än 5 år	0	0

Moderföreningen **Hyresintäkter fastighet**	**2022**	**2021**
Innevarande års hyresintäkter	10 971	9 770
Framtida hyresintäkter avseende ej uppsägningsbara avtal		
Inom 1 år	10 990	9 041
Senare än 1 år men inom 5 år	1 571	397
Senare än 5 år	0	0

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp i moderföreningen avser 7 890 (7 817) inköp från andra koncernbolag.
Av årets försäljning i moderföreningen avser 9 661 (8 866) försäljning till andra koncernbolag.

Not 4 Upplysningar om revisorns arvode

Arvode och kostnadsersättning	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	636	616	399	38
Andra uppdrag	52	755	22	13
Summa	**688**	**1 371**	**421**	**51**

20230531013O3

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 5 Leasingavgifter

Koncernen

	2022	**2021**
Kostnadsförda leasingavgifter	3 750	4 281
Framtida minimiavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom 1 år	2 958	2 975
Inom 1-5 år	4 406	4 372
Senare än 5 år	0	0
Summa	**7 364**	**7 347**

Moderföreningen

	2022	**2021**
Kostnadsförda leasingavgifter	256	255
Framtida minimiavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom 1 år	224	215
Inom 1-5 år	199	124
Senare än 5 år	0	0
Summa	**423**	**339**

Koncernens och moderföreningens leasingavtal har behandlats som operationella.
I leasingsavgifterna ingår bl.a. bilar, multimaskiner, kaffeautomater

Not 6 Medelantalet anställda

	2022 Antal anställda	**2022** Varav män	**2021** Antal anställda	**2021** Varav män
Moderförening				
Sverige	11	36%	14	36%
Totalt moderförening	11	36%	14	36%
Dotterbolag				
Sverige	216	50%	206	52%
Totalt dotterbolag	216	50%	206	52%
Totalt koncern	**227**		**220**	

Not 7 Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2022 Män	**2022** Kvinnor	**2021** Män	**2021** Kvinnor
Styrelsen	6	2	7	1
VD och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)	2021 Löner och andra ersättningar	2021 Sociala kostnad (varav pensions· kostnader)
Moderförening	13 428	6 940 (2 822)*	11 584	6 190 (2 597)*
Dotterbolag	117 761	52 338 (12 809)	109 578	49 047 (12 360)
Koncernen totalt	**131 189**	**59 278** (15 631)**	**121 162**	**55 237** (14 957)**

* Av Moderföreningens pensionskostnader avser 547 (530) gruppen styrelse, VD .
** Av Koncernens pensionskostnader avser 1 103 (1 031) gruppen styrelse, VD .

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda.

	2022 Styrelse & VD (varav tantiem o.d.)	2022 Övriga anställda	2021 Styrelse & VD (varav tantiem o.d.)	2021 Övriga anställda
Moderföreningen	2 549 (0)	10 879	2 533 (0)	9 051
Dotterbolag	2 645 (172)	115 116	2 513 (162)	107 065
Koncernen totalt	**5 194** (172)	**125 995**	**5 046** (162)	**116 116**

Not 9 VD:s anställningsvillkor

Avtal om avgångsvederlag finns med verkställande direktören om maximalt sex månadslöner utöver en uppsägningstid om sex månader från föreningens sida.
Pensionen är premiebestämd.

Not 10 Avskrivningar

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Avskrivning balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	5 966	5 572	0	4
Avskrivning byggnader	2 261	2 261	1 965	1 96
Avskrivningar inventarier	2 349	2 229	1 176	1 15
Avyttring byggnad och mark	0	0	0	
Summa	**10 576**	**10 062**	**3 141**	**3 16**

20230531013035

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Utdelning från dotterbolag	0	0	0	
Summa	**0**	**0**	**0**	

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Resultatandel	-1 276	206	0	
Summa:	**-1 276**	**206**	**0**	

För vidare specifikation, se not 20.

