20250414125S4

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Förvaltaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 31 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg den 31 mars 2025

Lotta Björklund

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2024

20250414125555

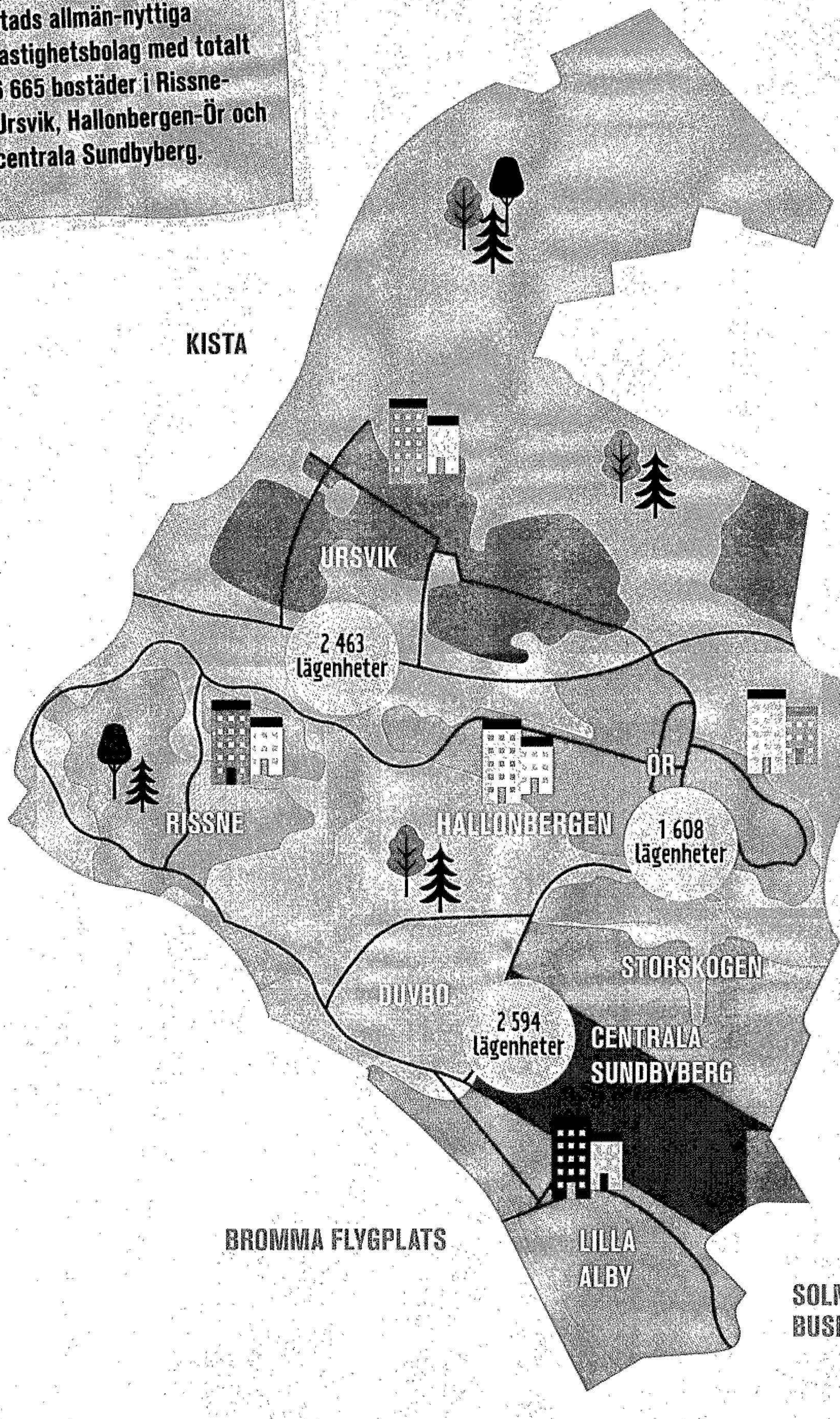
Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



Transaktion 09222115557540991551 Signerare FÖRVALTAREN

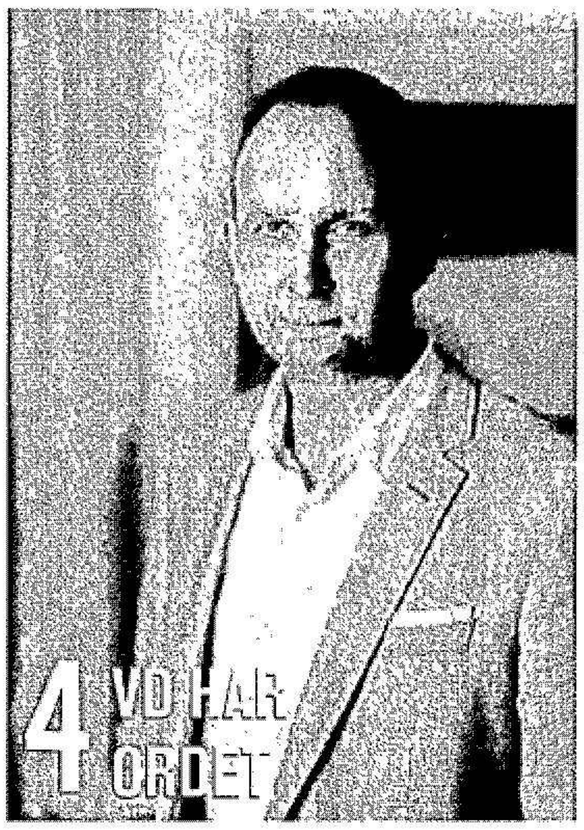
20250414412556

Fastighets AB Förvaltaren (publ) är Sundbybergs stads allmän-nyttiga fastighetsbolag med totalt 6 665 bostäder i Rissne-Ursvik, Hallonbergen-Ör och centrala Sundbyberg.



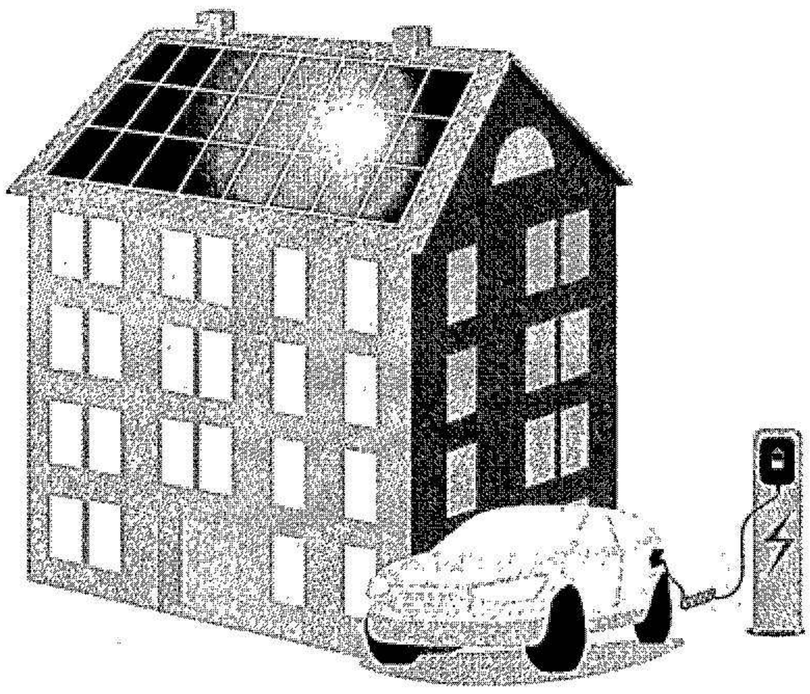
Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125557









16
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

20
EKONOMISKT ANSVAR





INNEHÅLL

*Den legala årsredovisningen utgörs av sidorna 28-55

VD HAR ORDET 4
ÄGARDIREKTIV 5
OM FÖRVALTAREN 6
INTRESSENTDIALOG 8
VÄSENTLIGHETSANALYS OCH STYRNING 10
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12
TRYGGHET OCH TRIVSEL 14
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET 16
ATTRAKTIV ARBETSPLATS 18
EKONOMISKT ANSVAR 20
RISKHANTERING 23
HÅLLBARHETSNOTER 24
GRI-INDEX 26

*FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 28
FLERÅRSÖVERSIKT 32
NYCKELTAL 33
RESULTATRÄKNING 34
BALANSRÄKNING 36
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 38
KASSAFLÖDESANALYS 40
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 42
REVISIONSBERÄTTELSE 50
GRANSKNINGSRAPPORT 52

FÖRETAGSLEDNING & STYRELSE 53
DEFINITIONER 55

STYRELSEN OCH VD AVGER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024 FÖR FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)

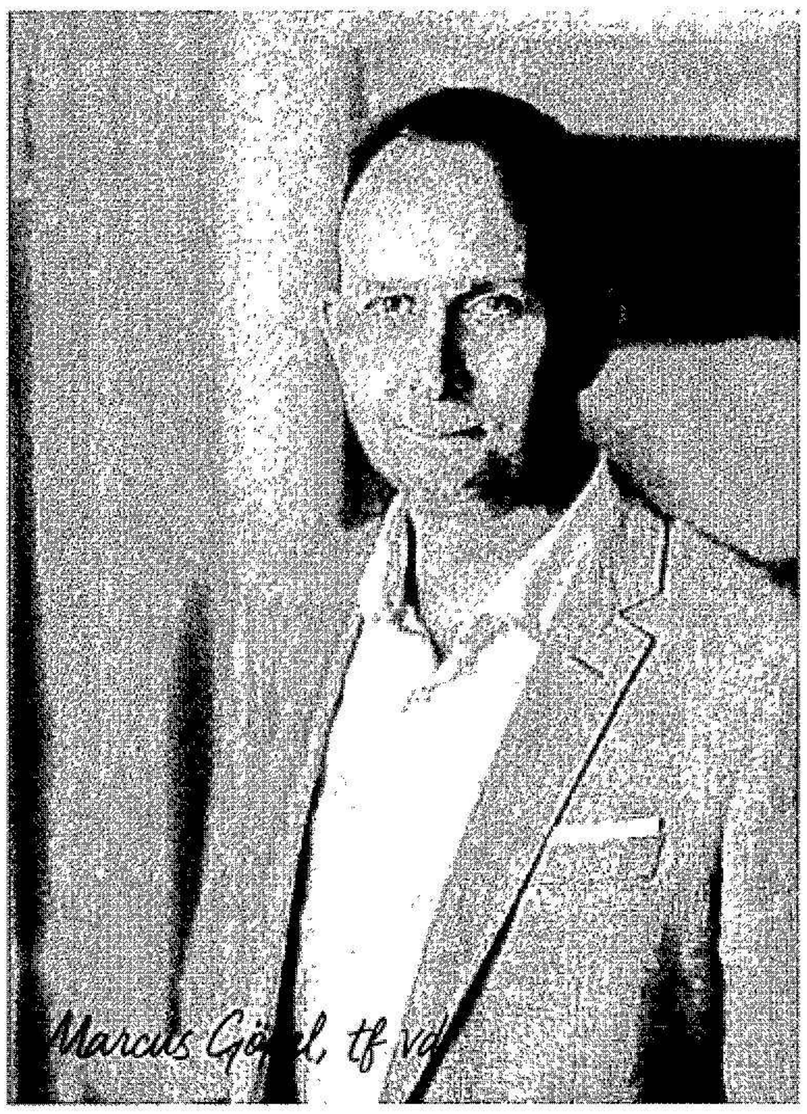
Transaktion 09222115557491551 Signerat BF, TW, JW, IN, MF, TK, DT, AV, LE, ET, TN, HE

LÅNGSIKTIGT FOKUS PÅ LIVET MELLAN HUSEN

20250414125582

2024 har präglats av både förändring och utveckling. Vår vd sedan åtta år, Petra Karlsson Ekström, lämnade i juni över stafettpinnen till mig. Under rekryteringen av en ny vd har vi fortsatt arbeta enligt vår stabila grundstrategi: Vi skapar trivsamma boenden för alla, ser till livet mellan husen och bidrar till att Sundbyberg växer med dig.

Trots ekonomisk osäkerhet håller vi fast vid våra långsiktiga planer och tar vårt allmännyttiga ansvar. Vi har i år fått genomföra nedskrivningar i vårt projekt Kvarnstugan, men har i grunden en stabil ekonomi – inte minst tack vare kloka prioriteringar och engagerade medarbetare.



PRIORITERINGAR SOM SKAPAR RESULTAT

Att fortsätta underhålla, investera och utveckla även i tuffa tider, kräver dock såväl mod som viktiga strategiska beslut.

Vid kvarteret Kvarnstugan i Ursvik, där vi bygger 113 nya bostäder och unika kultur- och fritidsytor, har vi rest den första stommen. Vi är glada över att ha kommit i gång med byggnationerna ovan mark och jobbar vidare under nästa år med bostäder och hyresgästanpassningar.

Samtidigt har vi slutfört renoveringen av bostäderna i våra tre hus längs Götgatan i kvarteret Östern, medan renoveringen av vår q-märkta fastighet Vargen 2 i Storskogen fortgår.

DIGITALISERING FÖR SMARTARE SERVICE

För att möta morgondagens krav och kunna erbjuda ännu bättre service till våra kunder har vi intensifierat vårt digitaliseringsarbete. Efter framtagandet av en digital strategi har vi prioriterat implementeringen av ett nytt ekonomisystem, vilket ska effektivisera våra processer. Nästa steg är upphandling av fastighetssystem och utveckling av en ny webbplats.

FRAMSTEG INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Vi ser stora vinster med att investera i människor och livet mellan husen. Därför arbetar vi aktivt med att öka tryggheten och trivseln, skapa inbjudande miljöer och bidra till sysselsättning redan i planeringen av våra projekt.

I Vandraren 9 i Hallonbergen – vårt största renoveringsprojekt hittills med 505 lägenheter längs Rissneleden – inkluderar vi sociala värden direkt i projektplanen. Under 2024 har vi bland annat startat en samrådsgrupp med hyresgäster, byggt en visningslägenhet och haft öppna hus. Vi har analyserat en mängd olika perspektiv för att säkerställa att projektet möter både de boendes och områdets behov. Vi samarbetar med staden och andra aktörer för att stärka Hallonbergens attraktivitet och trygghet.

MÄNNISKOR I CENTRUM

Vi ser våra hus och områden som långt mer än bara fastigheter – de är framför allt människors hem och vardagliga mötesplatser. Vi vet också att de som har ett jobb ofta mår bättre. Att bidra till ökad sysselsättning och social inkludering är därför en viktig del i det större pusslet. Vi satsar bland annat på lovjobb för ungdomar, värdjobb för seniorer samt erbjuder olika traineeplatser. Under våren tillskapade vi rollen samordnare sysselsättning, med ansvar att vara en motor i skapandet av ännu fler sysselsättningslösningar i våra områden.

Vi har förnyat vårt samarbete med El Sistema, som erbjuder barn och ungdomar möjligheten att uttrycka sig genom musik. Vi stöttar sopplunchen, träning, lovaktiviteter och en rad olika grannaktiviteter som främjar gemenskap i våra områden – arrangerade av såväl oss som hyresgästerna själva genom vår Bopeng.

NYA KRAV GYNNAR KLIMATET

Genom att integrera återbruk och cirkulära lösningar i våra projekt, som i det kommande mobilitetshuset i Rissne, bidrar vi till en mer hållbar fastighetsbransch. Vi mäter årligen våra koldioxidutsläpp och inkluderar även den klimatpåverkan som sker före och efter oss i värdekedjan.

EU:s nya direktiv om hållbarhetsrapportering, CSRD, ställer krav på högre transparens och noggrannhet. Under året påbörjade vi vår omställning till regelverket, som innebär en ökad jämförbarhet mellan olika företag samt ett ökat fokus på hållbarhetsfrågorna – vilket vi ser positivt på.

TILLSAMMANS FRAMÅT

Vår stabilitet är en trygghet både för hyresgäster och medarbetare. Årets medarbetarundersökning visar på högt engagemang och en stark arbetsglädje. Dessa resultat speglar sig också i våra kundundersökningar, där vi ser att vårt fokus på människor och service gör skillnad.

Jag är stolt över det arbete vi har gjort tillsammans, och det är tydligt att vi har en kultur som bygger på både ansvar och samarbete. Ett stort tack till alla som bidrar till vår framgång – hyresgäster, medarbetare och ägare.

Nu lämnar jag vidare stafettpinnen till vår nya vd, Lotta Björklund, som precis tillträtt när denna rapport publiceras. Med 25 års erfarenhet inom allmännyttan bidrar hon med en gedigen och omfattande kunskap. Hon vet att allmännyttan spelar en oerhört viktig roll för samhället och brinner för att skapa förutsättningar för människor och för att förvalta och bygga nya bostäder.

Vi ser fram emot att ta nästa kliv i vår utveckling. Tillsammans fortsätter vi att bygga Sundbyberg starkare och än mer hållbart.

Varmt välkommen med frågor och synpunkter till oss!
Marcus Göpel, tf vd

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125S9

VÅRT ÄGARDIREKTIV

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

UPPDRAG

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

SOCIALT BOSTADSANSVAR

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

BYGGA OCH UTVECKLA

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

HÅLLBARHET

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

HELA STADEN-PERSPEKTIV

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

LEVANDE OCH NYTÄNKANDE

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

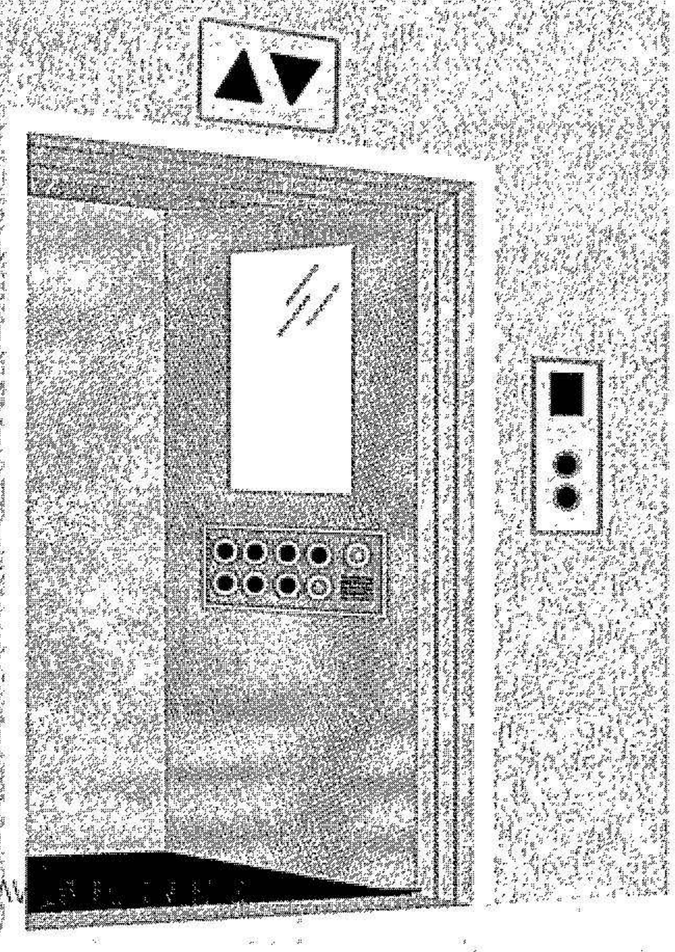
MEDBORGARINFLYTANDE

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

EKONOMISKA MÅL

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





Transaktion 09222115557540991551 Signerat BE, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV

OM FÖRVALTAREN

20250414125 60

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

OM OSS

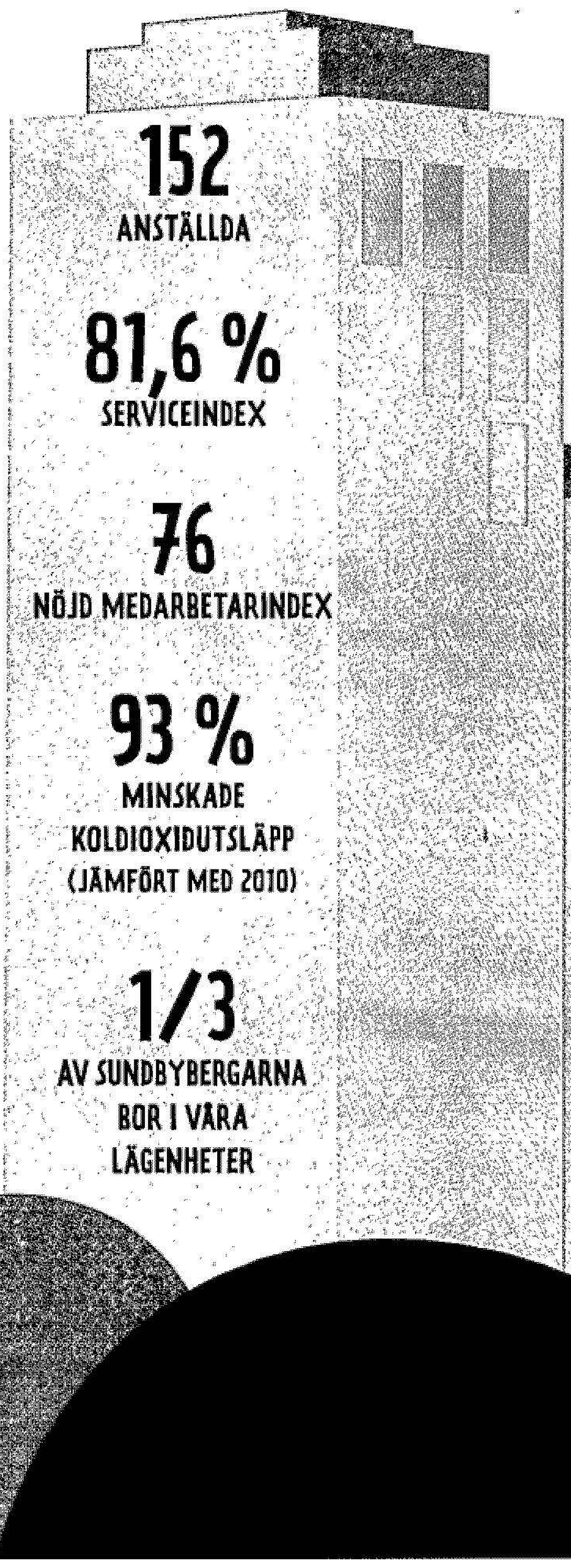
Vi finns till för våra hyresgäster och är stolta över vår historia. Sedan starten 1947 har vi bidragit till ett växande Sundbyberg genom att utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar. Vi byggde Storskogen på 50-talet, Ör på 60-talet, Hallonbergen på 70-talet och Rissne på 80-talet. Vi förvaltar även fastigheter i centrala Sundbyberg som byggdes på 20-talet, och är delaktiga i utvecklingen av Sundbybergs nyaste stadsdel Ursvik. Genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Sundbyberg bidrar vi till en levande och hållbar stad.

EN VÄXANDE STAD

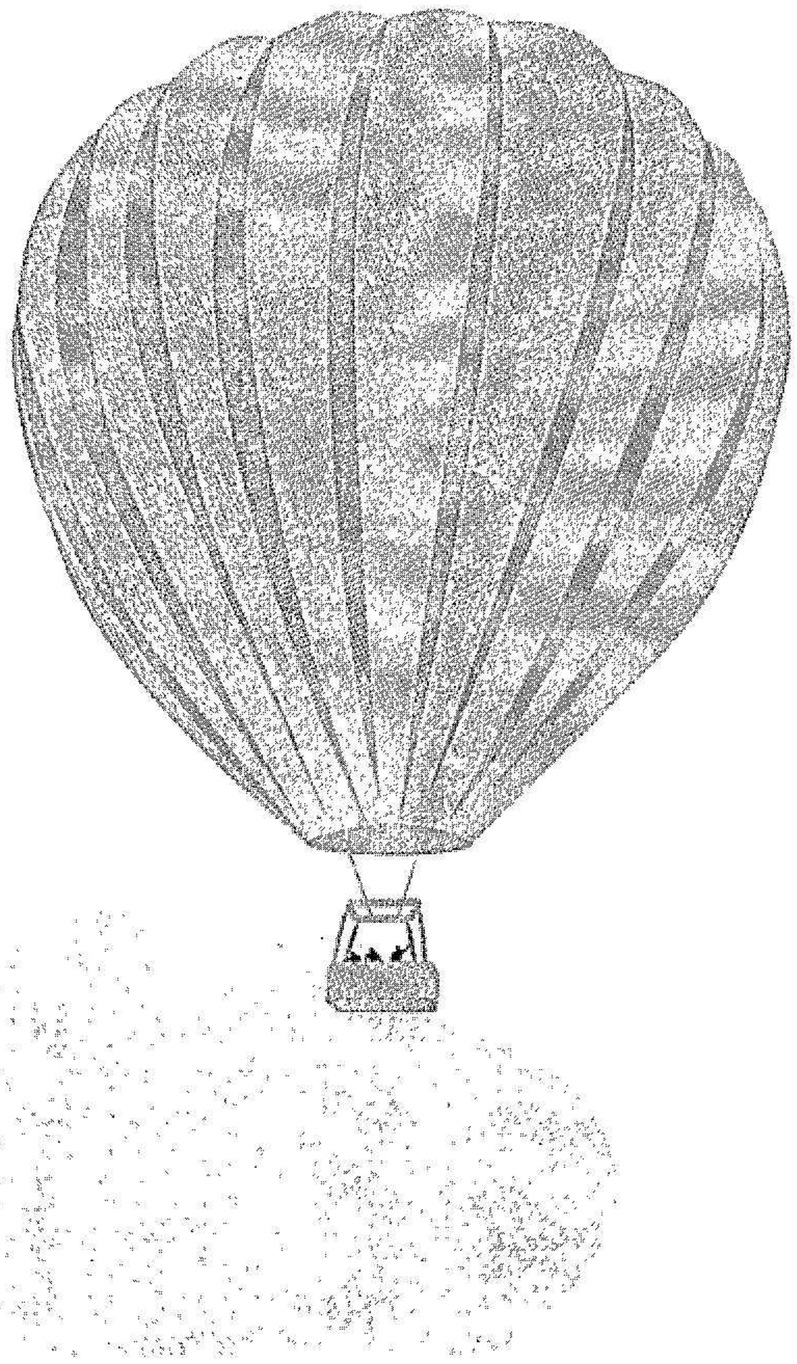
Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta. I november 2024 var antalet invånare i Sundbyberg 56 086. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan och nedgrävning av järnvägen, vilket kommer att göra staden ännu mer attraktiv. Bostadsmarknaden fortsätter att vara stark i Sundbyberg, och flera aktörer planerar för både nya hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätterna fortsätter att vara mycket eftertraktade och vår bostadskö hade 60 659 köande vid utgången av året. Under året ändrade vi sätt att redovisa antal köende på. Tidigare räknades alla olika köplatser in, men från 2024 räknar vi endast köande till bostadskön. Vi har en uthyrningsgrad på 98,5 procent. När det kommer till marknaden för lokaler i Sundbyberg varierar efterfrågan stort mellan kommunens områden. Centrala Sundbyberg har en mycket stark hyresmarknad. Genom att det pågår en förtätning av samtliga stadsdelar i Sundbyberg kommer efterfrågan sannolikt att öka även i andra delar under de kommande åren.

VÅRA STADSDELAR

Vi erbjuder modernt boende i 6 665 hyresrätter i olika storlekar och har 468 lokaler runt om i Sundbyberg. Våra fastigheter finns i centrala Sundbyberg, Duvbo, Hallonbergen, Lilla Alby, Rissne, Storskogen, Ursvik och Ör. Sundbyberg är Sveriges till ytan minsta och mest tätbefolkade kommun. Här samsas medborgarna med affärer, kommunikationer, service och tiotusentals dagliga jobbpendlare på nio intensiva kvadratkilometer. Med cirka 20 000 arbetsplatser, butiker, restauranger, apotek, banker, systembolag, skolor, förskolor och all upptänklig service i övrigt är Sundbyberg en levande stad med egen identitet och karaktär.



20250414125 61



VISION

Sundbyberg växer med dig

831 MKR
INTÄKTER

399 MKR
DRIFTNETTO

-22 MKR
RÖRELSERESULTAT

14 851 MKR
MARKNADSVÄRDE

360 MKR
INVESTERINGAR

2,6 %
TOTALAVKASTNING

86
FASTIGHETER

6 665
LÄGENHETER
1–6 ROK

80 467
M² LOKALER

60 659
PERSONER I VÅR BOSTADSKÖ

20250414125562

VI SKAPAR BESTÅENDE VÄRDEN I STADEN

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

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

SAMHÄLLET

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

UPPDRAG OCH VERKSAMHET

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

VÄRDEGRUND

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

VIKTIGA FRÅGOR

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

VÄRDEN FÖR VÅRA INTRESSENTER

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

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

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

Transaktion 09222115557[illegible]991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414412563

VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSENTER

Vi har löpande kontakt med våra intressentgrupper och utvärderar kontinuerligt verksamheten mot deras förväntningar. Vi genomför årliga kund- och medarbetarundersökningar och har regelbunden dialog med våra ägare. Nedan har vi sammanfattat viktiga frågor för respektive intressentgrupp.

HYRESGÄSTER

Viktiga frågor: Skötsel och underhåll. Trygghet och säkerhet. Dialog och service. Boinflytande. Hyresnivåer. Tillgänglighet. Miljöarbete. Attraktiva bostadsområden.

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

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

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

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

MEDARBETARE

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

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



KUNDKONTAKTER UNDER 2024

44 214
TELEFONSAMTAL KUNDSERVICE

36 969
FELANMÄLNINGAR

1 547 044
BESÖK FORVALTAREN.SE

LOKALKUNDER

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

STADSHUSKONCERNEN

Viktiga frågor: Administrativa servicetjänster. Strategiska och operativa samarbeten. Avfallshantering. Samverkan kring upphandling och it.
Kanaler för dialog: Löpande dialog och möten.

LEVERANTÖRER

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

FINANSIÄRER

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

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125564

VI JOBBAR HÅLLBART

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

HÅLLBARHETSUTMÄRKELSE

Sedan 2021 har vi erhållit ett certifikat för vårt hållbarhetsarbete av SGI Europe. Certifikatet innebär att Förvaltarens hållbarhetsarbete efterlever internationell standard för corporate social responsibility, CSR.

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

SGI europe CSR LABEL

Promoting Sustainability in Services of General Interest

MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2023	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Attraktiva bostadsområden				
Antal påbörjade nya lägenheter	66	131	145	0
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	122	112	115	110
Förbättrad mediabild – positiva tips till media	26	24	24	24
Trygghet och trivsel				
*Serviceindex – övergripande, %	80,7	82,5	81,6	82,5
*Rent och snyggt – delindex, %	73,3	76	73,5	75,5
*Ta kunden på allvar – delindex, %	85,7	88	87,3	88,5
*Trygghet – delindex, %	79,7	81	80,8	81,5
Antal renoverade lägenheter, st	505	813	284	351
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	104	95-105	76	95-105
Klimat- och resurseffektiv verksamhet				
Klimatneutrala inom scope 1 och 2, %	93	100	91	100
*Halvera utsläpp inom scope 3 till 2030 (mätstart 2022: 15 540 ton, mål 2030: 7 770 ton), kg/kvm	29	[1]	32	25
**Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mätstart 2007: 159 kWh/kvm, mål 2030: 111 kWh/kvm), kWh/kvm	124	123	120	121
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2027, %	89	94	90	94
***Antal laddpunkter, st	86	101	92	110
Vi installerar 1 000 kWp solceller under perioden 2024-2034, kWp	0	120	110	0
Attraktiv arbetsplats				
*Nöjdmedarbetarindex	79	79	76	79
Frisknärvaro, %	96,5	96,5	94,8	96,5
Ekonomiskt ansvar				
Överskottsgrad driftnetto, %	41,5	36	35,8	38
Totalavkastning, %	-4,6	7 (+/-1) [2]	2,6	7 (+/-1) [2]
Räntetäckningsgrad, %	6,8	≥ 2 [3]	4,7	≥ 2 [3]
Belåningsgrad, %	14,4	≤40	15,3	≤40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	77	95	93	95

1) Fanns ej med i måltal före 2025. 2) 7% (+/-1) avser långsiktigt hållbar nivå. Måltalet följs över tid.
3) Fr.o.m. 2024 mäter vi räntetäckningsgrad utan hänsyn till ränta under byggnadstid (RUB).
*kvm = BOA. **kvm = Atemp. ***Exkluderar Förvaltarens egna laddpunkter.



VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

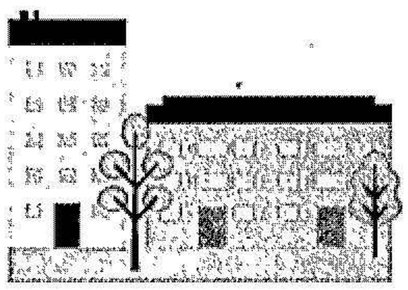
Genom vårt arbete och vår styrning bidrar vi till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på nio av de Globala målen för hållbar utveckling. Mål 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 och 16 är de mål där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är störst. Under respektive avsnitt i redovisningen går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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125655

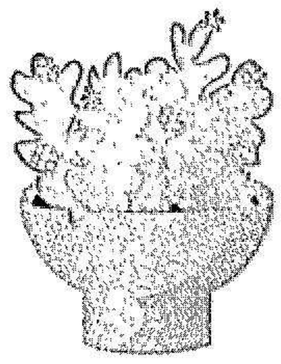
VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

Vår väsentlighetsanalys baseras på vad vi har för påverkan i vår värdekedja och vad våra intressenter tycker är viktigt att vi jobbar med. Resultatet är fem viktiga frågor med tillhörande beskrivningar, som vi styr, utvecklar och följer upp vår verksamhet utifrån.



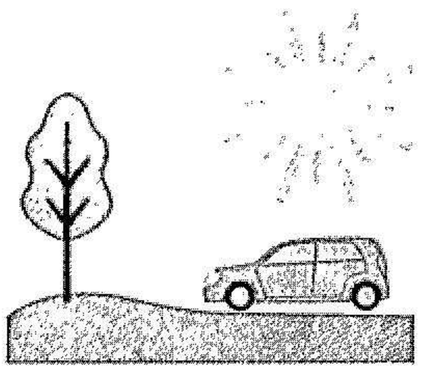
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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



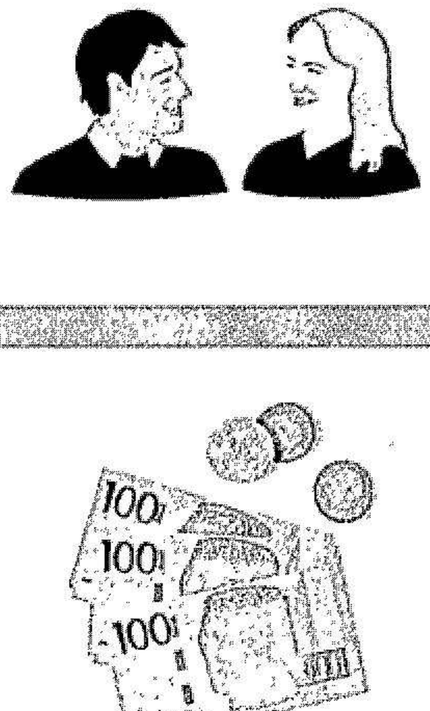
TRYGGHET OCH TRIVSEL

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



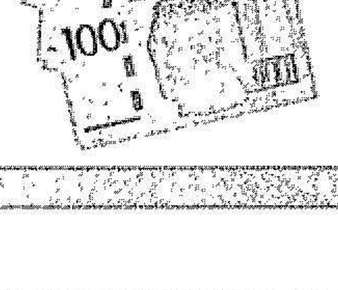
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

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



ATTRAKTIV ARBETSPLATS

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



EKONOMISKT ANSVAR

- Stabil ekonomi och avkastning
- Affärsetik och god affärspartner

HÅLLBART ARBETSSÄTT OCH HÅLLBAR STYRNING

Övergripande vägleds vi av vår vision – "Sundbyberg växer med dig". Vår ledningsgrupp har en hög medvetenhet inom hållbarhetsfrågor.

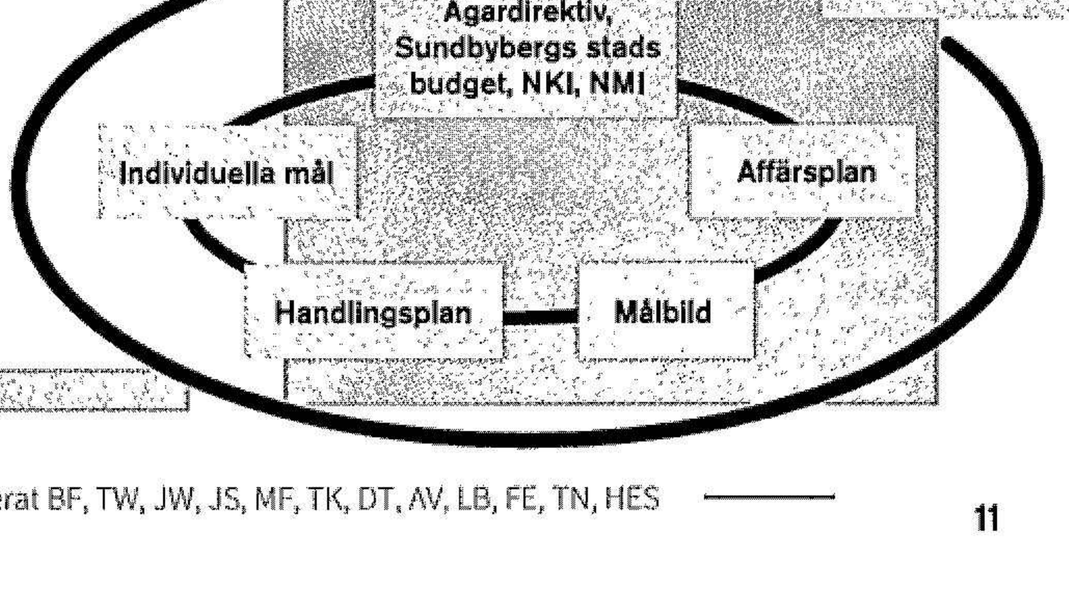
Vår hållbarhetspolicy är vårt ramverk för hur vi ska arbeta kring miljö, socialt ansvar, medarbetarfrågor, mänskliga rättigheter och affärsetik. Den är antagen av styrelsen, omfattar alla delar av verksamheten, gäller för alla medarbetare och utgår från de frågor som vi och våra intressenter identifierat som viktigast för att bedriva vår verksamhet hållbart.

Hållbarhetspolicyn finns tillgänglig på vårt intranät och ingår som en del av introduktionen för nyanställda. Se mer om våra fem viktigaste frågor här bredvid.

Vi genomför årligen en riskanalys och arbetar aktivt med måluppföljning. Tillsammans med hållbarhetspolicyn utgör de grunden för vår styrmodell och målbild. Samtliga mål för verksamheten fastställs årligen av styrelsen.

En uppföljning av hur arbetet har gått lämnas genom den årliga års- och hållbarhetsredovisningen som godkänns av styrelsen. Vi återrapporterar även löpande till Sundbybergs stad på ett antal områden inom miljö, ekonomi och social hållbarhet.

Utifrån vår lång- och kortsiktiga målbild tar respektive enhet fram årliga handlingsplaner, som sedan utarbetas till individuella mål. Vi arbetar kontinuerligt med uppföljning av vår prestation och vår ambition är att ständigt bli bättre.



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125666

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

MÅLBILD 2030

I våra områden är det lätt att leva ett hållbart liv. Våra bostäder och lokaler är attraktiva, och de verksamheter som bedrivs i våra områden bidrar till livet mellan husen. Vi främjar en hållbar och klimatsmart stadsdelsutveckling med god arkitektur och blandade boendeformer. Vi bygger hus som ska stå kvar länge. Mellan husen skapar vi gemensamma platser och bidrar till en levande stad. Vi bevarar och förvaltar de natur- och kulturvärden som finns i och kring våra fastigheter. I samverkan bidrar vi till att staden växer hållbart.



SOCIALA INVESTERINGAR GER RINGAR PÅ VATTNET

Arbetet fortsätter intensivt i vårt största renoveringsprojekt någonsin, kvarteret Vandraren 9 på Rissneleden i Hallonbergen. Under året har vi bland annat haft samråd, byggt en visningslägenhet och haft öppna hus för hyresgästerna.

Med sina elva huskroppar och 505 lägenheter utgör fastigheten en betydande del av stadsdelen. Renoveringen är ett integrerat projekt, där vi utvecklar såväl fastigheten som området. Sysselsättningsgraden är lägre i Hallonbergen än i övriga Sundbyberg, och som en del av projektet skapar vi även nya arbetstillfällen under renoveringen. För oss är målet att Hallonbergen är en plats där människor känner sig trygga, trivs med livet och mår bra.

Förvaltaren jobbar utifrån alla aspekter av hållbarhet; social, ekologisk och ekonomisk. Vandraren är inget undantag, men i detta projekt har vi lagt extra stort fokus på den sociala dimensionen. Vi har kompletterat investeringskalkylen med en modell för sociala investeringar. Sociala investeringar innebär, att man satsar resurser på människor för att minska nutida eller framtida utanförskap.

Vi är stolta över att vara med och visa vägen för hur man jobbar långsiktigt när det handlar om sociala investeringar och över att få fortsätta ta hand om Hallonbergen och investera i våra hyresgäster.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

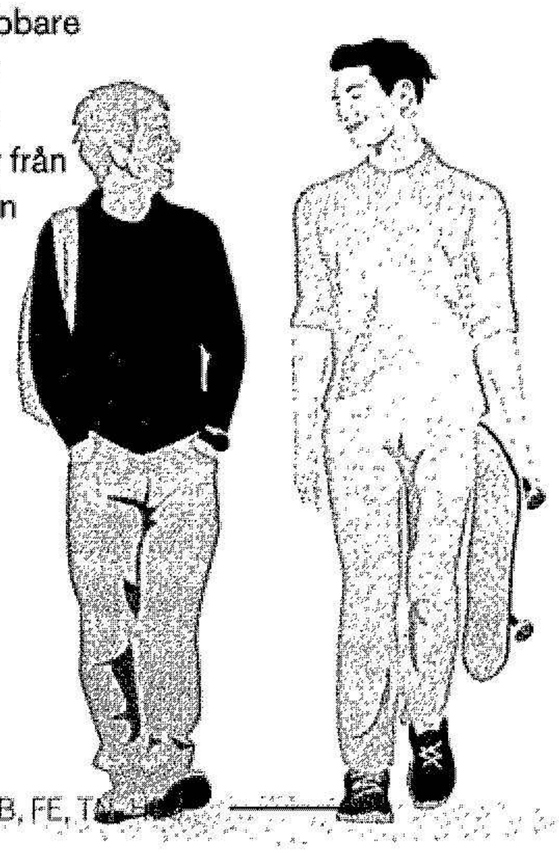
LOVJOBBSTRÄFFAR FÖR UNGDOMAR

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

Till exempel arrangerar vi lovjobbsträffar för unga sundbybergare. I år var tredje året vi bjöd in kommunens 16-åringar till dessa träffar, som är en möjlighet att få värdefulla kunskaper inför ett kliv ut på arbetsmarknaden. Ungdomarna får bland annat öva på att presentera sig själva i en intervjusituation, motivera sina styrkor och skriva ansökan. Efter träffarna lottar vi ut tio lovjobb – jobb hos oss under ett års alla skollov – bland dem som har deltagit.

NYA ARBETSTILLFÄLLEN 2024

- 94 sommarjobbare
- 10 lovjobbare
- 4 handledare
- 6 praktikanter från Talangakademin

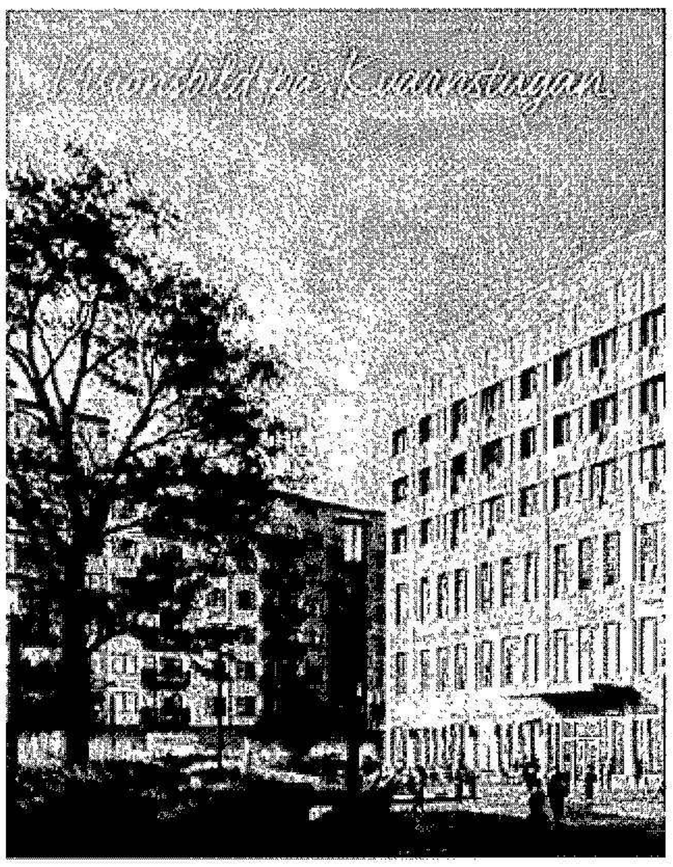


MÅL

	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Påbörjade nya lgh	131	145	0
Arbets-tillfällen	122	112	115
Positiva tips till media	26	24	24

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TA

20250414125567



NYA BOSTÄDER I EN VÄXANDE STAD

För att möta behoven i en växande stad planerar vi för att kunna erbjuda fler bostäder till sundbybergarna.

Under 2024 blev vi klara med alla markarbeten vid kvarteret Kvarnstugan i Ursvik, där vi bygger 113 nya bostäder samt unika kultur- och fritidsytor. Vi reste den första av tre huskroppar och under 2025 jobbar vi vidare med bygget av resterande stommar samt lägenheter, installationer och hyresgästanpassningar.

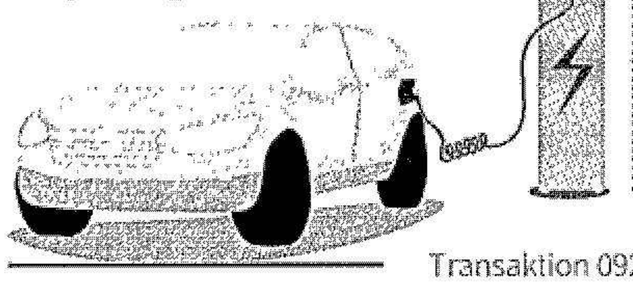
Vi skapar även åtta nya lägenheter genom att konvertera tidigare lokaler till bostäder i samband med renoveringar i centrala Sundbyberg.

Målet för 2024 var att fatta beslut om nyproduktion av 131 lägenheter. Målet överträffades och landade på 145 lägenheter tack vare beslut om ytterligare 24 i samband med renoveringen av kvarteret Vargen. Där kommer vi att konvertera alla ytor på bottenvåningen samt en del lokaler till bostäder.

HÖGA KRAV NÄR VI BYGGER

När vi bygger nytt ställer vi krav på att produkter och varor som stoppas in i våra hus inte innehåller skadliga ämnen för människa eller miljö. Produkters innehåll ska därför kontrolleras mot Byggvarubedömningen, och på så sätt säkerställer vi god inomhusmiljö och minskar risken för framtida saneringar.

92 laddplatser till elbilar för hyresgästerna



VÅRD OCH SOLENERGI I CENTRALA SUNDBYBERG

Fastigheten Bageriet, som sträcker sig längs med Landsvägen och Humblegatan, har under senare år genomgått en totalrenovering. Vi har fortsatt i huset under 2024 med att slutföra en lokalanpassning för en vårdhubb bestående av en tandläkare och en vårdcentral. De bildar tillsammans en plats för vård och omsorg nära hemmet.

På fastighetens tak tog vi i juni även vår sjunde solcellsanläggning i drift. Användningen av solel till fastighetsenergi är ytterligare ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete och bidrar till lokalproducerad grön el.

ODLINGSLOTTER

Vi har samverkat med staden och skapat "Mötesplats odling" i Hallonbergen. Projektet är en del av stadens utvecklingsprojekt Hallonbergslyftet och ska medverka till att öka tryggheten och trivseln i Hallonbergen. Vi har upplåtit ett tiotal platser för deltagare som befinner sig långt ifrån arbetsmarknaden. Vi har träffats, fikat, övat svenska och lärt oss mer om odling. Förvaltarens trädgårdsmästare har varit på plats för att stötta och ge råd och framöver är planen att fler ska få möjlighet att utnyttja odlingslotterna.

Initiativet har fört med sig att bostadsområdet blivit mer levande, trygga vuxna har rört sig utomhus under olika tider och vi har fått en grön, fin yta mitt i Hallonbergen.



60 659 personer står i vår bostadskö

RENOVERINGAR GER ATTRAKTIVA BOSTÄDER

Vi tar hand om våra hus genom såväl mindre underhåll i vardagen, som genom omfattande, hållbara renoveringar för framtiden. Under året blev vi klara med renoveringen av vårt tredje och sista hus i fastigheten Östern längs Götgatan/Tulegatan. Nästa år kommer vi att renovera gården.

Renoveringen av vår q-märkta fastighet Vargen i Storskogen fortgår. Här görs renoveringen med extra varsam hand för att bevara det utvändiga, tidstypiska uttrycket och för att kunna återanvända och återbruka material i så stor utsträckning som möjligt. Vi har tidigare renoverat fönster och balkonger, och under hösten tog renoveringen av bostäder i den första huskroppen av tre.

FÖRVALTAREN I MEDIA

Vi arbetar proaktivt och lyfter positiva nyheter från våra bostadsområden. Under året lämnade vi tips till media vid 24 tillfällen. Sammanlagt 53 artiklar publicerades där vi omnämndes. Exempelvis uppmärksammade Mitt i Sundbyberg vår ombyggnation av fastigheten Orienteraren i Hallonbergen, där vi gjorde om garage och kontor till 26 nya hyresrätter.



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, [illegible]

TRYGGHET OCH TRIVSEL

20250414125568

MÅLBILD 2030

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



FÖRDJUPAD DIALOG

Under 2024 genomförde vi bodialoger i våra sex områden. Dessa sammankomster är en möjlighet för hyresgästerna att träffa både oss och sina grannar, höra vad som är på gång och lämna synpunkter – samtidigt som vi får chans att samtala med våra boende. Därför är bodialoger ett värdefullt komplement till den skriftliga kundundersökningen. Detta år hade vi valfritt lägenhetsunderhåll som huvudtema, med värdefull info och tips kring detta. Vi informerade även om kommande underhåll och aktuella projekt i respektive närområde.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

BOINFLYTANDEAVTAL I PRAKTIKEN

2024 började vi jobba enligt det nya avtalet med Hyresgästföreningen, med nya rutiner och arbetssätt. Avtalet innebär, att vi säkrar en viss summa av vår totala pott för boinflytande, som ska gå till deras arbete för boinflytande. Hyresgästföreningen är en av många viktiga lokala aktörer och vår intention är att vi ska samarbeta i de frågor där det finns bra förutsättningar. Tillsammans kan vi stärka hyresgästernas boinflytande, samt underlätta de lokala hyresgästföreningarnas verksamhet och planering.

SYSTEMATIK FÖR TRYGGHET

Som ett allmännyttigt bolag är vårt uppdrag att tillhandahålla trygga bostäder för alla. Här utgör vårt bosociala arbete en viktig pusselbit och innefattar bland annat skadedjurshantering, störningar och att motverka olovlig andrahandsuthyrning.

Genom ett systematiskt arbetssätt gällande olovlig andrahandsuthyrning har vi under 2024 friställt och återfört 105 lägenheter till ordinarie kö, så att fler som är i behov och har rätt till bostad har möjlighet att få den.

MÅL

	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Serviceindex övergripande, %	82,5	81,6	82,5
Trygghet, %	81,0	80,8	81,5
Ta kunden på allvar, %	88,0	87,3	88,5
Rent och snyggt, %	76,0	73,5	75,5
Renoverade lägenheter, st	813	284	351
Genomförandegrad av underhållsplan, %	95–105	76	95–110

RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

I linje med vårt ägardirektiv ska vi möjliggöra kostnadseffektiva renoveringar. Under 2024 fick vi genomförandebeslut av sammanlagt 284 lägenheter.

Det planerade underhållet av våra fastigheter sker enligt vår underhållsplan. Vi genomför löpande kontroller för att säkerställa att vi lever upp till lagen och att husen håller god standard samt för att skapa trivsel, effektivisera skötseln och minska energianvändningen.

Under 2024 hamnade vår genomförandegrad av det planerade underhållet på 76 procent. De kvarvarande åtgärdena planeras in under 2025.

Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och förbättringsarbetet baseras ofta på deras önskemål.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125569

KUNDUNDERSÖKNING

Vi genomför en årlig kundundersökning för att våra hyresgäster ska kunna påverka sitt boende. Svaren ger oss viktig information, som vi analyserar och jobbar vidare med. *De ligger till grund för vår planering och* prioritering av insatser under kommande år.

UPPSKATTAT BEMÖTANDE

Precis som tidigare år fortsätter vi att få höga betyg i kundundersökningen för vårt bemötande från medarbetarna och vid felanmälningar. Vår förmåga att ta kunden på allvar får ett gensvar som ligger över branschens genomsnitt.

Under 2024 lade vi extra fokus på hur vi omhändertag hyresgästernas synpunkter, ett område som det fanns förbättringspotential inom.



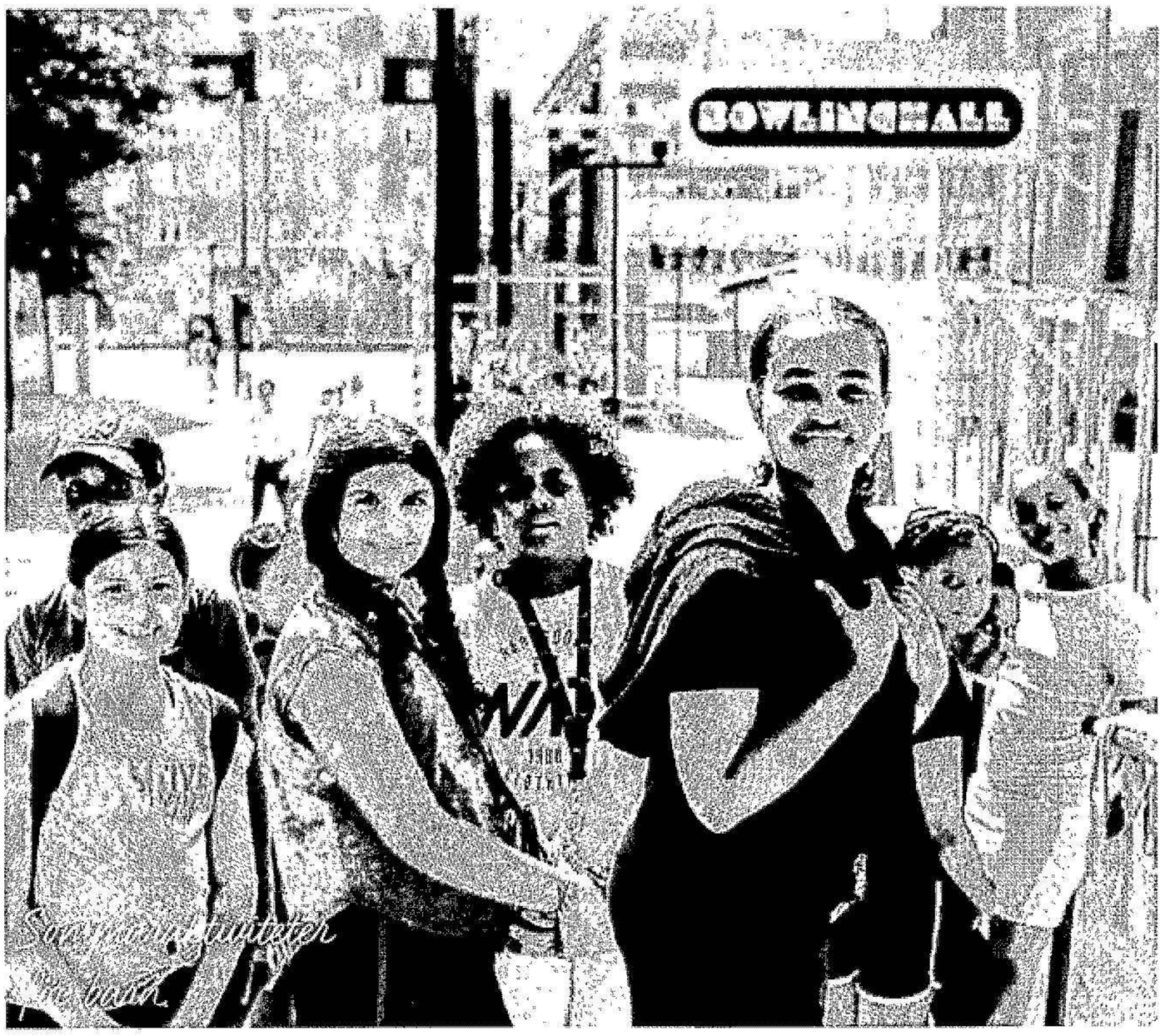
ALLA FICK SVARA

Från och med i år skickas kundenkäten till samtliga hyresgäster i digital form. Tidigare år delade vi fysiskt ut den till en slumpvist vald tredjedel av våra boende. Förändringen gjordes för att ge alla möjlighet att delta och för att säkerställa en bred och representativ återkoppling. Genom digitala utskick nådde vi även dem som tillfälligt befinner sig på annan adress, till exempel under en renovering. Svarsfrekvensen blev hela 60,6 procent.

MATFESTIVAL

Vi var med och arrangerade festivalen Smaka på Hallonbergen i Hallonbergen centrum. Vi är en av finansiärerna bakom initiativet Hallonbergen+Ör, som arbetar för en mer levande och inkluderande stadsdel.

Festivalen var ett fint exempel på hur bostadsbolag tillsammans kan bidra till gemenskap och låta aktiviteter få ta plats mitt i hjärtat av Hallonbergen.



BARNEN I FOKUS

Barnen utgör en mycket viktig del av samhället och vi planerar ofta våra aktiviteter kring dem. Genom våra satsningar på bland annat Löparakademin, barnorkestern El Sistema, Förvaltarenloppet samt aktiviteter under skollov når vi många barn som deltar.

Aktiviteterna är inte bara bra för den enskilda individen, utan ger ofta ringar på vattnet. De bidrar till trygghet och gemenskap, bland annat genom ökad rörelse i området, att föräldrar får fler mötesplatser och att barnen får en meningsfull fritid.

TRYGGARE UTEMILJÖ

Under 2024 genomförde vi trygghetsvandringar i Rissne och Hallonbergen, som är våra högst prioriterade områden i trygghetsfrågor. Berörda representanter från staden, Förvaltaren, polisen och andra fastighetsägare deltog och samverkade tillsammans med de boende i området. Brister i utemiljön och platser som upplevdes som otrygga protokollförs, så att respektive aktör kan åtgärda det som går.

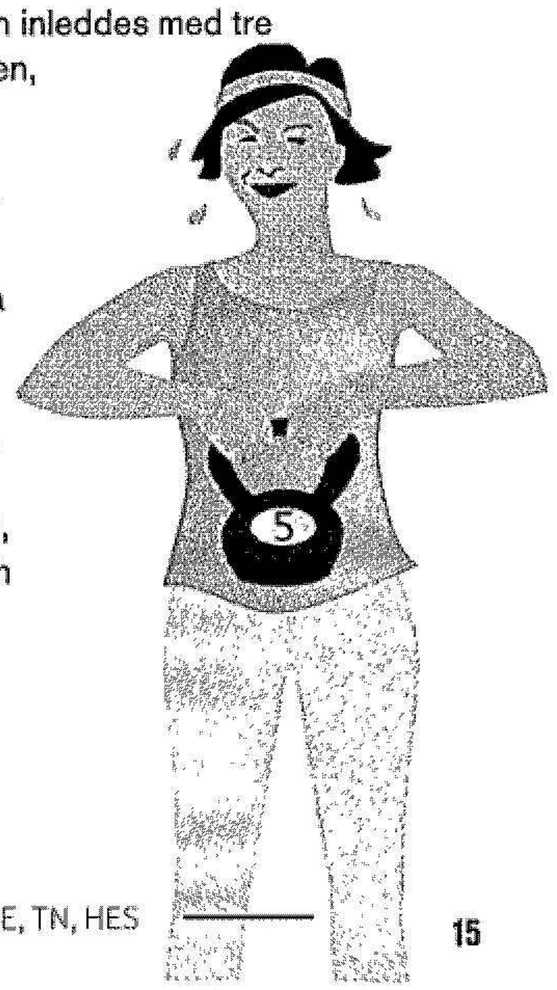
UTNYTTJAD BOPENG

Ett konkret sätt för våra hyresgäster att utöva boinflytande är genom vår bopeng. Den finansierar initiativ som ökar trivsel, gemenskap och trygghet i våra fastigheter och stadsdelar. Bopengen kan sökas av såväl hyresgäster som lokala föreningar. Under 2024 har vår bopeng bland annat stöttat grannfester, sopplunchar, filmkvällar, sommarlovsaktiviteter för barn, springlopp, föreläsningar, adventskaffe och temakvällar.

CIRKELTRÄNING UTOMHUS

Under 2024 initierades ett samarbete med Kvarterets cirkelträning. Syftet var, att tillängliggöra rörelse och träning i våra områden. Alla boende fick anmäla intresse, och träningen genomfördes sedan i Ursvik, Storskogen och Rissne

Cirkelträningen inleddes med tre ledarledda tillfällen, och sedan har hyresgästerna själva fått ta över ledarpinnen. Träningstillfällena bidrar till gemenskap bland grannarna, levande bostadsområden, hälsa, rörelse och frisk luft.



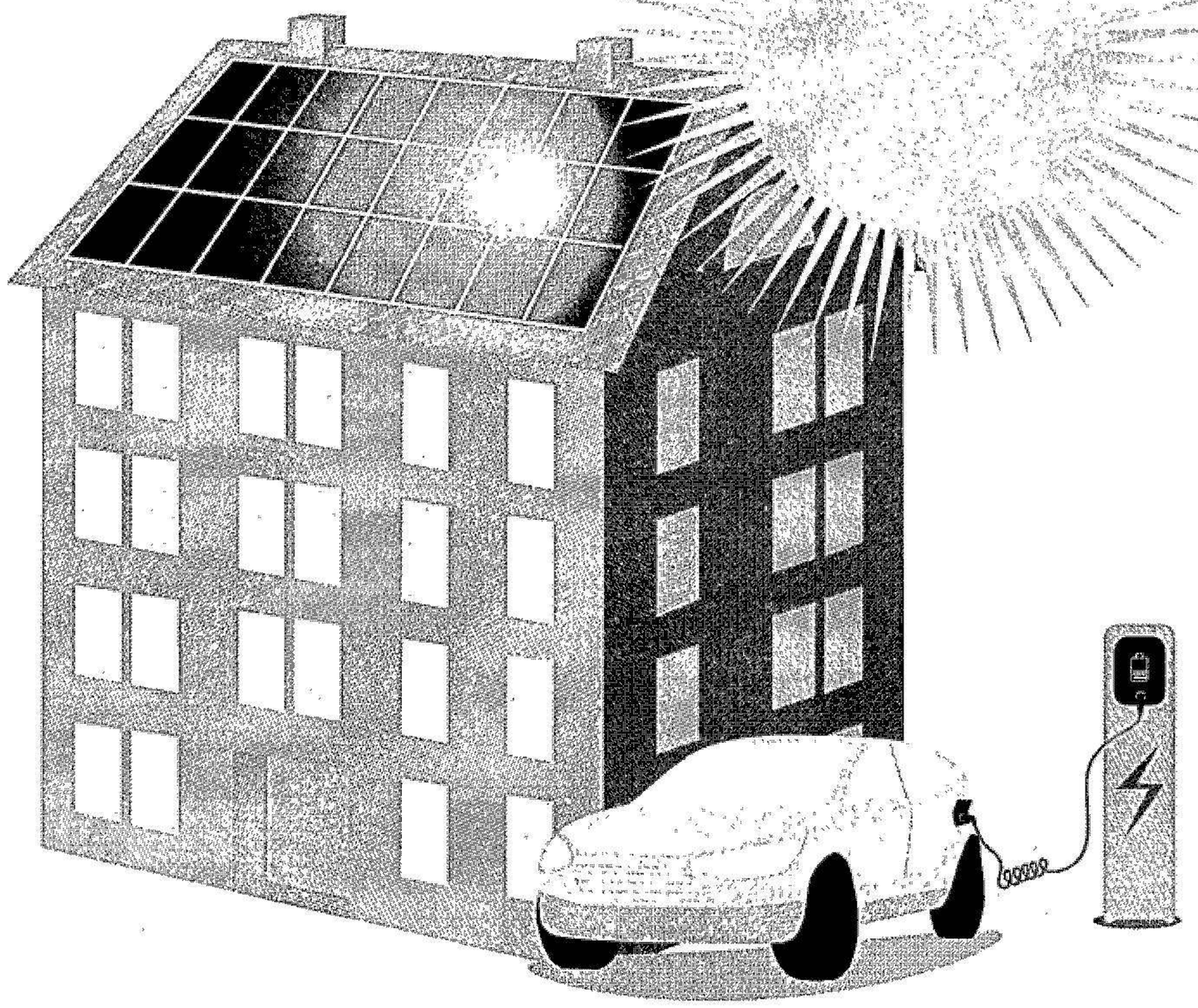
Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125570

KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

MÅLBILD 2030

Vi är föregångare i klimat- och miljöomställningen och vår verksamhet ska vara klimatneutral, klimatanpassad och fossilfri. Vi beaktar livscykelperspektiv i våra beslut och vill bidra till en cirkulär ekonomi. Våra fastigheter är energieffektiva och vi väljer energi från förnybara källor. När vi bygger nytt planerar och bygger vi klimatsmart, med omtanke om naturens resurser och den biologiska mångfalden. Nya material ska vara av god kvalitet, hålla länge och väljas med omsorg för miljö och människa. Vi återbrukar och arbetar ständigt för att minska vår verksamhets resursförbrukning och avfall. Vi hjälper våra hyresgäster hushålla med resurser och leva mer klimatsmart genom att bland annat främja mobilitet i våra områden, uppmuntrar till delning och återbruk, samt skapar förutsättningar för återvinning av hushållsavfall.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

VI ARBETAR FÖR LÄGRE KLIMATAVTRYCK

Våra koldioxidutsläpp för 2024 från bland annat fordonsbränsle samt inköpt el, kyla och värme landade på 221 ton. Det är 91 procent lägre än basåret 2010, då utsläppen var 2 440 ton CO_2, men vi har ännu inte nått målet om att vara klimatneutrala i vår drift.

Utsläppen från uppvärmning av våra fastigheter påverkades negativt av den kalla vårvintern, då fjärrvärmeleverantören behövde starta upp sin fossildrivna fjärrvärmepanna för att klara av de kallaste dagarna. För de klimatutsläpp som vi ännu inte eliminerat, sker en klimatkompensation genom kvalitetssäkrade projekt. Kompensationen sker så nära vår värdekedja som möjligt för att på sikt bidra till klimatreduktion även i de indirekta utsläppen som vår verksamhet ger upphov till.

Under året fortsatte arbetet med delmålet att halvera utsläppen i vår värdekedja till 2030 (jämfört med basåret 2022). Koldioxidutsläppen från exempelvis våra hyresgästers egen förbrukning och avfall i byggprojekt landade på 32 kg/kvm.

Vi fortsätter att konsekvent minska vår miljöpåverkan genom att köra fossilfria bilar, ställa krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp och arbeta mer med varsam renovering enligt vår renoveringsstrategi. Vi ser fortsatt potential att göra ännu mer.

MÅL	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Klimatneutrala inom scope 1 och 2, %	100	91	100
*Halvera utsläpp inom scope 3 till 2030 (mätstart 2022: 15 540 ton, mål 2030: 7 770 ton), kg/kvm	1)	32	25
**Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mätstart 2007: 159 kWh/kvm, mål 2030: 111 kWh/kvm), kWh/kvm	123	120	121
Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2027, %	94	90	94
***Antal laddpunkter, st	101	92	110
Vi installerar 1 000 kWp solceller under perioden 2024-2034, kWp	120	110	0

1) Fanns ej med i måltal före 2025. *kvm = BOA. **kvm = Atemp. ***Exkluderar Förvaltarens egna laddpunkter.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125711

FÖRBÄTTRINGAR UNDER ÅRET

Det är vid stora renoveringar som vi kan genomföra de största energibesparande åtgärdena. Ett exempel är total-renoveringen av fastigheten Östern. Genom att tilläggsisolera fasader, byta fönster och installera värmeåtervinning av frånluften förväntar vi oss en minskad energiförbrukning med över 35 procent. Även mindre men smarta åtgärder bidrar till att spara energi.

NÅGRA EXEMPEL FRÅN 2024:

- **Ventilation:** Utbyte av äldre aggregat till nya energieffektiva modeller med värmeåtervinning.
- **Cirkulationspumpar:** Installation av moderna, energieffektiva pumpar.
- **Injustering av värme:** Skapade jämnare temperatur och minskad energiförbrukning.
- **Tilläggsisolering:** Minskade värmeförluster på kallvindar.
- **Fjärrvärmecentraler:** Ny styrning på 15 centraler för smartare energioptimering.

Tillsammans ger dessa insatser stora förbättringar för både energiförbrukning och boendemiljö.



ÅTERBRUK I PROJEKT

När vi gör omfattande renoveringar eller bygger nytt kan det frigöras material och varor som fortfarande har mycket att ge. För att kunna ta tillvara på detta gjorde vi 2023 en pilotstudie av återbruk i ett byggprojekt.

Piloten blev lyckad och under 2024 har vi jobbat vidare med att systematisera arbetssättet för att underlätta återbruk mellan våra fastigheter. Vi jobbar vidare med planeringen av en återbrukshubb inom vårt bestånd och ser över vilka resurser som vi behöver få in i den dagliga verksamheten.

Vi fortsätter parallellt att aktivt jobba med frågan inom våra renoverings- och nyproduktionsprojekt.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

Sedan 2002 är vi miljöcertifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001:2015. Årets externa miljörevision gav inga avvikelser, men däremot några förbättringsförslag som vi jobbar med.

Under året förbättrade vi bland annat systematiken kring relevanta och mätbara mål, för att bättre kunna utvärdera effekten av våra aktiviteter.

ÖVERGRIPANDE ENERGIMÅL

Som del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ strävar vi mot en fossilfri allmännytta samt 30 procent lägre energianvändning till 2030, jämfört med basåret 2007. Under 2024 har energianvändningen minskat med 5,98 procent, vilket totalt ger en minskning på 24,32 procent sedan basåret 2007.

MINSKAD ENERGI-ANVÄNDNING

Under året har vi arbetat med vår energistrategi och fastighetsenergiplan, som hjälper oss att nå målet att minska energianvändningen med 30 procent till 2030. Fokus har legat på teknisk optimering, smartare förvaltning och åtgärder vid renoveringar och nybyggnationer.

SYSTEM SOM BIDRAR TILL JÄMN LEVERANS

Vi fortsätter att arbeta enligt vår styrstrategi för drift och övervakning av fastigheterna. Under 2024 har vi installerat nya styrsystem i flera hus, vilket leder till lägre kostnader för det centrala övervakningssystemet, enklare drift för vår personal och smarta funktioner som möjliggör effektiv energioptimering. Med de nya styrsystemen kan vi övervaka fastigheterna i realtid, och se kyla, värme, ventilation och medeltemperaturer i lägenheter där vi har installerade inomhustemperaturgivare. Tekniken gör det möjligt för oss att både spara energi och hålla en jämnare och mer behaglig temperatur i fastigheterna.

INSAMLING NÄRA DE BOENDE



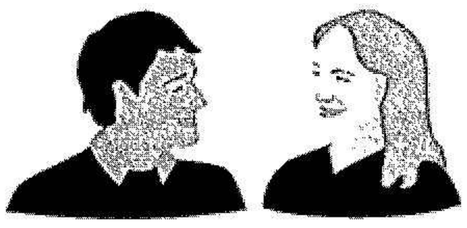
Att ha insamling av förpackningar nära sin bostad är en förutsättning för att våra hyresgäster ska kunna vara med och bidra till en bättre miljö och ett trevligare område. För att göra återvinningen mer tillgänglig för hyresgästerna har vi under året utvecklat och kompletterat flera redan befintliga återvinningsrum med nya kärl, skåp och skyltar.

Vid årets slut kunde 90 procent källsortera nära sitt hem.

Vårt mål är att alla hyresgäster ska ha fastighetsnära insamling av förpackningar senast år 2027.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

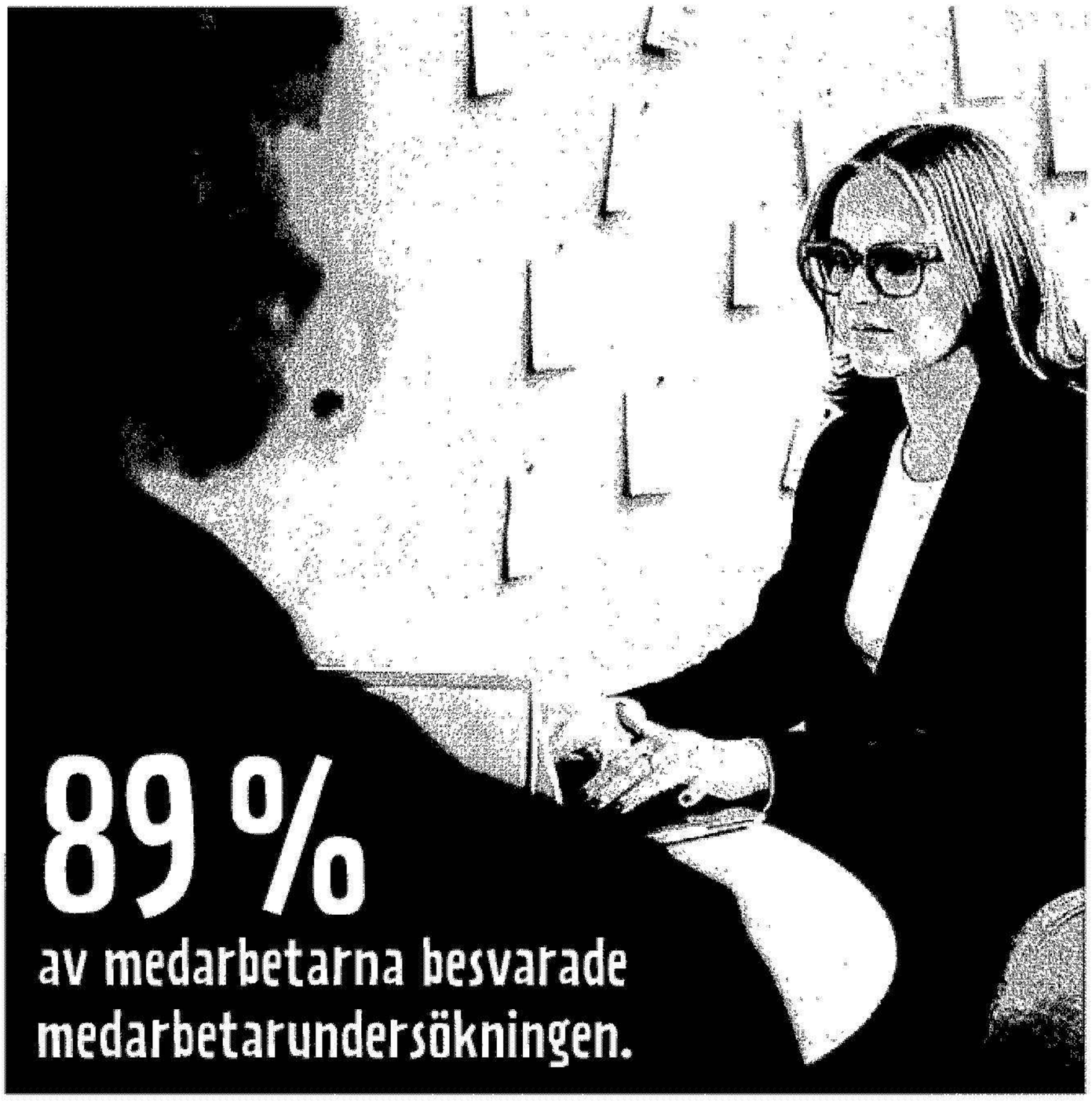
20250414412572



ATTRAKTIV ARBETSPLATS

MÅLBILD 2030

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



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MEDARBETARE KÄNNER SIG DELAKTIGA I VÅRA MÅL

Att vara en attraktiv arbetsgivare är en av våra viktigaste frågor. Vi genomför därför årliga medarbetarundersökningar för att ta reda på hur våra medarbetare upplever sitt arbete. Svarsfrekvensen 2024 landade på 89 procent, och vi är mycket glada över det höga deltagandet.

I år såg vi tydligt att vår satsning på affärsetiska vägledningar samt kommunikationen internt har gett positiva resultat i undersökningen. Våra medarbetare känner att de i hög grad bidrar till bolagets mål.

Som tidigare får våra chefer mycket höga resultat. Bland våra styrkor märks också en god arbetsmiljö och att våra medarbetare trivs med sina arbetsuppgifter. De känner gemenskap och har ett bra samarbete med sina närmaste kollegor och sin chef.

NOLLTOLERANS MOT KRÄNKNING

93 procent av våra medarbetare svarade i medarbetarundersökningen att de vet vart de ska vända sig om de blir utsatta för kränkningar eller sexuella trakasserier.

Ingen anmälan har kommit in under 2024, men i undersökningen svarade 5 procent att de har utsatts för kränkande särbehandling i arbetet.

Vi har nolltolerans mot alla typer av kränkningar. Vi tar detta på allvar genom att diskutera innebörden av kränkningar på våra arbetsplatsträffar och vikten av att anmäla till sin chef eller hr om man upplever sig kränkt.

FÖRBÄTTRAD INTERNKOMMUNIKATION

Under 2023 visade medarbetarundersökningen att vår internkommunikation kunde fungera bättre. Våra chefer fick därför i uppdrag under 2024 att diskutera med sina medarbetare kring hur deras kommunikationsbehov såg ut.

Cheferna fick verktyg för att kommunicera mer effektivt. Vi införde även ett nytt intranät under året, som underlättar för medarbetarna att hitta information som de söker i sitt dagliga arbete. Sammantaget gjorde detta att vi höjde vårt resultat i årets undersökning – från 3,47 till 3,70 på en femgradig skala.

MÅL

	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Medarbetarindex	79	76	79
Frisknärvaro, %	96,5	94,8	96,5

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125573

UPPSKATTADE FÖRMÅNER

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

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

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

Den största risken i vårt arbete är fortfarande stick- och skärskador. Under 2024 har fem skador rapporterats.

Vi jobbar för att öka medvetenheten kring tillbud, det vill säga avvikelser som skulle kunna leda till en skada. Det har inte rapporterats något tillbud under året.



UPPMUNTRAR TILL GOD HÄLSA

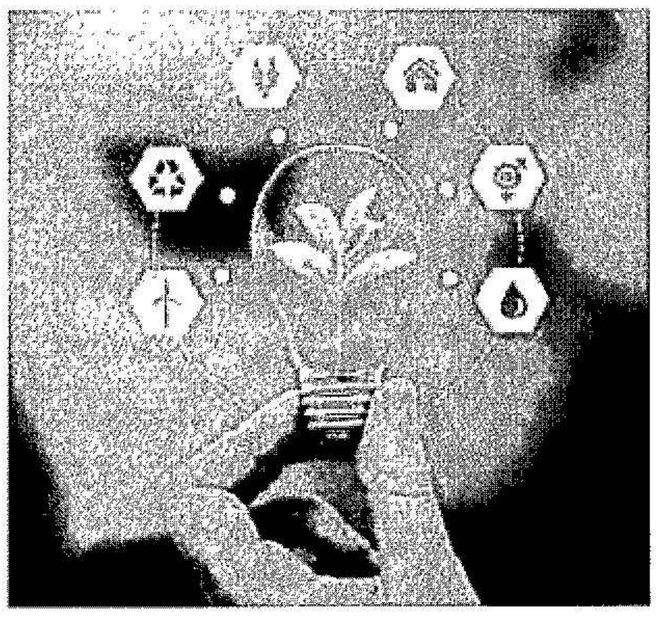
Vi vill gärna uppmuntra våra medarbetare att ta väl hand om sig och sin hälsa genom friskvård och rörelse. Vi erbjuder ett friskvårdsbidrag på 3 500 kr/år, och i år har vi sett en ökning från 65 procent till 77 procent när det gäller hur många som utnyttjat det.

77 %

har utnyttjat friskvårdsbidraget.

KARTLÄGGNING AV UTBILDNINGAR

Vi jobbar löpande med kompetens-kartläggning för att tillgodose medarbetarnas och bolagets behov. Alla våra internutbildningar samlas i vår utbildningsportal – både för att synliggöra dem och för att tillgängligöra utbildningsmaterialet.

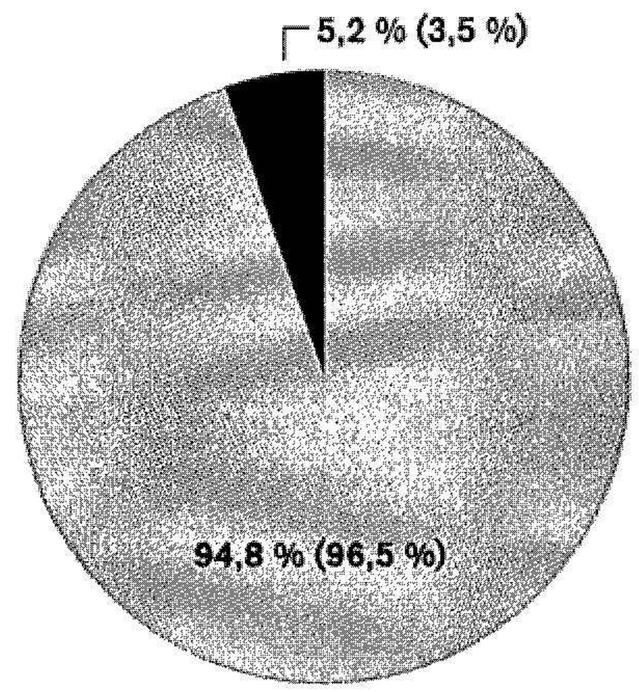


OBLIGATORISK HÅLLBARHETS-UTBILDNING

Under 2024 införde vi en obligatorisk hållbarhetsutbildning för alla medarbetare på Förvaltaren. Målet är att öka förståelsen för hur hållbarhet genomsyrar allt vi gör, oavsett roll.

Genom att ge alla samma kunskaps-grund skapar vi en starkare och mer hållbar arbetsplats.

FRISKNÄRVARO

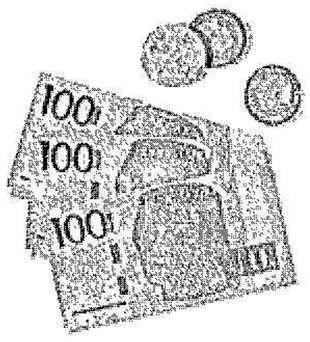


Vi har under året haft en frisknärvaro på 94,8 %, och en sjukfrånvaro på 5,2 %. Förra året låg närvarosiffran på 96,5 %.

Antal anställda 152
Kvinnor 44 %
Män 56 %

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

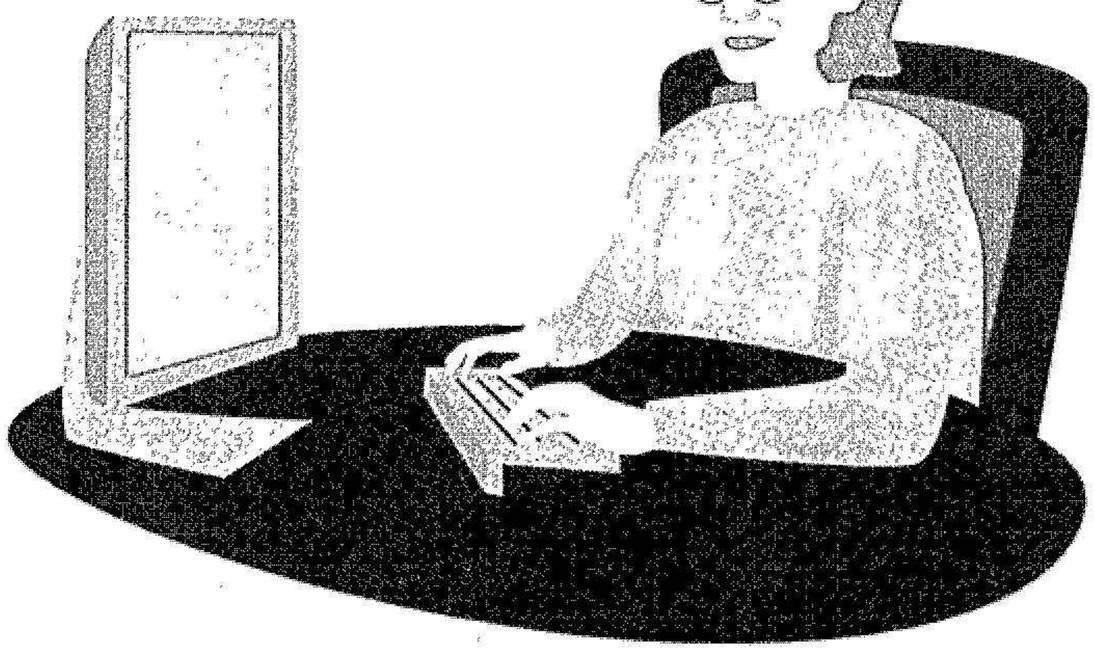
20250414112574



EKONOMISKT ANSVAR

MÅLBILD 2030

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



STABIL GRUND OCH LÅNGSIKTIGT ANSVAR

2024 var ett fortsatt tufft ekonomiskt år, med höga kostnader för material och energi i kombination med höga räntor. Räntorna vände neråt under året, men då vi samtidigt ökade våra lån ökade också de sammantagna räntekostnaderna.

Många av våra fastigheter är uppförda under samma tidsperiod, vilket gör att även deras renoveringsbehov sammanfaller. Det är en utmaning som vi delar med flertalet andra bolag i fastighetsbranschen.

Marknadsvärdet på våra fastigheter den 31 december 2024 uppgick till 14 851 miljoner kronor, vilket är ungefär på samma nivå som förra året. Även om den kraftiga nedgången nu förhoppningsvis är bruten ligger marknadsvärdet mycket lägre än 2021 års marknadsvärde.

Trots att kostnadsökningarna har varit större än intäktsökningarna har vi en fortsatt stabil grund kopplat till en låg belåningsgrad, god likviditet, ett stort övervärde på våra fastigheter och ett stort eget kapital.

Vi jobbar aktivt med våra prioriteringar för att bibehålla dessa goda förutsättningar och ta ansvar för den långsiktiga förvaltningen av vårt bolag.

BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

HÅLLBARA PRIORITERINGAR

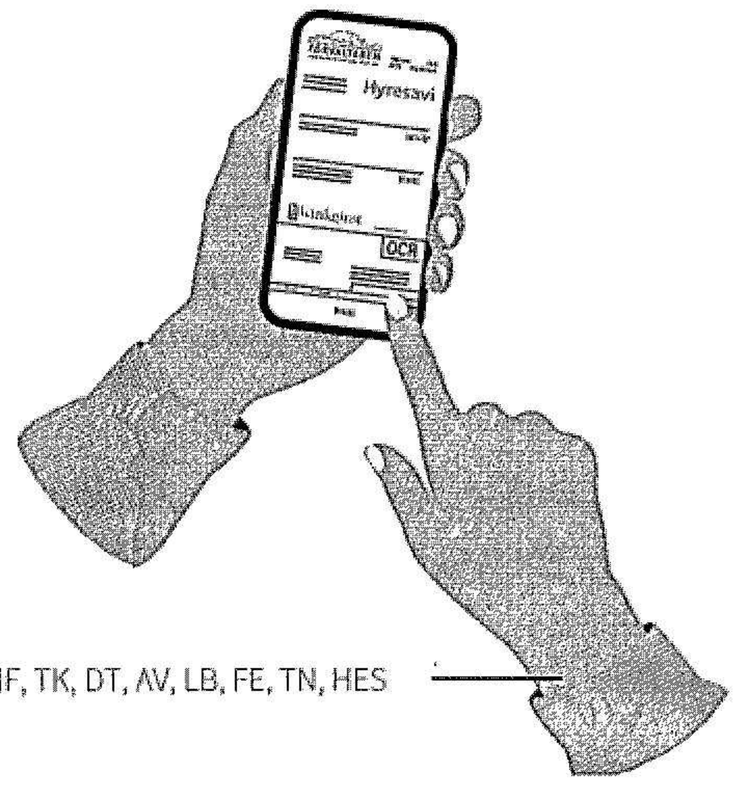
Under tuffare ekonomiska tider behöver vi jobba mer aktivt med våra prioriteringar när det kommer till underhåll.

Vi har sett ett ökat antal vattenskador, framför allt i Rissne, och därför har vi prioriterat om och tidigarelagt våra planerade stambyten där.

Vårt genomgående fokus ligger på att prioritera hållbart och minska våra kostnader över tid. Det görs bland annat genom att välja mer hållbara och skonsamma produkter för människa och miljö och genom att koppla upp våra fastigheter för att kunna styra alla installationer digitalt och energieffektivt.

RÄTT HYRA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Våra hyresgäster ska kunna känna sig trygga med att de får rätt kvalitet för den hyra de betalar. Vi och Hyresgästföreningen region Stockholm förhandlar varje år om nya hyresnivåer. Hyreshöjningen syftar till att täcka våra ökade kostnader för att förvalta våra bostäder från ett år till ett annat. Förvaltaren strävar alltid efter att likvärdiga lägenheter ska ha samma hyra.



MÅL

	Mål 2024	Utfall 2024	Mål 2025
Överskottsgrad driftnetto, %	36	35,8	38
Totalavkastning, %	7(+/-1)	2,6	7(+/-1)*
Räntetäckningsgrad	≥2 ggr	4,6 ggr	≥2**
Belåningsgrad, %	≤40	15,3	≤40
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95	93	95

*7% (+/-1) avser långsiktigt hållbar nivå. Måltalet följs över tid. **Fr.o.m. 2024 mäter vi räntetäckningsgrad utan hänsyn till ränta under byggnadstid (RUB)

74 kr/m²

höjdes årshyran 2024

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125 75

KOSTNADER ÖKAR MER ÄN INTÄKTER

Hyrorna höjdes med 74 kronor räknat per kvadratmeter och år för våra bostadshyresgäster. Det motsvarade en höjning med cirka 462 kronor i månaden för en normal trea på 75 kvadratmeter. Unikt för 2024 var att höjningen gällde från februari, utan någon retroaktiv höjning.

De stora kostnadsökningar vi har sett i samhället påverkar oss som fastighetsbolag likväl som hushållen. Trots en högre hyreshöjning i år än vi sett tidigare år fick vi inte täckning för våra kostnadsökningar. Denna skillnad mellan intäkter i förhållande till kostnader har bestått flera år.

Vi fortsätter därför prioritera de mest akuta åtgärderna för att bättre jämna ut våra investeringar över tid. Vi jobbar även aktivt med att minska antalet outhyrda lägenheter (vakanser), vilket gör att vi har fått in fler hyror samtidigt som fler har fått en bostad.

Vi har tecknat viktiga avtal med lokalhyresgäster och minskat vakanser, vilket kommer märkas positivt nästa år.



Sammantaget når vi inte riktigt vårt måltal på 36 procent för överskottsgrad justerat driftnetto, utan landar på 35,8 procent (41,5 procent).

Kreditbetyg AA-/Stable hos Standard & Poor's

TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARNA

Som ett allmännyttigt bostadsbolag går en del av överskottet från vår verksamhet åter till kommunen och kommer därigenom alla sundbybergare till del.

Under 2024 har ingen värdeöverföring till Sundbybergs stadshus AB genomförts. Detta på grund av att vår ägare sett att vi kunnat göra större nytta genom att öka de satsningar som ålagts oss via ägardirektiven, till exempel genom vårt bidrag i den långsiktiga satsningen på Hallonbergen.

SUND KONKURRENS OCH RÄTTVIST BYGGANDE

Vi arbetar aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för våra avtalsentreprenörer.

Vi vill säkerställa goda arbetsvillkor vad gäller skälig lön, arbetstid och semester för anställda i hela kedjan av entreprenörer och leverantörer.

Vi är med i den ideella organisationen Rättvist byggande, som jobbar proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

ETISKT AGERANDE

Vi följer Sundbybergs stads riktlinjer vad gäller gåvor, representation eller andra förmåner, ihop med några skrivelser särskilt anpassade för vår verksamhet.

Målet är att 95 procent av våra medarbetare ska ha kännedom om våra affärsetiska vägledningar, och i år landade siffran i medarbetar-undersökningen på 93 procent. Vi har en årlig genomgång med alla medarbetare av affärsetik samt motverkan av mutor och korruption.

Vi har ett externt visselblåsarsystem dit medarbetare kan anmäla allvarliga missförhållanden, som korruption eller andra oegentligheter. Vi har haft ett anmält fall av oegentlighet under året, som har utretts och avskrivits.

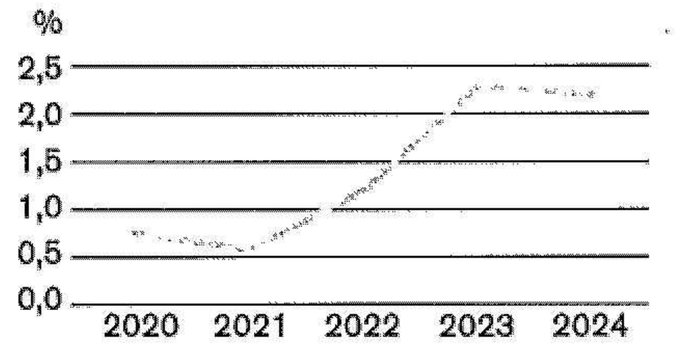
ANSVARSFULL UPPHANDLING

Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift av våra fastigheter samt renoveringar och nyproduktion. Vi följer lagen om offentlig upphandling och Sundbybergs stads upphandlingspolicy.

Policyn innebär, att vi alltid ska ställa krav på våra leverantörer gällande ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer som är relevanta utifrån upphandlingsobjektet. Vårt fokus är kvalitet och uppföljning.

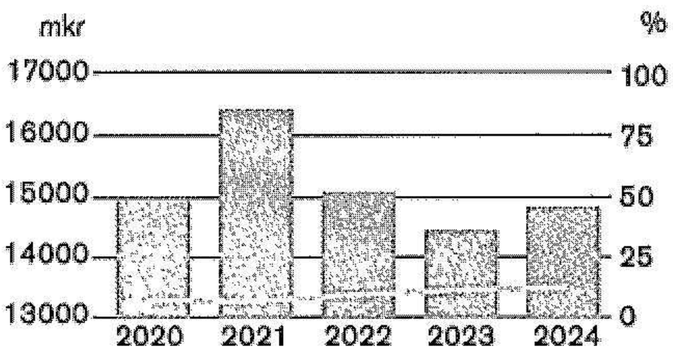
Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster.

SNITTRÄNTA

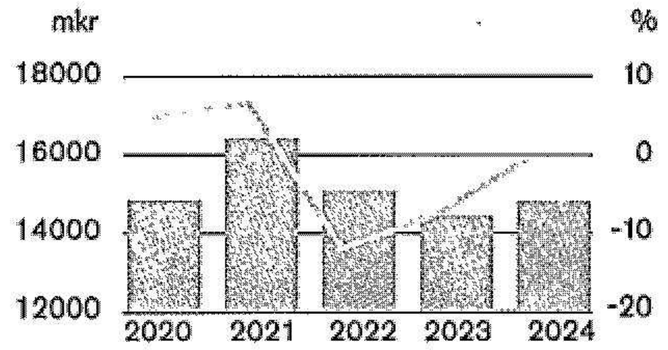


Snittränta per den 31 december

BELÅNINGSGRAD

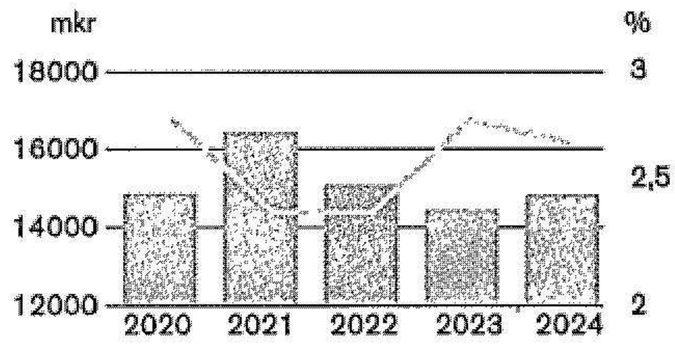


VÄRDEFÖRÄNDRING



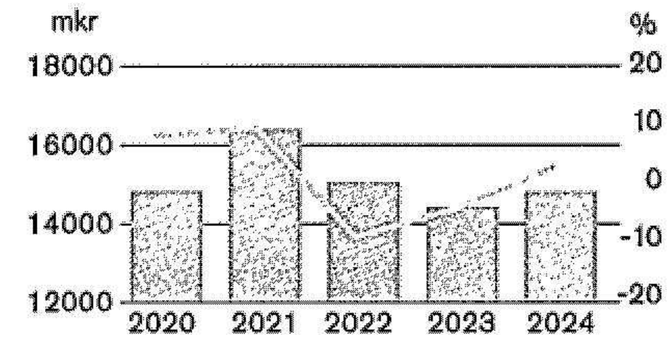
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



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

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414112576

FINANSIERING

Förvaltaren har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapital- och bankmarknaden. Vi bedömer tillgången till krediter som mycket god tack vare vår höga rating, breda finansieringsbas och starka ägarstruktur i Sundbybergs stad via moderbolaget Sundbybergs stadshus AB.

SKULDPORTFÖLJEN

Koncernens skuldportfölj uppgick den 31 december 2024 till 2 400 (2 200 föregående år) miljoner (mkr).

Vi hanterar räntesäkring via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Vi hade per 31 december 2024 en derivatportfölj uppgående till ett nominellt värde om 1 850 (1 650) mkr.

FINANSPOLICY

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

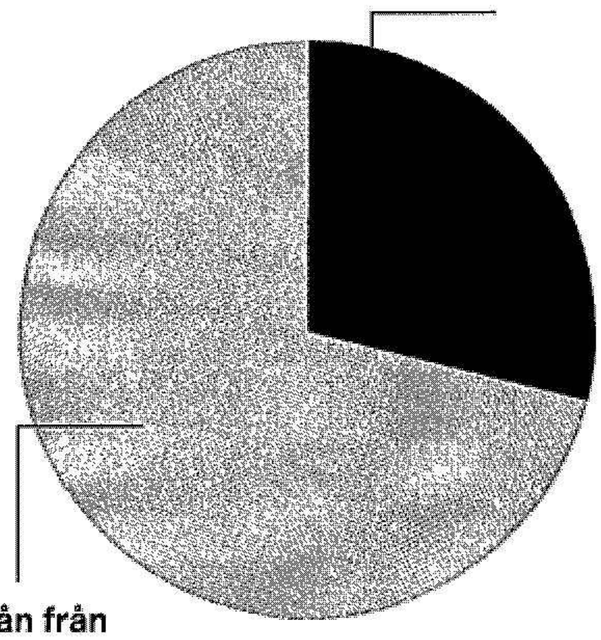
Finanspolicyn klargör de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna.

FINANSNETTO

Koncernens finansnetto uppgick till -48 (-43) mkr. Ökningen av finansnettot på 5 mkr beror på att räntekostnaderna stigit med 2 mkr till -50 (-48), vilket förklaras med högre marknadsräntor framför allt i början av året. Därutöver ökade övriga finansiella kostnader med 1 mkr till -3 (-2) mkr samt att en mindre del av räntekostnaden aktiverats som "ränta under byggnadstid", RUB, på grund av lägre byggkostnader. För 2024 var det 8 (11) mkr och bidrog också till ökningen av finansnetto.

Den 31 december 2024 var snitträntan (momentan) för skuldportföljen 2,18 (2,26) procent och snitträntan under året 2,32 (2,01) procent. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,98 (2,77) år och andelen lån med förfall inom ett år med hänsyn till kreditlöften uppgick till 0 (0) procent.

FINANSIERINGSKÄLLOR



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2024 var 32 (42) mkr, vilket medförde en negativ värdeförändring under året om 9 mkr. Det beror framför allt på att derivat med mycket låg fast ränta förfallit under året och bundits om på en högre räntenivå.

RATING

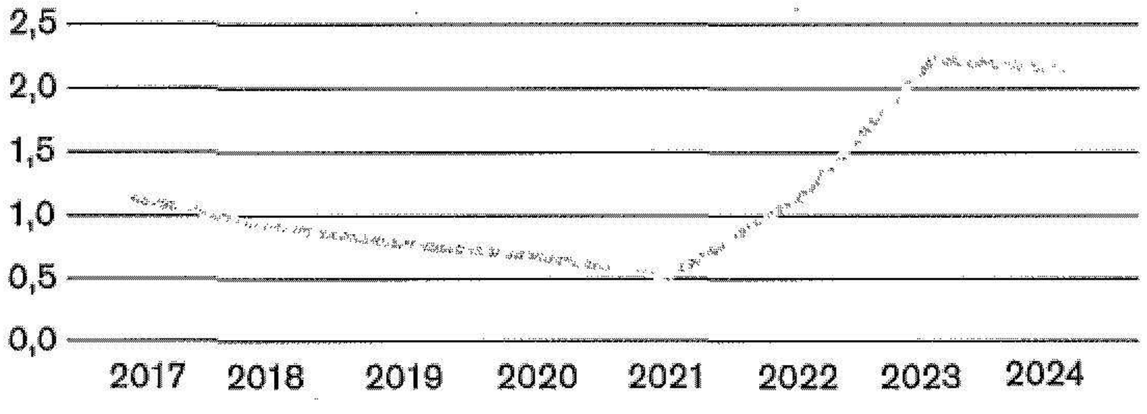
Fastighets AB Förvaltaren har under året behållit sitt höga kreditbetyg AA-/Stable/A-1+, i den rating som utförs av Standard & Poor's. Ratingen avser att bedöma den generella kreditvärdigheten att i tid möta sina finansiella förpliktelser hos en emittent. Det mycket höga kreditbetyget motiveras särskilt av bolagets låga affärsrisk och skuldsättning. Ratingen underlättar emittering av kapitalmarknadsprodukter.

BORGENSAVGIFT

Koncernen har erlagt 5,9 (5,3) mkr i kommunal borgensavgift. Beviljad borgensram uppgick till 2 900 (2 900) mkr, varav 1 700 (1 500) mkr var utnyttjat.



SNITTRÄNTA



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

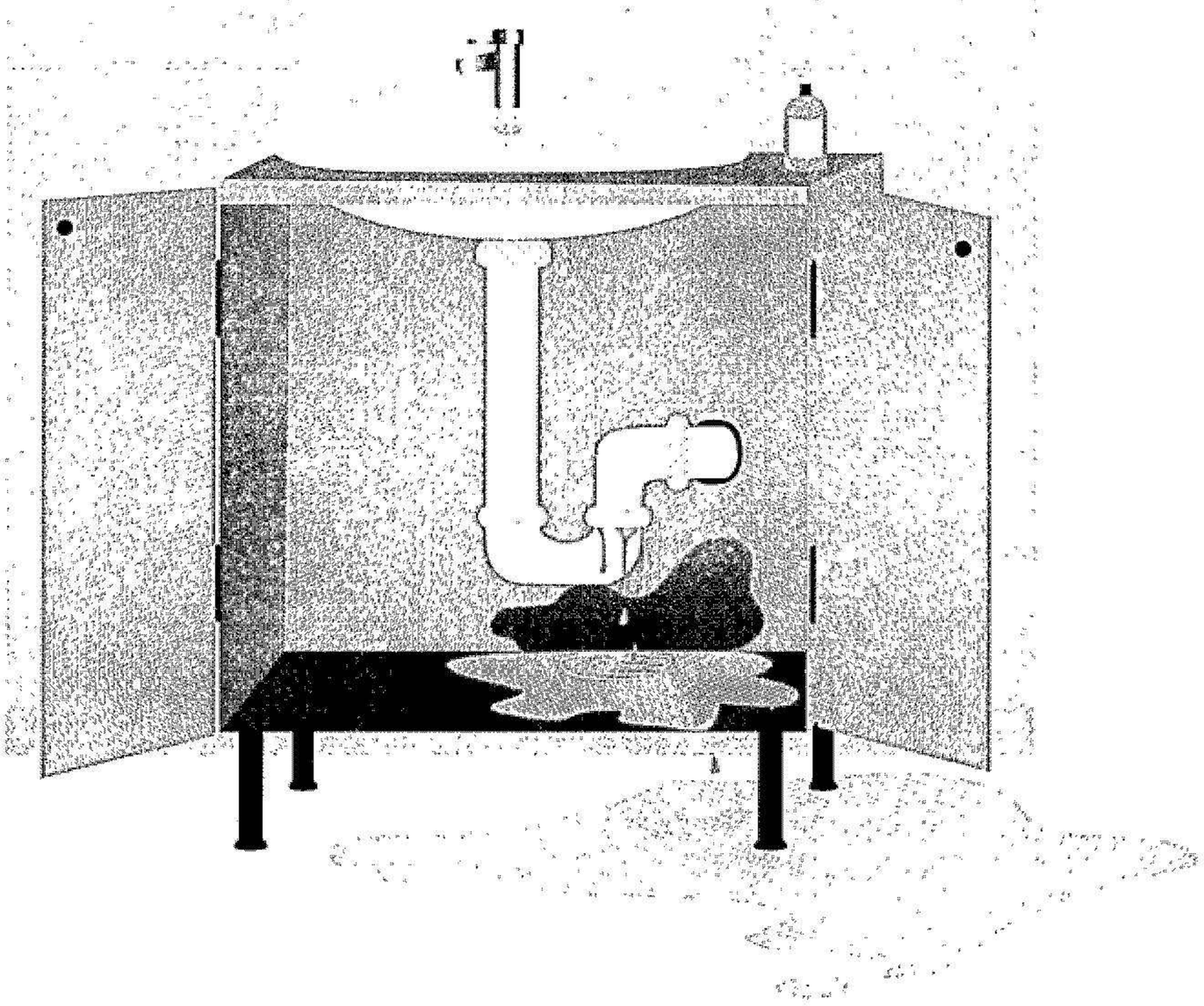
20250414125777

VI ARBETAR MED PROAKTIV RISKHANTERING

Riskanalys är en viktig del av vår styrning för att agera förebyggande och vara beredda på olika typer av händelser, både i vår verksamhet och i omvärlden.

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

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



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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125778

HÅLLBARHETSNOTER

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

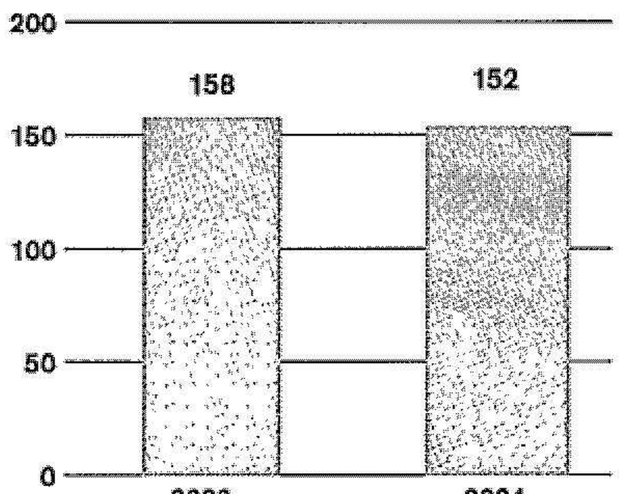
Förvaltarens års- och hållbarhetsredovisning är upprättad för att spegla verksamheten. För att avgränsa innehållet har vi tillämpat principerna för väsentlighet, transparens och intressentperspektiv. Vi följer löpande vår omvärld och utvecklar vår styrning för att vara i takt med omvärlden och för att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

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

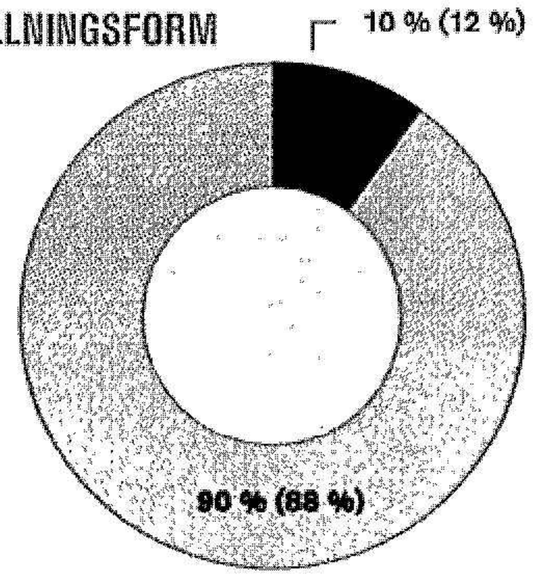
MEDARBETARSIFFROR

31/12 2024

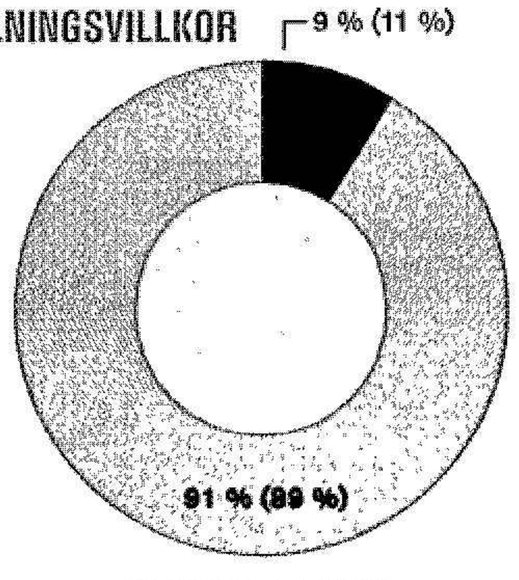
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



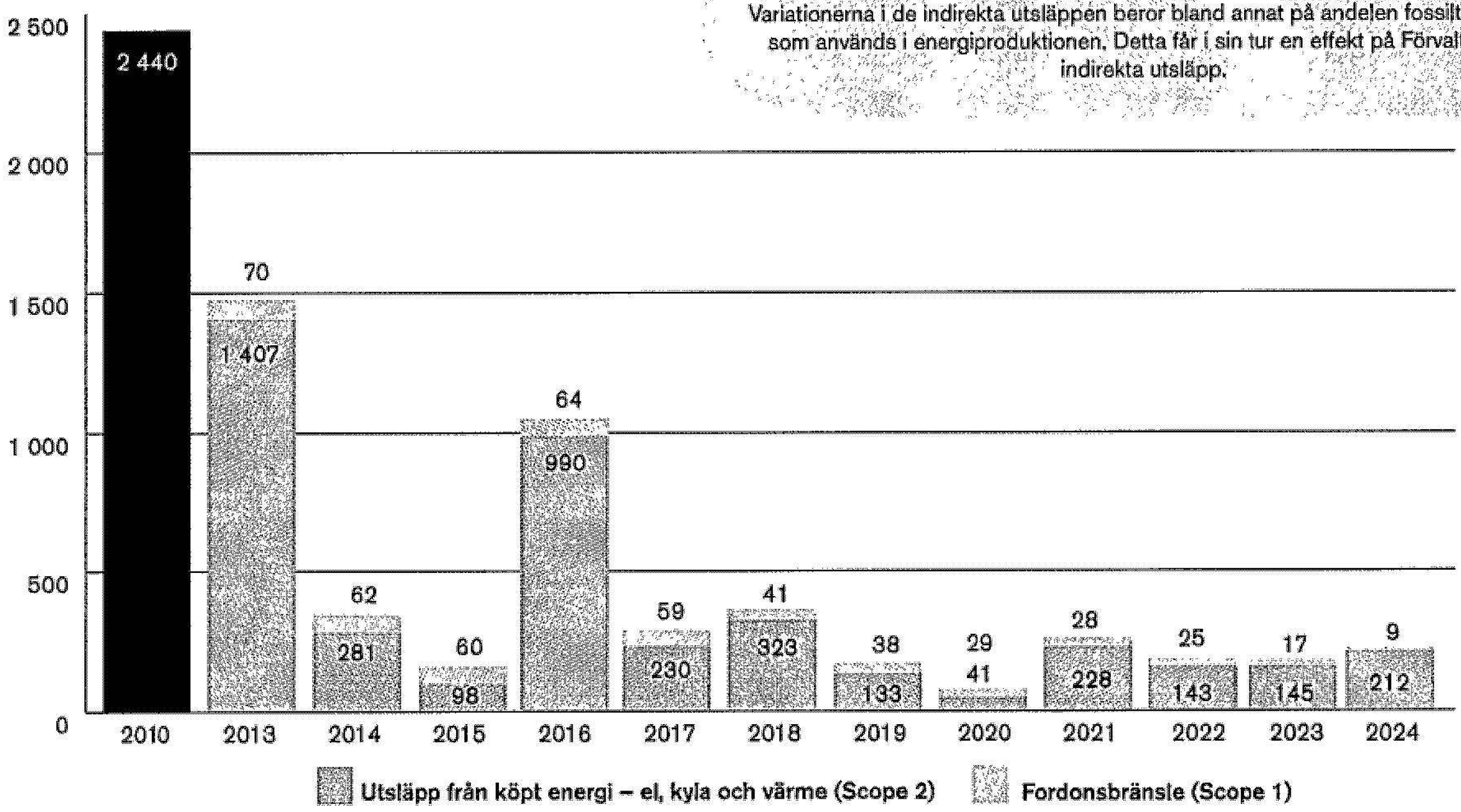
	Alla medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp	Styrelsen	Tillsvidare	Visstid	Heltid	Deltid
Antal	152	14	4	12	137	15	138	14
Kvinnor, %	44	64	75	42	44	47	44	43
Män, %	56	36	25	58	56	53	56	57
Under 30 år, %	2	0	0	8				
30-49 år, %	44	36	25	50				
Över 50 år, %	54	64	75	42				

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125790

KOLDIOXIDUTSLÄPP SCOPE 1 OCH 2 (TON/ÅR)

Ton koldioxidutsläpp



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

SÅ BERÄKNAR VI UTSLÄPP

Våra beräkningar sker enligt Greenhouse Gas Protocol, ett vedertaget sätt att beräkna klimatpåverkan. GHG-protokollet delar upp utsläppen i tre kategorier (scopes):

- Scope 1 - fordonsbränsle samt läckande av köldmedium
- Scope 2 - köpt fastighetsenergi
- Scope 3 - alla indirekta utsläpp där merparten av våra utsläpp ligger.

Under 2024 har vi beräknat våra indirekta utsläpp i värdekedjan med hjälp av branschstandarder, schabloner och specifika data, och nu fortsätter arbetet med att säkerställa en god kvalitet i dessa beräkningar framåt.

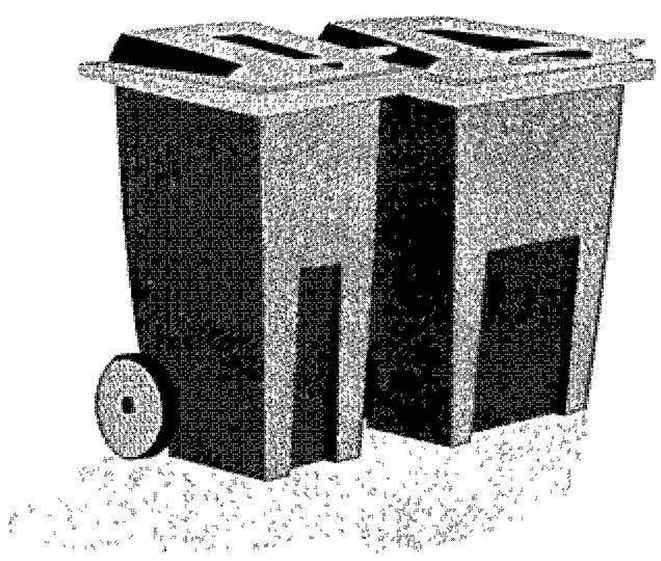
Fastighetselen som köptes in under 2024 var ursprungsmärkt vattenkraft och biokraft. Vi använder fjärrvärme från Norrenergi med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöval". Under 2024 kom 98 procent av värmen från förnybara källor. Andelen förnybart i fjärrvärmemixen minskade, vilket ökade våra fjärrvärmerelaterade utsläpp jämfört med 2023.

Detta beror på de kalla vintermånaderna och Norrenergis behov av att komplettera med mer fossilt bränsle i värmeproduktionen.

Kylan avser fjärrkyla till lokaler utrustade med kylsystem. Under 2024 kom 100 procent av fjärrkylan från förnybara källor.

EMISSIONSFAKTORER

Fordonsbränsle: Trafikverket (2017), WTW-värden
El: Sveriges Allmännytta, EF Klimatinitiativet 2024, scope 2 för vattenkraft och biokraft
Fjärrvärme och fjärrkyla: Norrenergi (2024)



AVFALL I SIFFROR

Fraktioner i ton	2020	2021	2022	2023	2024
Matavfall	364	354	321	356	259
Fettavfall	98	67	112	144	107
Restavfall från hushåll	3 249	3 228	3 180	2 931	2 691
Källsorterade fraktioner	663	843	617	401	466
Brännbart avfall (inkl grovsopor)	494	511	404	85	16
Park- och trädgårdsavfall	77	53	69	–	–
Totalt icke farligt avfall	4 946	5 056	4 703	3 918	3 539
Elavfall (farligt avfall)	39	40	35	1,3	3
Övrigt farligt avfall	2	1	3	1,5	8
Totalt farligt avfall	41	41	38	2,8	11

Källa: Prezero, SAVAB

SÅ BERÄKNAR VI AVFALLSMÄNGDER

Datat för avfallsfraktioner består av uppmätta vikter (kg), uppskattade mängder (volym multiplicerat med antal hämtningar) samt beräkningar av den andel som våra hyresgäster står för i ett område (från t ex sopsug).

Vikterna i tabellen är uppskattade på samma sätt varje år för jämförbarhet. Även i år har ingen data för fraktionen Park- och trädgårdsavfall rapporterats, på grund av byte av entreprenör.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

GRI-INDEX

20250414125800

Fastighets AB Förvaltaren har redovisat informationen som hänvisas till i detta GRI-index för perioden 1 januari till 31 december 2024 med referens till GRI Standards.

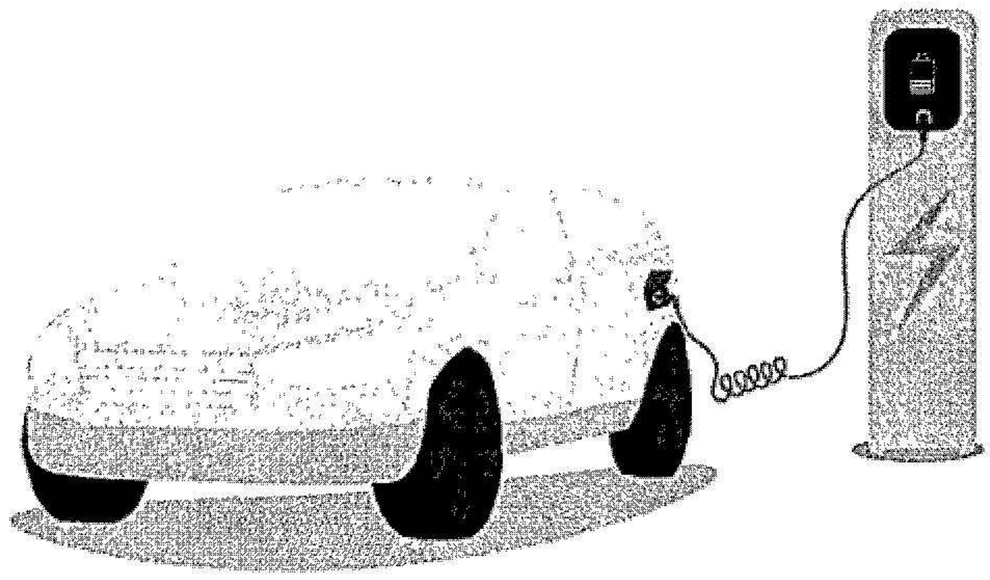


GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	UPPLYSNING	KOMMENTAR/HÄNVISNING
GRI 2: Generella upplysningar 2021		
1. ORGANISATIONSPROFIL OCH REDOVISNINGSPRINCIPER		
	2-1 Upplysningar om organisationen	s. 2, 5, 28, 55
	2-2 Enheter som inkluderas i organisationens hållbarhetsredovisning	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser koncernen Fastighets AB Förvaltaren (med dotterbolag).
	2-3 Redovisningsperiod, redovisningsfrekvens, kontaktuppgifter	Avser perioden 2024-01-01–2024-12-31. Redovisning avges årligen. Kontaktperson, se sid 55.
	2-4 Förändringar av information	Inga väsentliga förändringar.
	2-5 Externt bestyrkande	Ingen extern granskning av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats enligt ÅRL.
2. VERKSAMHET OCH ANSTÄLLDA		
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	s. 2, 6-11, 21. Inga väsentliga förändringar under året.
	2-7 Anställda	s. 24. Information om fördelning per region lämnas inte då Förvaltaren inte följer upp per region.
3. STYRNING		
	2-9 Bolagsstyrningens struktur och sammansättning	s. 5, 11, 24, 51. Information om t ex styrelseledamöternas övriga uppdrag och erfarenheter redovisas ej.
	2-11 Ordförande i högsta styrande organ	s. 51
	2-13 Delegering av ansvar för hantering av organisationens påverkan	s. 11
	2-14 Högsta styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	s. 11
	2-16 Kommunikation av kritiska ärenden	s. 11, 17, 21
	2-19 Ersättningspolicyer	s. 43, 45
4. STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	s. 4
	2-23 Policyåtaganden	s. 8, 11, 19, 24
	2-24 Integrering av policyåtaganden	s. 11, 21
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	s. 14-20
	2-26 Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor	s. 21
	2-28 Medlemskap i organisationer	Nyföretagarcentrum Solna/Sundbyberg, Sveriges Allmännytta, Byggvarubedömningen, Rättvist byggande
5. INTRESSENTENGAGEMANG		
	2-29 Tillvägagångssätt för intressentengagemang	s. 8-9, 14-15
	2-30 Kollektivavtal	s. 19
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	s. 8-11, 24
	3-2 Lista över väsentliga frågor	s. 11
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	s. 5, 12-21, 23-25
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 13, 20-21

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125811



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

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8-11
Affärsmodell, styrning och målbild 8-11
Miljöpåverkan 16-17, 25
Sociala förhållanden 12-15
Personal 18-19, 24
Respekt för mänskliga rättigheter 12-16, 18-19, 21
Motverkande av korruption 20-21
Hållbarhetsrisker 23

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastighets-aktiebolaget Förvaltaren, org.nr 556050-2683

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-27 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

20250414112582

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org. nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 §, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024, har Förvaltaren valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. (Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 4–27 i årsredovisningens framvagn).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 86 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 665 (6 633) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förvaltarens bostäder har en yta på 472 994 (471 085) kvadratmeter. Förutom bostäder har Förvaltaren 80 467 (78 811) kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför omfattande renoveringar av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som nyproduktion av flera fastigheter i olika stadsdelar planeras.

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2024-12-31 uppgick marknadsvärdet till 14 851 (14 463) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 6 141 (6 051) miljoner kronor.

RISKHANTERING

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

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs kommun. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2024-12-31. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 98,5 (98,2) procent för helåret 2024. Framåt finns en risk för ökade vakanser i bostäder kopplat till kommande projekt. Att Sundbyberg är en snabbt växande kommun tillsammans med en hög efterfrågan på hyresrätter gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för hyresrätter. För bolagets lokaler uppgick den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden till 91,5 (89,6) procent för helåret 2024. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Därefter har också konverteringar från lokaler till bostäder gjort att andelen fortsatt att minska. Risken för vakanser i lokalbeståndet är därmed lägre.

Förvaltarens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter inte kan anskaffas eller att de bara kan anskaffas till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken arbetar Förvaltaren aktivt med låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall. Förvaltaren har även en diversifierad finansieringsbas bestående av kreditinstitut, samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden.

Det finns även en ränterisk kopplat till upplåningen. För att hantera risken säkrar Förvaltaren ränta i derivat för att få en optimal ränteförfallostruktur med olika löptider. Förvaltaren hade vid bokslutsdatum 75 (75) procent av lånevolymen räntesäkrad.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 6 november genomfördes en fusion med helägda dotterbolaget Småfåglarna i Sundbyberg AB, 559137-7337. Den pågående nyproduktionen av Kvarnstugan 1 har skrivits ned med 110 miljoner kronor 2024. Nedskrivningen baseras på att bedömt marknadsvärde per 31 december 2024 understiger nedlagda kostnader i projektet med motsvarande belopp. Enligt ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 34–42 procent beroende på årets ambitionsnivå. Belåningsgraden ska vara maximalt 40 procent.

Överskottsgraden uppgick per 2024-12-31 till 35,8 (41,5) procent.

Totalavkastningen uppgick per 2024-12-31 till 2,6 (-4,6) procent.

Belåningsgraden uppgick per 2024-12-31 till 15,2 (14,4) procent.

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

Årets kundundersökning bland de boende resulterade i ett fortsatt högt betyg med ett serviceindex på 81,6 (80,7) procent.

Transaktioner

Den 19 december 2024 förvärvades fastigheten Makaronen 8 från Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Förvaltaren planerar att utveckla fastigheten kommande år.

Hyresnivåer

För 2024 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 74 kr/ kvm per år för de flesta fastigheterna. Hyreshöjningen trädde i kraft 2024-02-01 och motsvarar cirka 35 miljoner kronor i ökade årsintäkter.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414412583

Investeringar
Årets investeringar i fastigheter uppgick till knappt 360 (463) miljoner kronor.

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

Färdigställda projekt 2024
I fastigheten Östern 5 i centrala Sundbyberg avslutades sista etappen under hösten 2024. Utöver renovering av 84 lägenheter har projektet innefattat åtgärder för att minska energiförbrukning och förbättra inomhusklimatet. Fastighetens tak och fasader har renoverats samt nya hissar har installerats.

I fastigheten Vargen 2 i Storskogen har renovering av fönster, balkonger och entrédörrar avslutats.

Under hösten 2024 färdigställdes två hyresgästanpassningar i fastigheten Bageriet 23, en för ny vårdcentral och en för tandläkarmottagning.

Pågående produktion
I Ursvik pågår nyproduktion på fastigheten Kvarnstugan 1. I februari 2024 beslutade styrelsen att genomföra delprojekt 2 som avser byggnation ovan mark av Torghuset och Tornhuset. Fastigheten uppförs med 113 lägenheter och 2 000 kvm lokalyta. Projektet beräknas vara klart under första halvåret 2026.

I fastigheten Vargen 2 startades under hösten 2024 första etappen av totalt tre som avser renovering av totalt 238 lägenheter, renovering av fasader, tak och gemensamma utrymmen, förbättrad utemiljö, och nya installationer. I projektet kommer 24 nya lägenheter skapas genom ombyggnad av lokaler. Projektet beräknas färdigställas under 2027.

I Hallonbergen, fastigheten Orienteraren 9, pågår det sista av fem delprojekt. Det avser renovering av garage plan 2 och kommer avslutas under våren 2025.

Planerade projekt
I fastigheten Posten 12 påbörjas under första kvartalet 2025 en hyresgästanpassning åt en ny veterinärklinik om totalt 1700 kvm.

I fastigheten Östern 5 planeras en gårdsrenovering starta under våren 2025.

Planering pågår för renovering och stambyte i fastigheterna Kapellet 9, Muraren 5 och Gåsen 6. Totalt är det 70 lägenheter som berörs. Projekten omfattar även konvertering av lokaler till lägenheter i Kapellet 9 och Muraren 5. Entreprenadkontrakt har tecknats för Kapellet 9 och Muraren 5 och produktionsstart planeras under tredje kvartalet 2025.

Planering och projektering för stambyte i fastigheterna Artilleristen 1-4 och Dragonen 1 pågår.

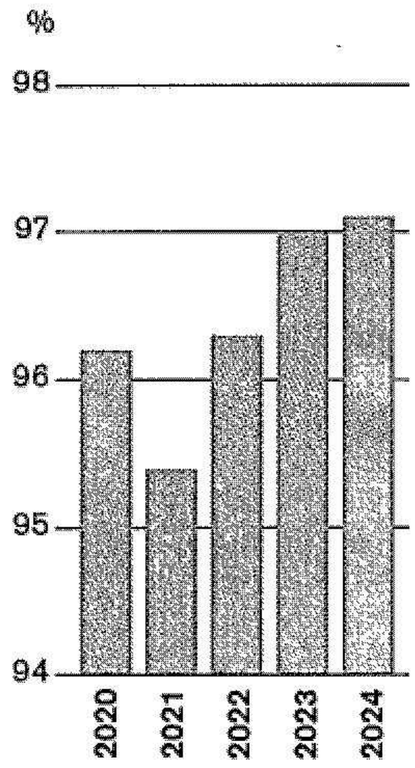
Projektet, ”Renovering av Vandraren 9” avser totalrenovering av fastigheten för att hantera underhållsbehovet av uttjänta material och utrustningar samt investeringar i tillskapande av nya lägenheter och åtgärder i allmänna ytor samt det offentliga rummet. Inom kvarteret ryms 505 lägenheter och efter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

I Rissne pågår projektering för nytt sopsugsnät.

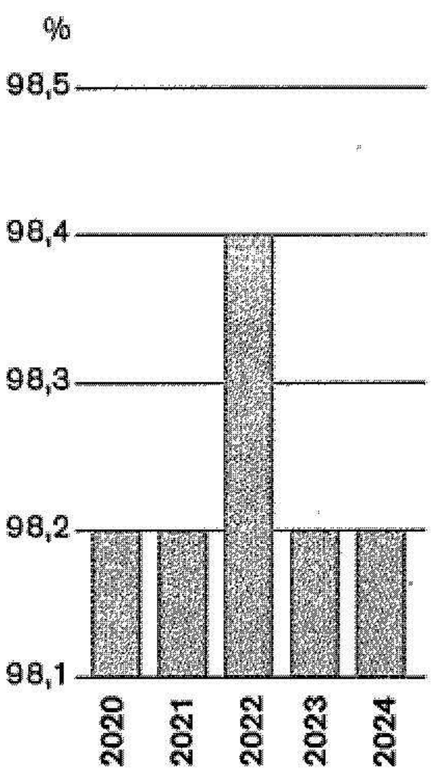
För fastigheterna Skvadronen 9-12 och Artilleristen 5 pågår detaljplanearbete avseende nyproduktion av ca 150 lägenheter, nytt mobilitetshus samt en ny sopsugsanläggning åt SAVAB.
I kvarteret Tjuren i Ursvik pågår detaljplanearbete för ca 500 nya lägenheter. Utställning planeras för hösten 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Ny vd, Lotta Björklund, tillträder 1 mars 2025.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2024-12-31
inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER 2024-12-31
exklusive projektvakanser



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125584

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

För 2025 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om i genomsnitt 4,66 procent med ett spann på 2,84 – 5,0 procent. Den nya hyran träder i kraft 2025-01-01. Förvaltaren står inför stora investeringar de kommande åren. Förvaltaren planerar för flera nya byggnationer i olika stadsdelar, samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet ska genomföras. Dessa åtgärder ligger helt i linje med ägardirektivet där Förvaltaren ska vara en viktig och aktiv part i en hållbar utveckling av hela staden. Vidare ska bolaget arbeta utifrån stadens vision. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital. Detta ställer höga krav på Förvaltaren att optimera sin fastighetsutvecklingsplan i samklang med fastigheternas tekniska status, de rådande finansieringsvillkoren samt övriga omvärldsfaktorer såsom tillgång till entreprenörer och prisbilden för byggkostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition

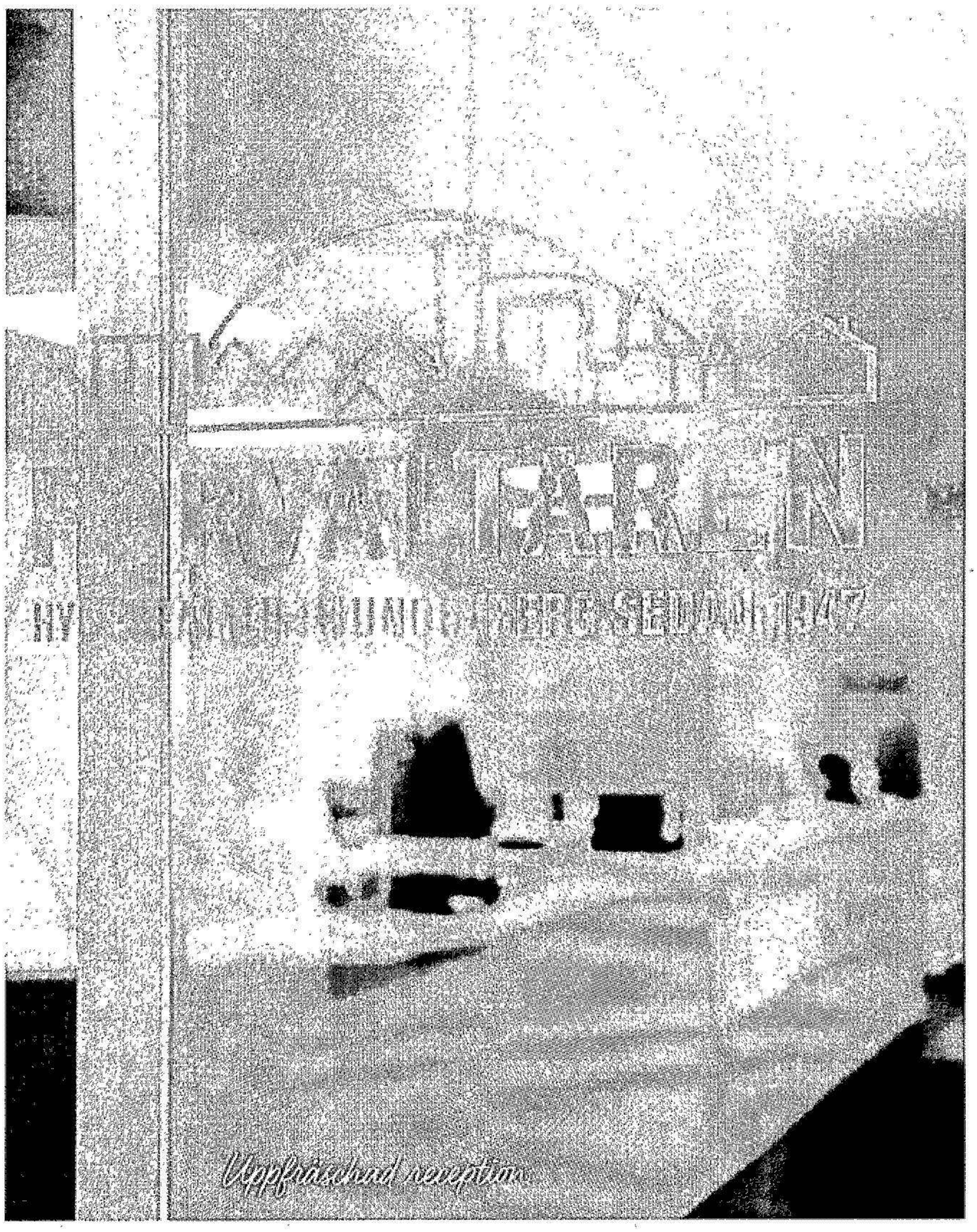
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 944 687 700 kr
Årets resultat	-67 914 809 kr
Summa	2 876 772 891 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att inget utdelas till ägaren samt att 2 876 772 891 kr balanseras i ny räkning.

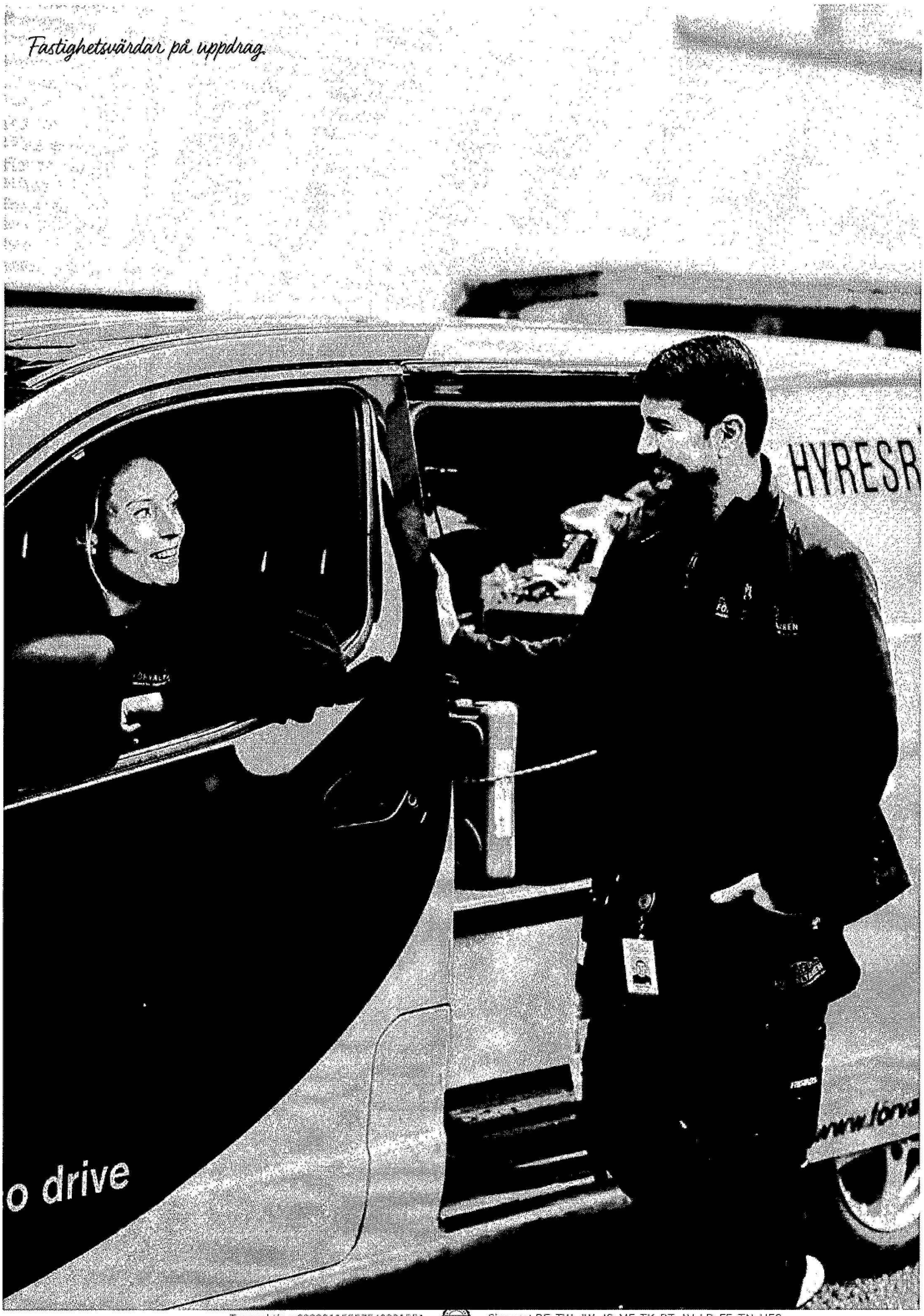
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	2 876 772 891 kr
Summa	2 876 772 891 kr



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125B5



FLERÅRSÖVERSIKT

20250414125586

KONCERN

mkr där inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	831	806	746	724	718
Driftnetto	399	415	372	376	398
Rörelseresultat	-22	123	52	93	214
Resultat efter skatt	-79	63	23	60	170
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	360	463	501	466	384
Marknadsvärde fastigheter	14 851	14 463	15 098	16 446	14 873
Eget kapital	3 526	3 605	3 542	3 522	3 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,0	96,3	95,4	96,0
Belåningsgrad, %	15,3	14,4	12,5	9,7	9,5
Soliditet (synlig), %	55,6	57,9	59,6	61,4	63,6
Soliditet (justerad), %	69,4	70,2	71,7	73,2	73,7
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	35,8	41,5	39,4	41,9	45,0
Totalavkastning, %	2,6	-4,6	-9,4	9,5	8,1

MODERBOLAG

mkr där inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	831	801	742	720	714
Driftnetto	399	412	369	373	395
Rörelseresultat	-21	117	52	93	125
Resultat efter skatt	-68	49	19	138	78
Fastighetsinvesteringar inkl aktiverat underhåll	360	463	501	466	384
Marknadsvärde fastigheter	14 851	14 341	14 965	16 304	14 852
Eget Kapital	3 477	3 540	3 491	3 475	3 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,0	96,3	95,4	96,0
Belåningsgrad, %	15,3	14,6	12,7	9,9	9,6
Soliditet (synlig), %	55,4	57,4	59,2	61,0	61,8
Soliditet (justerad), %	69,4	70,1	71,6	73,1	73,1

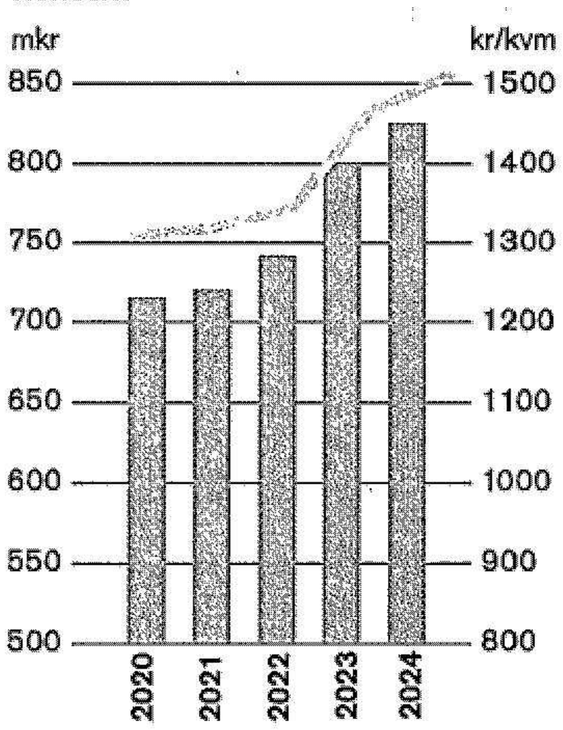
Definitioner av nyckeltalen framgår av sid 55.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

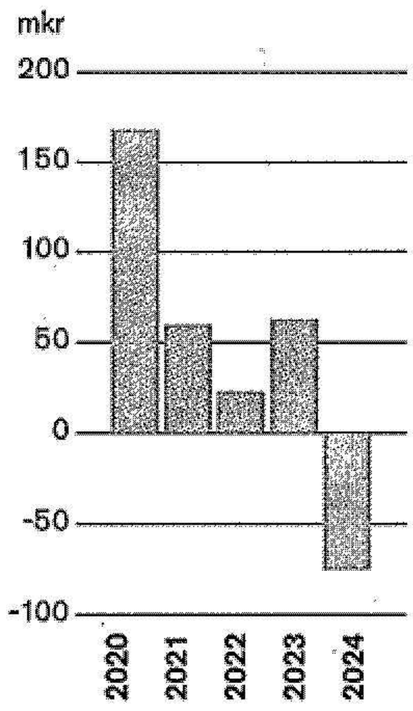
20250414125587

NYCKELTAL

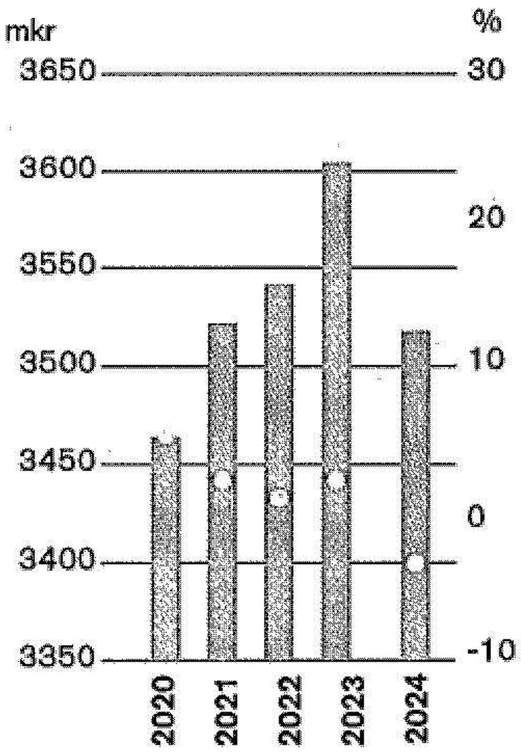
NETTOOMSÄTTNING
Koncern



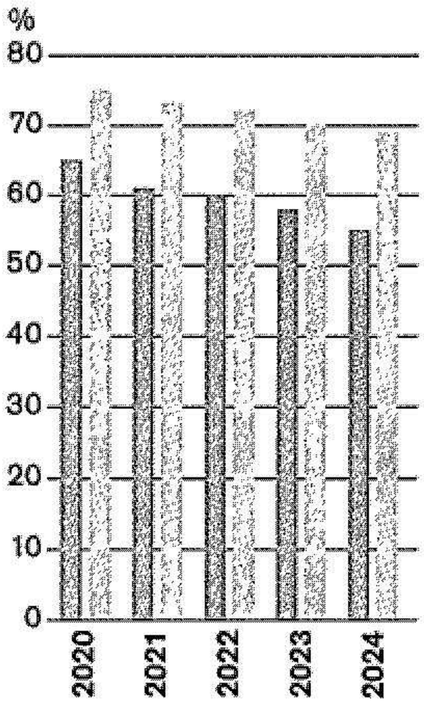
RESULTAT EFTER SKATT
Koncern



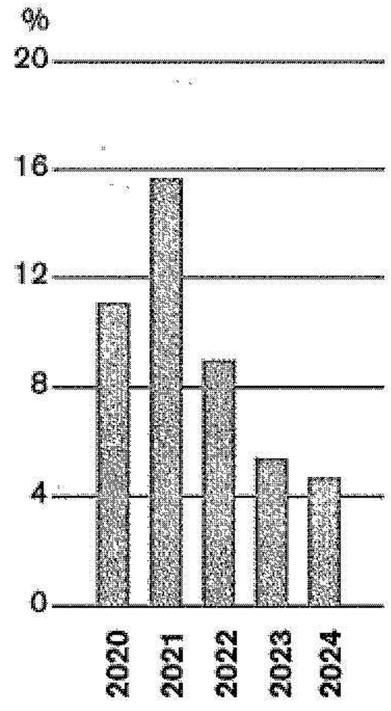
EGET KAPITAL
Koncern



SOLIDITET
Koncern



RÄNTETÄCKNINGSGRAD*
Koncern



*Från och med Års- och hållbarhetsredovisningen 2024 anges räntetäckningsgraden utan hänsyn till Ränta under pågående byggnation (RUB). I denna tabell anges därmed räntetäckningsgraden för 2020 till 2024 utan hänysn till RUB.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

RESULTATRÄKNING

20250414125888

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 2024-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	826 818	791 212	826 818	786 475
Övriga intäkter	4	3 982	14 657	3 982	14 793
Nettoomsättning		**830 800**	**805 869**	**830 800**	**801 268**
Taxebundna utgifter	5	-167 006	-162 649	-167 006	-161 978
Underhåll	6	-43 273	-38 682	-43 273	-38 589
Drift	7	-199 447	-167 675	-199 448	-167 227
Fastighetsskatt		-22 296	-22 009	-22 296	-21 968
Drift- och underhållskostnader		**- 432 022**	**-391 015**	**-432 023**	**-389 762**
Driftnetto		**398 778**	**414 854**	**398 777**	**411 506**
Administration	8, 9, 10	-123 789	-114 351	-123 789	-114 251
Bruttoresultat		**274 989**	**300 503**	**274 988**	**297 255**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-297 811	-175 659	-296 297	-172 291
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	1 944	4 384	1 944	-1 252
Övriga rörelsekostnader	13	-1 358	-6 585	-1 358	-6 585
Rörelseresultat		**-22 236**	**122 643**	**-20 723**	**117 127**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	14 500	–
Utdelningar från övriga företag		2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	2 328	1 260	2 328	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-50 547	-44 631	-58 406	-55 506
Summa resultat från finansiella poster		**-48 217**	**-43 369**	**-41 576**	**-54 248**
Resultat efter finansiella poster		**-70 453**	**79 274**	**-62 299**	**62 879**
Resultat före skatt		**-70 453**	**79 274**	**-62 299**	**62 879**
Skatt på årets resultat	16	-8 406	-16 311	-5 616	-14 097
ÅRETS RESULTAT		**-78 859**	**62 963**	**-67 915**	**48 782**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414412589

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

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

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 831 (806) mkr, en ökning om 25 mkr jämfört med 2023. För 2024 framförhandlades en hyreshöjning på 5,84 procent i snitt för bruksvärdesfastigheter och 3 procent för presumtionsfastigheter och Domherren 21. För 2023 var motsvarande höjning 3,7 procent. År 2023 tillkom även ett tillfälligt månadstillägg på 110 kr per lgh. Bostadshyresintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 671 (646) mkr, en ökning om 26 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 418 (1 370) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 117 (107) mkr. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 39 (38) mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2024-12-31 uppgick till 97,1 (97,0) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 10 (12) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 9 (7) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar, dels friktionsvakans mellan hyresgäster och nedgången beror till stor del på ett aktiv arbete med att hyresgästerna ska kunna bo kvar under pågående renovering.

Mkr	2024	Andel %	2023
Hyror Bostäder	671	81	646
Hyror lokaler	117	14	107
Övriga hyror	39	5	38
Hyresintäkter	827	100	791
Övriga intäkter	4	0	15
Nettoomsättning	**831**	**100**	**806**

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -432 (-391) mkr, en ökning med 41 mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -784 (-711) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -167 (-163) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -70 (-69) mkr. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -34 (-26) mkr. Taxan för vatten och avlopp höjdes under 2024 med 25 procent. Kostnaden för avfallshantering minskade med 3 mkr till 21 (24) mkr. Minskningen består främst av återbetalning för debiteringar avseende tidigare perioder. Kostnaden för underhåll uppgick till -43 (-39) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpande underhåll såsom exempelvis vattenskador, OVK etc. Fastighetsskatten uppgår till -22 (-22) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 630 (-1 589) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -199 (-168) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera. Kostnaden för vattenskador har ökat med 14 mkr till -22 (-8). Den största ökningen står vattenskador i lägenheter i Rissne för.

ADMINISTRATION

Administration uppgick under året till -124 (-114) mkr. Ökningen består främst i ökade kostnader för pensionsavsättningar som en följd av eftersläpning av inflationen 2022 och 2023. Administration består av bland annat lönekostnader, avskrivningar av kontorsinventarier, centrala kontorskostnader och köpta tjänster etcetera.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar uppgick under året till -298 (-176) mkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder baserat på komponentindelning. Under året har nedskrivningar om -110 (0) mkr skett. Nedskrivningen avser det pågående nybyggnadsprojektet i Ursvik, Kvarnstugan.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 2 (3) och avser markförsäljningar till staden.

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -48 (-43) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -87 (-79) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -52 (-50) mkr, kostnad för kommunal borgen -6 (-5), förtida lösen av swappar om 0 (0) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel 0 (0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 8 (11) mkr så minskar räntekostnader på koncernnivå. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 2,18 (2,26) procent. Under året uppgick snitträntan till 2,32 (2,01) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2024-12-31 till 2 400 (2 200) mkr.

Mkr	2024	Andel %	2023
Kostnad kommunal borgen	-6	-12	-5
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-52	-108	-50
Ränteintäkter	2	4	1
Förtida swaplösen	0	0	0
Negativ inlåningsränta på bankmedel	0	0	0
RUB	8	16	11
Summa	**-48**	**-100**	**-43**

SKATT

Redovisad skatt uppgår till -8 (-16) mkr. Av dessa avser -5 (-4) aktuell skatt och -0 (-0,3) mkr är hänförlig till tidigare år och -3 (-13) mkr avser uppskjuten skatt.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick under året till -1 (-7). Posten består av en förgävesprojektering om -1 mkr.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

BALANSRÄKNING

20250414112590

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	17	405	811	405	811
Immateriella anläggningstillgångar	18	3 750	3 750	3 750	3 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 155**	**4 561**	**4 155**	**4 561**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	5 495 482	4 966 413	5 444 229	4 837 483
Pågående fastighetsarbeten	20	652 931	1 087 593	640 790	1 071 422
Inventarier	21	5 418	5 931	5 418	5 931
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 153 831**	**6 059 937**	**6 090 437**	**5 914 836**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22, 23	–	–	450	60 722
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	40 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40**	**40**	**490**	**101 562**
Summa anläggningstillgångar		**6 158 026**	**6 064 538**	**6 095 082**	**6 020 959**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 849	1 112	1 849	1 181
Fordringar hos dotterbolag		–	–	307	306
Fordran på Stadshuskoncernen		11 363	–	11 363	–
Aktuella skattefordringar		8 929	12 327	8 929	12 296
Övriga kortfristiga fordringar	25	11 863	11 973	11 863	11 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	20 020	18 556	20 020	18 546
Summa kortfristiga fordringar		**54 024**	**43 968**	**54 331**	**44 033**
Kassa och bank	27, 28				
Kassa och bank		46 224	51 735	45 474	34 208
Koncernkonto		87 228	70 784	86 806	70 034
Summa kassa och bank		**133 452**	**122 519**	**132 280**	**104 242**
Summa omsättningstillgångar		**187 476**	**166 487**	**186 611**	**148 275**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 345 502**	**6 231 025**	**6 281 693**	**6 169 234**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125911

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	**29, 30**				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		6 000	6 000	–	–
Reservfond		–	–	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		**506 000**	**506 000**	**600 000**	**600 000**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		3 098 902	3 035 939	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 944 688	2 891 108
Årets resultat		-78 859	62 963	-67 915	48 782
Summa fritt eget kapital		**3 020 043**	**3 098 902**	**2 876 773**	**2 939 890**
Summa eget kapital		**3 526 043**	**3 604 902**	**3 476 773**	**3 539 890**
Avsättningar	**31**	**207 862**	**204 300**	**193 322**	**194 195**
Långfristiga skulder	**32, 33**				
Övriga skulder till kreditinstitut		2 400 000	2 200 000	2 400 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		**2 400 000**	**2 200 000**	**2 400 000**	**2 200 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		75	2 218	75	16 065
Leverantörsskulder		85 007	84 535	85 007	84 438
Övriga kortfristiga skulder		4 162	3 702	4 163	3 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**34**	122 353	131 368	122 353	130 947
Summa kortfristiga skulder		**211 597**	**221 823**	**211 598**	**235 149**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 345 502**	**6 231 025**	**6 281 693**	**6 169 234**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414112592

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**500 000**	**6 000**	**3 013 162**	**22 779**	**3 541 941**
Vinstdisposition			22 779	-22 779	–
Utdelning enligt beslut på årsstämma					–
Årets resultat				62 963	62 963
Eget kapital 2023-12-31	**500 000**	**6 000**	**3 035 939**	**62 963**	**3 604 902**
Vinstdisposition			62 963	-62 963	–
Utdelning enligt beslut på årsstämma					–
Årets resultat				-78 859	-78 859
Eget kapital 2024-12-31	**500 000**	**6 000**	**3 098 902**	**-78 859**	**3 526 043**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2023-01-01	**500 000**	**100 000**	**2 872 181**	**18 927**	**3 491 108**
Vinstdisposition			18 927	-18 927	–
Utdelning enligt beslut på årsstämma					–
Årets resultat				48 782	48 782
Eget kapital 2023-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 891 108**	**48 782**	**3 539 890**
Vinstdisposition			48 782	-48 782	–
Utdelning enligt beslut på årsstämma					–
Fusionsresultat*			4 798		4 798
Årets resultat				-67 915	-67 915
Eget kapital 2024-12-31	**500 000**	**100 000**	**2 944 688**	**-67 915**	**3 476 773**

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

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414412593



KASSAFLÖDESANALYS

20250414112594

Belopp i tkr	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 2024-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-22 236	122 643	-20 723	117 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	298 732	176 939	297 215	173 570
– Resultat från fusionerat bolag	–	–	-2 537	–
– Kostnadsförda projekt/Förgäveskostnader	1 822	9 955	1 822	9 955
– Rearesultat från fastighetsförsäljningar	-1 944	-4 384	-1 944	1 252
	276 374	**305 153**	**273 833**	**301 904**
Erhållen ränta	2 328	1 260	2 323	1 256
Erlagd ränta	-50 547	-44 631	-58 406	-55 506
Övriga finansiella poster	2	–	2	2
Betald inkomstskatt	-1 446	1 426	-916	2 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**226 711**	**263 208**	**216 836**	**249 703**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Kundfordringar	-737	606	-668	612
Fordringar	-12 717	-5 848	-12 780	7 050
Leverantörsskulder	472	3 672	571	3 604
Skulder	-10 698	13 150	-24 823	13 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**203 031**	**274 788**	**179 136**	**274 127**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–	–	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-397 458	-474 823	-389 599	-472 924
Sålda materiella anläggningstillgångar	10 079	4 552	10 080	20
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	-4 719	5 758	-4 718	5 758
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-392 098**	**-464 513**	**-384 237**	**-467 146**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	200 000	200 000	200 000	200 000
Amortering av skuld	–	–	–	–
Kassa i fusionerat bolag	–	–	18 639	–
Utbetald utdelning	–	–	–	–
Erhållen utdelning	–	–	14 500	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**200 000**	**200 000**	**233 139**	**200 000**
Årets kassaflöde	**10 933**	**10 275**	**28 038**	**6 981**
Likvida medel vid periodens början	**122 519**	**112 244**	**104 242**	**97 261**
Likvida medel vid periodens slut	**133 452**	**122 519**	**132 280**	**104 242**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414112595

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 227 (263) mkr, vilket är en minskning med 36 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -299 (-177) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 2 mkr (4 mkr). Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till -24 (12) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 203 (275) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -402 (-469) mkr vilket är en minskning med 67 mkr jämfört med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -392 (-465) mkr, vilket är en förändring med 73 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

20250414125956

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar
Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Redovisningsvaluta
Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

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

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

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

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

Intäkter
Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och övriga koncernbolag samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

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

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

Utdelning
Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

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

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

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar består av parkeringsplatser med obegränsad nyttjande tid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av tillgångensvärde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar
Underhåll som är planerade i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning. Åtgärder för felavhjälpande underhåll kostnadsförs. Dessa åtgärder syftar till att återställa en teknisk funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå för installationer, ytor i allmänna utrymmen, huskropp, mark- och trädgårdsytor, miljö och hållbarhets åtgärder, avfall och ventilation. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

Förvaltningsfastigheter	
Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20-50 år
Lägenheter	35 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125597

Fastighetsvärdering
Fastighets AB Förvaltaren marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt december 2024-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Fastighets AB Förvaltaren, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift och underhållskostnader bedöms av Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:
- Artilleristen 3 Fastigheten kommer genomgå stambyte 2025/2026.
- Kapellet 9 Fastigheten kommer genomgå stambyte/renovering 2025/2026.
- Makaronen 8 Fastigheten förvärvades av Förvaltaren 2024.
- Vargen 2 Fastigheten genomgår stambyte/renovering 2024-2027.
- Östern 5 Fastigheten har genomgått stambyte/renovering 2022-2024.

Följande antaganden användes vid värderingen:
- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,4 till 8,1 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,4 till 10,1 procent har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylen.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontrakts-struktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod
Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2024-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

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

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal där bolaget är leastagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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

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

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

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

Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414125598

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

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

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

För moderbolagets VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

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

Uppskattningar och bedömningar
Pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras. Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående. Bolaget tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument, uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument. Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering. Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Under 2015 har underskott som fanns i moderbolaget per 2014-12-31 spärrats med anledning av en genomförd fusion. Efter omprövningsbeslut hos skatteverket under 2016 avseende tidigare räkenskapsår uppgår det spärrade underskottet i samband med bokslutet 31 december 2020 till 299 mkr. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas gällande moderbolaget i samband med att spärren upphör. Per den 31 december 2023 återstår inget spärrat underskott. Gällande dotterbolagen har uppskjuten skatt enbart beräknas på den del av underskotten som enligt prognoser kommer kunna nyttjas inom sex år. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

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

Not 2 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Koncernens moderkoncern	58 302	48 918
Summa inköp	**58 302**	**48 918**
Försäljning		
Koncernens moderkoncern	50 297	43 944
Summa försäljning	**50 297**	**43 944**

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Bostäder	670 896	645 644	670 896	641 121
Lokaler	117 135	107 509	117 135	107 410
Garage och p-platser	31 872	31 788	31 872	31 688
Övrigt	6 915	6 271	6 915	6 256
Summa	**826 818**	**791 212**	**826 818**	**786 475**

Not 4 Övriga intäkter
Koncerninterna övriga intäkter 0 tkr (196 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppvärmning	-69 660	-68 622	-69 660	-68 528
El	-42 564	-44 020	-42 564	-43 707
Vatten	-33 581	-25 880	-33 581	-25 800
Avfallshantering	-20 883	-23 710	-20 883	-23 550
Fjärrkyla	-318	-417	-318	-393
Summa	**-167 006**	**-162 649**	**-167 006**	**-161 978**

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

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

Not 7 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Reparationer	-77 450	-52 449	-77 450	-52 280
Skötsel och tillsyn	-93 976	-87 409	-93 976	-87 207
Övriga driftskostnader	-28 021	-27 817	-28 022	-27 740
Summa*	**-199 447**	**-167 675**	**-199 448**	**-167 227**

*I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp med 10 345 tkr (9 138 tkr)

Not 8 Ersättning till revisorerna
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-803	-844	-803	-797
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-60	–	-60	–
Skatterådgivning	-13	-26	-13	-26
Övriga tjänster	–	-8	–	-8
Summa	**-876**	**-878**	**-876**	**-831**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414112599

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	63	68	63	68
Män	81	89	81	89
Summa	**144**	**157**	**144**	**157**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen**	-729	-764	-729	-764
Löner och ersättningar till verkställande direktören***	-1 932	-2 045	-1 932	-2 045
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 5 pers**** (7 pers)	-5 108	-6 548	-5 108	-6 548
Löner och ersättningar till övriga anställda	-76 632	-74 195	-76 632	-74 195
	-84 401	**-83 552**	**-84 401**	**-83 552**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-31 463	-29 558	-31 463	-29 558
Pensionskostnader för verkställande direktören	-1 197	-1 187	-1 197	-1 187
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-2 639	- 3 250	-2 639	-3 250
Pensionskostnader för övriga anställda	-17 853	-10 270	-17 853	-10 270
Summa	**-137 553**	**-127 817**	**-137 553**	**-127 817**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
Summa	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	4	5	4	5
Män	1	2	1	2
Summa	5	7	5	7
Summa	**14**	**16**	**14**	**16**

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

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 729 tkr (764 tkr) och fördelas enligt följande, Bengt Fasth 180 tkr (157 kr), Tom Wadegård 108 tkr (91 tkr), Thor Douglas 3 tkr (0 tkr), Michaela Fletcher 54 tkr (87 tkr), Jesper Wiklund 45 tkr (43 tkr), Tomas Kreij 45 tkr (40 tkr). Nina Lundström 0 tkr (38 tkr), Maria Ferm 45 tkr (36 tkr), Mats Andersson 28 tkr (36 tkr), Johan Storåkers 45 tkr (36 tkr), Cecilia Löfgreen 0 tkr (11 tkr), Mattias Lönnqvist 0 tkr (7 tkr), Lisa Rosengård 0 tkr (7 tkr), Hans Beckerman 0 tkr (7 tkr), Mikael Sundesten 0 tkr (7 tkr), och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Emelie Florell Tillegård 14 tkr (25 tkr), Christina Wilson 23 tkr (22 tkr), Sandra Djedovic 23 tkr (25 tkr), Max Jedevall Roseneld 23 tkr (18 tkr), Alexandra Völker 17 tkr (0 tkr), Abby Afriyie 8 tkr (0 tkr) Roya Asadzadeh 0 tkr (3 tkr), Jan Bojling 0 tkr (3 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 23 tkr (22 tkr), HansErik Salomonsson 23 tkr (22 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 11 tkr (11 tkr), Kave Noorie 11 tkr (7 tkr), Maritta Hellström Terttu 0 tkr (3 tkr).

***Ersättning till tidigare vd ingår fram till den 30 juni 2024. Från den 1 juli 2024 ingår ersättning till tf vd.

****I 2024 års ersättning till ledande befattningshavare ingår ersättning till tidigare vd efter avslutat uppdrag 30 juni med 759 tkr i lön och 910 tkr i pensionsavsättningar. Under 2023 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis i januari.

Not 10 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-232	-239	-232	-239
Förfaller till betalning 1-5 år	-16	-198	-16	-198
Summa	**-248**	**-437**	**-248**	**-437**
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-1 436	-2 568	-1 436	-2 568
Förfaller till betalning 1-5 år	–	-493	–	-493
Summa	**-1 436**	**-3 061**	**-1 436**	**-3 061**
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-8 616	-8 432	-8 616	-8 432
Förfaller till betalning 1-5 år	-23 755	-31 144	-23 755	-31 144
Summa	**-32 371**	**-39 576**	**-32 371**	**-39 576**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-266	-263	-266	-263
Bilar	-2 298	-2 348	-2 298	-2 348
Lokaler och garage*	-8 432	-7 902	-8 432	-7 902
Summa	**-10 996**	**-10 513**	**-10 996**	**-10 513**

* Lokal och garage avser koncernföretag och redovisas exkl kostnadsförd moms. Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler. Hyresavtalet är fast med uppräkning av årlig uppräkning av konsumentprisindex och stäcker sig till 30 november 2027. Utöver hyra för lokaler leasar bolaget 34 bilar för den löpande verksamheten avtalet kommer förlängas till 2025 samt nio skrivare som leasas under 60 månader till januari 2026. Utöver det ett mindre avtal kopplat till en frankeringsmaskin.

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader	-172 918	-161 900	-171 404	-158 532
Markanläggningar	-14 893	-13 759	-14 893	-13 759
Nedskrivningar m m	-110 000	–	-110 000	–
Summa	**-297 811**	**-175 659**	**-296 297**	**-172 291**

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 914 tkr (1 280 tkr). Se not inventarier och not balanserade utgifter för utvecklingsarbeten.

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar

Posten består av markförsäljningar till staden. I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 0 tkr (0 tkr) exkl kostnad för moms.

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kostnadsförda projekt, förgävesprojektering	-1 358	-6 585	-1 358	-6 585
Summa	**-1 358**	**-6 585**	**-1 358**	**-6 585**

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	2 328	1 260	2 328	1 256
Summa	**2 328**	**1 260**	**2 328**	**1 256**

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414126600

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-49 713	-48 402	-49 713	-48 402
Övriga finansiella kostnader	-2 756	-1 800	-2 756	-1 800
Kostnad för kommunal borgen	-5 937	-5 304	-5 937	-5 304
Ränta pågående byggnation	7 859	10 875	–	–
Summa	**-50 547**	**-44 631**	**-58 406**	**-55 506**

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt för året	-4 844	-4 003	-4 844	- 3 453
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	277	–	277
Uppskjuten skatt	-3 562	-12 585	-772	-10 921
Summa	**-8 406**	**-16 311**	**-5 616**	**-14 097**
Redovisat resultat före skatt	-70 453	79 274	-62 298	62 879
20,6 (20,6)% skatt på redovisat resultat	14 513	-16 330	12 833	-12 953
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	3 110	559	3 110	503
Ej avdragsgilla kostnader	-26 551	–	-23 663	-1 107
Skattemässig effekt fastighets fsg	–	-313	–	-313
Fusion	–	–	1 582	–
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	–	277	–	277
Återläggning av ränta	522	-504	522	-504
Redovisad skatt	**-8 406**	**-16 311**	**-5 616**	**-14 097**
Redovisad effektiv skatt	neg	20,58%	neg	22,51%

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 027	2 027	2 027	2 027
Årets aktiverade utgifter, inköp	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 027**	**2 027**	**2 027**	**2 027**
Ingående avskrivningar	-1 216	-811	-1 216	-811
Årets avskrivningar	-406	-405	-406	-405
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 622**	**-1 216**	**-1 622**	**-1 216**
Utgående restvärde enligt plan	**405**	**811**	**405**	**811**

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsrättighet i garage				
Ingående anskaffningsvärden	3 750	3 750	3 750	3 750
Utgående ack. anskaffningsvärden	**3 750**	**3 750**	**3 750**	**3 750**
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Utgående ack. avskrivningar	**–**	**–**	**–**	**–**
Utgående restvärde enligt plan	**3 750**	**3 750**	**3 750**	**3 750**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	6 500 369	6 196 814	6 393 025	6 093 874
- Investeringar	41 176	23 255	41 176	23 254
- Aktiveringar	578 351	280 300	566 461	275 897
- Omklassificeringar	588	–	588	–
- Inköp	21 600	–	21 600	–
- Försäljningar & utrangeringar	–	–	–	–
- Fusion	–	–	69 201	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 142 084**	**6 500 369**	**7 092 051**	**6 393 025**
Ingående avskrivningar	-2 502 799	-2 340 899	-2 483 602	-2 325 070
- Årets avskrivning	-172 920	-161 900	-171 404	-158 532
- Utrangeringar	–	–	–	–
- Fusion	–	–	-12 770	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 675 719**	**-2 502 799**	**-2 667 776**	**-2 483 602**
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286	-20 286	-20 286
Årets nedskrivningar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 286**	**-20 286**	**-20 286**	**-20 286**
Utgående restvärde enligt plan	**4 446 079**	**3 977 284**	**4 403 989**	**3 889 137**
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	806 572	806 394	765 789	757 794
- Inköp	8 601	326	8 600	8 143
- Försäljningar	-8 135	-148	-8 136	-148
- Fusion	–	–	31 622	–
Utgående redovisat värde mark	**807 038**	**806 572**	**797 875**	**765 789**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	282 437	276 954	282 436	276 953
- Investeringar	2 132	4 750	2 132	4 750
- Aktiveringar	73 158	733	73 158	733
- Omklassificeringar	-589	–	-589	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**357 138**	**282 437**	**357 137**	**282 436**
Ingående avskrivningar	-99 880	-86 121	-99 879	-86 120
- Årets avskrivning	-14 893	-13 759	-14 893	-13 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-114 773**	**-99 880**	**-114 772**	**-99 879**
Utgående restvärde enligt plan	**242 365**	**182 557**	**242 365**	**182 557**
Utgående restvärde byggnader, mark och makanläggningar	**5 495 482**	**4 966 413**	**5 444 229**	**4 837 483**
Marknadsvärde på fastigheter	**14 850 850**	**14 462 781**	**14 850 850**	**14 340 781**

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414126O1

Not 20 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisade värden vid årets början	1 084 654	929 408	1 068 483	919 709
Investeringar	316 090	434 550	316 090	434 550
Aktiveringar	-651 508	-281 033	-639 620	-276 630
Kostnadsfört	-1 822	-9 955	-1 822	-9 955
Omklassificering	–	809	–	809
Nedskrivningar	-110 000	–	-110 000	–
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	7 859	10 875	–	–
Utgående nedlagda kostnader	**645 273**	**1 084 654**	**633 133**	**1 068 483**
Övriga pågående projekt	7 658	2 939	7 657	2 939
Summa	**652 931**	**1 087 593**	**640 790**	**1 071 422**

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 409	59 089	58 409	59 089
Årets förändringar				
- Inköp	–	315	–	315
- Försäljningar och utrangeringar	-489	-995	-489	-995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 920**	**58 409**	**57 920**	**58 409**
Ingående avskrivningar	-52 478	-52 579	-52 478	-52 579
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	489	975	489	975
-Årets avskrivning	-513	-874	-513	-874
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-52 502**	**-52 478**	**-52 502**	**-52 478**
Utgående restvärde enligt plan	**5 418**	**5 931**	**5 418**	**5 931**

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 722	60 722
Fusionerade bolag	-60 272	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**450**	**60 722**
Utgående restvärde enligt plan	**450**	**60 722**

Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	100	100	1 000	100	100
Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	15 000	100	100
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	100	100	50 000	50	50
Förvaltaren Fastighetsutveckling 2 AB	100	100	100 000	100	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	100	100	1 000	100	100
Småfåglarna i Sundbyberg AB	100	100	500	*0	60 272
Summa				**450**	**60 722**

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

*Småfåglarna i Sundbyberg AB fusionerades 6 november 2024.

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**	**40**	**40**
Utgående redovisat värde, totalt	**40**	**40**	**40**	**40**

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

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	3 383	659	3 383	659
Övriga kortfristiga fordringar	8 480	11 314	8 480	11 045
Summa	**11 863**	**11 973**	**11 863**	**11 704**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	5 264	6 886	5 264	6 886
Förutbetalda hyror	2 217	2 164	2 217	2 164
Förutbetalda försäkringspremier	5 653	2 644	5 653	2 634
Övriga poster	6 886	6 862	6 886	6 862
Summa	**20 020**	**18 556**	**20 020**	**18 546**

Not 27 Checkräkningskredit

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

Not 28 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	87 228	70 784	86 806	70 034
Övriga konton	46 224	51 735	45 474	34 208
Summa	**133 452**	**122 519**	**132 280**	**104 242**

Not 29 Aktiekapital

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

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414126O2

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2025-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2024 att föreslås. Utdelningarna avseende 2023 och 2022 uppgick till 0 tkr respektive 0 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	179 813	184 822	178 330	178 026
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	28 267	20 307	15 210	16 998
Avseende övriga temporära skillnader	-218	-312	-218	-312
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	–	–	–	–
Ränteavdragsutrymmet	–	-517	–	-517
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	**207 862**	**204 300**	**193 322**	**194 195**
Summa avsättningar	**207 862**	**204 300**	**193 322**	**194 195**

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	32 464	41 580	32 464	41 580
Summa	**32 464**	**41 580**	**32 464**	**41 580**

*Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2023 och 2024. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 850 000 tkr (1 650 000 tkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förfallostruktur				
< 1 år*	1 000 000	900 000	1 000 000	900 000
1-5 år	1 400 000	1 300 000	1 400 000	1 300 000
Summa	**2 400 000**	**2 200 000**	**2 400 000**	**2 200 000**
Utnyttjade finansieringskällor				
Banklån/kreditinstitut	1 700 000	1 500 000	1 700 000	1 500 000
Företagscertifikatsprogram	700 000	700 000	700 000	700 000
Summa	**2 400 000**	**2 200 000**	**2 400 000**	**2 200 000**
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)				
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatprogram	800 000	800 000	800 000	800 000
Checkräkningskredit	110 000	110 000	110 000	110 000

*Varav 700 000 tkr (700 000 tkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 000 tkr (1 000 000 tkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga skulder med förfall inom ett år uppgår till 300 000 tkr och utgörs av en skuld till Kommuninvest där 100 000 tkr förfaller i mars och 200 000 tkr som förfaller i maj 2025 vilka båda avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikaten som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	77 713	74 169	77 713	73 814
Upplupna semesterlöner	7 060	6 491	7 060	6 491
Upplupna sociala avgifter	4 339	4 283	4 339	4 283
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	4 465	3 351	4 465	3 351
Upplupna räntekostnader	8 416	11 868	8 416	11 868
Övriga poster	20 360	31 206	20 360	31 140
Summa avsättningar	**122 353**	**131 368**	**122 353**	**130 947**

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	517 968	517 968	517 968	517 968
Summa ställda säkerheter	**517 968**	**517 968**	**517 968**	**517 968**

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 523	1 592	1 523	1 592
Summa eventualförpliktelser	**1 523**	**1 592**	**1 523**	**1 592**

Not 37 Fusion

Den 6 november 2024 genomfördes en fusion med det helägda dotterbolaget Småfåglarna i Sundbyberg AB, 559137-7337. Resultat- och balansräkningsposterna var per fusionsdagen följande.

Belopp som ingår i övertagande bolagets resultat- och balansräkning	
Resultaträkning	
Nettoomsättning	4 000
Rörelseresultat	1 858
Resultat efter finansiella poster	1 863
Balansräkning	
Anläggningningstillgångar	34 448
Omsättningstillgångar	19 175
Skulder	53 623

Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Den 1 mars 2025 tillträder bolagets nya vd Lotta Björklund.

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414112603

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2025-03-31 för fastställelse.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Fast
Ordförande

Tom Wadegård
Förste vice ordförande

Douglas Thor
Andre vice ordförande

Jesper Wiklund
Ledamot

Tomas Kreij
Ledamot

Alexandra Völker
Ledamot

Johan Storåkers
Ledamot

Maria Ferm
Ledamot

Lotta Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

20250414112604

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Förvaltaren AB för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-27. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8-27.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-27 samt 52-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor,

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

20250414126O5

måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

20250414126O6

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2024

LEKMANNAREVISION I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

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

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

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

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

Under året har lekmannarevisorerna granskat bolagets former och instrument för styrning, uppföljning och intern kontroll. Vidare har vi genomfört en granskning om bolagets har en tillräcklig intern kontroll avseende rutiner för ärendeberedning. Vår granskning har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom Fastighets AB Förvaltaren, med utgångspunkt från gällande ägardirektiv och verksamhet.

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

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

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

Sundbybergs stad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torbjörn Nylén
Lekmannarevisor

Hans Erik Salomonsson
Lekmannarevisor

Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

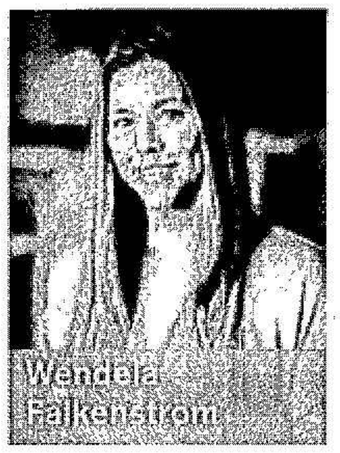
20250414126O7

FÖRETAGSLEDNING


Lotta Björklund


Marcus Göpel


Katarina Bolander Apazidis


Wendela Falkenström


Annika Lidén

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Lotta Björklund (1973), Vd from 1 mars 2025
Marcus Göpel (1974), Tf Vd (tom 28 februari 2025) och Fastighetsutvecklingschef
Katarina Bolander Apazidis (1974), Chef affärsutveckling och finans
Wendela Falkenström (1981), Marknadschef
Annika Lidén (1972), Förvaltningschef

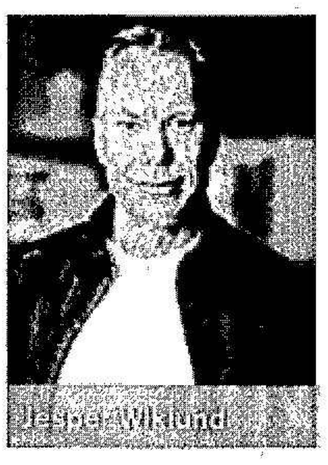
STYRELSE


Bengt Fast


Tom Wadegard


Douglas Thor


Tomas Kreij


Jesper Wiklund


Alexandra Völker

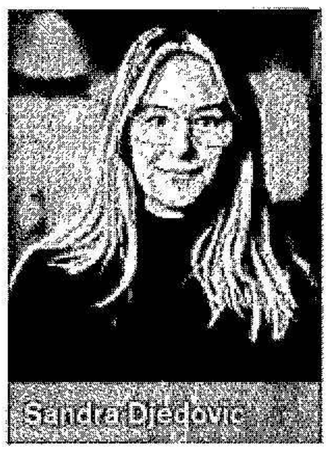

Johan Storåkers


Maria Ferm


Christina Wilson


Abby Afriyie


Max Jedevall Roseneld


Sandra Djedovic

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Bengt Fast (1953) Ordförande
Tom Wadegård (1978) Förste vice ordförande
Douglas Thor (1997) Andre vice ordförande
Tomas Kreij (1951) Ledamot
Jesper Wiklund (1978) Ledamot
Alexandra Völker (1989) Ledamot
Johan Storåkers (1973) Ledamot
Maria Ferm (1985) Ledamot

SUPPLEANTER

Christina Wilson (1957)
Abby Afriyie (1991)
Max Jedevall Roseneld (1957)
Sandra Djedovic (1992)

20250414112608



Transaktion 09222115557540991551 Signerat BF, TW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, LB, FE, TN, HES

DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader.

Rörelseresultat: Resultat före finansiella poster och skatt.

KAPITAL

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

FÖRVALTNING

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

Vakansgrad: Summa outhyrda intäkter dividerat med bruttohyran.

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

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

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

FINANSIELLA

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

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

Totalavkastning: Direktavkastning plus värdeförändring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalbindning: Tiden fram tills ett lån förfaller till återbetalning.

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

UNDERHÅLL

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

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

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

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

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

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

Text och produktion Fastighets AB Förvalteren. Foton Beatrice Gradinerm, Helene Claviand, Linda Hedran Illustrationer Mia Hillerberg
Fastighets AB Förvalteren, Box 7510, 174 07 Sundbyberg, Besöksadress Lötsjövägen 15, 08-706 90 00, info@forvalteren.se
Företagets fastighetsförvaltningsorganisation, Kontakt Marknads- och hållbarhetschef Wendela Falkenström, wendela.falkenstrom@forvalteren.se

20250411112609
Transaktion 09222115557504941551 Signerat BE, DW, JW, JS, MF, TK, DT, AV, EB, AE, TN, HES

20250414126 10



20250414126111

Verifikat

Transaktion 09222115557540991551

Dokument

Arsredovisning_2024_compressed
Huvuddokument
56 sidor
Startades 2025-03-07 14:26:10 CET (+0100) av Maud Johansson (MJ)
Färdigställt 2025-03-11 13:13:19 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2025-03-07 14:33:12 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom Christer Daniel Wadegård"
Signerade 2025-03-10 10:26:30 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER ANDREAS WIKLUND"
Signerade 2025-03-07 16:19:18 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN STORÅKERS"
Signerade 2025-03-07 14:40:06 CET (+0100)

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250414112612

Verifikat

Transaktion 09222115557540991551

Maria Ferm (MF) *maria.ferm@mp.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA FERM"* *Signerade 2025-03-07 15:06:10 CET (+0100)*	Tomas Kreij (TK) *tomaskreij@hotmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Tomas Kreij"* *Signerade 2025-03-07 15:27:07 CET (+0100)*
Douglas Thor (DT) *douglas.thor@sundbyberg.se* *Signerade 2025-03-10 08:40:39 CET (+0100)*	Alexandra Völker (AV) *alexandra.volker@riksdagen.se* *Signerade 2025-03-10 10:17:50 CET (+0100)*
Lotta Björklund (LB) *lotta.bjorklund@forvaltaren.se* *Signerade 2025-03-07 15:00:33 CET (+0100)*	Fredrik Enblom (FE) *fredrik.enblom@se.ey.com* *Signerade 2025-03-11 13:13:19 CET (+0100)*
Torbjörn Nylén (TN) *torbjorn.nylen@telia.com* *Signerade 2025-03-10 12:31:42 CET (+0100)*	Hans Erik Salomonsson (HES) *hans-erik.salomonsson@sundbyberg.se* *Signerade 2025-03-10 15:46:51 CET (+0100)*

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: