20240605005517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

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 20 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

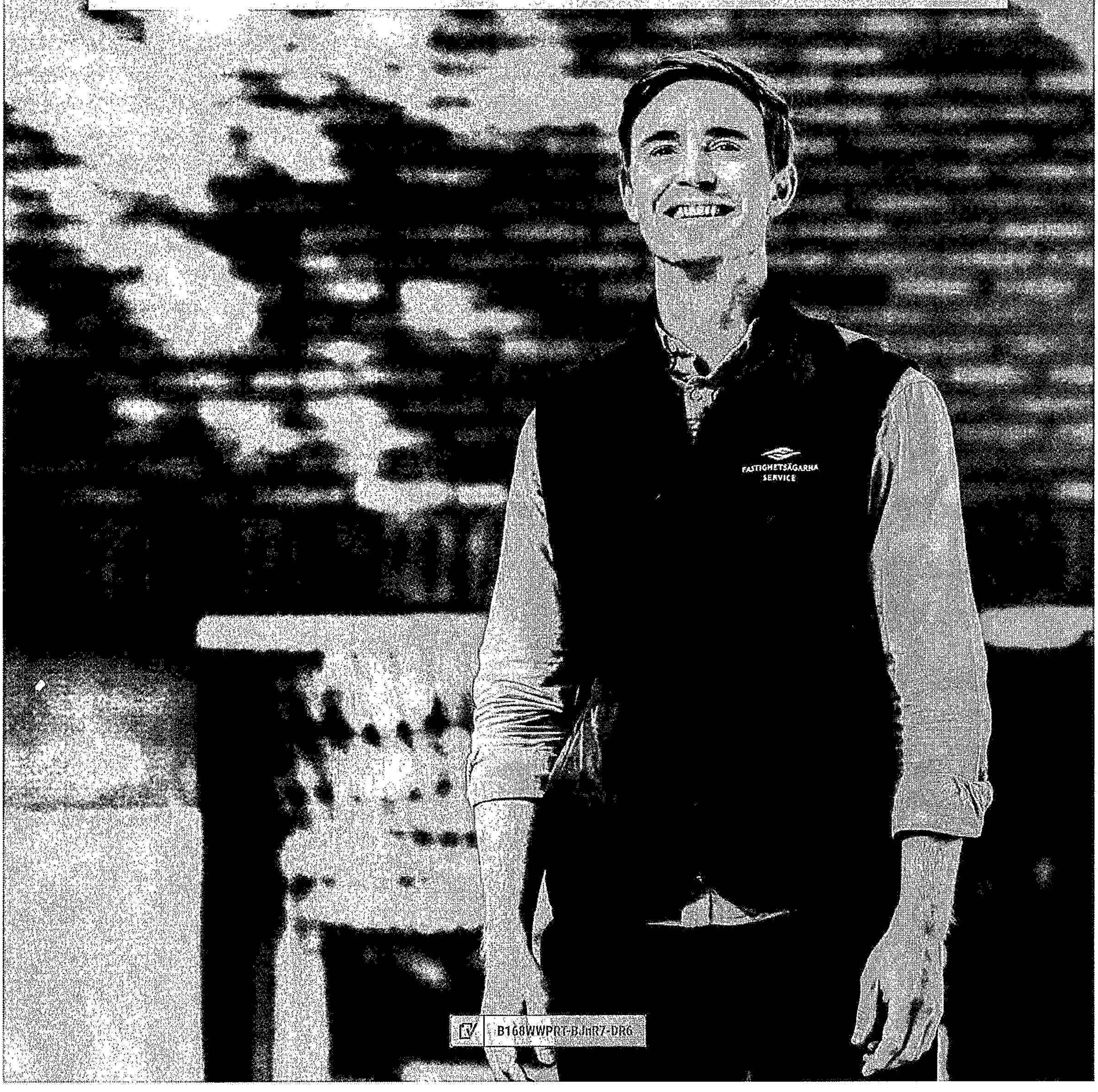
Stockholm 2024-06-03

Stefan Younes

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE STOCKHOLM AB

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2023



B168WWPRG-BJnR7-DR6

20240605035619



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.

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605075620

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 Kundcase: Ett riktigt teknikintensivt och ingenjörsmässigt projekt
16 Här finns våra avtalskunder

Våra strategiområden
18 Vår strategi
20 Självdrivande medarbetare och inkluderande ledarskap
22 Kundupplevelse med människan i centrum
24 Hållbarhet

Vårt erbjudande
30 Jämställdhet
32 Ett kundfokuserat erbjudande
34 Fastighetsförvaltning
36 Kundcase: Det är en enkel och effektiv lösning anpassad för framtiden
38 Byggprojektledning
40 Kundcase: Ett samarbete för biologisk mångfald i Kaknästskogen
42 Fastighetsjuridik
44 Medarbetarporträtt: Nina Berggren

46 Ledningsgrupp
47 Styrelse

48 Förvaltningsberättelse

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



Foto: Jakub Petyas, Unsplash

B168WWPRT-BJnR7-DRG

20240605055521

En hyllning till våra medarbetare i en händelserik tid

Det stora bolagets stabilitet med det lilla bolagets snabbrörlighet

Året 2023 har präglats av det utmanande konjunktur- och samhällsläget. Fokus för fastighetsägare har varit på att navigera genom utmaningar som kraftigt höjda kostnader, ökade vakanser och ett alltmer otryggt samhälle där skjutningar och bombdåd skrämmande nog verkar ha blivit en del av vår vardag. Det gör att kunderna än mer söker en trovärdig och trygg partner som kan lotsa dem genom alla ekonomiska, tekniska och sociala utmaningar som de ställs inför. Vi tror på kraften i att bygga ett partnerskap tillsammans med kunderna där vi använder vår samlade kompetens och erfarenhet för att kunderna ska kunna fatta kloka och långsiktiga beslut. Året har tydligt visat att vår styrka i att balansera det stora bolagets stabilitet med det lilla bolagets flexibilitet och snabbrörlighet är attraktivt. Det främsta kvittot på det är att vi har vunnit flera nya stora uppdrag i knivskarp konkurrens för såväl bostadsrättsföreningar som kommersiella fastighetsägare och når en stark tillväxt på drygt 11 procent. Det är en balans vi kommer att fortsätta förädla och bygga vidare på.

Vi når tre av fyra övergripande mål

Vi når tre av fyra övergripande mål för året. För kundupplevelse, medarbetarengagemang och tillväxt ligger vi nivå eller över våra mål. Lönsamheten påverkas dock negativt på kort sikt framför allt av kostnader för vår digitala transformation genom ett omfattande systembyte som genomförts under året. Det är den främsta anledningen till att vi inte når våra lönsamhetsmål för året och når ett lägre rörelseresultat än föregående år. Med de starka resultaten på övriga hörnstenar i ryggen och det faktum att vi är igenom systembytet bedömer vi att lönsamheten kommer att öka betydligt redan under 2024.

Digital transformation högt på agendan

Året har i mångt och mycket präglats av digital transformation, vilket har varit både ansträngande och utvecklande. Vi har sjösatt bolagets integrationsplattform som skapar möjligheter att alltid erbjuda det bästa som marknaden har att erbjuda vid varje given tidpunkt vad gäller digitala verktyg. Kundgränssnittet är i dagsläget vår kundportal och boendeapp som förenklar vardagen för såväl fastighetsägare som hyresgäster och boende i bostadsrättsföreningar. Under hösten genomförde bolaget det viktiga bytet av affärssystem, som lägger grunden för en effektivare och mer digital vardag för våra medarbetare och i sin tur vår leverans. När vi nu går in i 2024 så har bolaget helt nya förutsättningar att accelerera den digitala utvecklingsresan – något vi ser fram emot att göra tillsammans med medarbetare och kunder.

Vår ägare skapar trygghet och kontinuitet

Att bolaget ägs av en branschorganisation som Fastighetsägarna Stockholm blir än viktigare i en turbulent och orolig omvärld. Med Fastighetsägarna Stockholm i ryggen som funnits i över 150 år så blir vi trovärdiga rakt igenom med att vi står kvar när det blåser snålt i omvärlden och genuina i vår mission att bygga partnerskap med våra kunder. Vi sätter kunden främst och överskottet från verksamheten kommer alla kunder och fastighetsägare till gagn genom att det antingen återinvesteras i bolagets utveckling eller används av Fastighetsägarna Stockholm till att utveckla fastighetsbranschen. Det gör att bolaget har en unik position på marknaden.

En hyllning till alla våra medarbetare

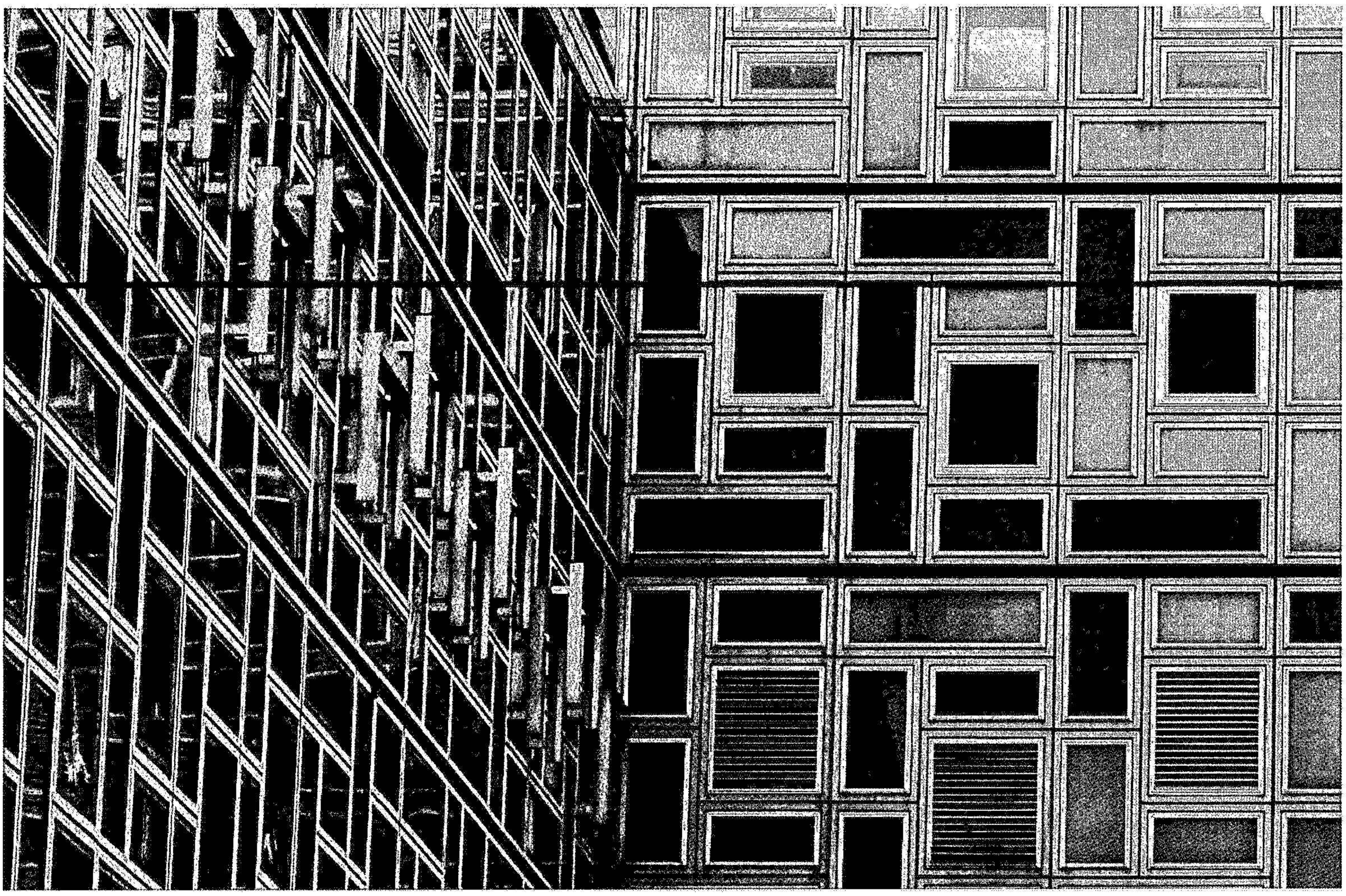
Avslutningsvis vill jag rikta en hyllning till våra medarbetare. Under våren visade våra pulsmätningar att engagemanget ökade, en trend som fortsatt håller i sig. Med fortsatt tillväxt inom etablerade och nya kundsegment, nya tjänster, ett utmanande marknadsläge och stort fokus på systembyte har våra medarbetare varit bolagets hjältar. Mitt varmaste tack för alla insatser under året som förenklat för våra kunder i en turbulent tid och utmanat oss själva och branschen för att utveckla framtidens fastighetsägande.

STEFAN YOUNES
Vd, Fastighetsägarna Service Stockholm

B168WWPRT-BJnR7-DR6



Foto: Olof Holdar



ÅRET I KORTHET

Q1

Förvaltningsuppdraget av Vällingby Centrum startar
Bolaget startar det första förvaltningsuppdraget inom retail genom att ta över förvaltningen av Vällingby Centrum. Ett helt nytt team finns på plats för att vidareutveckla Vällingby centrum med 7,5 miljoner besökare varje år.

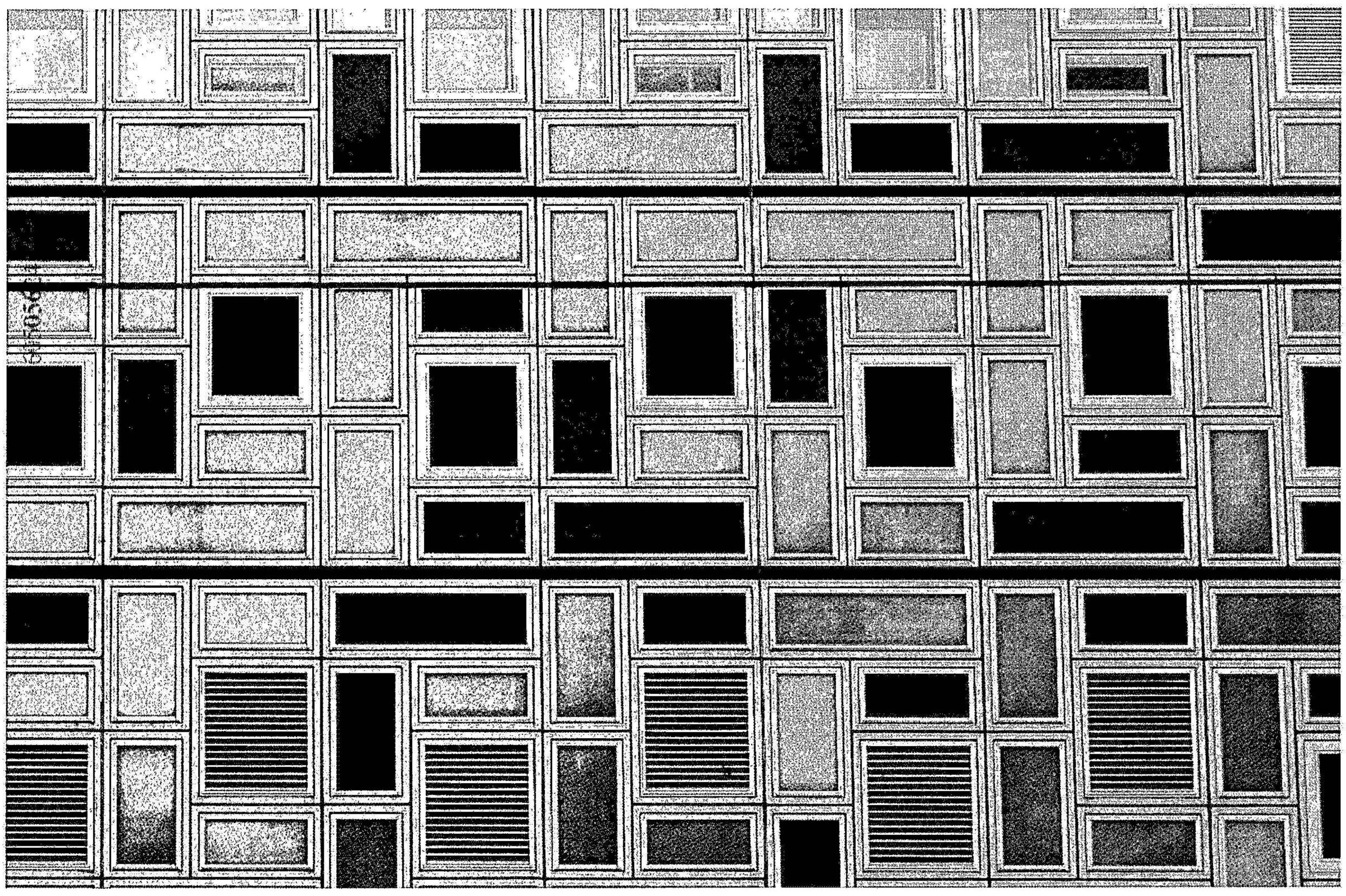
Kickoff med fokus på kundupplevelse
Alla medarbetare samlas på årets kickoff för att gemensamt fortsätta utveckla bolaget och våra tjänster med människan och kunden i centrum. Fokus för dagen är medarbetares välmående och lycka, som i sin tur skapar en enastående kundupplevelse.

Q2

Medarbetarengagemanget rekordhögt
Medarbetarnas engagemang ökar från engagemangsindex 78 till engagemangsindex 80. En trend som håller i sig under hela 2023.

Kommersiell kampanj med fokus på levande lokaler och platser
Tillsammans med tre experter lyfter vi den aktuella frågan: hur kan fastighetsägare skapa levande lokaler och platser? Kampanjen inleds med en serie som består av tre avsnitt där vi låter våra experter dela sina erfarenheter, insikter och exempel kring ämnet. Senare under hösten genomförs webbinarium och event på samma tema.

B168WWPRT-BJnR7-DR6



Q3

Bolaget får förtroendet att förvalta Minneberg
Med över 900 bostadsrättslägenheter och lokaler blir förvaltningsuppdraget för Minneberg den största förvaltningskunden inom brf-segementet i Fastighetsägarna Service historia. Från 1 januari 2024 påbörjar det tillsatta kundteamet, tillsammans med kunden, att utveckla området och göra vardagen för de boende lite enklare.

Bolagets största stambytesuppdrag inleds
Projektet omfattar stamrenovering och badrumsrenovering i drygt 600 lägenheter och över 1000 våtrum. Projektet omfattar flertalet olika etapper och upphandlingar och beräknas pågå i 7–8 år.

Q4

Förvaltningsuppdrag av kontorsfastigheter på 50 000 kvm
Bolaget startar förvaltningsuppdrag av kontorsfastigheterna Orgeln 7, Sundbyberg och Glädjen 12, Stadshagen, vilka tillsammans omfattar 50 000 kvm.

Ny digital infrastruktur med affärssystem och integrationsplattform
Bolaget satsar på ett unikt digitalt ekosystem där navet är en integrationsplattform vilken underlättar flexibilitet och möjlighet att integrera digitala verktyg och system. Samtidigt genomförs bolagets byte av affärssystem.

Foto: Johan Strindberg

Nyckeltal

Under 2023 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 förvaltare som är en av våra kärntjänster och våra konsulttjänster inom projektledning och juridik visar höga resultat på kundupplevelseindex. Vårt medarbetarengagemang är stabilt och högt.

11,3

procent tillväxt inom hela bolaget

92

kundupplevelseindex* för juridiska tjänster

30,3

procent tillväxt inom tjänsten förvaltare

91

kundupplevelseindex* för projektledningstjänster

**kundupplevelseindex beräknas som ett genomsnitt utifrån fyra frågor som ställs till bolagets kunder efter avslutat ärende eller projekt. Skalan är 0–100.*
*** engagemangsindex beräknas som ett genomsnitt utifrån åtta frågor som ställs till bolagets medarbetare. Skalan är 0–100.*

B168WWPRT-BJnR7-DR6

FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

271

nya avtal tecknades med
brf:er och fastighetsägare

80

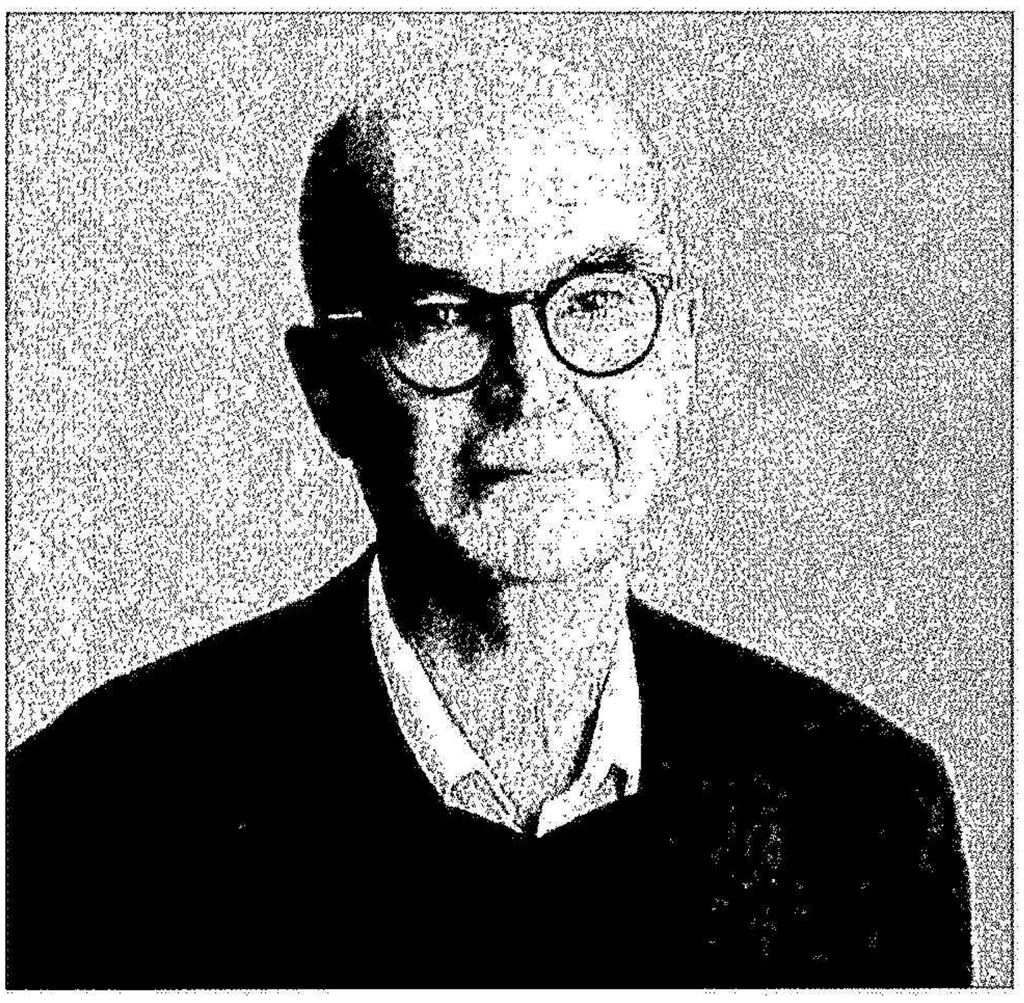
engagemangsindex** för
medarbetare inom hela bolaget

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605055627

Nu finns grunden för digitalisering och en framtidssäkrad organisation

Foto: Olof Holdar



Hur skulle du sammanfatta 2023 för bolaget?

Bolaget levererar kvalitativa tjänster och stabilitet genom ett brett kundunderlag som inkluderar bostadsrättsföreningar, hyreshusfastigheter, kontor samt logistikfastigheter. 2023 har bolaget återigen påvisat förmågan att ta sig an större och mer komplexa kunder inom såväl segmentet bostadsrättsföreningar som kommersiella fastighetsägare.

När vi lämnar 2023 kan vi konstatera att byte av affärssystemet har lämnat sina spår i bolagets resultat. Att kunna erbjuda ett skalbart digitalt ekosystem är en förutsättning för att Fastighetsägarna Service ska kunna växa och vara i framkant i branschen. 2023 har varit året då bolaget lagt grunden för affärsutveckling, framtida digitalisering och en effektiv och mer lönsam organisation.

Hur samverkar Fastighetsägarna Service och branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm i den föränderliga fastighetsbranschen?

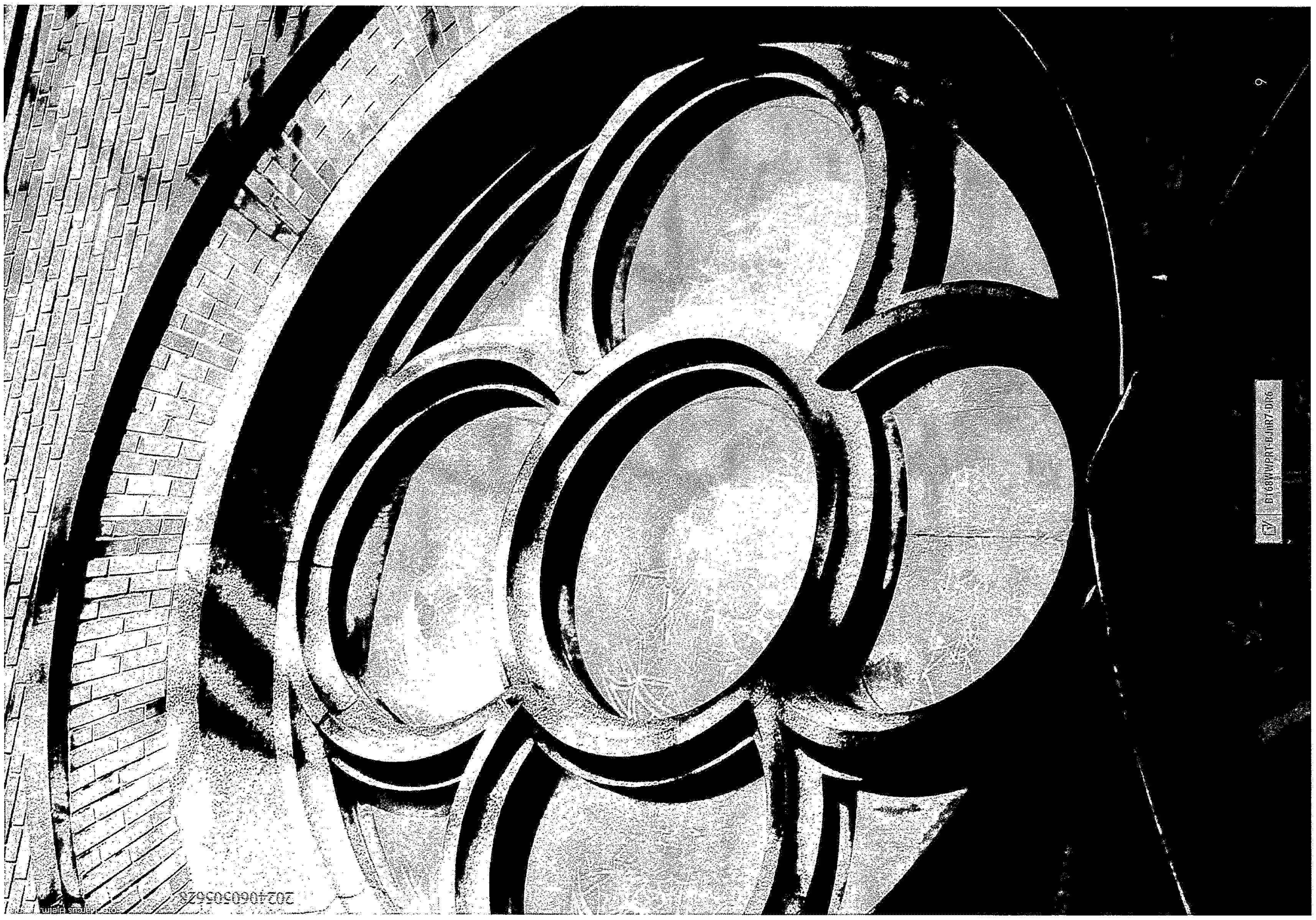
I en tid av ekonomisk osäkerhet, utmaningar för ett tryggt samhälle och ett ökat fokus på hållbarhet inom fastighetsbranschen, är Fastighetsägarna Stockholm och Fastighetsägarna Service en gemensam styrka och stöd för medlemmar och kunder. I ett nära samarbete med föreningen skapar bolaget medlemsnytta genom det breda tjänsteerbjudandet och fokus på långsiktiga kundrelationer. Symbiosen mellan branschorganisationen och bolaget är avgörande, där bolagets satsningar skapar mervärde till föreningens medlemmar.

Vilka förväntningar och planer har Fastighetsägarna Service och dess ledning för framtiden?

Bolaget ska fortsatt skapa medlemsnytta och stärka positionen på marknaden. Genom att fortsätta leverera hög kvalitet och långsiktighet till medlemmar och kunder, och samtidigt upprätthålla medarbetarengagemanget, är bolaget en pålitlig partner i den föränderliga fastighetsbranschen.

HARALD CLASSON
Styrelseordförande, Fastighetsägarna Service Stockholm

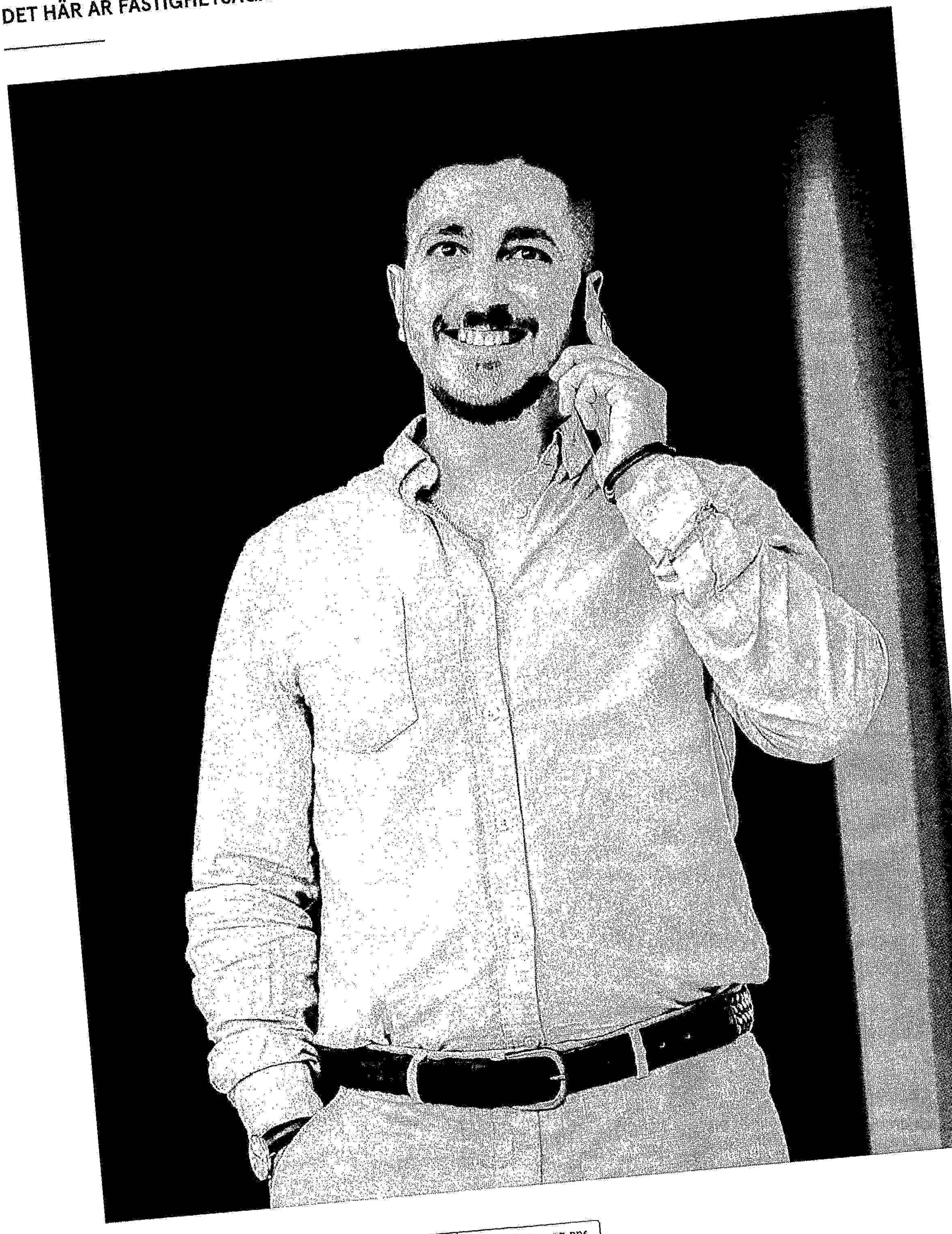
B168WWPRT-BJnR7-DR6



B168WWPRT-BJIIR7-DR6

20240603053626

DET HÄR ÄR FASTIGHETSÄGARNA SERVICE



2024.AUG.23

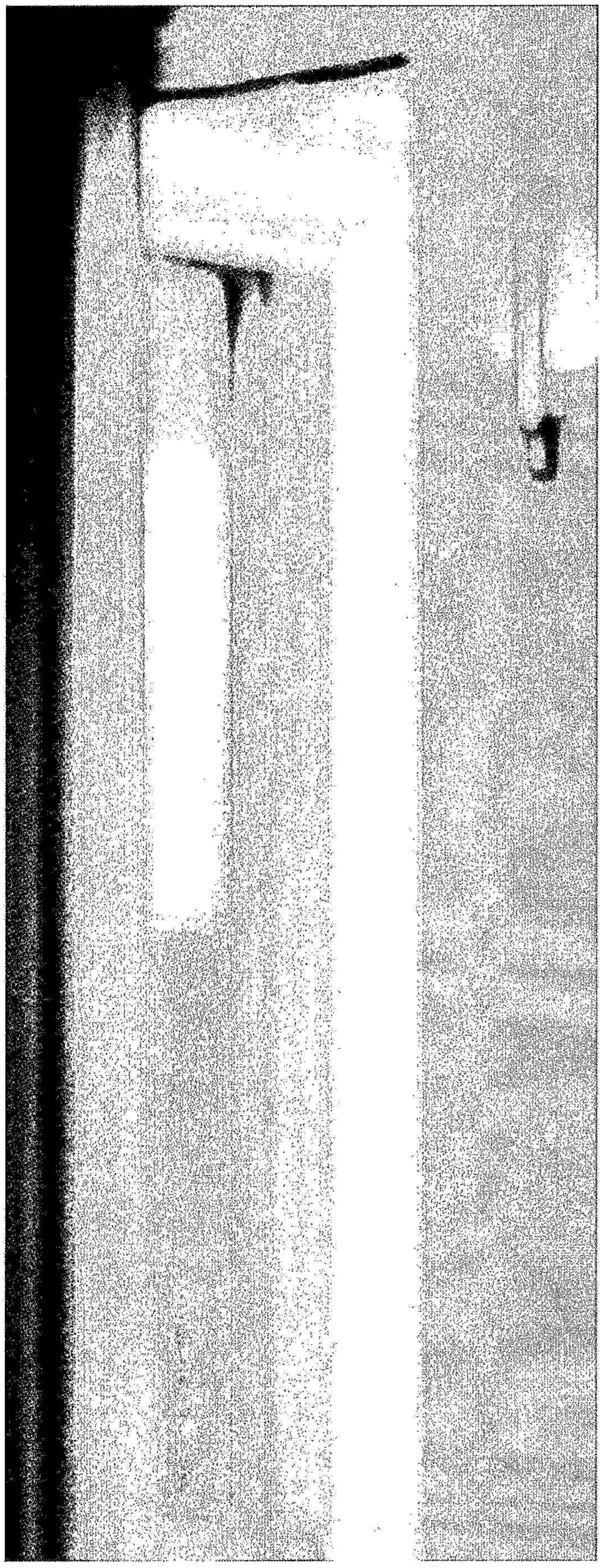


Foto: Johan Strindberg

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.

2024060505631

En del av Fastighetsägarna

Stadsutveckling, hållbarhet och omvärlden

Fastighetsägarna Service ägs av Fastighetsägarna Stockholm. Fastighetsägarna Stockholm arbetar med att utveckla och driva de mest aktuella frågorna för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, där bolaget i sin tur erbjuder medlemmarna kvalitativa tjänster som ständigt utvecklas utifrån kundens förändrade behov. I över 150 år har organisationen drivit frågor för branschen och under 2023 konstaterades att många faktorer i omvärlden påverkar förutsättningarna i branschen på ett påtagligt vis. Bland annat ser man ökade förvaltningskostnader som till exempel avfallshantering, el, fjärrvärme och finansiering. Dessa frågor har Fastighetsägarna Stockholm haft fokus på under året och kommer fortsättningsvis ha under kommande år. Fastighetsägarnas medlemsstöd har förstärkts med nya medarbetare och organisationen har arrangerat nästan 50 event, seminarier och utbildningar under året.

Trygghet för fastighetsägare

Trygghet är ett tema som genomsyrat det mesta Fastighetsägarna gjort under året. För fastighetsägare består trygghetsarbetet av många olika delar och på olika nivåer. Branschorganisationen arbetar med frågor som rör allt ifrån hyresgästens vardag till fastighetsbolagens anställda och platserna mellan och runt omkring deras fastigheter. Allt fler fastighetsägare väljer BID-inspirerad samverkan – Business Improvement District, för att stärka tryggheten och öka attraktiviteten och livskvaliteten där människor bor, arbetar och vistas. Under de senaste tio åren har antalet fastighetsföreningar som jobbar utifrån denna modell fyrfaldigats och idag finns BID-inspirerad verksamhet från Malmö i söder till Skellefteå i norr. Det är en fantastisk tillväxt, på frivillig grund bör tilläggas.

Påverkansarbete för att minska prishöjning av fjärrvärme

Under hösten kom beskedet om fjärrvärmeleverantörernas höjning av priset inför 2024. Fastighetsägarna Stockholm ansåg att prishöjningen varit omotiverat hög, och har genom kommunikation och juridisk stöttning till medlemmarna försökt påverka fjärrvärmeleverantörerna att sänka den tänkta höjningen.

Sthlm Talks

Fastighetsägarnas podd Sthlm Talks, med över 40 avsnitt, handlar om Stockholm, stadens utveckling, hur vi möter dagens trender och morgondagens utmaningar. Fastighetsägarna Stockholms vd Oskar Öholm samtalar med olika intressanta gäster om stadens överlevnad, liv och fortsatta utveckling.

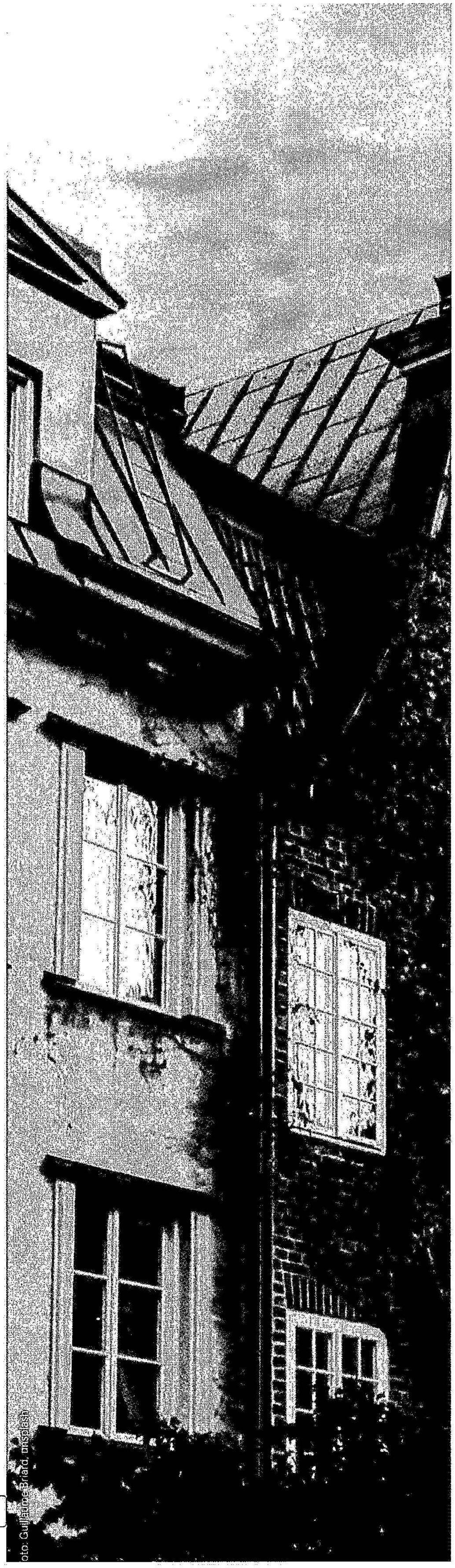


Foto: Guillaume Briard, Unsplash

B168WWPRT-BJnR7-DR6


1924
B168WWPRT-BJnR7-DR6

Foto: Jonathan Hall





Jonathan Hall
Arbetar som projektledare på Fastighetsägarna Service.

B168WVPRT-BJnR7-DRG

Ett riktigt teknikintensivt och ingenjörsmässigt projekt

Utmaning med dagvattenhantering

Miljöförändringar har lett till nya krav och regler inom fastighetsbranschen. Ett sådant krav ställdes på en av NREPs och Logicenters fastigheter i Järfälla, en logistikanläggning där det blev nödvändigt att sänka dagvattenutsläppen med 70 procent.

– Det har varit ett riktigt teknikintensivt och ingenjörsmässigt projekt där vi ser till att begränsa mängden dagvatten som släpps ut, berättar Jonathan Hall, projektledare på Fastighetsägarna Service.

Utmaningen i projektet handlade bland annat om att sy ihop alla komponenter till en enda sammanhängande enhet.

- Vi pratar om allt från hundratals brunnar på industrifastighetens tak till dagvattenmagasin som ser till att vi kan begränsa utsläppen av dagvatten. Riktigt fin ingenjörskonst. I projektet identifierade vi flera potentiella lösningar på problemet, däribland möjligheten att använda pumpgropar eller en omdesign av takets vinkling – men där vi istället valde att hantera dagvattnet via parkeringsplatsen, säger Jonathan Hall.

Det innebär att dagvattenrören grävs ner under marken och kopplas samman runt fastigheten, vilket skapar ett stort vattenmagasin under parkeringsplatsen. Det är en metod som fungerar likt en stenkista, där vattnet samlas i ett facksystem och sedan sakta släpps ut i en takt som omgivningen kan hantera.

– Vi levererar en bättre produkt än många stora konsultbolag eftersom vi verkligen förstår fastighetens specifika krav och utmaningar, säger Jonathan Hall

Minskad belastning på reningsverk

Översvämningar till följd av kraftiga regn i kombination med feldimensionerad dagvattenhantering sker allt oftare och till allt högre kostnader. Det är därför avgörande för fastighetsägare att se över sin dagvattenhantering. Dagens teknik tillåter återanvändning av dagvatten för behov som toalettspolning – en innovativ lösning för hållbarhet.

– Vi försöker ständigt förbättra oss och hitta nya innovativa lösningar för att bygga och förvalta fastigheter. Med Fastighetsägarna Service hjälp kunde dagvattenutsläppet för vår fastighet begränsas med upp till 70 procent jämfört med tidigare. Det bidrar inte bara till miljöns välmående utan reducerar även belastningen på reningsverk, säger Jonas Kennerhed, förvaltningschef för NREPS logistikverksamhet Logicenters.

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
Skärholmen
Älvsjö
Segeltorp
Bandhagen
Vårby
Sköndal
Farsta
Norsborg
Huddinge
Trångsund
Tullinge
Skogås
Tumba
Rönninge
Haninge
16
Nynäshamn
Jordbro

B168WWPRT-BJnR7-DR6

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

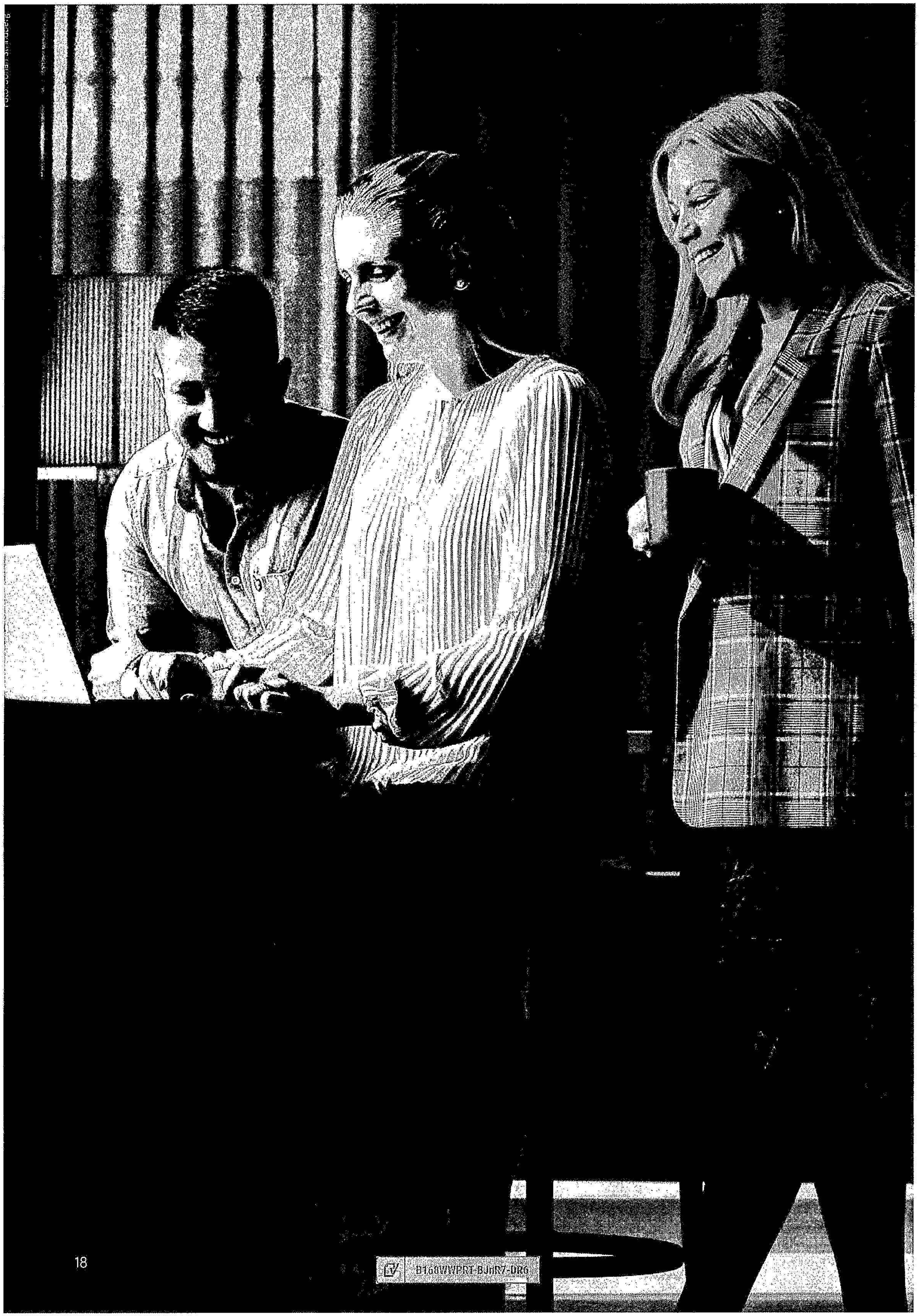
201–300 kunder

101–200 kunder

51–100 kunder

11–50 kunder

1–10 kunder



B1a8WWPRT-BJnR7-URG

VÅR STRATEGI

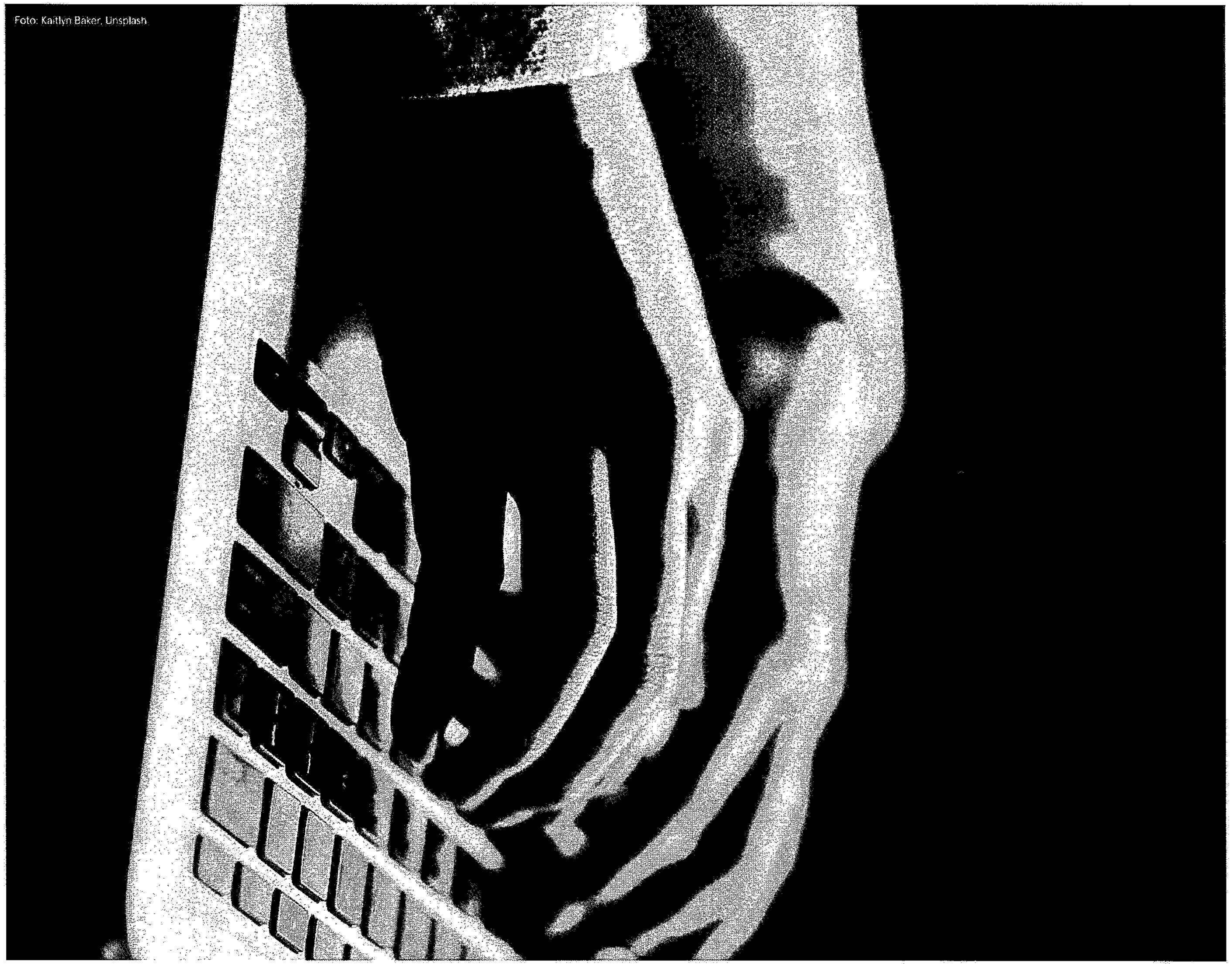
Vi förvaltar och utvecklar fastigheter för människor

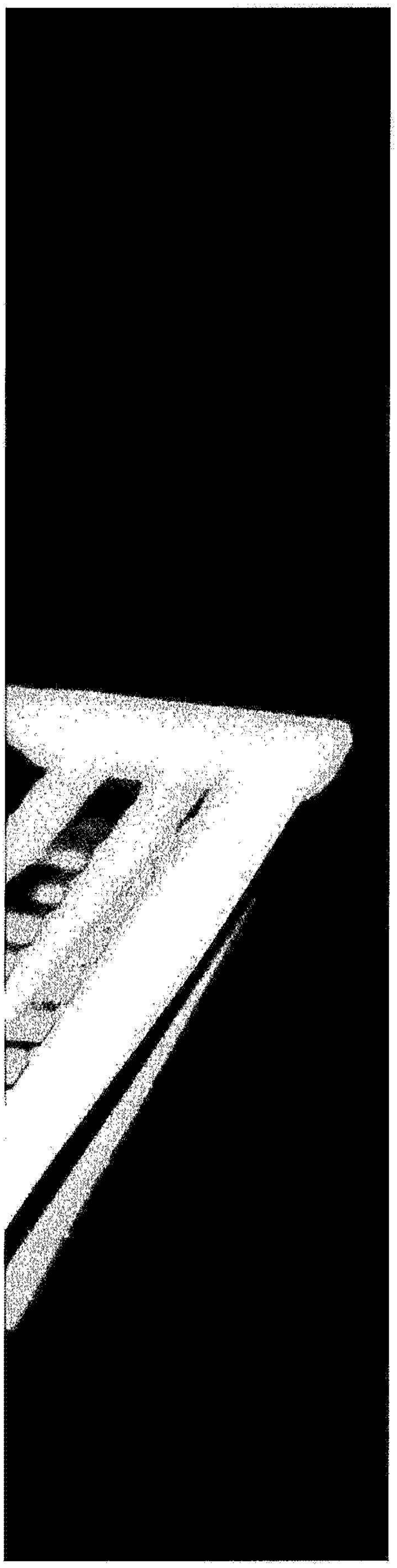
En fastighet är inte bara en adress i tegel, betong, glas och trä. Det är en plats där människor lever sina liv men även ägnar sig åt det som både försörjer och stimulerar dem. Att förvalta fastigheter handlar för oss om att sätta människor i centrum, där våra medarbetare i partnerskap med kunden skapar de bästa resultaten.

Vår företagskultur grundar sig i att vi tror att självdrivande medarbetare och inkluderande ledarskap skapar utrymme för utveckling och att fatta kloka beslut i vardagen, nära kunden. Det, tillsammans med spetskompetensen hos våra medarbetare, gör att vi driver hållbar utveckling genom att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande.

B168WWPRT-BJnR7-DR6

B168WWPRT-BJnR7-DR6





Självdrivande medarbetare och inkluderande ledarskap

Värderingsstyrt bolag genom "Challengerkulturen"

Fastighetsägarna Service är ett värderingsstyrt bolag, där vi tror på självdrivande medarbetare som tar ansvar för helheten. Självdrivande medarbetare förutsätter ett ledarskap som inkluderar andra på resan. Som ledare ska man agera som förebild och visa vägen med tydlighet, ramar, mål och direkt feedback. Att vara ledare i en challengerkultur kräver insikt, övertygelse, mod, tillit och nyfikenhet. Det behövs också ett högre syfte och ett tydligt sammanhang för medarbetarna, där ramarna och målen är det som tydliggör riktningen och spelutrymmet. Som verktyg använder vi vår styrmodell, och vi investerar mycket i vår företagskultur och vårt ledarskap år efter år.

Kundteam, gemensamma mål och partnerskap med kunden

På Fastighetsägarna Service betraktar vi varje medarbetare som en ledare, som tar kloka beslut i det dagliga arbetet och bidrar till hela företagets framgång. Vi är övertygade om att en nyckel till en hög kund- och medarbetarupplevelse är att arbeta i kundteam med gemensamma mål och ett starkt partnerskap med kunden. Genom att samarbeta med kunden sätter vi gemensamma prioriteringar för att skapa värde och främja utveckling. Kundteamens arbete bygger på att alla medarbetare har insikt i vad som pågår i kundens fastigheter och kan fatta kloka beslut baserade på sin expertroll. Arbetet i kundteam främjar kreativt tänkande och nya lösningar, vilket leder till genomförandekraft och en gemensam stolthet över resultaten.

Utvecklingsmöjligheter i tillväxt attraherar

Bolagets tillväxt inom främst segmentet kommersiella fastighetsägare skapar möjligheter för kompetens- och karriärutveckling. Företagskulturen och bolagets tillväxtresa skapar ett starkt arbetsgivarvarumärke som attraherar nya medarbetare.

20240605056411

Kundupplevelse med människan i centrum

Under det gångna året har Fastighetsägarna Service haft ett stort fokus på att förstärka kundupplevelsen som en central del av sin strategi. Genom en omfattande samarbetsprocess inom hela organisationen har bolaget arbetat med att ta fram och implementera en övergripande plan för att utveckla kundupplevelsen.

Bolaget inledde ett partnerskap med AktivBo under 2023 för att skapa bättre förutsättningar att arbeta data- och insiktsdrivet med att utveckla kundupplevelsen. Tillsammans har vi skapat en modell som kan anpassas till olika kundprofiler och som skapar förutsättningar för bolagets medarbetare och kundteam att arbeta med utveckling löpande i leveransen.

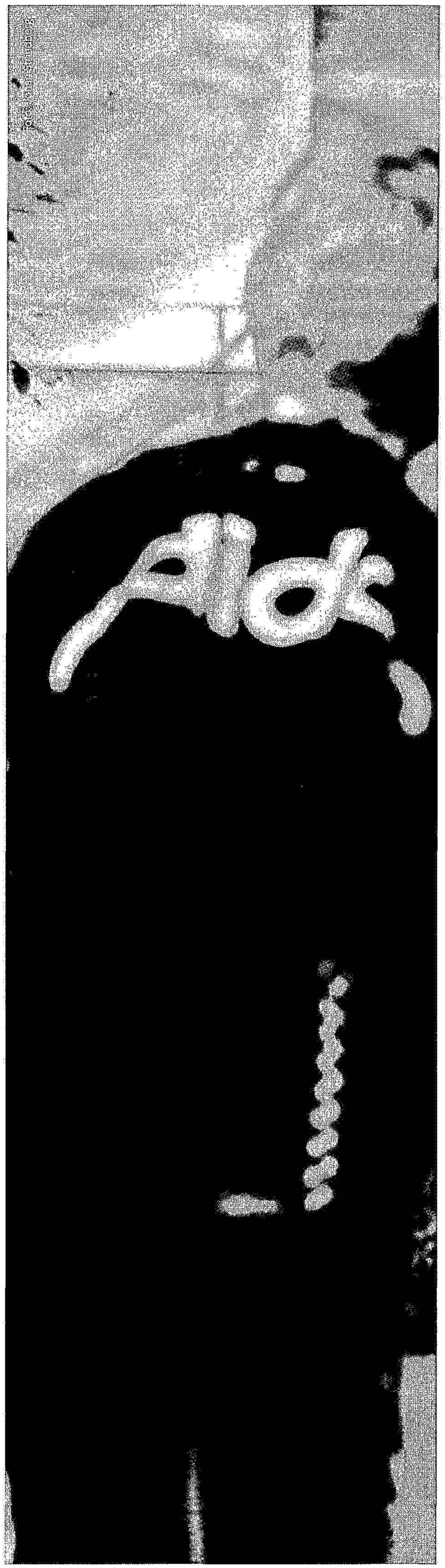
Vi strävar inte bara efter att förädla fastigheter utan även förstå de människor som använder dem. Det handlar om att skapa ett mervärde och en emotionell koppling för dem som lever och rör sig i varje fastighet. Fastighetsägarna Service sätter människor i centrum, och detta ska återspeglas i alla möten med oss.

Framtiden – skapa meningsfulla upplevelser

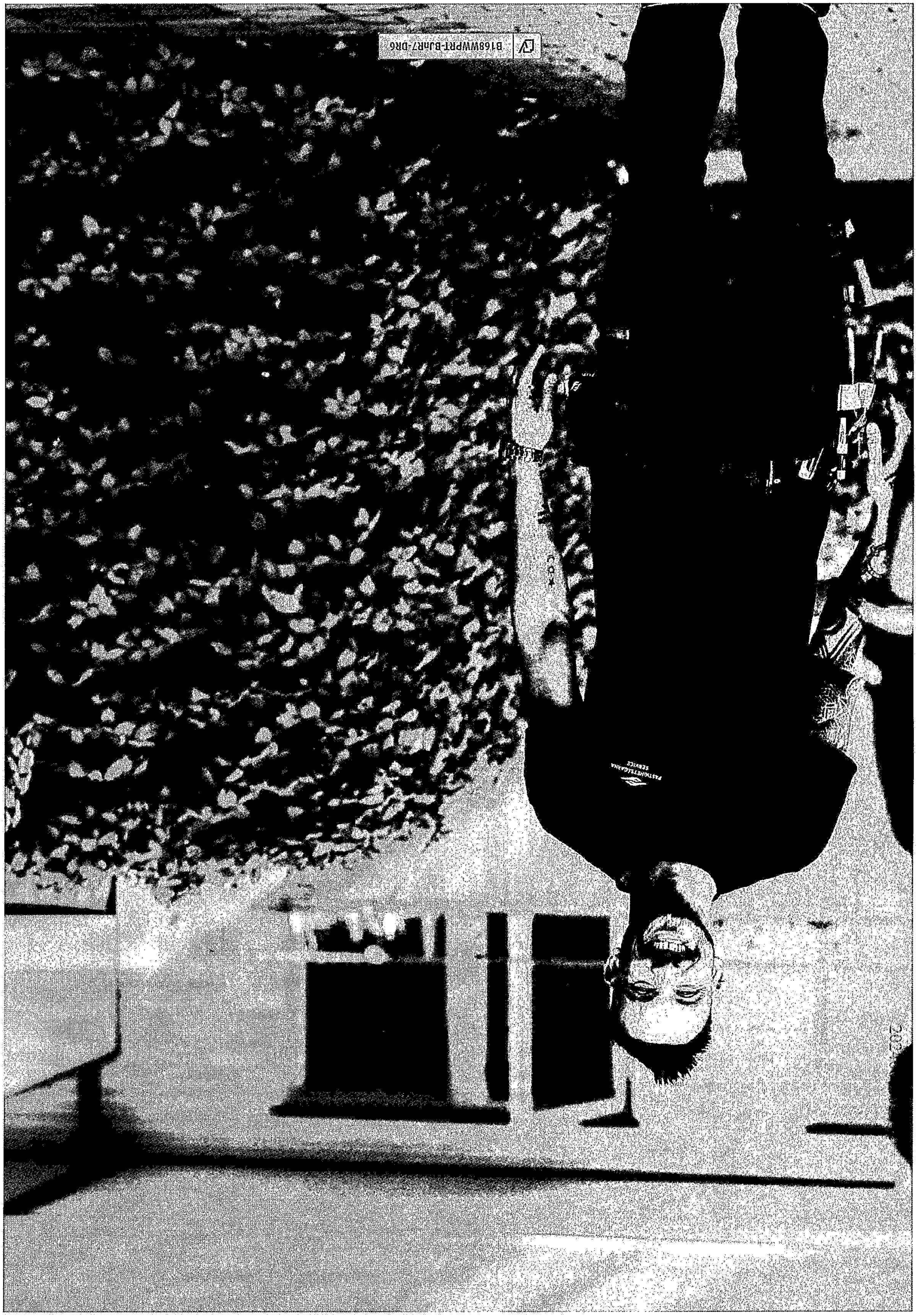
Tillsammans med alla medarbetare är fokus för kommande år att arbeta med bolagets kundlöften för att säkerställa en jämn och hög kundupplevelse, oavsett vilken kanal kunden möter oss i eller vilken tjänst kunden nyttjar.

Vår ambition är att stärka kundupplevelsen och göra den till en central del av all utveckling. Vi satsar stort på digitalisering och kundupplevelse med en övertygelse om att integrera det i vår företagskultur.

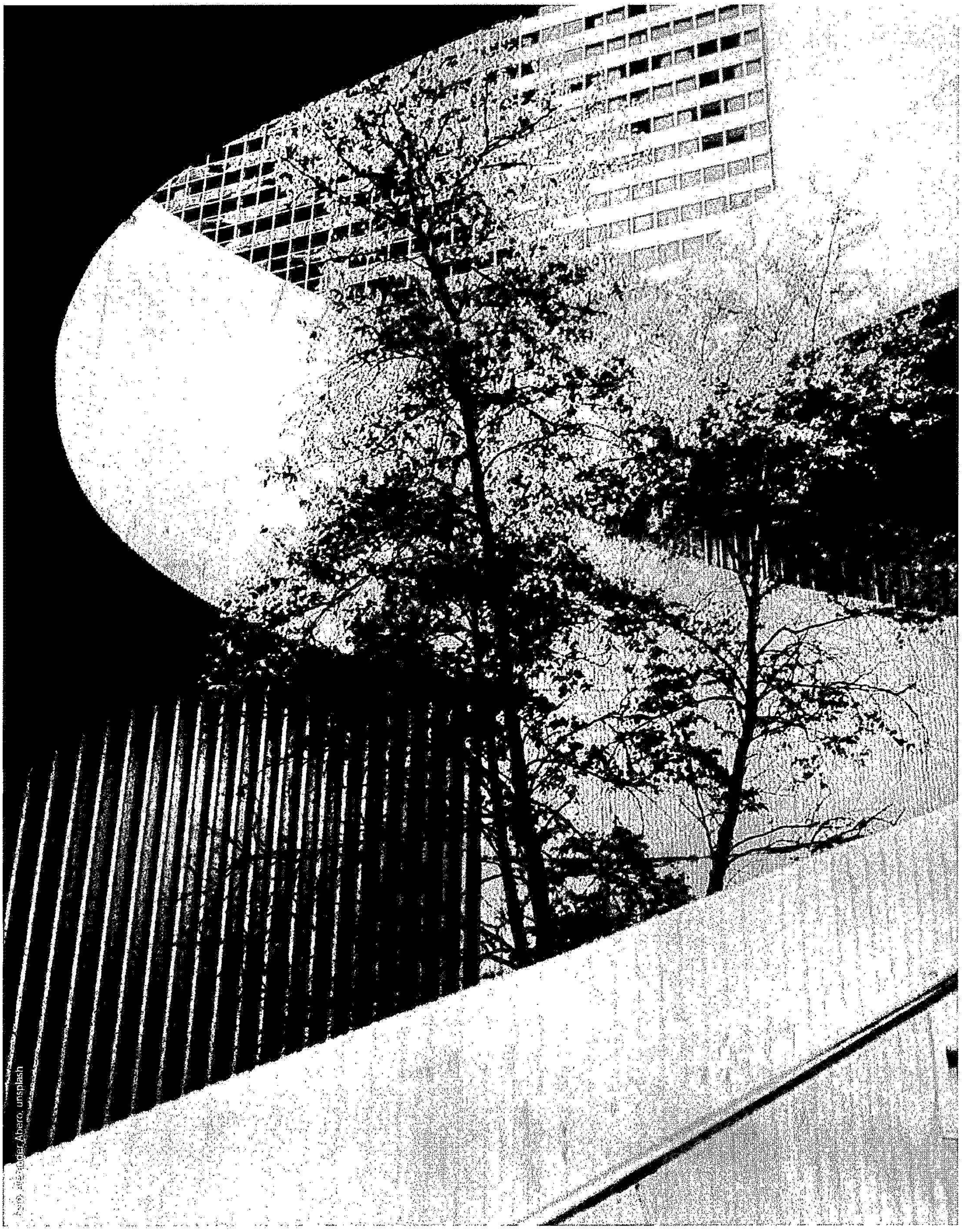
Genom detta tydliga åtagande och den fortsatta satsningen på att förstå och förbättra kundupplevelsen stärker Fastighetsägarna Service sin position som en partner som inte bara levererar förvaltningstjänster utan också strävar efter att skapa meningsfulla och berikande upplevelser för människorna som lever, bor och verkar i fastigheterna.

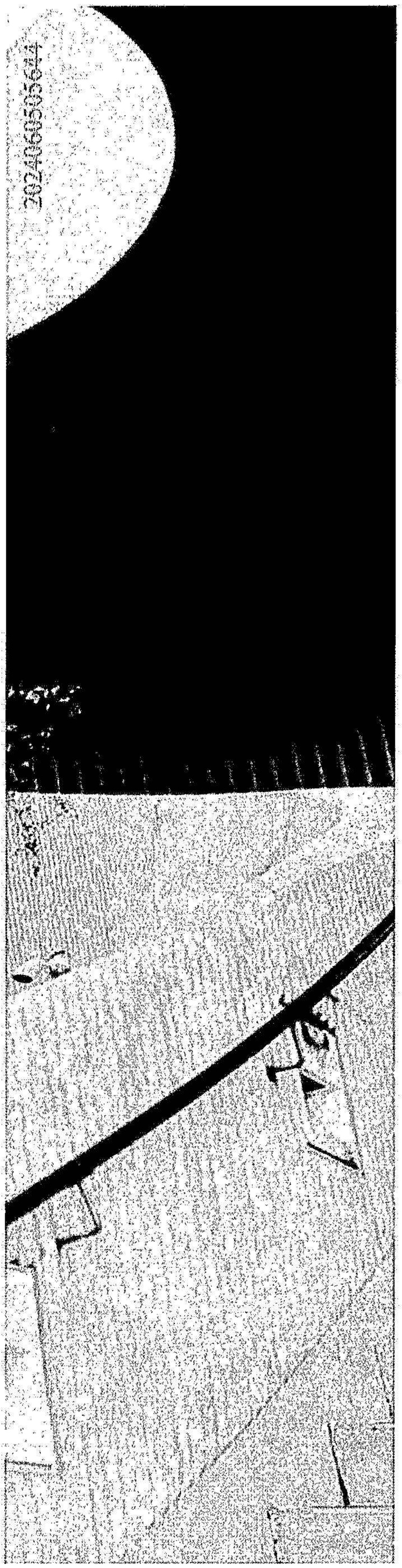


B168WWPRT-BJnR7-DR6


B168WWPRT-BJHR7-DR6
PALTHORPE LACROSSE SERVICE

20240603053543





Hållbarhet

Bygg- och fastighetssektorn svarar för ungefär 20 procent av de totala växthusgasutsläppen i Sverige. Dessutom genererar branschen betydande utsläpp internationellt genom import av varor. Inom branschen står uppvärmning inom fastighetsförvaltningen för 40 procent av utsläppen, medan övrig fastighetsförvaltning, inklusive renoveringar och ombyggnationer, bidrar med 20 procent. Aktuella hållbarhetsutmaningar för fastighetsägare inkluderar främst energiaspekter, där energieffektivisering är en högt prioriterad fråga. Förutom energi är trygghet, smart avfallshantering och återbruk centrala fokusområden inom hållbarhetsperspektivet.

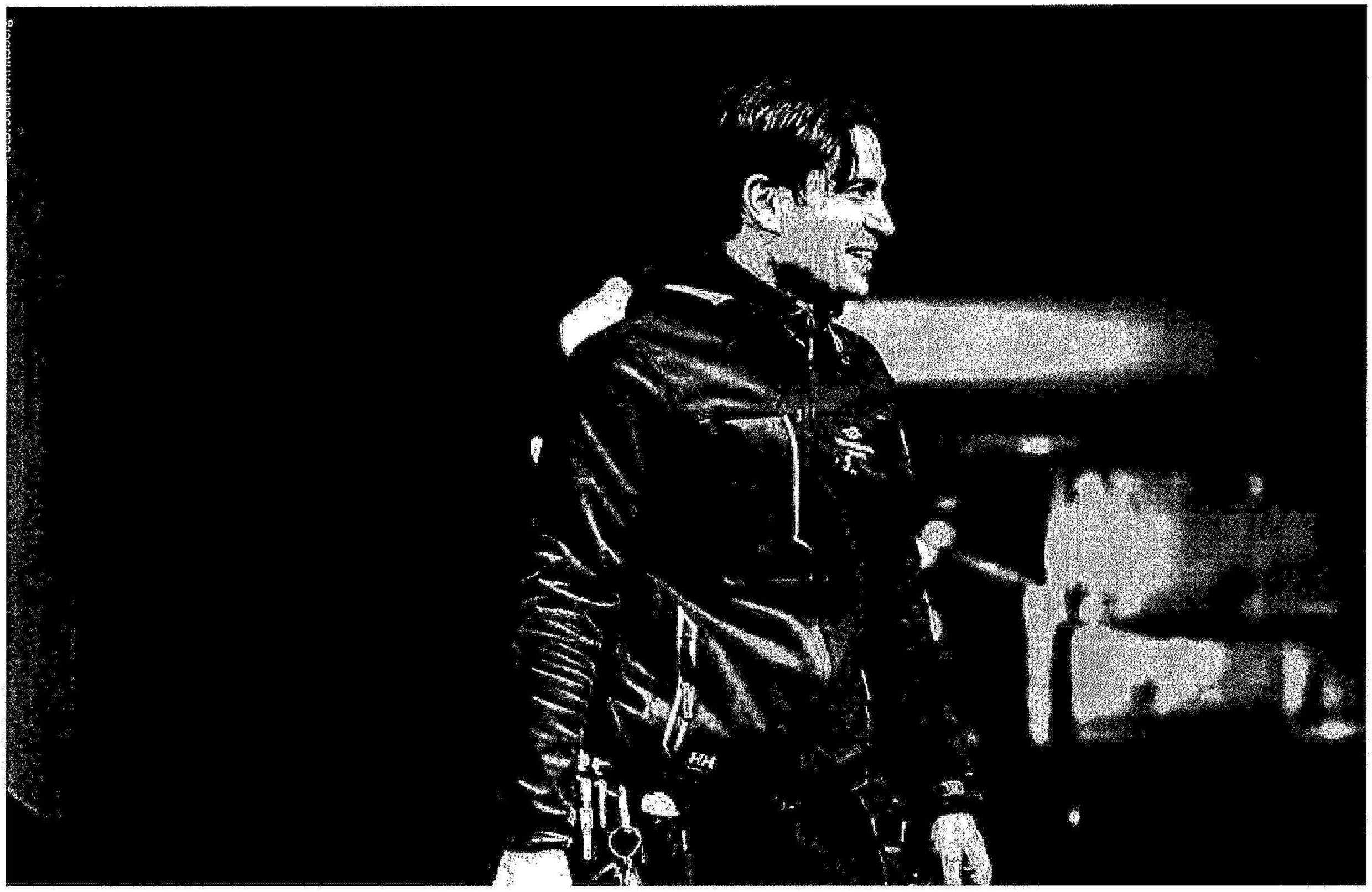
Fastighetsägarna Service har som mål att skapa förutsättningar för minskad klimatpåverkan samt ökad trygghet och välbefinnande för både fastighetsägare och boende. Genom att utveckla vår kompetens och vårt erbjudande strävar vi efter att göra det lätt för våra kunder att fatta hållbara beslut. Med hjälp av Citylabs verktyg för hållbar stadsutveckling analyserar vi hur vår verksamhet relaterar till de globala målen för hållbar utveckling och identifierar de mest prioriterade fokusområdena baserat på bolagets förutsättningar, ambitioner och målsättningar. Vårt holistiska tillvägagångssätt sträcker sig över alla hållbarhetsdimensioner - social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet - och besvarar centrala frågor om hur vi påverkas och hur vi påverkar vår omgivning.

Fokus på trygghet, energiomställning och innovation

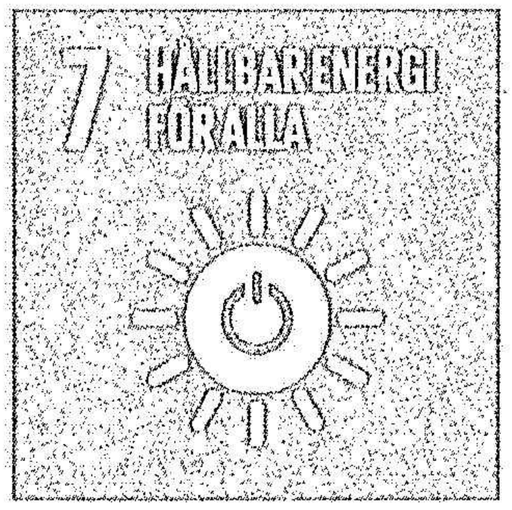
Under 2023 har vi tagit flera viktiga initiativ för hållbar utveckling. En traditionell bransch behöver ibland komma ihåg att lyfta perspektivet. Bolaget genomförde en kampanj för att synliggöra och skapa större kompetens och dialog kring hur fastighetsägare kan bidra till levande lokaler och platser. Det handlar om att se på lokaler som en del av en upplevelse och destination, att lära känna sina besökare för att locka nya människor till området – att skapa platser där människor vill vara. Att skapa levande lokaler och platser är en viktig del av att skapa trygghet i staden.

Ett innovationsprojekt för dagvattenhantering minskade kundens dagvattenutsläpp med över 70 % jämfört med tidigare. Med klimatförändringar och risker för ökade regnmängder är det avgörande för fastighetsägare att se över sin dagvattenhantering där Fastighetsägarna Service med sitt tjänsteutbud och ny teknik kan bidra i omställningen.

Bolaget har genomfört flera energiomställningsprojekt för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vi har arrangerat flera seminarier och webbinarier på ämnet energi och omställning till grön energi.



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.

B168WWPRT-BJnR7-DR6





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.

20240605056447

Hållbarhetsredovisning

Bolagets klimatberäkning för verksamhetsåret 2023 visar att användande av servicefordon står för den största delen, 45 procent, av bolagets utsläpp av koldioxidekvivalenter. För år 2023 utvecklades redovisningsmetoden för transporter (tjänstebilar) därför bör det resultatet inte jämföras med resultatet för 2022. Föregående år (2022) hade servicefordon också den största klimatpåverkan med 39 procent av de totala utsläppen. Indirekta utsläpp från el eller värmeproduktion i scope 2 har minskat med ungefär 12 procent jämfört med 2022. I scope 3 har utsläppen från servicefordon minskat med cirka 34 procent och utsläpp från tjänsteresor med cirka 50 procent. Indirekta utsläpp från el eller värmeproduktion samt utsläpp från avfallshantering ligger kvar på samma nivå jämfört med 2022.

Nyckeltal och förklaring av diagram

Utsläpp per scope: Scope 1 står för 54 procent av de totala utsläppen, medan 29 respektive 17 procent av utsläppen tillhör scope 2 och 3. De biogena koldioxidutsläppen uppgick för 2023 till 38 ton CO2 och kommer från biodrivmedelsinblandning i bränsle för bilar. De biogena koldioxidutsläppen minskade med 3 procent jämfört med föregående år och minskningen beror på ett mindre antal körda kilometer.

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.

	2023	2022
Utsläpp per anställd totalt ($kgCO_2e$/anställd)*	1 018	1 353
Scope 1-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	554	713
Scope 2-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	298	355
Scope 3-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	165	285
Utsläpp från energianvändning per lokalyta ($kgCO_2e/m^2$)*	24	27
Energirelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	323	384
Tjänstereserelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	10	16

* Nyckeltalen redovisas enligt metoden *Location based*.

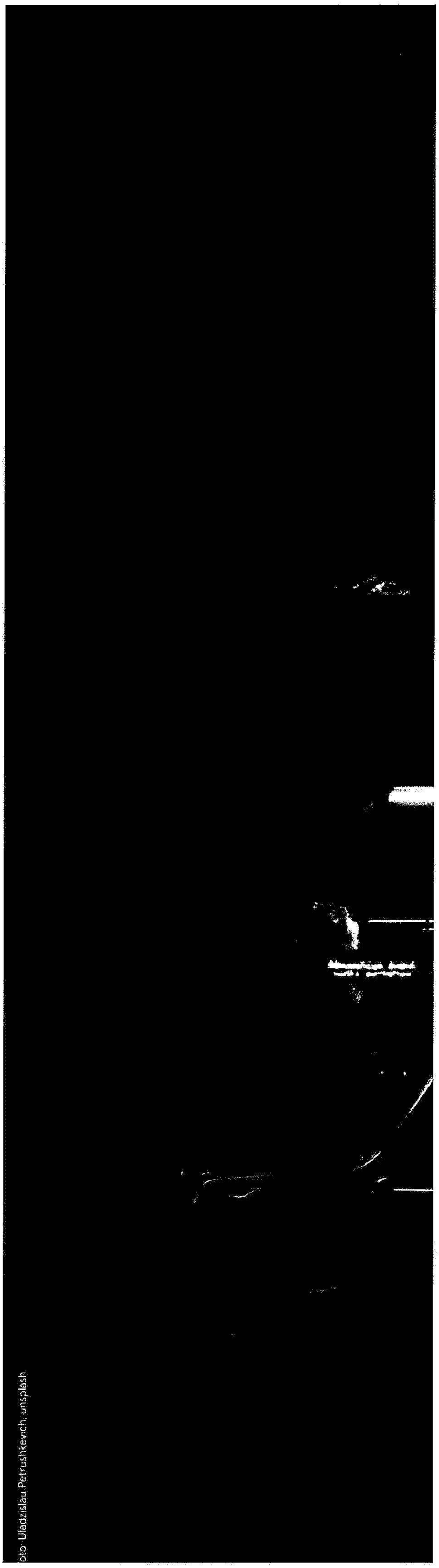
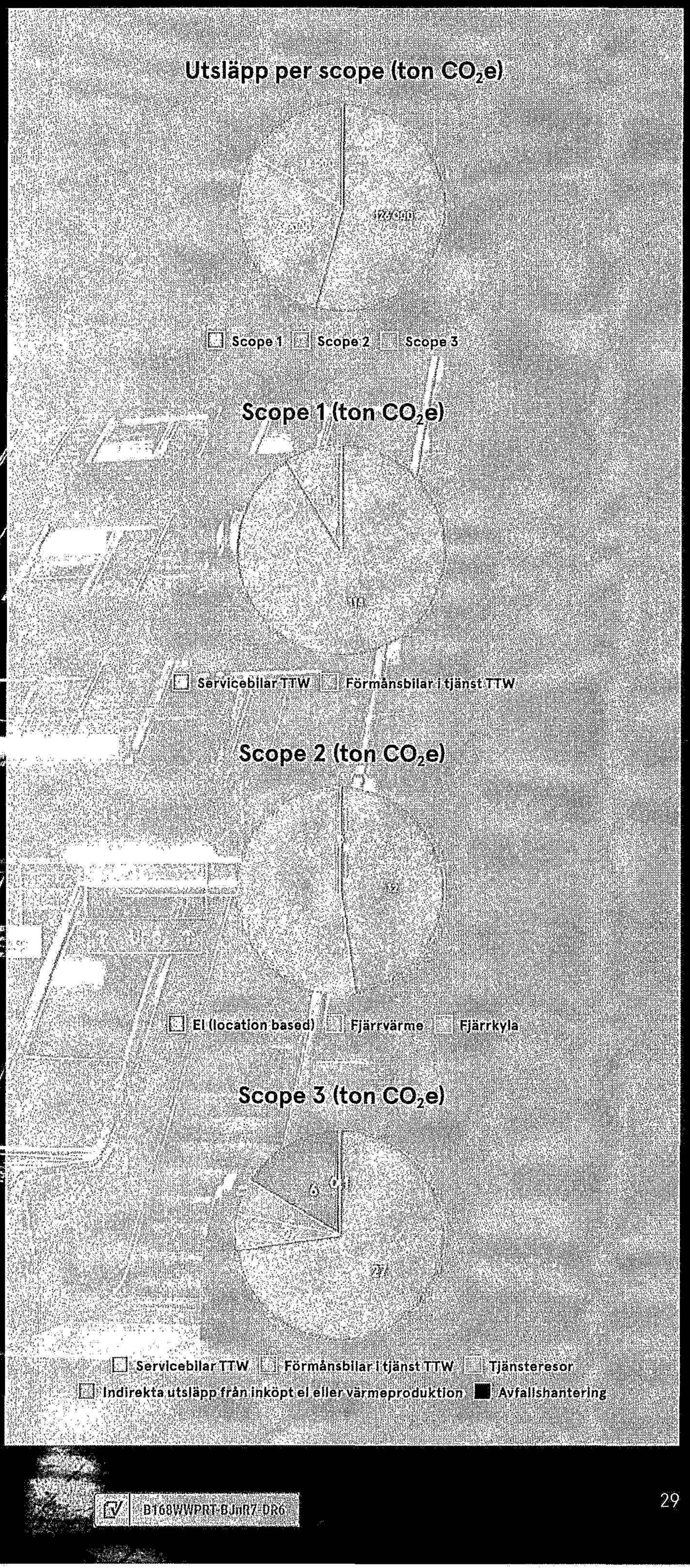
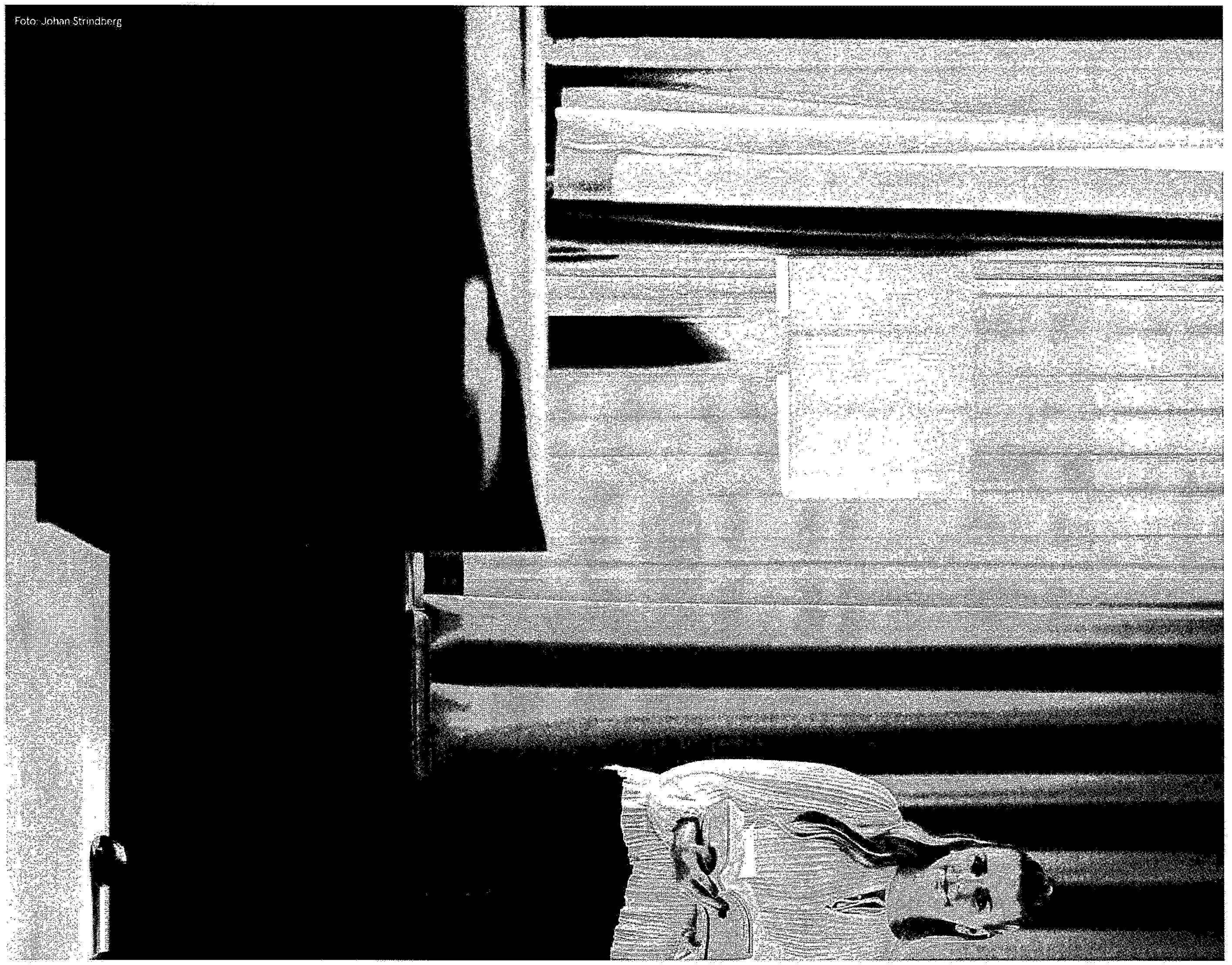


Foto: Uladzislau Petrushkevich, unsplash

B168WWPRT-BJnR7-DR6




Utsläpp per scope (ton CO_2e)
Scope 1
Scope 2
Scope 3
Scope 1 (ton CO_2e)
Servicebilar TTW
Förmånsbilar i tjänst TTW
Scope 2 (ton CO_2e)
El (location based)
Fjärrvärme
Fjärrkyla
Scope 3 (ton CO_2e)
Servicebilar TTW
Förmånsbilar i tjänst TTW
Tjänsteresor
Indirekta utsläpp från inköpt el eller värmeproduktion
Avfallshantering


Foto: Johan Strindberg



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 placerar sig på en fortsatt hög nivå med 120 poäng.

Bolaget gör en positiv förflyttning från en redan hög nivå på nära hälften av de redovisade nyckeltalen. Jämfört med föregående år backar bolaget på nyckeltalen för skillnad i uttag av föräldradagar, skillnad i lång sjukfrånvaro och jämställd ledningsgrupp. I bolagets analys av dessa nyckeltal ses inga strukturella trendbrott, utan snarare ett år som sticker ut vad gäller att ovanligt få män i organisationen har varit föräldralediga eller frånvarande på grund av lång sjukfrånvaro under 2023.

	2023	2022
Andel jämställda yrkesgrupper med könsfördelning 40-60%	8	5
Jämställd ledningsgrupp	2	12
Lika chefskarriär	17	18
Skillnad i lön	18	16
Skillnad i lång sjukfrånvaro	11	18
Skillnad i uttag av föräldradagar	9	20
Skillnad i uttag av sysselsättningsgrad	15	18
Skillnad i tillsvidareanställda	20	13
Aktivt arbete	20	20
Poäng	**120**	**140**

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.

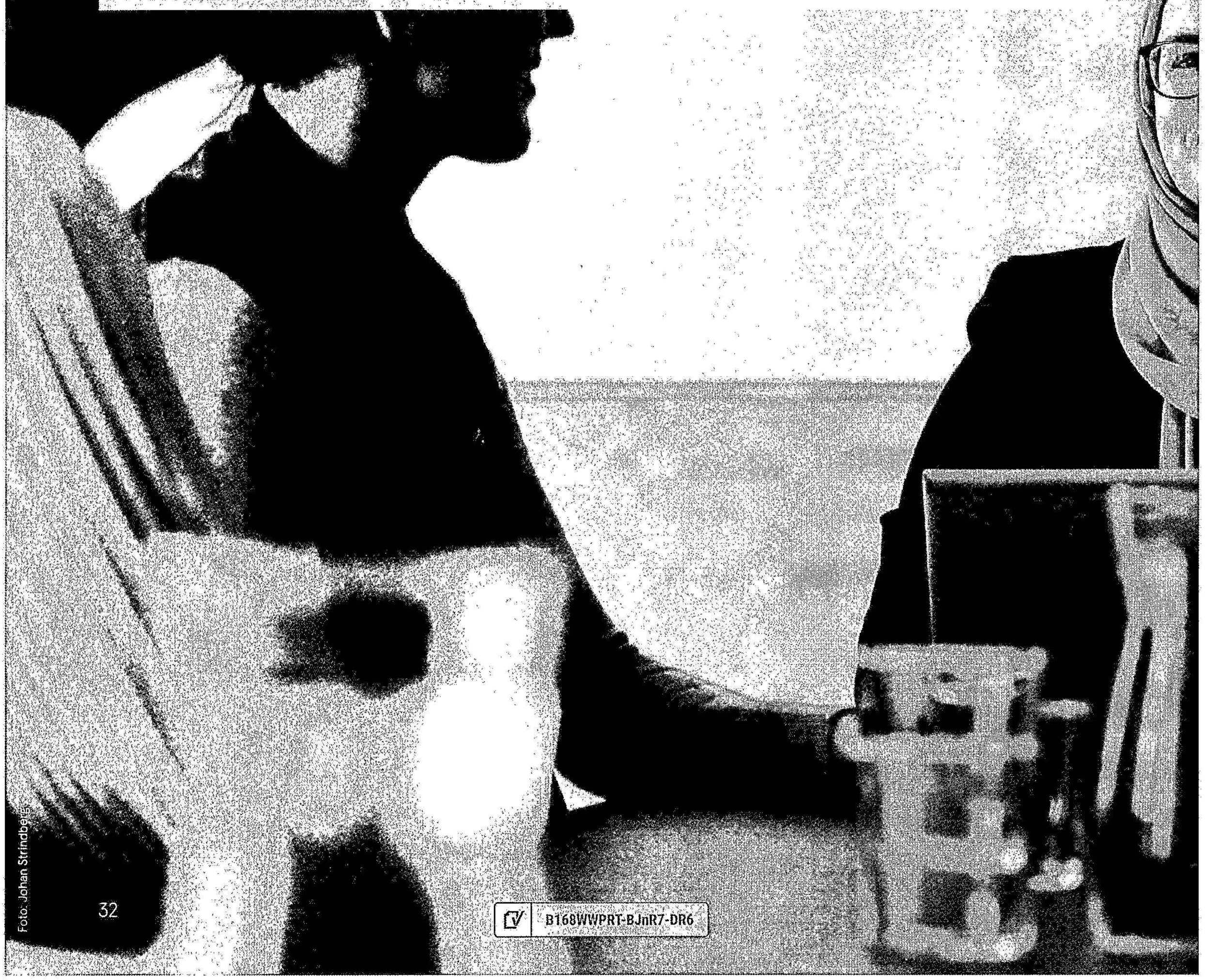
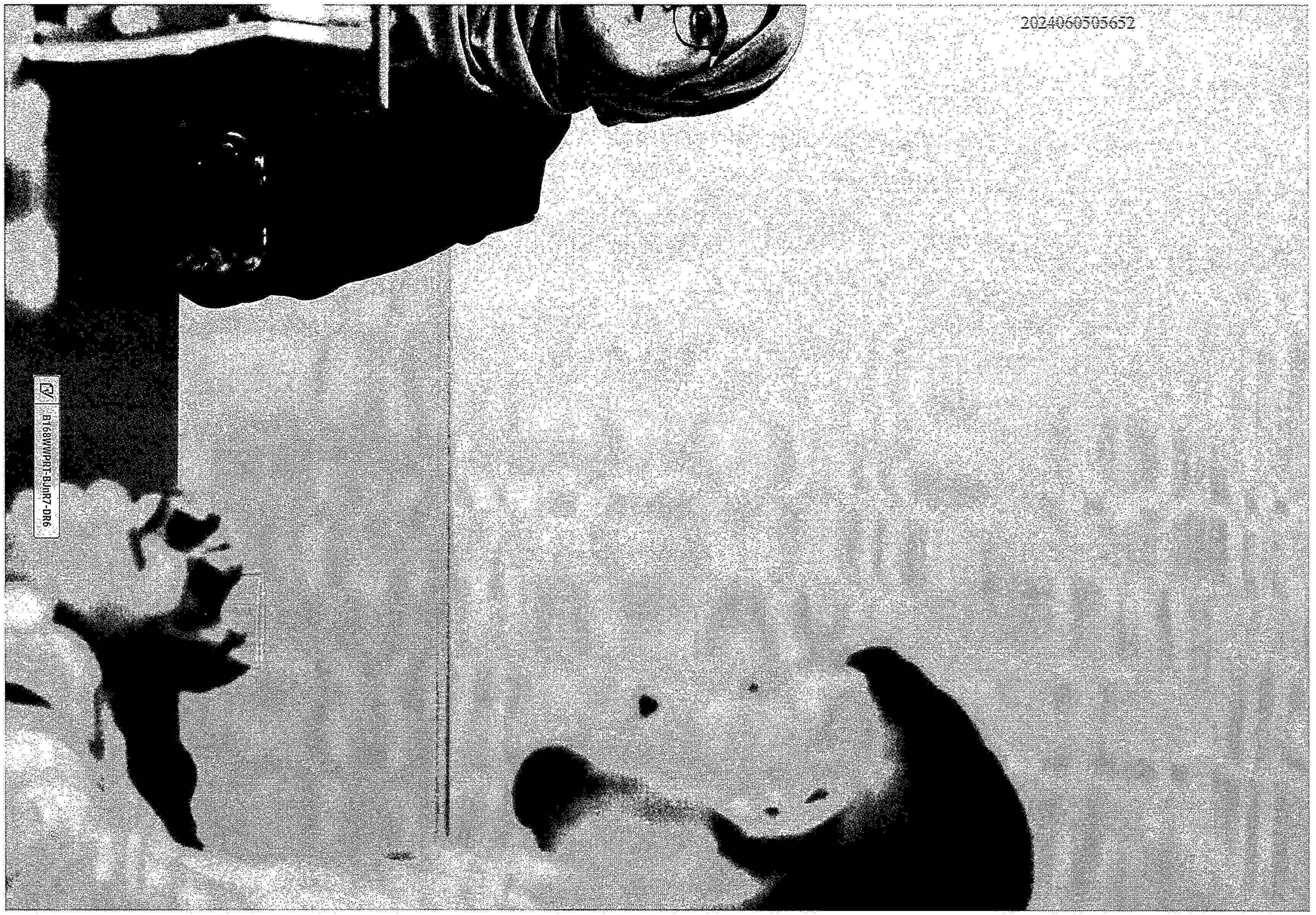


Foto: Johan Strindberg

B168WWPRT-BJnR7-DR6


B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240405053653

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. Under det senaste året har vi påbörjat förvaltningen av vårt första köpcentrum, Vällingby Centrum. Vi har även utökat vår kommersiella förvaltning genom att inkludera kontorsfastigheter, där ett stort projekt startade under hösten. Med detta tillägg täcker vår kommersiella förvaltning nu olika områden såsom vård- och omsorgsfastigheter, logistik, detaljhandel och kontor. Vår tjänst för lokaluthyrning är fortsatt populär och växer i takt med företaget. Vi ser positivt på möjligheterna till ytterligare tillväxt och utveckling i samband med vår fortsatta expansion inom den kommersiella sektorn.

Förvaltningsuppdrag för samfällighetsföreningen Minneberg och de fyra föreningarna

Under 2023 har vi fått förtroendet att förvalta samfäl-

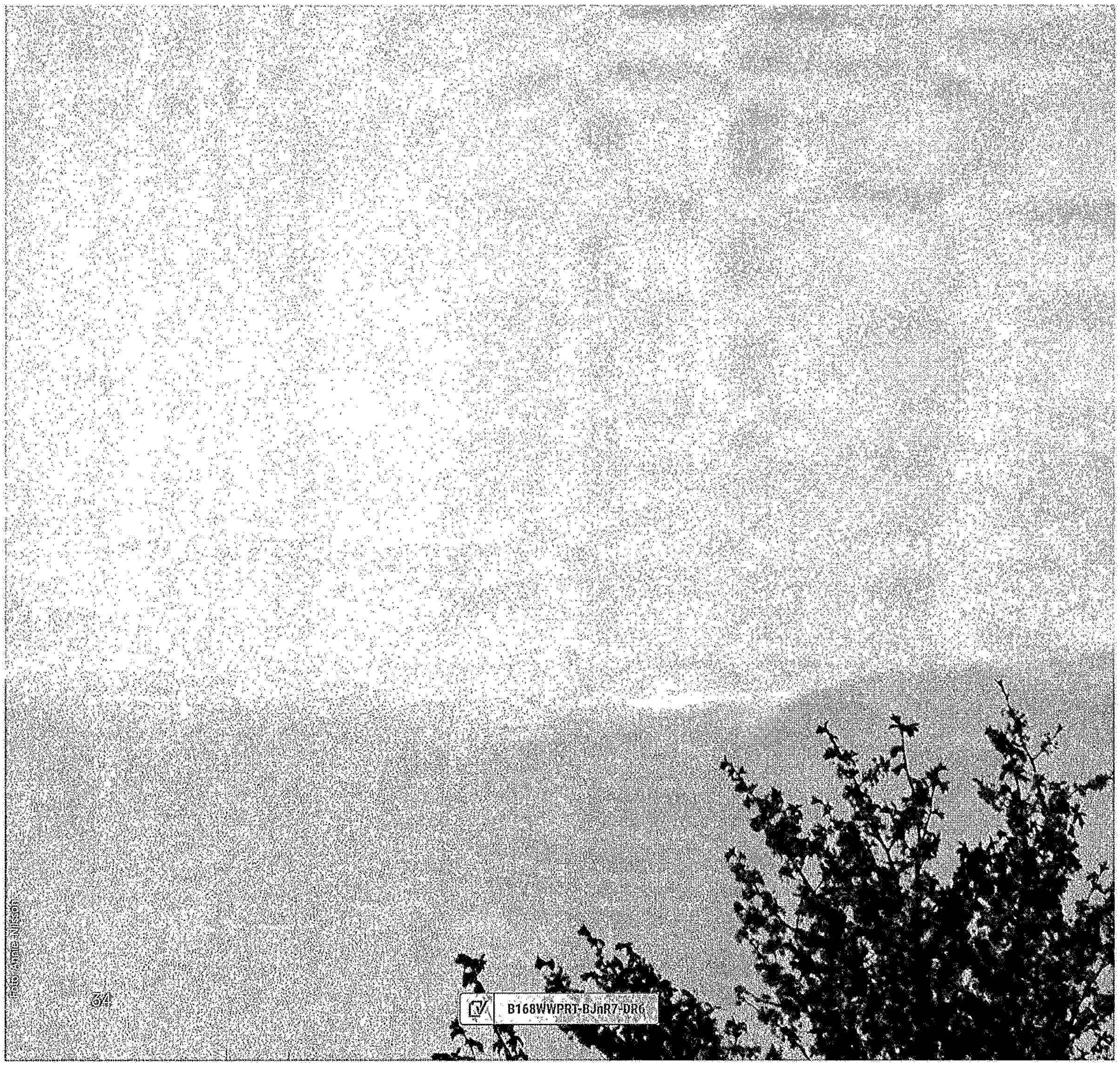


Foto: Annie Nilsson

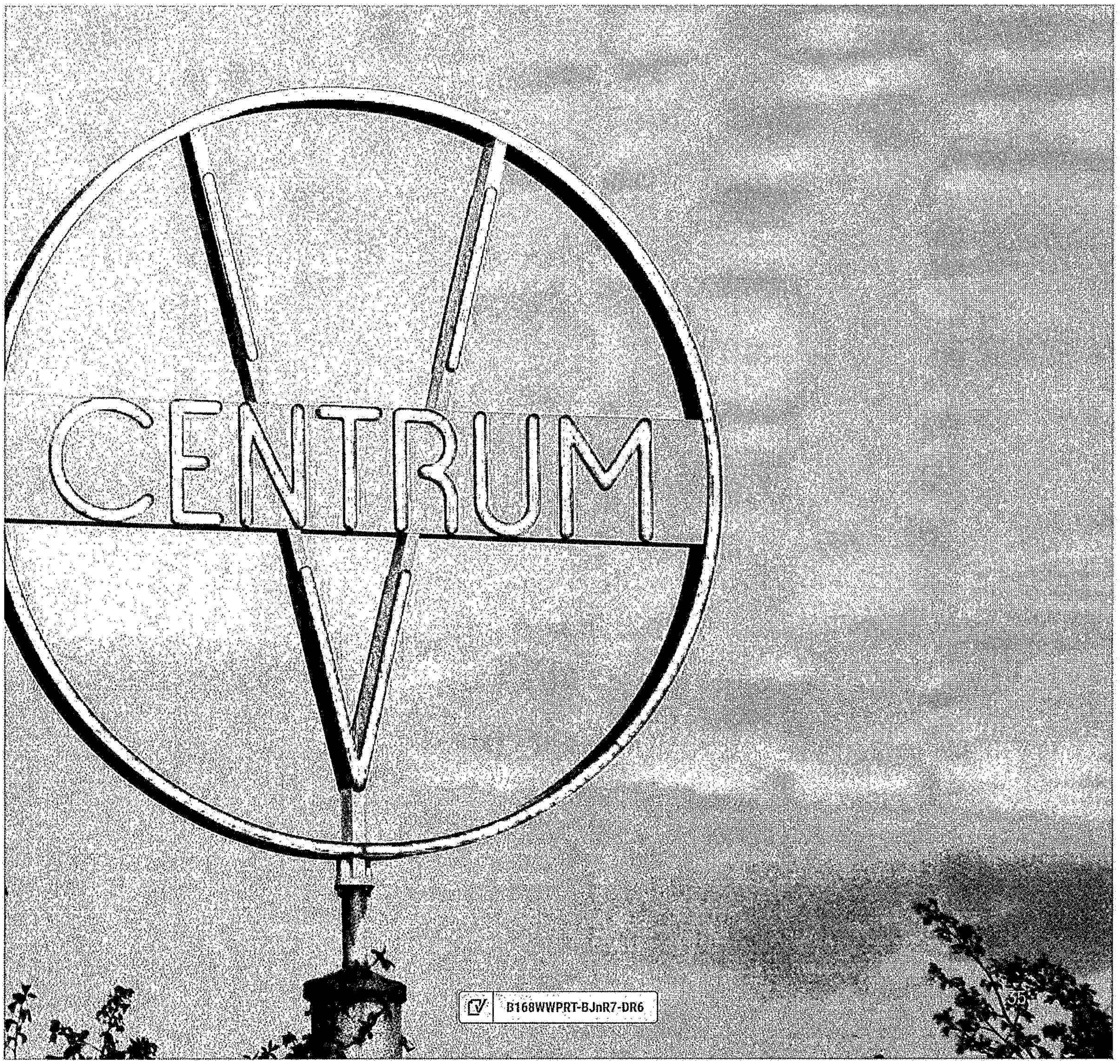
B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605050654

lighetsföreningen Minneberg och fyra bostadsrätts-föreningar. Vi ser det här som ett kvitto på att vi är en uppskattad och rekommenderad aktör inom segmentet större bostadsrättsföreningar. Med detta uppdrag ser vi fram emot att växa och utveckla vårt erbjudande för våra kunder inom bostadsrättsföreningarna.

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 kundupplevelsen kontinuerligt vilket ger transparens i alla led.



20240605035633

Det är en enkel och effektiv lösning anpassad för framtiden

Borttappade nycklar ett vanligt problem

Tänk om din bostadsrättsförenings dörrar visste vem de skulle släppa in – och kanske framför allt vem de inte skulle släppa in?

Det är kanske föga förvånande att en stor del av fastighetsägares och bostadsrättsföreningars ärenden kopplade till de boende handlar om nyckelhantering. Från borttappade nycklar och koder till utrymmen som står oanvända då boende inte har möjlighet att låsa upp.

Med Accessy får den eller de som ska ha tillgång till en fastighet, över lång tid eller kanske bara för en kort tid, access till de utrymmen de behöver direkt via sin mobil. Tjänsten styrs nämligen av att nyckeln finns i mobilen medan "brickan" sitter på dörren. Ditt mobilnummer fungerar då som din identitet, och med det loggar du enkelt in i appen och i portalen.

Bakom appen ligger bland annat Fastighetsägarna Service, tillsammans med en rad andra fastighetsbolag, med det uttalade målet att förenkla dagens uppsjö av olika lås- och passersystem.

"Säkerhetsaspekten är viktig"

– Det är en enkel och effektiv lösning anpassad för framtiden. Säkerhetsaspekten är viktig för många men även utvecklingspotentialen och smidigheten i systemet, säger Jonathan Hall, projektledare på Fastighetsägarna Service.

Han var nyligen med och ledde arbetet när Brf Designationen på Södermalm i Stockholm, installerade Accessy i sin bostadsrättsförening. Nu öppnas möjligheterna för medlemmarna i föreningen att minimera beroendet av nycklar med många olika syften, till många olika utrymmen.

– Vi såg möjligheterna i Accessy. Dels i närtid, med ett uppdaterat låssystem, men vi såg också potentialen som Accessy och Fastighetsägarna Service, med deras boendeapp, har för våra framtida ambitioner. Vi såg nämligen *ett behov av en teknisk lösning för att kunna boka och* hyra ut rum med en smidig betalningslösning", säger Antonio Ropero, vice ordförande hos Brf Designationen. Den tekniska lösningen Antonio Ropero pratar om är en ny tjänst som är under utveckling och som kommer att lanseras under 2024.

Fungerar som bank-id

Säkerheten i Accessy bygger på samma teknik som används i bank-ID och man låser upp genom att skanna mobilen mot A-märket som finns i anslutning till den dörr man vill öppna. Det går också att låsa upp dörrar och utrymmen med hjälp av "lås upp"-reglaget, på så sätt kan användaren låsa upp utan att ens vara i närheten av dörren. Det går också att ge access till andra på distans och dra tillbaka den om det skulle behövas. I portalen har den som är administratör även möjlighet att skapa accesser, tillgångar och grupper.

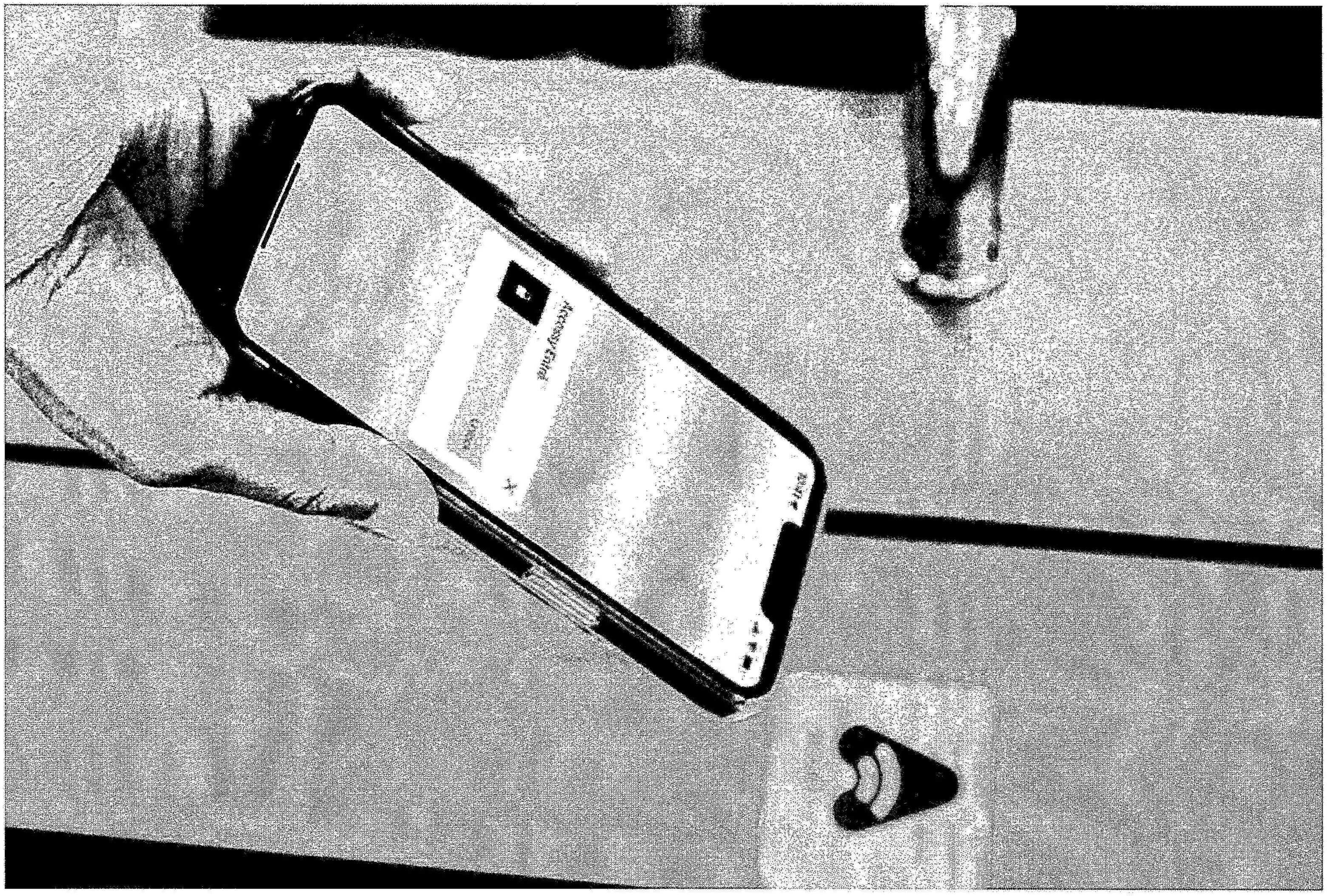
Accessy kopplas enkelt mot bostadsrättsföreningens befintliga passersystem. Om brf:en inte har ett behov av ett helt passersystem så går det även att ansluta nya lås direkt till tjänsten. Dessutom fortsätter gamla nycklar, brickor, taggar och koder att fungera som förut.

– Mobilen är din nyckelknippa, säger Jonathan Hall, alla digitala nycklar som du ska ha tillgång till ligger redo i Accessy-appen.

Han ser Accessy som en heltäckande tjänst och trycker på framför allt tre fördelar med Accessy:

– Först och främst är det säkert, Accessy är certifierat på högsta nivå och du använder bank-id för att identifiera dig. Det är också lätt att ansluta Accessy då det funkar med de flesta större systemen. Slutligen är det ett innovativt och flexibelt sätt att ge de boende tillgång till fastigheter, garage och andra utrymmen, med överblick och kontroll på distans.

B168WWPRT-BJnR7-DR6



Byggprojektledning

En självklar aktör i branschen

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 grund 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

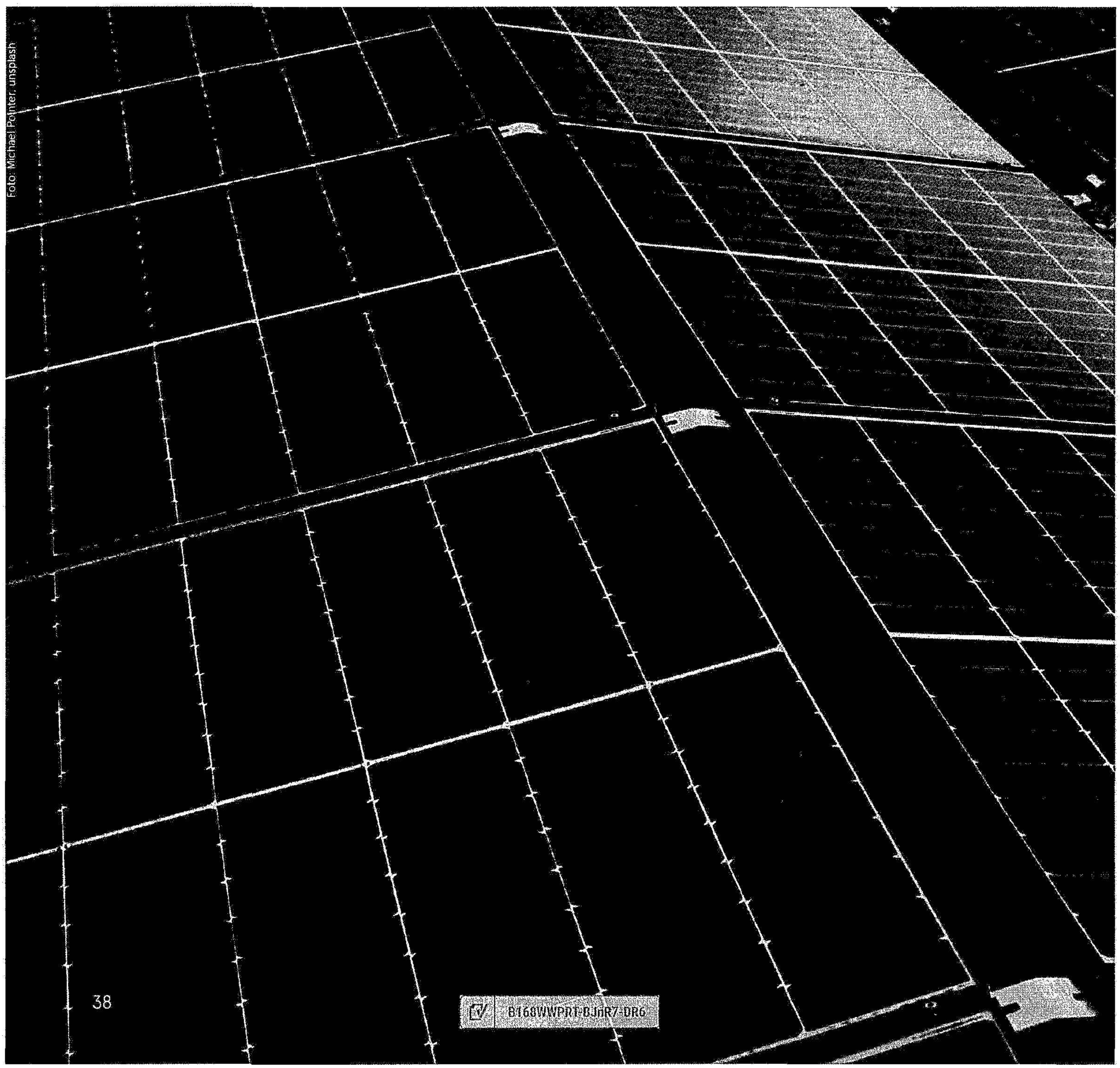


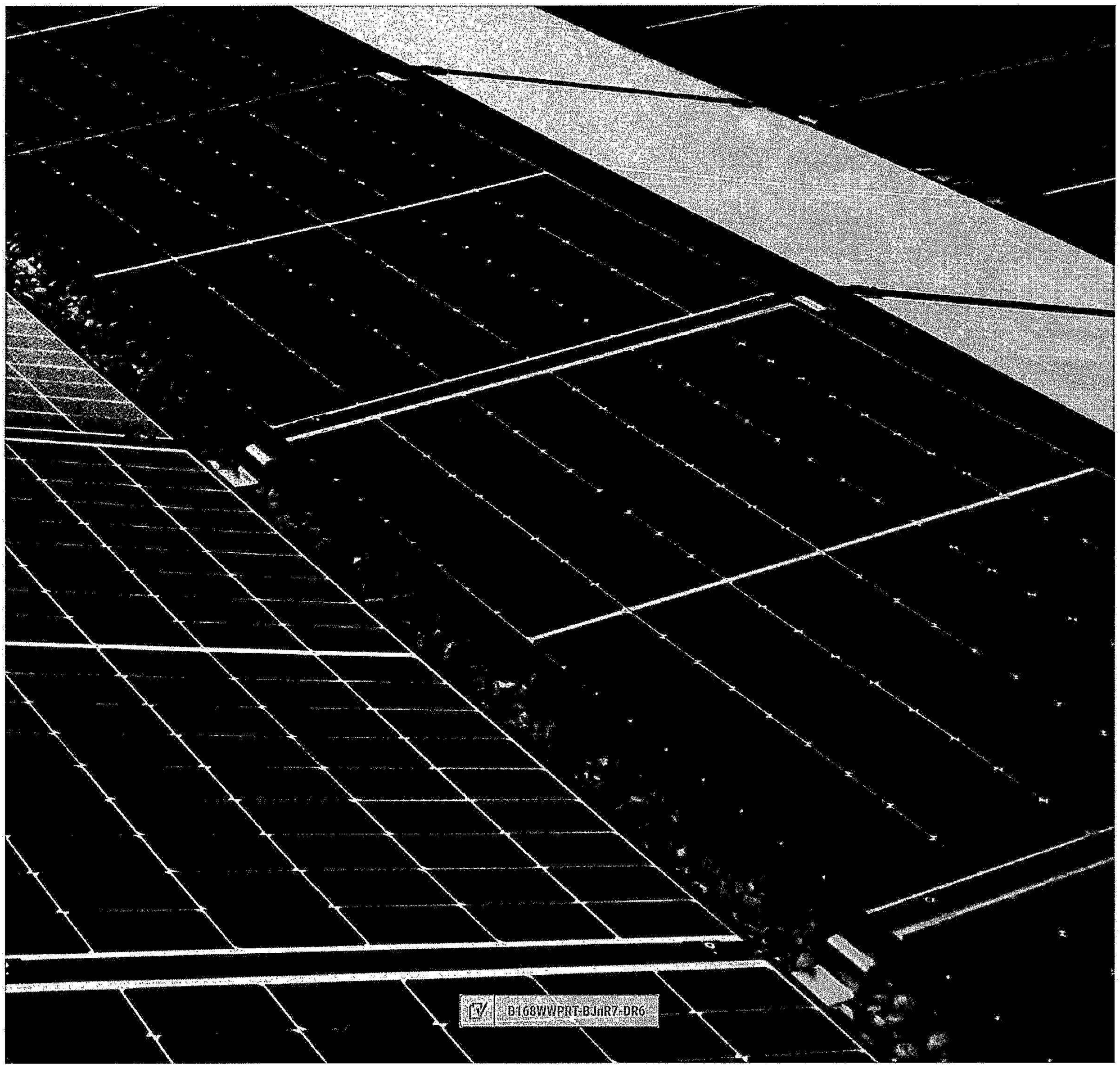
Foto: Michael Pointer, unsplash

20240605053638

mervärde, både idag och över tid. Har vi förvaltningsuppdraget och driver projekt ser vi bortom projektet och är måna om en långsiktig relation med kunden, vilket präglar den rådgivning vi levererar.

Energikartläggning i topp

De ökande energipriserna har fått fastighetsägare att se över sina energikostnader och vi har ett ännu starkare tryck på energitjänster med särskilt fokus på energianvändning. Kunderna efterfrågar i allt större utsträckning en översyn av energibesparande åtgärder. Våra mest populära tjänster är energikartläggningar och tjänster kopplade till solceller – både förstudier och installationer. Vi förväntar oss en fortsatt uppgång inom energitjänster och vi ser behov av att rekrytera fler energikonsulter för att möta den växande efterfrågan under 2024. Vi kommer även ha ett större fokus på kommersiella uppdrag både inom byggprojektledning och energiåtgärder.



CV B168WWPRT-BJHR7-DR6



Ett samarbete för biologisk mångfald i Kaknässkogen

En framgångsrik modell för naturvård med hästar

På uppdrag av Stockholm Stad har Fastighetsägarna Service och Grön Stad gått samman i ett inspirerande projekt för att bevara biologisk mångfald och kulturarv i Kaknässkogen. Idén bygger på ett tidigare framgångsrikt projekt som Fastighetsägarna Service genomfört där hästarna spelade en avgörande roll för att uppnå ett mer hållbart resultat.

– Med vår tidigare erfarenhet och kompetens inom projekt som involverar hästar och främjar biologisk mångfald, var det en självklarhet för oss att bidra även i det här projektet, berättar Anna Drougge, verksamhetschef för Trädgård & anläggning på Fastighetsägarna Service.

Staden tar hästen till hjälp

Målet med projektet var att främja biologisk mångfald samtidigt som man ville synliggöra och vårda områdets kulturarv. För att minimera påverkan på marken valde man en metod där hästar användes för att skonsamt transportera avverkat material. De material som inte forslats bort har placerats i faunadepåer för att gynna olika arter och öka den biologiska mångfalden.

– Det här har varit ett lyckat samarbete som lett till att Kaknässkogen inte bara fått en ökad biologisk mångfald utan även blivit en mer attraktiv plats för besökare. Det här visar på att samarbete mellan olika aktörer kan skapa mervärde för både miljön och människor, berättar Maria Almqvist, projektledare för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning.

Resultatet och framtida perspektiv

Det framgångsrika projektet i Kaknässkogen fungerar som ett inspirerande exempel på hur samarbete och en innovativ syn på naturvård kan skapa mervärde för både miljön och människor. Det här visar på möjligheterna att skapa en grönare framtid genom att integrera olika expertiser och resurser för att vårda och bevara våra naturområden.

20240605035661

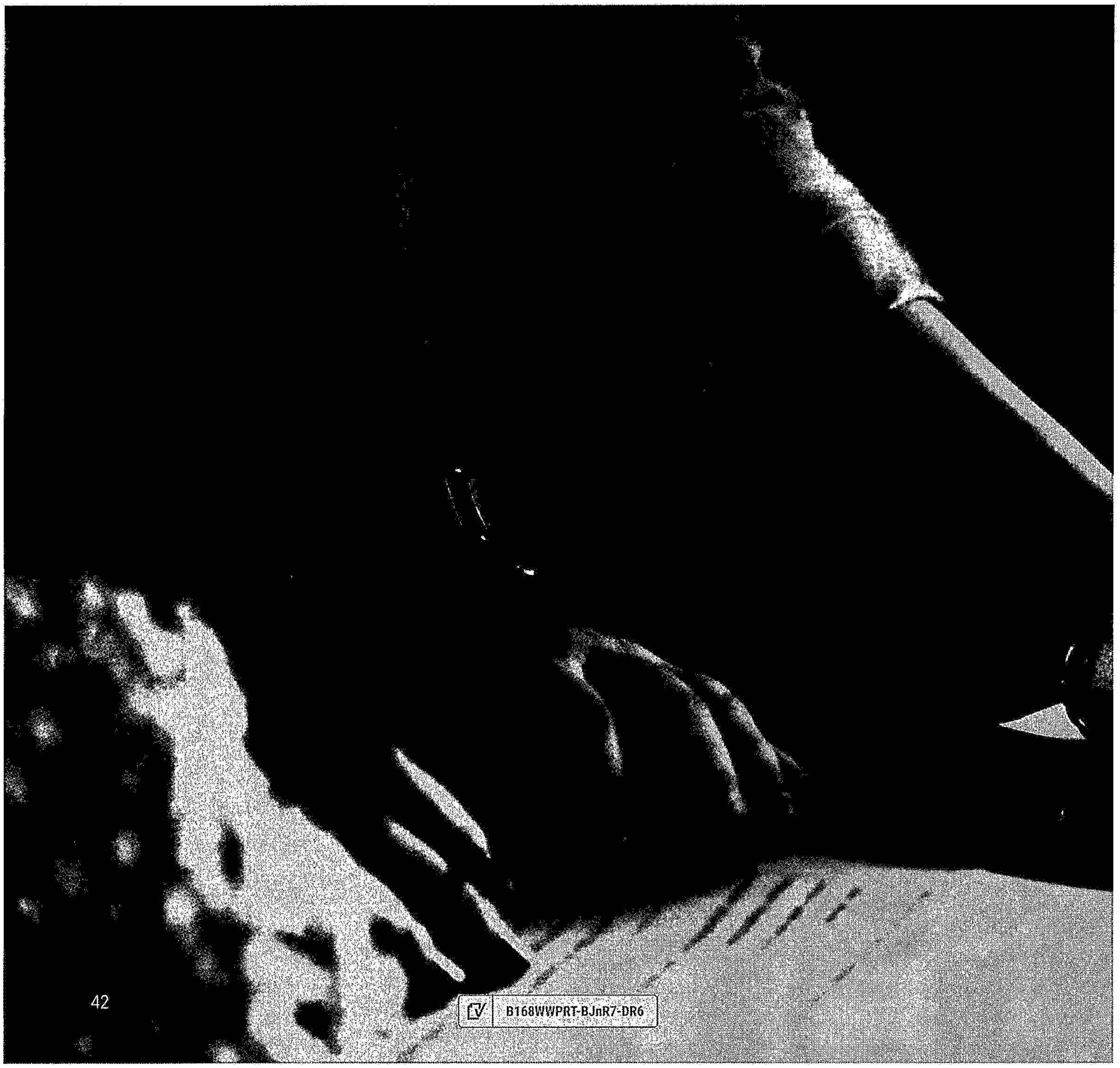
Fastighetsjuridik

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 och vi skräddarsyr juridisk rådgivning till våra kunder vilket gör att våra medarbetares expertis ofta efterfrågas externt. Vi har under året anlitas i flera utbildningar och skräddarsydda kurser som Fastighetsägarna Stockholm anordnat. Efterfrågan har varit särskilt stor på utbildningar för kommersiella fastighetsägare.

Ny affärsområdeschef och stärkt samverkan

En ny affärsområdeschef har tillträtt under året och stort fokus legat på ledarskap och samverkan. Vi har därför utökat samarbetet med samtliga affärsområden, där vi som ett exempel bidrar vid anbudspresentationer för att visa på vår samlade kompetens inom bolaget. Vi bidrar även till helheten vid onboarding av nya kunder och säkerställer att en fastighetsjurist finns tillgänglig i kundteamet. Våra fastighetsjurister efterfrågas inom fastighetsförvaltningens alla områden och därför har de,



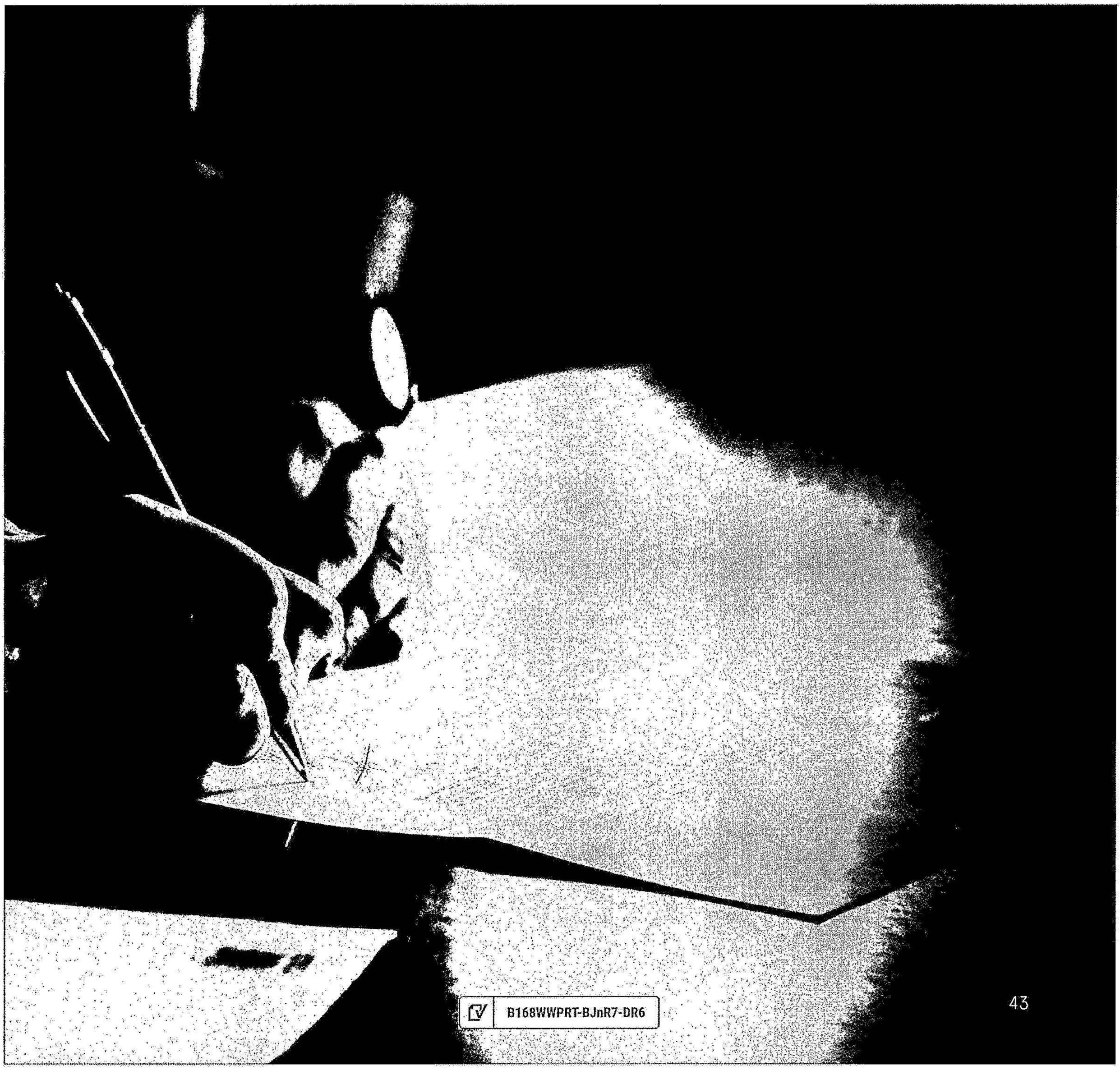
B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605035662

tillsammans med våra hyresförhandlare, nära samarbeten med såväl projektledare som förvaltare.

Expertis inom presumtionshyresförhandlingar

Vi har under året fått in unik juristkompetens inom så kallad presumtionshyra. Presumtionshyra innebär att en hyra ska antas vara skälig utan att någon bruksvärdesjämförelse 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.



B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605056563

Framgång genom challengerkultur och kundnöjdhet

Under 2023 tillträdde Nina Berggren som chef för affärsområdet juridik. Med sin kompetens och passion för att driva framgång och utveckling inom juridikens sfär har Nina varit en centralfigur för våra fortsatta framsteg.

En innovativ kultur i en traditionsbunden bransch

I en bransch präglad av tradition har vi stolt utmanat normer och främjat en kultur av nytänkande och innovation. Nina Berggren har spelat en nyckelroll i att stärka vår challengerkultur, där samarbete och individens drivkraft har varit centrala element.

-Som ledare strävar jag efter att skapa en miljö där varje individ känner sig viktig och delaktig. Engagemang är hjärtat i produktivitet, och genom öppen kommunikation och regelbunden feedback säkerställer vi att varje röst bidrar till vår utveckling, förklarar Nina Berggren.

Vårt unika erbjudande

Vår konkurrenskraft på marknaden återspeglas i vår breda expertis inom fastighetsjuridik, med 30 specialister som täcker alla aspekter av området. Vår framgång mäts genom en enastående kundnöjdhet med ett betyg på 92 av 100.

-För mig som affärsområdeschef är det av yttersta vikt att vi fokuserar på att stärka och bygga långsiktiga relationer. Det är genom detta fokus vi ser sådana imponerande resultat i form av kundnöjdhet, understryker Nina.

Framtidens fastighetsjuridik

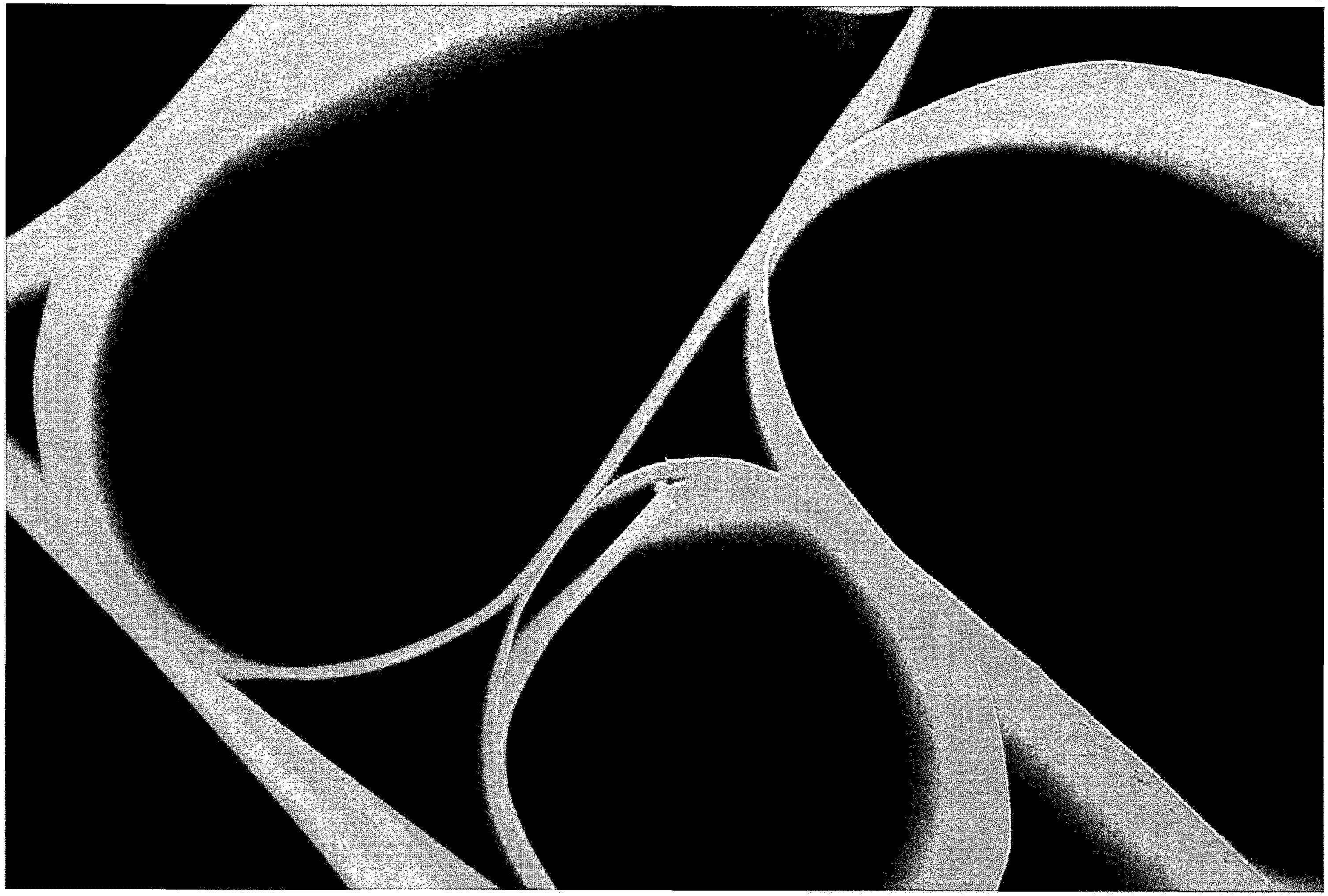
I en värld som ständigt förändras står även juristbranschen inför teknologiska förändringar. Digitalisering, automatisering och AI kräver anpassning för att möta framtidens behov.

-Min vision sträcker sig längre än att enbart vara en juridisk byrå. Fastighetsägarna Service ska vara den självklara aktören för alla juridiska frågor. Vår unika position som en omfattande juridisk avdelning gör oss inte bara till specialister, utan också till en inkörsport för en bredare tjänsteupplevelse, avslutar Nina med entusiasm.

Nina Berggren
Arbetar som chef för affärsområdet juridik på Fastighetsägarna Service.

B168WWPRT-BJnR7-DR6

Foto: Johan Strindberg



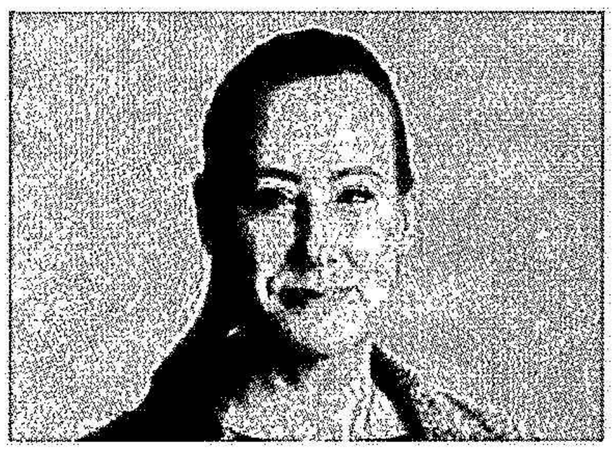
20240603035565

LEDNINGSGRUPP



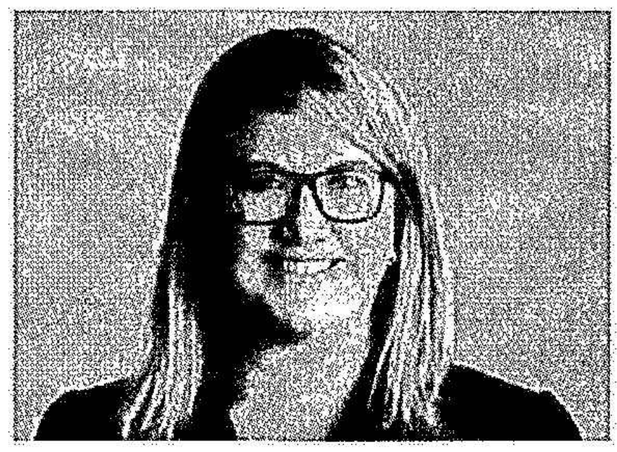
STEFAN YOUNES
Vd

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



ANNIKA AHL
Affärsområdeschef Drift och Projekt, 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



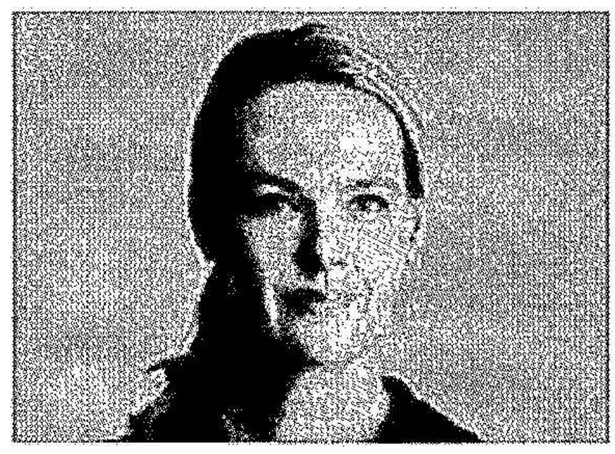
ANNA ESLANDER
Chef Marknad, Hållbarhet & HR

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



NINA BERGGREN
Affärsområdeschef Juridik

Född: 1979
I bolaget sedan: 2023
Utbildning: Jur.kand. LL.M vid Uppsalas Universitet



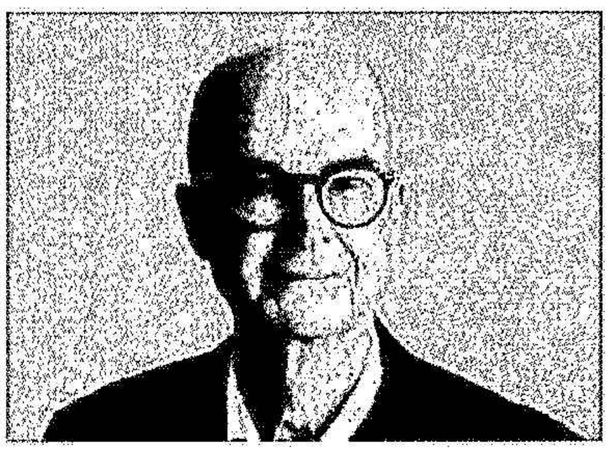
JESSICA DE MARÉ
Chief Financial Officer

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

B168WWPRT-BJnR7-DR6

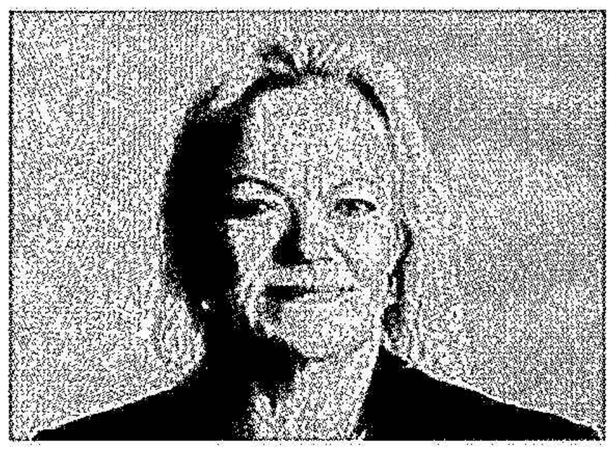
20240605035666

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



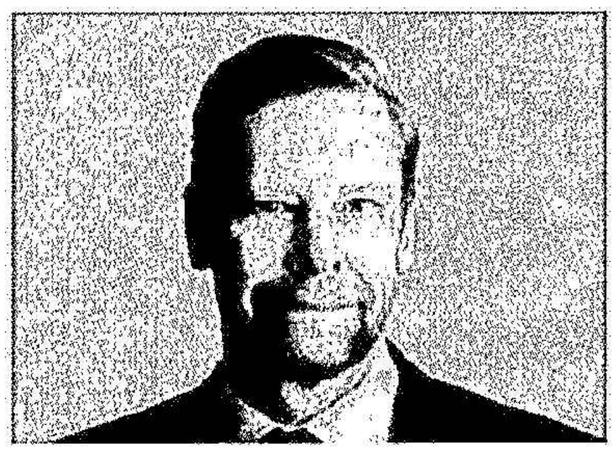
INGER OLSSON-BLOMBERG
Vice ordförande

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



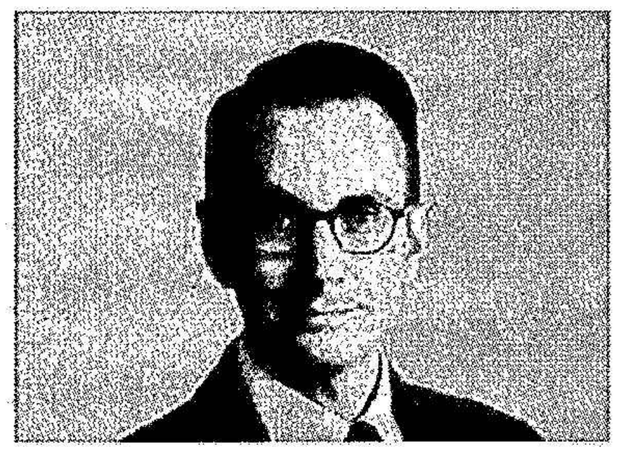
CHARLOTTE ERICSSON
Ordinarie ledamot

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



JOHAN DENELL
Ordinarie ledamot

Företag: Johan Denell AB
Född: 1967
I styrelsen sedan: 2023
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Fastighets AB Djurögbron, Fastighetsägarna Stockholm (suppl) och lokalavdelning Västra



OSKAR ÖHOLM
Ordinarie ledamot

Företag: Fastighetsägarna Stockholm
Född: 1980
I styrelsen sedan: 2018
Uppdrag i urval: Vd Fastighetsägarna Stockholm, avgick 21 december 2023.



ANDREAS ERIKSSON
Ordinarie ledamot

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

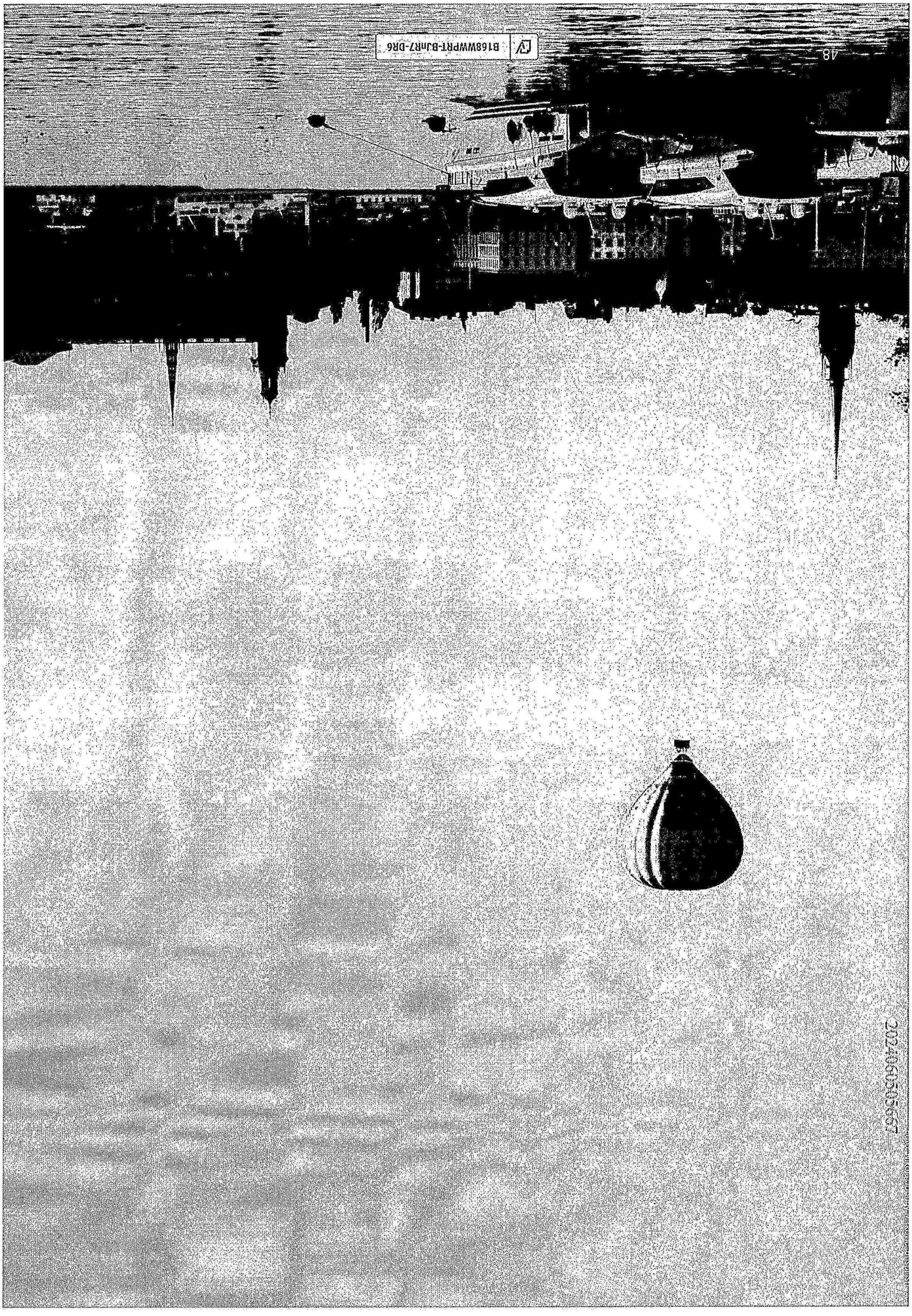


KARIN FAHLIN
Ordinarie ledamot

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

B168WWPRT-BJnR7-DR6

B168WWPRT-BJnR7-DR6



2024-03-27 13:47:02

20240605056

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org.nr 556155-8205, för räkenskapsåret 2023.

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, Drift och Projekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 har präglats av det utmanande konjunkturläget. Fokus för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har varit på att navigera genom utmaningar som optimerat driftnettot och högre kostnader, ökade vakanser, energioptimeringar samt trygghetsfrågor. Bolaget har under året välkomnat flera nya förvaltningsuppdrag både inom den kommersiella och privata marknaden vilket bekräftar att bolagets 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. I början av året tog bolaget över förvaltningen av Vällingby Centrum, under tredje kvartalet fick bolaget förtroende att efter en gemensam upphandling förvalta en samfällighet och fyra bostadsrättsföreningar i Minneberg och under sista kvartalet togs förvaltning av två kontorsfastigheter in. Marknadens ökade efterfrågan ställer höga krav på att bolaget växer med rätt kompetens och engagerade medarbetare. Medarbetarengagemangat har under 2023 ökat och så även eNPS, samtidigt som bolagets personalomsättning har minskat i jämförelse med 2022. Trots att bolaget står sig starkt vad gäller arbetsgivarvarumärke är kandidatmarknaden utmanande vilket under 2023 varit särskilt utmanande för affärsområde ekonomisk förvaltning och rekrytering av ekonomer.

Under tredje kvartalet har bolaget genomfört ett omfattande systembyte i syfte att ytterligare utveckla bolagets tjänsteutbud, skapa förutsättningar för en modern digital plattform i framkant samt skapa en mer effektiv och datasäker leverans med kunden i fokus. Med nytt affärssystem kommer även nya och förbättrade arbetsprocesser och kompetensutveckling för medarbetare.

Bolaget har under året fortsatt satsningen i digitala verktyg och användarvänliga gränssnitt mot kund. Utöver det har ett arbete med att utveckla och skapa ännu mer fokus på kundupplevelsen startats genom utveckling av bolagets kundlöften samt större fokus på att arbeta med kundinsikter i vardagen.

Trots marknadsläge och stort fokus på systembyte når bolaget en tillväxt på 11,3 procent. Det affärsområde som sticker ut med en tillväxt på över 30 procent är affärsområde Förvaltare. Ett resultat helt i linje med bolagets tillväxtstrategi.

Försäljning och marknad

Bolaget har haft en tillväxt på 7,1 procent (2022: 11 procent) för omsättningen relaterat till den fasta avtalsportföljen. Genom proaktivitet, affärsutveckling och en snörik vinter når bolaget en ökning av rörliga intäkter utöver avtal på 8,2 procent (2022: 5,4 procent). Bolaget fortsätter därmed tillväxtresan även om marknadsläget är utmanande.

Marknadsföringen har under året varit fortsatt fokuse-

20240605056

rad 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

Med en ny affärsområdeschef på plats har fokus varit effekthemtagning av den nya organisationen. Det har varit av vikt att analysera och mäta för att försäkra oss om vi har uppnått de förväntade resultaten av den organisationsförändring som genomfördes året innan.

Hyresförhandlingsteamet har fokuserat på att stabilisera och växa inom presumtionshyra samtidigt som övriga delar levererar enligt förväntan.

Ärendeingången har varit något lägre än året innan. Dock har vi haft större ärenden vilket innebär att vi har genererat större affärer per ärende. Vi är stolta att leverera ett lika starkt kundupplevelseindex, 92 av 100, även i år.

Affärsområde Ekonomisk förvaltning

Affärsområde Ekonomisk förvaltning består av två områden med fokus på bostadsrättsföreningar och mindre privata fastighetsägare samt kommersiella fastighetsägare. Den kommersiella affären har vuxit kraftigt under 2023 vilket ställt höga krav på relevant kompetens, automatisering och styrning.

Året för affärsområdet har präglats av att förbereda och genomföra byte av affärssystem samt attrahera och rekrytera medarbetare. En utmanande kandidatmarknad har påverkat affärsområdet som under året har haft större fokus än normalt på personalplanering av såväl anställda som konsulter.

Affärsområde Drift och projekt

Trots en vikande projektmarknad fortsätter verksamhetsområde Projekt och energi att växa med 7,9 procent. I enlighet med uppsatta mål vinner vi allt fler större projekt samt projekt inom kommersiella fastigheter. Kundupplevelseindex för verksamheten ligger stabilt på höga nivåer och 2023 års kundupplevelseindex summeras till på 91 av 100 och cNPS 58 (Customer Net Promoter Score).

Inom verksamhetsområde Fastighetsservice levereras, i enlighet med plan, en allt högre andel mer kvalificerade tjänster i egen regi. Detta leder till positiva rörliga intäkter trots det utmanande marknadsläget. Verksamhetsområdet visar en god tillväxt på 7,1 procent (inklusive område Lokalvård). Bolaget satsar på utbildning av personal för att kunna hantera mer krävande fastigheter och mer kvalificerade uppgifter. Detta ger oss en stabil organisation som visar sig i resultatet. Verksamhetsområde Lokalvård levererar fortsatt ett fint resultat och har under året satsat på hållbarhet. Satsningen på ett samarbete mellan drift och lokalvård har fallit väl ut.

Verksamhetsområde Trädgård och anläggning visar en positiv utveckling när det kommer till lönsamhet. Här har vi fokuserat på affärsutveckling för att hittat nya spännande affärsupplägg och samarbetspartners. En hållbarhetssatsning rörande att använda hästar i stället för maskiner vid trädvård har varit lyckosamt och lett till fortsatta satsningar inom området.

Affärsområde Förvaltare

Affärsområde förvaltare fortsätter sin tillväxtresa under 2023 och har under året haft en tillväxt på 30 procent. Affärsområdet är indelat i tre team och har under året vuxit till ett affärsområde som nu tangerar att sysselsätta 50 personer. Två av grupperna har fokus på bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare, den tredje gruppen har fokus på kommersiella kunder.

Affärsområdet når samtliga nedbrutna mål för 2023 kopplade till bolagets hörnstenar: tillväxt, lönsamhet, medarbetarengagemang och kundupplevelse.

HR och företagskultur

2023 har inneburit stort fokus på att rekrytera rätt kompetens, främst kompetens i uppdrag inom kommersiella segmentet, i linje med bolagets tillväxt. Medarbetarengagemanget har under året ökat till index 80 av 100 (2022: 78) och den positiva trenden har varit stabil. Även eNPS (Employee Net Promoter Score) har ökat från 6 till 17, vilket visar att bolagets arbete med företagskultur

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605056

och ledarskap attraherar och stimulerar medarbetarna.

Bolaget har under 2023 fortsatt att driva ledarutvecklingsprogram med fokus på inkluderande ledarskap som skapar förutsättningar för självdrivande medarbetare. Utbildningar i det nya affärssystemet har varit centralt under tredje och fjärde kvartalet.

Hållbarhet

Under 2023 har vi tagit flera viktiga initiativ för hållbar utveckling. Bolaget genomförde en kampanj för att synliggöra och skapa större kompetens och dialog kring hur fastighetsägare kan bidra till levande lokaler och platser och i sin tur skapa trygghet i staden. Ett innovationsprojekt för dagvattenhantering minskade kundens dagvattenutsläpp med över 70 % jämfört med tidigare. Med klimatförändringar och risker för ökade regnmängder är det avgörande för fastighetsägare att se över sin dagvattenhantering där Fastighetsägarna Service med sitt tjänsteutbud och ny teknik kan och har bidragit i omställningen.

Bolaget har genomfört flera energiomställningsprojekt för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vi har arrangerat flera seminarier och webbinarier på ämnet energi och omställning till grön energi.

En kartläggning utifrån Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex genomfördes för tredje gången under 2023. Jämställdhetsindex (Jämix) visar hur jämställd bolaget arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor är. Resultatet är stabilt och högt med 120 poäng.

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 16 procent. Lönsamheten har varit prioriterad och bolaget nådde ett positivt rörelseresultat för 2023. Bolaget har under året även utvecklat såväl organisation som strukturkapital för att minska personberoendet och säkerställa att bolaget har en bra plattform för att fortsätta tillväxten och öka lönsamheten under de kommande åren. Samarbetet med ägarna har utvecklats för att identifiera olika synergieffekter mellan bolagen. 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 2023 och ligger fortsatt fast.

Accessy Intressenter AB

Accessy Intressenter AB är ett initiativ som Fastighetsägarna Service 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. Verksamhetens främsta mål har under året varit att finansiera en lansering och skalning av den accessplattform som utvecklats av Accessy AB. Genom att aktivt implementera accessplattformen i ägarnas egna fastighetsbestånd skapas förutsättningar för att accelerera tillväxten i Accessy AB. Under året har arbetet med implementeringen av plattformen accelererat hos ägarbolagen. Fastighetsägarna Service har slutfört en pilot och paketerat tjänsten mot bostadssegmentet, där marknadsföring och utrullning påbörjades i slutet av året.

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 227 heltidsanställda i medeltal under 2023. Fördelningen var 50 procent kvinnor och 50 procent män, beräknat på medeltal antal heltidsanställda. Det finns två kollektivavtal: ett på tjänste¬mannasidan och ett på arbetarsidan, samt pensionspla¬ner enligt ITP och FORA.

20240605-0567

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	345,0	310,0	291,9	267,2	243,6
Rörelseresultat, mkr	12,9	18,9	12,4	17,8	15,5
Finansiella poster, mkr	-1,1	-1,2	0,0	-1,5	0,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	11,8	17,7	12,4	16,3	15,5
Balansomslutning, mkr	1 106,5	1 260,5	1 254,0	1 107,8	927,8
Eget kapital, mkr	47,0	50,3	41,0	30,4	28,4
Justerat eget kapital, mkr	61,3	65,1	54,4	43,9	42,9
Soliditet % med förvaltade medel	5,5	5,2	4,3	4,0	4,6
Soliditet % utan förvaltade medel	41,9	48,6	46,7	38,3	45,4
Räntabilitet på eget kapital, procent	19,3	27,2	22,8	37,1	36,1
Antal anställda, medeltal	227	216	206	177	151

Specifikation över förändring i eget kapital

	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital enligt balansräkning föregående år	**29 218**	**12 706**	**8 332**	**50 256**
Fond för utvecklingsutgifter	27 666	-27 666		0
Aktieutdelning		-3 450		- 3 450
Omföring av föregående års resultat		8 332	-8 332	0
Årets resultat			233	233
Belopp vid årets utgång	**56 883**	**-10 077**	**233**	**47 039**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605053672

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

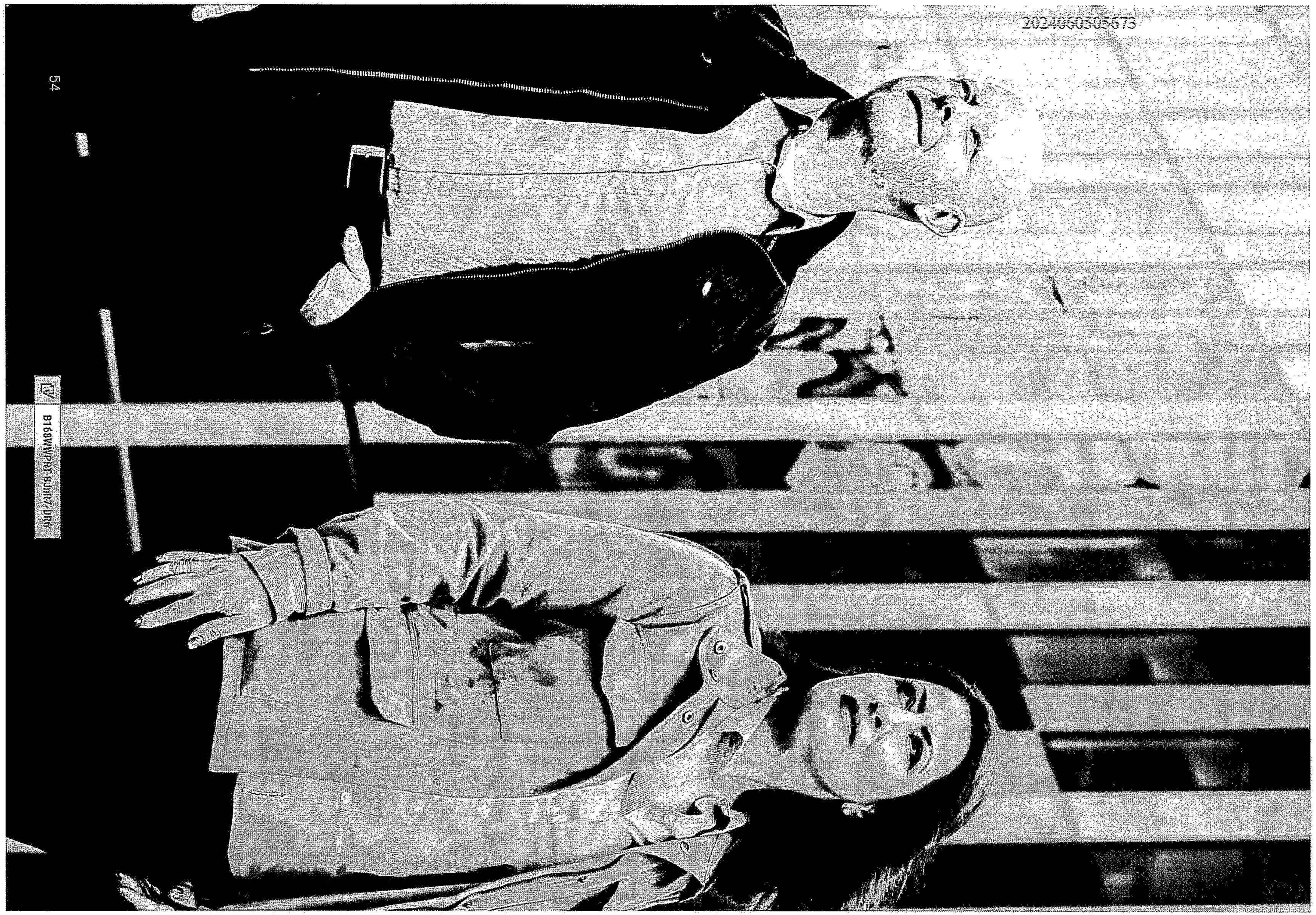
	2023
Balanserad vinst	-10 076 914
Årets resultat	232 681
Kronor	**-9 844 233**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	-9 844 233
Kronor	**-9 844 233**

B168WWPRE-BJMRZ-DRG

20240605025673



20241060505574

Resultat-räkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2, 3	344 699	310 048
Övriga rörelseintäkter		321	0
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror och underentreprenörer	3	-46 563	-49 708
Övriga externa kostnader	4, 5	-74 136	-53 176
Personalkostnader	6, 7, 8, 9	-201 197	-180 757
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-10 175	-7 435
Övriga rörelsekostnader		-80	-22
Rörelseresultat	2	**12 869**	**18 950**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-1 614	-1 319
Ränteintäkter		665	81
Räntekostnader		-84	-1
Resultat efter finansiella poster		**11 836**	**17 711**
Bokslutsdispositioner	11	-10 223	-6 544
Resultat före skatt		**1 613**	**11 167**
Skatt på årets resultat	12	-1 380	-2 835
Årets resultat		**233**	**8 332**

20240605055575

Balans-räkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		53 283	25 617
		53 283	**25 617**
Materiella anläggningstillgångar	14		
Förbättringsutgifter på annans fastighet		1 731	2 027
Inventarier		4 054	4 827
		5 785	**6 854**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	3 016	4 630
		3 016	**4 630**
Summa anläggningstillgångar		**62 084**	**37 101**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror			0
			0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 407	40 434
Skattefordran		2 950	1 441
Övriga fordringar		5 705	1 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 962	20 072
		70 024	**63 872**
Kassa och bank	17	974 400	1 159 502
Summa omsättningstillgångar		**1 044 424**	**1 223 374**
Summa tillgångar		**1 106 508**	**1 260 475**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605055676

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	3 000	3 000
Reservfond		600	600
Fond för utvecklingsutgifter		53 283	25 618
		56 883	**29 218**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-10 077	12 706
Årets resultat		233	8 332
		-9 844	**21 038**
Summa eget kapital		**47 039**	**50 256**
Obeskattade reserver	19	18 018	18 707
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	357	418
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 722	21 953
Skatteskuld		1 255	0
Skuld till moderföretag		10 699	3 972
Övriga skulder	17	970 563	1 137 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	36 855	27 205
Summa kortfristiga skulder		**1 041 094**	**1 191 094**
Summa eget kapital och skulder		**1 106 508**	**1 260 475**

20240605055677

Kassaflödes-analys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 836	17 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		10 175	7 435
Realisationsresultat		-56	0
Nedskrivning av innehav i intresseföretag		1 614	1 319
Betald inkomstskatt		-1 695	-1 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**21 874**	**24 837**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/minskning av varulager		0	55
Ökning/ökning av fordringar	17	-4 643	-8 438
Minskning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-157 779	-2 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-140 548**	**13 462**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av inventarier		253	69
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-36 393	-17 554
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-342	-48
Investeringar i intresseföretag		0	-415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-36 482**	**-17 948**
Finansieringsverksamheten			
Lämnat koncernbidrag		-4 622	-6 276
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag		0	898
Aktieutdelning		-3 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-8 072**	**-5 378**
Årets kassaflöde		**-185 102**	**-9 864**
Likvida medel vid årets början	17	1 159 502	1 169 366
Likvida medel vid årets slut	17	**974 400**	**1 159 502**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605056758

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.

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 eventuellnedskrivningar.

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.

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

20240305165715

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen och resultatet per rörelsegren fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning		Rörelseresultat	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Varor	0	3 413	0	-409
Tjänster	344 699	306 635	12 869	19 359
Summa	**344 699**	**310 048**	**12 869**	**18 950**

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 9 657 (9 661) inköp från andra koncernföretag
Av årets försäljning avser 8 872 (7 890) försäljning till andra koncernföretag

Not 4 Upplysningar om revisorers arvode

	2023	**2022**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	279	237
Andra uppdrag	84	30
Summa	**363**	**267**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605305580

Not 5 Leasingavgifter

	Inventarier 2023	Lokaler 2023	Inventarier 2022	Lokaler 2022
Kostnadsförda leasingavgifter	3 829	8 834	3 494	8 834
Framtida minimileasingavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	5 697	9 127	2 734	8 834
Inom 1-5 år	13 805	50 405	4 208	8 834
Senare än 5 år	0	0	0	0
Summa	**19 502**	**59 532**	**6 942**	**17 668**

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

Not 6 Medelantalet anställda

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	227	50%	216	50%
Totalt	**227**	**50%**	**216**	**50%**

Not 7 Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2023		2022	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	4	3	4	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	5	2	5

20240605053531

Not 8 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
	131 765	57 382	117 761	52 338
		(13 009*)		(12 809)*

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

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

	2023		2022	
	Vd och styrelse (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Vd och styrelse (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
	2 868	128 897	2 645	115 116
	(185)		(172)	
Totalt	**2 868**	**128 897**	**2 645**	**115 116**
	(185)		**(172)**	

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

	2023	2022
Avskrivning på balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8 961	5 965
Avskrivning på inventarier	918	1 174
Avskrivning på förbättringsutgifter på annans fastighet	296	296
Summa	**10 175**	**7 435**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605035682

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond 2022	0	-4 686
Avsättning till periodiseringsfond 2023	-2 332	0
Återföring av periodiseringsfond 2016	0	2 818
Återföring av periodiseringsfond 2017	3 371	0
Lämnade koncernbidrag	-10 912	-4 622
Överavskrivningar	-349	-53
	-10 223	**-6 544**

Not 12 Skatter

	2023	2022
Aktuell skatt för året (att betalas)	**-1 441**	**-2 896**
Årets uppskjutna skattekostnader/intäkter		
Skatteintäkt/skattekostnad avseende temporära skillnader	61	61
Summa	**61**	**61**
Redovisad skatt	**-1 380**	**-2 835**
Skillnad mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	1 613	11 167
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-332	-2 300
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 048	-535
Summa	**-1 380**	**-2 835**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605056B3

Not 12 – fortsättning

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:

	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-357	-418
Summa uppskjutna skatteskulder	**-357**	**-418**
Netto uppskjutna skatteskulder (-) eller fordringar (+)	**-357**	**-418**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	42 702	25 148
Inköp	36 393	17 554
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 095**	**42 702**
Ingående avskrivningar	17 084	11 119
Årets avskrivning	8 728	5 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	**25 812**	**17 084**
Utgående bokfört värde för balanserade utgifter för utvecklingsarbete	**53 283**	**25 617**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605052634

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	2 957	2 957
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 957**	**2 957**
Ingående avskrivningar	931	635
Årets avskrivningar	296	296
Utgående ackumulerade avskrivningar	**1 227**	**931**
Utgående bokfört värde	**1 731**	**2 027**
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	21 726	22 409
Inköp	342	48
Försäljningar/utrangeringar	-907	-731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 161**	**21 726**
Ingående avskrivningar	16 900	16 387
Försäljningar/utrangeringar	-710	-661
Årets avskrivningar	918	1 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**17 108**	**16 900**
Utgående bokfört värde	**4 054**	**4 827**

20240605053685

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2023	2022
Andelar i intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	4 630	5 534
Aktieägartillskott villkorat Accessy Intressenter AB	0	415
Nedskrivning Accessy Intressenter AB	-1 614	-1 319
Utgående bokfört värde	**3 016**	**4 630**

2023-12-31	Kapital-andel	Rösträtts-andel	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	1 505	4
Summa	**1 505**	**4**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

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

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605053635

Not 15 – fortsättning

2023-12-31	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Accessy Intressenter AB	9,3 %	9,3 %	11 000 st	1 016
Summa				**1 016**

	Eget kapital	Årets resultat
Accessy Intressenter AB	11 000	-16 603
Summa	**11 000**	**-16 603**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Accessy Intressenter AB	559184-9749	Stockholm

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda hyror	0	2 296
Upplupna försäljningsintäkter	11 564	9 583
Övriga poster	6 398	8 193
Summa	**17 962**	**20 072**

20240305035687

Not 17 Förvaltade kundmedel

Förvaltade kundmedel ingår med 960 358 (1 126 581).

Not 18 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 30.000 med kvotvärde 100 kr.

Not 19 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond 2017	0	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	4 686
Periodiseringsfond 2023	2 332	0
Överavskrivningar	2 104	1 754
Summa	**18 018**	**18 707**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Semesterlöneskuld	7 567	6 277
Sociala avgifter	2 378	1 963
Förskottsfakturerade kunder	9 741	9 241
Upplupna varukostnader	3 240	857
Omstruktureringskostnad	1 899	418
Övriga personalrelaterade skulder	8 276	7 357
Övriga poster	3 754	1 092
Summa	**36 855**	**27 205**

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605053633

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång.

Not 22 Förslag till Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2023
Balanserad vinst	-10 076 914
Årets resultat	232 681
Kronor	**-9 844 233**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	-9 844 233
Kronor	**-9 844 233**

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

	2023	**2022**
Ställda säkerheter	0	0
Eventualförpliktelser	0	0

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605035639

Stockholm, datum enligt den elektroniska underskriften

Harald Classon
Ordförande

Inger Ohlsson-Blomberg

Charlotte Eriksson

Karin Fahlin

Johan Denell

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

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605085600

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 2023-01-01 till 2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 49-70

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 2023 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 1-48. 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

Våra 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

20240605035591

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

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

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 förvalt¬ning av Fastighetsägarna Service Stockholm AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman hanterar förlusten 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 disposi¬tioner 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.

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605055692

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

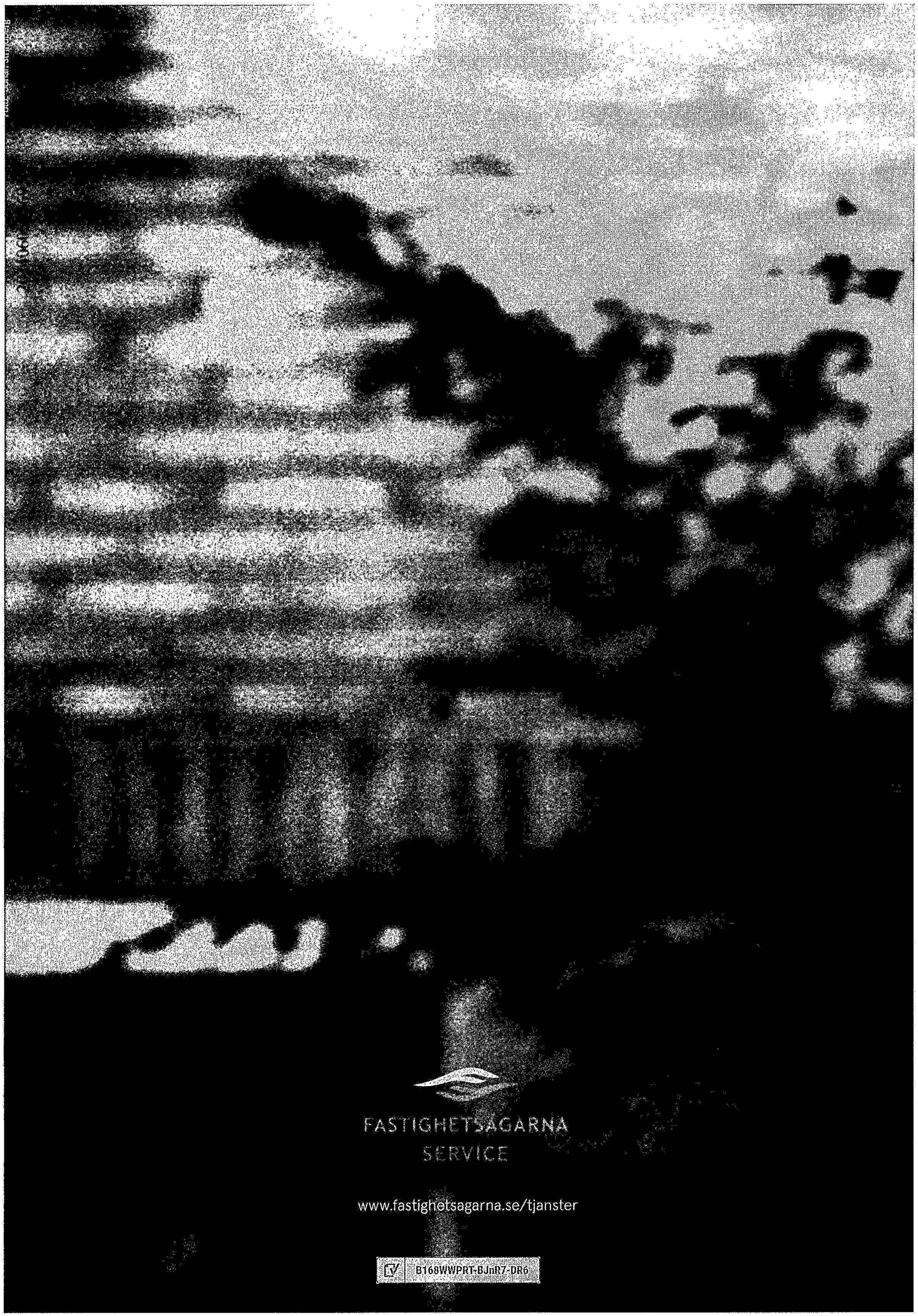

B168WWPRT-BJnR7-DR6

20240605504

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

B168WWPRT-BJnR7-DR6


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE
www.fastighetsagarna.se/tjanster
B168WWPRT-BJnR7-DR6



20240600036696

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 14:21

SENT BY OWNER:
Tina Martinsson • 19.03.2024 13:13

DOCUMENT ID:
BJnR7-DR6

ENVELOPE ID:
B168WWPRT-BJnR7-DR6

Document history

DOCUMENT NAME:
FastighetsagarnaServiceStockholmAB_AR23_240319_.pdf
78 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS ERIKSSON	Signed	19.03.2024 14:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/06/26)
Andreas.Eriksson@vasakronan.se	Authenticated	19.03.2024 14:05	Low	IP: 95.193.41.197
2. JOHAN DENELL	Signed	19.03.2024 14:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/09)
johan.denell@denab.se	Authenticated	19.03.2024 14:06	Low	IP: 217.151.207.148
3. KARIN FAHLIN	Signed	19.03.2024 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/09/29)
karin@fahlinforvaltning.se	Authenticated	19.03.2024 14:38	Low	IP: 84.217.209.151
4. Inger Margareta Ohlsson Blomberg	Signed	19.03.2024 14:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/09/13)
olssonblomberginger@gmail.com	Authenticated	19.03.2024 14:34	Low	IP: 95.203.180.247
5. Harald Classon	Signed	19.03.2024 17:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/01)
Harald.Classon@lennartericsson.se	Authenticated	19.03.2024 16:25	Low	IP: 94.234.114.65
6. Charlotte Irene Eriksson	Signed	19.03.2024 18:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/10/03)
Charlotte.Ericsson@lansen.nu	Authenticated	19.03.2024 18:10	Low	IP: 78.68.118.8
7. Stefan Samir Younes	Signed	19.03.2024 19:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/01/22)
stefan.younes@fastighetsagarna.se	Authenticated	19.03.2024 19:06	Low	IP: 90.229.217.48
8. Fredric Hävrén	Signed	21.03.2024 14:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/24)
fredric.havren@se.ey.com	Authenticated	21.03.2024 14:17	Low	IP: 213.115.65.109

* 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

20240604305697

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