Not 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Övriga ränteintäkter	81	0	0	
Summa	**81**	**0**	**0**	

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Övriga räntekostnader	1 549	1 306	1 547	1 30
Avkastningsskatt på kapitalförsäkring	577	482	577	48
Summa	**2 125**	**1 788**	**2 124**	**1 78**

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen **2022**	Moderföreninge **202**
Återföring av periodiseringsfond 2015	0	22
Erhållna koncernbidrag	4 622	6 27
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	484	40
Summa	**5 106**	**6 90**

20230531013O6

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 16 Skatter

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Aktuell skatt för året	**-2 896**	**-1 629**	
Justering avseende tidigare år	**0**	**0**	
Årets uppskjutna skattekostnad/intäkt			
Skattekostnad avseende temporära skillnader	-152	317	8
Summa	**-152**	**317**	**8**
Redovisad skatt	**-3 048**	**-1 312**	**8**

Skillnaden mellan koncernens/moderföreningens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Redovisat resultat före skatt	3 025	-2 624	-9 62
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-624	541	1 98
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 714	-4 396	-4 45
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 553	2 506	2 55
Skatteeffekt hänförlig till resultatandel intressebolag och nedskrivning	-263	42	
Skatteeffekt ej uppbokad skattefordran på underskott	0	-5	
Redovisad skattekostnad	**-3 048**	**-1 312**	**8**

Temporära skillnader
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster.

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Uppskjutna skatteskulder			
Obeskattade reserver	-5 143	-4 847	
Byggnader	-2 195	-2 339	-1 77
Summa uppskjutna skatteskulder	**-7 338**	**-7 186**	**-1 77**
Netto uppskjutna skatteskulder(-) / fordringar (+)	**-7 338**	**-7 186**	**-1 77**

20230531013307

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen

Org.nr. 802000-8580

Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten			
Ingående anskaffningsvärde	25 506	17 452	35
Inköp	17 593	8 054	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**43 099**	**25 506**	**39**
Ingående avskrivningar	11 477	5 904	35
Årets avskrivningar	5 965	5 572	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**17 442**	**11 476**	**35**
Utgående bokfört restvärde	**25 656**	**14 029**	**3**

Not 18 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Byggnader och mark			
Byggnad			
Ingående anskaffningsvärde	102 227	102 152	99 27
Inköp	2 339	75	2 33
Försäljningar/utrangeringar	0	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**104 566**	**102 227**	**101 60**
Ingående avskrivningar	41 320	39 058	40 68
Årets avskrivningar	2 261	2 261	1 96
Försäljningar/utrangeringar	0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**43 581**	**41 320**	**42 65**
Utgående bokfört restvärde byggnader	**60 985**	**60 907**	**58 95**
Mark bokfört värde	**4 495**	**4 495**	**4 49**
Totalt byggnader och mark	**65 480**	**65 402**	**63 45**
Taxeringsvärde fastigheten			
Byggnad	85 000	75 000	85 00
Mark	46 000	45 000	46 00
Summa	**131 000**	**120 000**	**131 00**

Fastigheten Skutan 37 är externt värderad i december 2022 till 320 mkr.

Inventarier			
Ingående anskaffningsvärden	43 488	45 659	21 04
Inköp	123	1 467	7
Försäljningar/utrangeringar	-731	-3 638	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**42 880**	**43 488**	**21 12**
Ingående avskrivningar	29 385	30 794	12 96
Försäljningar/utrangeringar	-661	-3 638	

20230531013O8

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 19 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen	**2022**
Ingående bokfört värde	29 130
Aktieägartillskott	898
Utgående bokfört värde	**30 028**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Eget kapital
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	100%	100%	30 000	50 256
Summa				**50 256**

Uppgifter om dotterföretagens organisationnummer och säte:

	Organisationsnr	Säte
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	556155-8205	Stockholm

Not 20 Andelar i intresseföretag

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Ingående bokfört värde	12 047	11 841	8 49
Föreningstillskott Fastighetsägarna Sverige Ideell Förening	0	0	
Aktiekapital Fastighetsägarna Service Uppsala AB	0	0	
Aktieägartillskott till Fastighetsägarna Service Uppsala AB	0	0	
Resultatandel från Fastighetsägarna Service Uppsala AB	-316	13	
Aktieägartillskott till Accessy Intressenter AB villkorat	415	0	
Resultatandel från Accessy Intressenter AB	-960	193	
Utgående bokfört värde	**11 186**	**12 047**	**8 49**

2022-12-31	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Koncernen Bokfört värde
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	50,00%	50,00%	750	751

Uppgifter om intressebolagens organisationnummer och säte:

	Organisationsnr	Säte
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	559097-9190	Uppsala

2022-12-31	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Koncernen Bokfört värde
Accessy Intressenter AB	13,6%	13,6%	11 000	1 940

Uppgifter om intressebolagens organisationnummer och säte:

	Organisationsnr	Säte
Accessy Intressenter AB	559184-9749	Stockholm

2022-12-31	Kapitalandel	Koncernen Bokfört värde
Fastighetsägarna Sverige	32,5%	8 495

20230531013093

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 21 Kapitalförsäkring

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Ingående anskaffningsvärden	103 803	103 803	103 80
Insättning	0	0	
Uttag	0	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 803**	**103 803**	**103 80**
Utgående bokfört värde	**103 803**	**103 803**	**103 80**

Marknadsvärde för kapitalförsäkringen 2022-12-31, 137 990 (153 920)

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Förutbetalda hyror	85	84	
Upplupna försäljningsintäkter	9 583	8 675	
Kickback leverantörer	217	1 264	21
Övriga poster	9 956	9 659	2 22
Summa	**19 841**	**19 682**	**2 44**

Not 23 Checkräkningskredit

Koncernen
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 20 000 (20 000)

Moderförening
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 20 000 (20 000)

Not 24 Förvaltade kundmedel

Koncernen
Förvaltade kundmedel ingår med 1 126 581 (1 137 709)

Not 25 Obeskattade reserver

	Moderföreninge **202**
Skillnad melllan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 73
Periodiseringsfond 2017	52
Summa	**6 25**

20230531013310

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 26 Förfallotid skulder

Koncernen

		Förfaller till betalning	
	Skuld per 31 dec 2022	Inom ett år	Mellan ett t fem å
Skulder till kreditinstitut (lån i egen fastighet)	87 975	43 875	44 10
Checkräkningskredit	4 017	4 017	
Summa	**91 992**	**47 892**	**44 10**

		Förfaller till betalning	
	Skuld per 31 dec 2021	Inom ett år	Mellan ett t fem å
Skulder till kreditinstitut (lån i egen fastighet)	87 975	30 000	57 97
Checkräkningskredit	0	0	
Summa	**87 975**	**30 000**	**57 97**

Moderföreningen

		Förfaller till betalning	
	Skuld per 31 dec 2022	Inom ett år	Mellan ett t fem å
Skulder till kreditinstitut (lån i egen fastighet)	87 975	43 875	44 10
Checkräkningskredit	4 017	4 017	
Summa	**91 992**	**47 892**	**44 10**

		Förfaller till betalning	
	Skuld per 31 dec 2021	Inom ett år	Mellan ett t fem å
Skulder till kreditinstitut (lån i egen fastighet)	87 975	30 000	57 97
Checkräkningskredit	0	0	
Summa	**87 975**	**30 000**	**57 97**

Specifikation skulder till kreditinstitut (lån i egen fastighet)	Lånebelopp	Räntesat
Förfaller maj 2023	13 875	1,76'
Förfaller juni 2023	10 000	3,82'
Förfaller juli 2023	20 000	2,97'
Förfaller oktober 2024	10 000	1,41'
Förfaller juni 2025	10 000	1,51'
Förfaller juni 2025	10 000	1,52'
Förfaller maj 2026	14 100	1,75'
Summa skulder till kreditinstitut	**87 975**	

20230531013111

Fastighetsägarna Stockholm

Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen **2022**	Koncernen **2021**	Moderföreninge **202**
Semesterlöneskuld	7 020	7 189	74
Sociala avgifter	2 196	2 248	23
Förskottsfakturerade kunder	9 241	8 504	
Upplupna försäljningskostnader	857	605	
Omstruktureringskostnad	2 088	639	1 67
Övriga personalrelaterade skulder	7 274	7 776	2 59
Övriga poster	3 911	4 039	2 81
Summa	**32 587**	**31 000**	**8 05**

Not 28 Ställda säkerheter

Koncernen
Ställda säkerheter avseende egna skulder till kreditinstitut

	202
Fastighetsinteckningar	87 97
Summa	**87 97**

Moderförening
Ställda säkerheter avseende egna skulder till kreditinstitut

	202
Fastighetsinteckningar	87 97
Summa	**87 97**

Not 29 Eventualförpliktelser

Koncernen	**2022**	**2021**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderförening	**2022**	**2021**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång.

Not 31 *Förslag till resultatdisposition*

Enligt bokslut för året står följande medel till föreningens förfogande:

Ändamålsbestämda medel reservfond	1 000 000
Balanserad vinst	110 563 606
Årets resultat	-9 539 908
Kronor	**102 023 698**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Ändamålsbestämda medel reservfond	1 000 000

Fastighetsägarna Stockholm
Koncernen och Moderföreningen
Org.nr. 802000-8580

20230531013312

Stockholm det datum enligt den elektroniska underskriften

Inger Olsson Blomberg
Ordförande

Harald Classon

Mats Andersson

Kristoffer Wilhelmsson

Mikael Eskils

Håkan Edblad

Stefan Sandberg

Karin Fahlin

Oskar Öholm
Verkställande direktör

Vår revisionberättelse har lämnats av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Olle Ljungfeldt
Förtroendevald revisor

Carl-Johan Kastengren
Förtroendevald revisor

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531013313

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Fastighetsägarna Stockholm, org.nr 802000-8580

Rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsägarna Stockholm räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har 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 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 föreningens 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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 föreningens 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 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening 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 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.

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

20230531013314

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsägarna Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen.

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 föreningen.

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 föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl-Johan Kastengren
Förtroendevald revisor

Olle Ljungfeldt
Förtroendevald revisor

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

BJS3wRXz3-HkU3DRXGn



20230531013135

COMPLETED BY ALL:
19.04.2023 13:43

SENT BY OWNER:
Kenneth Ekman • 12.04.2023 09:03

DOCUMENT ID:
HkU3DRXGn

ENVELOPE ID:
BJS3wRXz3-HkU3DRXGn

Document history

DOCUMENT NAME:
Års- och Koncernredovisning Fastighetsägarna Stockholm 2022 m ed revisionsberättelse.pdf
31 pages

Activity log

	RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1.	**Per Oscar Harald Classon**	**Signed**	**12.04.2023 16:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1956/03/01)**
	Harald.Classon@lennartericsson.se	Authenticated	12.04.2023 16:13	Low	IP: 90.231.238.252
2.	**MIKAEL ESKILS**	**Signed**	**12.04.2023 16:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/01/16)**
	mikael.eskils@wallfast.se	Authenticated	12.04.2023 16:16	Low	IP: 193.12.198.73
3.	**Kristoffer Mattias B Wilhelmsson**	**Signed**	**12.04.2023 16:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/04/05)**
	kristoffer@solporten.se	Authenticated	12.04.2023 16:18	Low	IP: 213.115.50.214
4.	**HÅKAN EDBLAD**	**Signed**	**12.04.2023 23:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/01/02)**
	hakan.edblad@wisab.se	Authenticated	12.04.2023 23:00	Low	IP: 90.230.109.177
5.	**Mats Åke Bertil Andersson**	**Signed**	**13.04.2023 08:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/08/11)**
	mats.andersson@forvaltning.se	Authenticated	13.04.2023 08:01	Low	IP: 195.84.191.196
6.	**KARIN FAHLIN**	**Signed**	**13.04.2023 09:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/09/29)**
	karin@fahlinforvaltning.se	Authenticated	13.04.2023 09:52	Low	IP: 81.229.82.252
7.	**Inger Margareta Ohlsson Blomberg**	**Signed**	**13.04.2023 12:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/09/13)**
	olssonblomberginger@gmail.com	Authenticated	13.04.2023 12:27	Low	IP: 83.226.99.227
8.	OSKAR ÖHOLM	Signed	13.04.2023 13:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/03)
	oskar.oholm@fastighetsagarna.se	Authenticated	13.04.2023 13:19	Low	IP: 217.213.119.72
9.	Stefan Patrik Sandberg	Signed	13.04.2023 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/05/21)
	stefan.sandberg@svenskabostader.se	Authenticated	13.04.2023 16:51	Low	IP: 82.147.58.18

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

RECIPIENT		ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10.	**Carl-Johan Herbert Kastengren**	**Signed**	**13.04.2023 17:18**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/06/06)**
	carl-johan@gillesvik.se	Authenticated	13.04.2023 17:17	Low	IP: 95.202.5.18
11.	**Olov Hilding Ljungfeldt**	**Signed**	**18.04.2023 20:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1942/04/04)**
	olle@ljungfeldt.se	Authenticated	18.04.2023 20:19	Low	IP: 79.147.26.208
12.	**Fredric Hävrén**	**Signed**	**19.04.2023 13:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/10/24)**
	fredric.havren@se.ey.com	Authenticated	19.04.2023 13:39	Low	IP: 94.234.101.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

20230531013316

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed