

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2021



Fastighets AB Förvaltaren (publ) är Sundbybergs stads allmännyttiga fastighetsbolag med totalt 6 612 bostäder i Rissne-Ursvik, Hallonbergen-Ör och centrala Sundbyberg.





INNEHÅLL

VD HAR ORDET 4
ÄGARDIREKTIV 5
OM FÖRVALTAREN 6
INTRESSENTDIALOG 8
VÄSENTLIGHETSANALYS OCH STYRNING 10
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN 12
TRYGGHET OCH TRIVSEL 16
KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET 20
ATTRAKTIV ARBETSPÅSATS 24
EKONOMISKT ANSVAR 28
RISKHANTERING 33
HÅLLBARHETSNOTER 34
GRI-INDEX 36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 38
FLERÅRSÖVERSIKT 42
NYCKELTAL 43
RESULTATRÄKNING 44
BALANSRÄKNING 46
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 48
KASSAFLÖDESANALYS 50
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 52
REVISIONSBERÄTTELSE 60
GRANSKNINGSRAPPORT 62

FÖRETAGSLEDNING & STYRELSE 63
FASTIGHETSFAKTA 64
DEFINITIONER 75

STYRELSEN OCH VD AVGER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021 FÖR FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (PUBL)

HÅLLBARHET I FOKUS NÄR VI UTVECKLAR VÅR VERKSAMHET

Vi trodde att 2021 skulle vara året då pandemin var över, men i stället fortsatte viruset hålla världen i sitt grepp. Jag är oerhört stolt och tacksam över alla medarbetare som ”hållit i och hållit ut”. Det är ingenting annat än helt fantastiskt att vi har levererat ett ännu bättre resultat i år. 60 miljoner i vinst och många av våra nyckeltal pekar i positiv riktning. Återigen har vi visat att när det blir lite tuffare lägger vi in en extra växel och blir ännu bättre.

I backspeglarna kan vi se att vi har fokuserat på rätt saker. Vi har gasat när det har behövts, prövat nya vägar och hittat nya lösningar. Det som vi först upplevde som utmaningar har efterhand blivit våra möjligheter. Det betyder att året som gått också gett oss en glimt av framtiden – hur världen kommer att se ut efter Corona. Vi har lärt oss ett flexibla arbetssätt och hur vi snabbt kan anpassa vår organisation till förändringar i vår omvärld, vilket vi kommer att ha nytta av även i framtiden. Resultatet från våra undersökningar är ett kvitto på att vi har varit framgångsrika i vår verksamhet och verksamhetsutveckling. Vi bibehöll det goda resultatet för Nöjd Kund Index (NKI) även i år och det är extra glädjande att våra lokalhyresgäster har uppskattat vårt bemötande och individuella anpassningar under ett år som detta. Vi har även förbättrat resultatet i medarbetarundersökningen, vilket glädjer mig väldigt mycket! Våra medarbetare brinner för det samhällsnyttiga uppdraget och har både bidragit till det goda resultatet och gjort vår arbetsplats ännu mer attraktiv.

TRYGGHET I FOKUS

Vi ser att trygghetsfrågan är en stor utmaning både för oss och Sundbybergs stad. Som fastighetsbolag kan vi spela en viktig roll för att bidra till ökad trygghet för våra hyresgäster och kommuninvånare. Förutom att säkerställa en trygg och säker fysisk miljö satsar vi mycket på att

öka samvaron och bryta segregationen i våra bostadsområden. Samverkan i Rissne (SiR) är ett exempel på strategisk och strukturerad samverkan där vi jobbar tillsammans med stadens förvaltningar och polisen i syfte att minska otrygghet och segregation. Vi stöttar även föreningar som skapar värdefulla aktiviteter för barn och unga i våra bostadsområden, som till exempel lovaktiviteter, läsläsning och



musikundervisning. Tillsammans med ett nätverk av många sociala aktörer kan vi göra stor skillnad och förhoppningsvis vara en inspiration för andra allmännyttiga bostadsbolag.

Jag är väldigt glad över att flera av våra renoveringsprojekt, trots stora utmaningar med samhällsbyggnadsprocessen, i år beviljades bygglov. Under 2022 hoppas vi även kunna starta nybyggnationen av två stycken nya landmärken för Sundbyberg, Kvarnstugan 1 och Hamnen 8. Sammanlagt kommer vi under kommande tioårsperiod att bygga upp mot 5 000 nya bostäder i Sundbyberg.

Vi har ansökt om medlemskap i Rättvist

byggande från och med 2022 för att ytterligare kunna ställa krav på bra arbetsvillkor och säkerhet i byggbranschen. Jag tycker att det är viktigt att vi även här är en god förebild i branschen.

När vi utvecklar vår verksamhet gör vi det med människan i fokus. Det innebär till exempel att vi under 2021 har fortsatt vårt digitaliseringsarbete i snabb takt och skapat en rad nya digitala tjänster (läs gärna mer om detta på s. 18).

När det gäller vårt klimatarbete ser jag fram emot att vi under nästa år ska fokusera mer på våra indirekta utsläpp (Scope 3). Vi fortsätter också vårt arbete med att minska utsläpp i befintliga fastigheter och satsa på ny teknik och solceller.

Jag ser att avfallsfrågan är en fortsatt stor utmaning för oss och andra bostadsbolag. I ett försök att ta ett helhetsgrepp om frågan har vi under året arbetat fram en färdplan för avfallshantering som ett led i att få ökat fokus och framdrift i frågan.

Vi är nogna med att understryka att vi inte jobbar med hållbarhet, vi jobbar hållbart! Det förutsätter att vi kontinuerligt och långsiktigt balanserar alla tre hållbarhetsdimensionerna – ekonomi, miljö och sociala frågor.

Vi har en stabil ekonomisk grund som möjliggör för oss att ta ett stort samhällsansvar.

Vi har sedan år 2002 en ISO14001 certifiering som ett kvitto på vårt miljöarbete och jag är stolt över att vi nu har tilldelats SGI's CSR label för vårt arbete med vårt sociala ansvarstagande.

Slutligen vill jag rikta ett varmt och stort tack till alla medarbetare som gjort allt detta möjligt!

Jag hoppas att du som läser redovisningen blir inspirerad av vårt arbete för hållbar utveckling.

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

VÅRT ÄGARDIREKTIV

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

UPPDRAG

Förvaltaren är ett allmännyttigt bostadsbolag och har uppdraget att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla 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. Förvaltaren ska utveckla och utvärdera nya typer av boenden för att möjliggöra boenden för flera. Detta kan exempelvis vara kompiskontrakt, nya system för ungdomsgaranti eller särskilda köregler för äldre. 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.

HÅLLBARHET

Förvaltaren ska vara en föregångare i klimatarbetet och arbeta för ett sammanhållet Sundbyberg som ligger i framkant i klimat- och miljömställningen. Senast år 2030 ska verksamheten vara klimatneutral. Därtill ska bolaget fokusera på att effektivisera fastigheternas energianvändning och utveckla lokal förnybar energiproduktion. Bolaget ska förvalta goda inomhusmiljöer och välja giffria material, nå hög återvinningsgrad av avfall samt göra det enkelt för hyresgäster att göra miljövänliga val och minska sin miljöpåverkan. Förvaltaren ska ha ett särskilt fokus på att motverka segregation. Förvaltaren ska verka för god arkitektur och beakta kulturvärden och värna om konsten i bolagets fastigheter.

BYGGA OCH UTVECKLA

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

HELA STADEN-PERSPEKTIV

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

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 på de behov som hyresgästerna har. Hyresgästerna och hyresgästorganisationer ska ges möjlighet till inflytande över sitt boende. Exempelvis bör Förvaltaren ha en öppen och tydlig kommunikation med berörda inför, och i samband med, underhålls- och renoveringsinsatser.

DIGITALISERING

Förvaltaren ska delta i arbetet med att skapa digitala tjänster och service i staden, vilket skapar värde, nytta och tillgänglighet för både hyresgäster och medborgare.

EKONOMISKA MÅL

Med staden som en tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska investeringar, teknikval, belåning och riskhantering genomföras på ett sätt som ger optimal kostnadseffektivitet både i dag och 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.



OM FÖRVALTAREN

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

OM OSS

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

EN VÄXANDE STAD

Sundbybergs stad har de senaste åren präglats av en stark expansion. Befolkningsökningen fortsätter att vara en av landets högsta. I november 2021 var antalet invånare i Sundbyberg 53 555. De kommande åren genomförs infrastrukturinvesteringar, exempelvis tvärbanan och nedgrävning av järnvägen, vilket kommer göra områdena ännu mer attraktiva. Bostadsmarknaden fortsätter att vara stark i Sundbyberg, och många aktörer producerar både nya hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätterna fortsätter att vara mycket eftertraktade och i vår bostadskö hade vi vid utgången av året 59 773 köande. Vi har en uthyrningsgrad på 97 %. När det kommer till marknaden för lokaler i Sundbyberg är det stor spridning mellan kommunens områden. Centrala Sundbyberg har en mycket stark hyresmarknad. Vi ser tecken på att efterfrågan kommer växa i andra delar under de kommande åren då det pågår en förtätning av samtliga stadsdelar i Sundbyberg.

VÅRA STADSDELAR

Vi erbjuder modernt boende i 6 612 hyresrätter i olika storlekar och har 509 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. I Sundbyberg 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.

151
ANSTÄLLDA

70
NÖJD-KUND-INDEX

73
MEDARBETARINDEX

89 %
MINSKADE
KOLDIOXIDUTSLÄPP
(SEDAN 2010)

1/3
AV SUNDBYBERGARNA
BOR I VÅRA
LÄGENHETER

VISION

Sundbyberg växer med dig

85

FASTIGHETER

6 612

LÄGENHETER

1-6 ROK

76 530

M² LOKALER

59 773

PERSONER I VÅR
BOSTADSKÖ

724 MKR

INTÄKTER

376 MKR

DRIFTNETTO

93 MKR

RÖRELSERESULTAT

16 446 MKR

MARKNADSVÄRDE

466 MKR

INVESTERINGAR

9,5 %

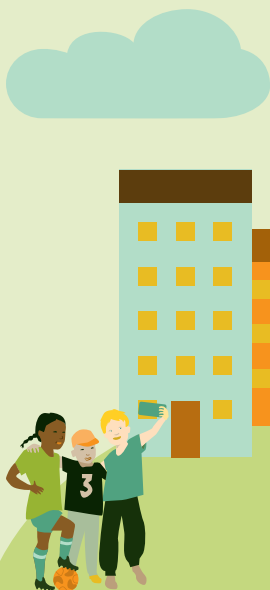
TOTALAVKASTNING



VI SKAPAR BESTÅENDE VÄRDEN I STADEN

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ett stort ansvar och 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 INTRESSETER

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



VI LYSSNAR PÅ VÅRA INTRESSENER

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

HYRESGÄSTER

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

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

ÄGAREN SUNDBYBERGS STAD

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

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

MEDARBETARE

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

Kanaler för dialog: Medarbetarundersökning. Fackliga samråd. Arbetsmiljökommitté. Utvecklingssamtal. Lönesamtal. Arbetsplatsträffar. Stormöten. Intranätet. Team. Chefer.

LOKALKUNDER

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

STADSHUSKONCERNEN

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

LEVERANTÖRER

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

FINANSIÄRER

Viktiga frågor: Högt kreditbetyg. God riskhantering. Investeringsplaner. **Kanaler för dialog:** Årliga avstämningmöten. 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.

UNDER 2021 har vi fortsatt anpassa vår dialog efter pandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Det har inneburit att vi inte kunnat träffa våra intressenter i fysiska möten i samma utsträckning som innan pandemin. Vi har bibehållit den digitala närvaron som utvecklades under 2020, men öppnade åter receptionen med anpassade öppettider under hösten. Dock fortsätter vi att noggrant bevaka Folkhälsomyndighetens rekommendationer och är väl förberedda att ställa om vid behov.

KUNDKONTAKTER UNDER 2021

54 808

TELEFONSAMTAL KUNDTJÄNST

35 634

FELANMÄLNINGAR

1 268 021*

BESÖK FORVALTAREN.SE

*Ett uppskattat antal framräknat under en kortare mätperiod p g a byte av statistikverktyg.



VI JOBBAR HÅLLBART

I respektive avsnitt i redovisningen berättar vi mer om hur vi jobbar för att nå våra mål, förklarar varför vi inte nått vissa mål samt motiverar satta mål för 2022.

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.

FÖRVALTAREN FÅR EUROPEISK HÅLLBARHETSUTMÄRKELSE

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

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

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



MÅL OCH UTFALL

	Utfall 2020	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
Attraktiva bostadsområden				
Antal påbörjade nya lägenheter	4	326	57	294
Antal arbetstillfällen/sysselsättningstillfällen	124	110	118	110
Förbättrad mediabil – positiva tips till media	35	24	27	24
Trygghet och trivsel				
NKI övergripande	70	70	70	70
NKI trygghet	69	70	68	70
NKI Lyssna på hyresgästerna	63	65	62	65
Antal renoverade lägenheter	225	362	206	465
Genomförandegrad av årets underhållsplan, %	70	+/-5	78	+/-5
Klimat- och resurseffektiv verksamhet				
Klimatneutrala i vår löpande verksamhet, %	–	100	89	–
Justerad målformulering 2022:				
***Klimatneutrala enligt Scope 1 och 2, %	–	–	–	100
**Under 2022 kartlägga utsläppskällor i Scope 3 i syfte att ta fram långsiktig plan för att nå netto-noll utsläpp 2045	–	–	–	–
Minska energianvändningen till 2030 med 30 % (mål 2030=116kWh/kvm, mätstart 2007)	135 kWh/kvm	133 kWh/kvm	133 kWh/kvm	131 kWh/kvm
Minska mängden restavfall per hushåll, %	18	–	–	–
Justerad målformulering 2021:	–	Öka	3	–
Öka andelen källsorterat hushållsavfall, %		andelen		
Justerad målformulering 2022:	–	–	–	88
***Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2025, %				
Attraktiv arbetsplats				
Medarbetarindex	71	71	73	70
Frisknärvaro, %	95,7	96,5	96,0	96,5
Ekonomiskt ansvar				
Överskottsgrad driftnetto, %	45	40	42	40
Totalavkastning, %	8,1	7 (+/-1)	9,5	7 (+/-1)
Räntetäckningsgrad	9,5	2,0	6,6	2,0
Belåningsgrad, %	9,5	30,0	9,7	30,0
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	84	95	82	95

*Vi har justerat målformuleringen för att tydliggöra vad vi menar med löpande verksamhet.

**Scope 1 är våra direkta utsläpp från fordonbränslen, Scope 2 våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme och Scope 3 är våra indirekta utsläpp i värdekedjan.

***Vi har justerat målformuleringen för att bland annat förtydliga vilka nyckeltal vi följer upp.



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 17 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. Mål 15 lades till efter en uppdaterad analys under året. Under respektive avsnitt i redovisningen går det att läsa mer om vårt hållbarhetsarbete och hur vi bidrar till de Globala målen.

VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR

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

ATTRAKTIVA BOSTADSDOMRÅDEN



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



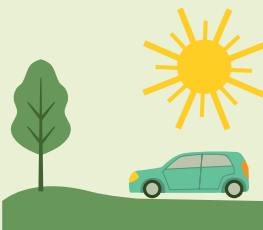
TRYGGHET OCH TRIVSEL



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



KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET



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



ATTRAKTIV ARBETSPLATS



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



EKONOMISKT ANSVAR



- Stabil ekonomi och avkastning
- Affärsetik och god affärspartner

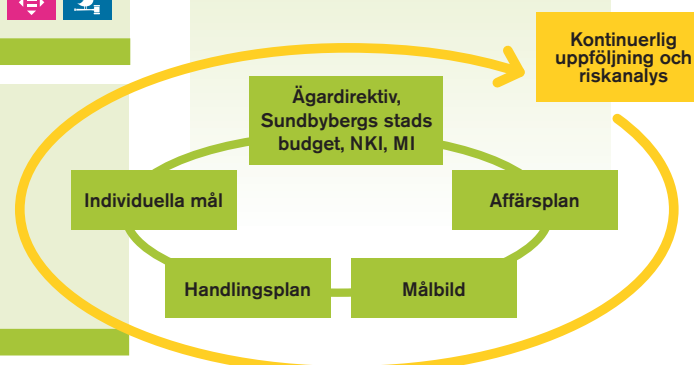


HÅLLBART ARBETSSÄTT OCH HÅLLBAR STYRNIG

Övergripande vägleds vi av vår vision Sundbyberg växer med dig. Vår ledningsgrupp har en hög medvetenhet om hållbarhetsfrågor, och vår hållbarhetschef ingår i ledningen. Vår hållbarhetspolicy är vårt ramverk för hur vi ska arbeta kring miljö, socialt ansvar, medarbetarfrågor, mänskliga rättigheter och affärsetik. Den är antagen av styrelsen, omfattar alla delar av verksamheten, gäller för alla medarbetare och utgår från de frågor som vi och våra intressenter identifierat som viktigast för att bedriva vår verksamhet hållbart.

Se mer om våra fem viktigaste frågor här bredvid. Vår styrmodell och målbild bygger på vår hållbarhetspolicy. Utifrån vår lång- och kortsiktiga målbild tar respektive enhet fram årliga handlingsplaner och individuella mål. Vi arbetar kontinuerligt med uppföljning av vår prestation och vår ambition är att ständigt bli bättre.

Även en riskanalys och uppföljning genomförs årligen och under 2021 slog vi ihop den separata risklistan, framtagna utifrån coronaläget 2020, med ordinarie risklista. Dock kvarstår ett antal coronarelaterade risker då pandemin ännu inte är över. Vi tog även fram en rutin för hur vi ska jobba mer systematiskt med risker under året. På sidan 33 finns en sammanställning av våra mest betydande risker.





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.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

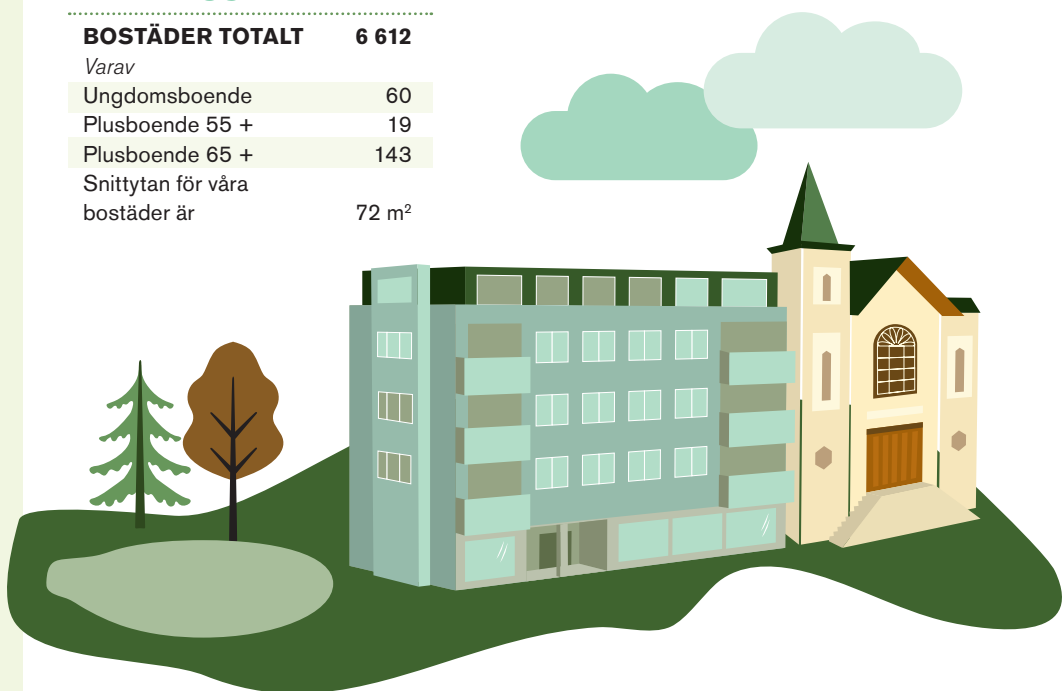
Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för Attraktiva bostadsområden bidrar vi framför allt till de Globala målen 5 Jämställdhet, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 10 Minskad ojämlikhet, 11 Hållbara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

MÅL

	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
Påbörjade nya lgh	326	57	294
Arbets-tillfällen	110	118	110
Positiva tips till media	24	27	24

ANTAL BOSTÄDER

BOSTÄDER TOTALT	6 612
Varav	
Ungdomsboende	60
Plusboende 55 +	19
Plusboende 65 +	143
Snittytan för våra bostäder är	72 m ²



BOSTÄDER FÖR GENERATIONER

Förvaltaren äger och förvaltar ungefär var tredje bostad i Sundbyberg. Det gör att vi har ett tydligt ansvar för att utveckla staden i samspel med Sundbybergs stad och privata aktörer. Vi arbetar för att kunna erbjuda boenden och stadsdelar där människor trivs, känner stolthet och

vill bo kvar – generation efter generation. I slutet av året stod 59 773 personer i vår bostadskö. Vi erbjuder lägenheter i Sundbybergs alla stadsdelar. Från äldre charmiga sekelskiftesvåningar i centrala Sundbyberg till moderna välplanerade lägenheter i Rissne, och allt däremellan.

BILPOOL MED ELBILAR LANSERAD 2021

Delningstjänster blir allt mer populärt. För dem som bara behöver bil någon gång ibland är bilpool ett smidigt alternativ. Sedan sommaren 2021 erbjuder vi våra hyresgäster fyra eldrivna bilpoolsbilar, varav två finns på Skvadronbacken i Rissne och två i centrala Sundbyberg. Vi tittar redan nu på att utöka med ytterligare en större skåpbil som kan användas vid exempelvis flytt eller för att åka till återvinningscentralen. Tillsvärdare bjuder Förvaltaren alla hyresgäster på bilpoolens medlemsavgift. Vi arbetar också med att ta fram en modell för cykelpool, med både vanliga cyklar och lådcyklar. Satsningen är en del av forskningsprojektet MoBo III där Förvaltaren är med och undersöker nya mobilitetslösningar i samarbete med KTH, Sundbybergs stad, Theory in Practice (TIP), Trivector och Point.



Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 12-15



*Inviigningen av
Hallonbergsparken*

HALLONBERGSPARKEN INVIGD

Ett stenkast från Hallonbergen centrum ligger Hallonbergsparken. Efter en rejäl upprustning kunde vi i början av sommaren inviga parken på nytt.

Barnen på den intilliggande förskolan involverades tidigt i renoveringsprocessen och fick vara med och rita och berätta hur de önskade att det skulle se ut i den nya parken. De var även först på plats vid invigningen och fick måla på stenar och

färdigställa den sagoskog de själva varit med och inspirerat till.

Den natursköna parken ska vara en mötesplats för alla, både stora och små. I parken finns en linbana, olika typer av lekutrustning, en ny fotbollsplan, grillplatser och sittgrupper för umgänge.

För att skapa mer ljus och fler naturliga ingångar till parken har vi även bytt ut belysningen.

UNGDOMSGARANTI

Vårt mål är att ungdomar som ställer sig i bostadskön vid 16 års ålder och är folkbokförda i Sundbyberg ska kunna söka och få en ungdomslägenhet före 25 års ålder. Vi har sammanlagt 60 ungdomslägenheter som endast personer upp till 25 år får flytta in i. Under året har vi nått vårt mål med ungdomsgarantin. Vi ser dock att bostadsbristen bland unga blir allt större och det kommer vara svårt att klara målet längre fram.



FÖRVALTAREN I MEDIA

Vi är väl medvetna om att en del i ett områdes attraktivitet handlar om hur det skildras i media. Vi arbetar proaktivt och lyfter positiva nyheter från våra bostadsområden. Både i egna kanaler och genom tips till externa parter. Under året har vi lämnat tips till media vid 27 tillfällen. Målsättningen var satt till 24. Vi bevakar löpande vad som skrivits om våra områden och vi finns alltid tillgängliga för att svara på frågor från journalister. Under 2021 publicerades 39 artiklar där Förvaltaren omnämndes, exempelvis uppmärksammades invigningen av Hallonbergsparken i tidningen Mitt i.



NYA BOSTÄDER I EN VÄXANDE STAD

För att möta behoven i ett växande Sundbyberg ska vi under den kommande tioårsperioden bygga upp mot 5 000 nya lägenheter i Sundbyberg. Våra planerade nyproduktioner är Kvarnstugan 1 och kvarteret Tjuren i Ursvik samt Hamnen 8 i centrala Sundbyberg. När vi bygger nytt vill vi bygga långsiktigt hållbart för att husen ska kunna stå länge. Vi ställer höga krav på olika hållbarhetsaspekter, alltifrån materialval och energieffektivisering till hur husen utformas. Vi har som ambition att bygga fastigheter

som uppnår kraven för Miljöbyggnad Silver.

Under 2021 fick vi genomförandebeslut på och påbörjade nyproduktion av totalt 57 nya lägenheter. Vi nådde därmed inte vårt mål om att påbörja nyproduktion av 326 lägenheter på grund av fördröjd detaljplan- och bygglovsprocess. Det var i huvudsak två stora nyproduktionsprojekt som blev försenade. Till 2022 har vi som mål att starta genomförande av totalt 294 nya lägenheter under förutsättning att detaljplaner blir godkända och tillstånd beviljade.



En av sommarjobbshandledarna delar ut arbetsuppgifter.

LOVJOBB FÖR UNGDOMAR

Förvaltarens arbete med lovjobbare är en del av strategin för att skapa hållbara och attraktiva områden. I det större perspektivet kan lovjobben bidra till tryggare områden genom minskad sysselloshet bland ungdomar. Ungdomar får vara med och bidra till rena och välskötta bostadsområden samtidigt som de får viktig arbetslivserfarenhet och för många en första rad på CV:et. Vi har erbjudit sommarjobb till ungdomar i Sundbyberg sedan 2011. Jullovet 2019-2020 var första gången Förvaltaren även erbjöd vinterjobb. Under 2020 utökades satsningen med jobb på påsk- och höstlov och 2021 även med sportlovsjobb. I och med detta har Förvaltaren anställt ungdomar vid varje lov under läsåret. Lovjobben har under pandemin

anpassats så att de varit möjliga att utföra i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Exempelvis har lovjobbarna delats upp i mindre team med varsin handledare, träffats i olika lokaler och många av uppgifterna har utförts utomhus. Lovjobbarna har haft många olika uppgifter inom vår verksamhet under året men framförallt har det handlat om att hjälpa till att hålla rent och snyggt i våra områden och runt våra miljöhus. De har exempelvis hjälpt till att sortera det som återvunnits fel och forslat bort grovsopor, hjälpt hyresgäster att bära bort avfall inför kommande renoveringar, rensat och städlat i cykelförråd och källargångar samt bytt filter på fläktar på vindar. Responserna från hyresgästerna är mycket bra. Det gäller speciellt äldre som kanske inte kommer i kontakt med ungdomar annars.

Lovjobbare

- Sommarjobbare 76
- Sport-, påsk- & höstlovsjobbare 19
- Vinterjobbare 10
- Handledare 12
- Övrigt arbetstillfälle 1



VI SKAPAR SYSSELSÄTTNING

Vi vet att i stadsdelar där människor har arbete mår de bättre och är mer nöjda med sin tillvaro.

I vår roll som samhällsbyggare anstränger vi oss också för att skapa nya arbetstillfällen och sysselsättningar för dem som bor i Sundbyberg.

Ökad sysselsättning kan bidra till flera positiva samhällseffekter såsom

ökade produktionsintäkter och minskade kostnader för olika typer av offentliga insatser. Dessutom tillkommer värden i form av ökad tillit, högre grad av inkludering och en större framtidstro bland invånarna. Vi som allmännyttigt bostadsbolag kan inte ensamma stå för den förändringen, men vi behöver ta vårt ansvar och vara en förebild för andra.





SÄSONGSARBETARE

Vi har även under detta år kunnat ta hjälp av säsongarbetare trots att pandemin medfört vissa svårigheter. Från april till oktober arbetar säsongarbetarna som extra arbetskraft med att skapa en fin, blomstrande miljö i våra bostadsområden genom exempelvis planteringar, jordförbättring och att klippa häckar.

Vi har pandeminpassat arbetet för att kunna hålla distans samt att administration som tidrapportering och möten kunde genomföras direkt i mobilen.

ALMÄNNYTTANS TRAINEEPROGRAM

Vi tar emot trainees i samarbete med Sveriges Allmännyttas traineeprogram. Kerstin Ellefsson började programmet under 2020 och efter nio månader som trainee fortsatte hon under detta år som tillsvidareanställd miljösamordnare. Det är viktigt att våra traineer får lära sig om företaget, och bygga nätverk för att kunna bli nyckelpersoner i framtiden. Under sin traineepperiod hjälpte Kerstin oss med miljösamordning och med att ta fram nya rutiner och riktlinjer för hur vi ska jobba med miljöledning i våra projekt. Det arbetet fortsätter hon nu som anställd. När allmännyttans program klickar igång igen 2022 söker vi en trainee inom verksamhetsutveckling och digitalisering.



STÄDANDE SENIORVÄRDAR

Förvaltaren har fyra anställda seniorvårdare som arbetar några timmar om dagen med att hålla rent och snyggt på gårdar, i tvättstugor och i trapphus i Rissne. De bidrar även med ökad vuxennärvaro i våra områden och kan bygga relationer med våra hyresgäster. Trots att pandemin har fortsatt även under 2021 har våra seniorvårdare kunnat arbeta med sina uppgifter, men med vidtagna åtgärder för att minska risker för smittspridning och säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö.

TALANGAKADEMIN

Det har länge varit en självklarhet för oss på Förvaltaren att bidra till sysselsättning i Sundbyberg. Dels genom arbete men även genom att erbjuda praktik till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden eller kommer från utbildningar.

Vi är initiativtagare till och samarbetspartner med Talangakademin som jobbar med att matcha praktikanter för validerad praktik hos olika arbetsgivare. Under året har Talangakademin haft 31 praktikanter i Sundbyberg.





TRYGGHET OCH TRIVSEL

MÅLBILD 2030

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



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

Genom vårt arbete för att nå vår målbild 2030 bidrar vi samtidigt till genomförandet av Agenda 2030, lokalt och globalt. I arbetet för Trygghet och trivsel bidrar vi framför allt till de Globala målen 11 Hållbara städer och samhällen samt 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

MÅL

	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
NKI övergripande	70	70	70
NKI trygghet	70	68	70
NKI lyssna på hyresgästerna	65	62	65
Renoverade lägenheter	362	206	465
Genomförandegrad av underhållsplan, % +/-	5	78	+/-5



TILLSAMMANS BRYR VI OSS

Under 2021 lanserade vi initiativet Tillsammans bryr vi oss, som bygger på arbetet som den ideella organisationen Huskurage driver för att förhindra och förebygga våld i nära relationer. Arbetet syftar till att ge verktyg för att våga agera vid oro för att en granne far illa. Utöver våld i nära relation kan det också handla om oro för att en granne har svårt att klara vardagen på något sätt och kanske behöver stöd.

Vi har bland annat skickat ut information



till över 6 000 hushåll, satt upp information i trapphus och på vår hemsida. Vår personal fick också en inledande utbildning i hur man tar oro och signaler på allvar. Lanseringen av Tillsammans bryr vi oss uppmärksammades i media.

VÅR TRYGGHETS-SKAPANDE NÄRVARO

Vi jobbar aktivt med att skapa attraktiva och trygga bostadsområden. Vi har ett eget trygghetsskapande arbete som rör frågor som säkerhet, att förhindra olovlig andrahandsuthyrning, goda relationer med våra hyresgäster, god tillgänglighet, förvaltning och skötsel av våra fastigheter. Vi stödjer även andra etablerade och seriösa aktörer som driver beprövade metoder och program med fokus på barn, unga och förebyggande arbete. Under 2021 sponsrade vi bland annat El Sistema, A Million Minds och Löparakademin.

LÅNGSIKTIGT FÖREBYGGANDE ARBETE I RISSNE

Samarbetet i Samverkan i Rissne (SiR) är ett exempel på strategisk och strukturerad samverkan där vi jobbar tillsammans med stadens förvaltningar och polisen i Solna-Sundbyberg med syfte att minska otrygghet och segregation. SiR har som mål att alla barn ska klara sin skolgång. Avklarad skolgång är en av det tydligaste skyddsfaktorerna för att klara sig bra resten av livet.

En bidragande orsak till att sätta just Rissne i blickfånget är polisens lägesbeskrivning av området. Inom SiR bedrivs ett långsiktigt och förebyggande arbete.

Som en del av engagemanget har vi bland annat skapat en träfflokal av en tidigare oanvänd lokal på Kavallerivägen. Lokalen upplåts gratis till föreningar som skapar värdefulla aktiviteter som exempelvis läsläsning, språkcafé och lunchsamvaro, för dem som bor i området.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 16-19



NATTVANDRARNÄ I TRYGGT TUGG SKAPAR TRYGGHET

Tryggt Tugg kallas gruppen unga vuxna som nattvandrar varje fredags- och lördagskväll klockan 20-00 i våra stadsdelar Rissne, Hallonbergen och Ör. Nattvandrarne är anställda av oss och initiativet startades tillsammans med engagerade boende. Syftet är att öka närvaron av vuxna där många ungdomar samlas och skapa trygghet både för ungdomar och andra boende. Nattvandrarne bidrar med sin vuxennärvaro vissa eftermiddagar och

kvällar vid helgdagar samt vid särskilda händelser. Tryggt Tuggs roll är att bygga goda relationer och de får mycket positiva tillrop.

Det går också bra att kontakta nattvandrarne per telefon om man vill ha sällskap hem eller för att uppmärksamma dem på områden som de bör besöka.

Under året utökade Tryggt Tugg sina aktiviteter för ungdomar under sommaren och skapade Tuggsommars.

LÖPARAKADEMIN

Löparakademins tränings- och mentorsprogram syftar till jämlik hälsa, inkludering och att alla ska kunna uppnå sin fulla potential. Därför har Förvaltaren tillsammans med andra aktörer sponsrat tre program under 2021 för ungdomar 14-16 år i Hallonbergen och Rissne. Av de 35 deltagarna i Rissne genomförde 29

hela programmet under hösten. 65 % av deltagarna var tjejer och 35 % killar. 91,7 % uppger att de har blivit bättre på att sätta upp personliga mål. 94,5 % sa att de vill fortsätta träna efter Löparakademins slut. 86,1 % svarade att de har fått bättre självförtroende. Programmet sponsrades av Sundbybergs stad, Balder och Förvaltaren.



86% av deltagarna i Löparakademien uppger att de har fått bättre självförtroende

BOPENGEN

Hyresgäster och områdesverksamma föreningar som har tankar och idéer för att öka trivselen och tryggheten har möjlighet att söka något som vi kallar Bopeng. Det innebär att personer över 18 år kan söka pengar från oss för att genomföra lokala initiativ. Detta är ett sätt för de boende att kunna påverka utvecklingen i sitt område positivt och är en del av Förvaltarens arbete med boinflytande. För att beviljas Bopeng ska initiativet främja trygghet och trivsel i stadsdelen, vara kopplat till Förvaltarens hus samt vara öppen för alla i målgruppen. Under året har Bopengen bland annat använts till att finansiera höstlovsaktiviteter för barn såsom pyssel, lek och en Halloweenläskig spökstig, Verdandis populära soppluncher med inbjudna gäster och liveframträdande av jazzbandet Stockholms Stompers. Under jul och nyår arrangerades också helgfirande öppet för alla.

TILLSAMMANS KAN VI GÖRA MER

Tillsammans kan vi göra mer och erbjuda fler att delta i utvecklande aktiviteter. Därför samarbetar Förvaltaren med kommunen, andra fastighetsägare och föreningsliv på olika sätt. Till exempel i flera gemensamma sponsringssatsningar.

JOUR FÖR AKUTA FEL

Förvaltarens medarbetare finns tillgängliga under hela dygnet, årets alla dagar. Bovårdarna på dagtid och jourpersonalen på kvällar och nätter. Jourpersonalen kan hjälpa till med akuta fel i fastigheterna. Att Förvaltaren har egen jourpersonal upplevs av många hyresgäster som en trygghet.

TRYGGVE

Utöver att vi har bevakning i våra områden 24 timmar om dygnet, har vi vår unika gratisjänst Tryggve. Den innebär att hyresgäster som känner sig rädda eller otrygga kan få eskort av väktare, exempelvis från tunnelbanan hem till porten. Det går även bra att ringa Tryggve och få sällskap över telefon när man går hem.



RENOVERING AV VÅRA FASTIGHETER

I linje med vårt ägardirektiv har vi stort fokus på renoveringar. Under 2019-2021 har omfattande renoveringar genomförts på Höglintavägen 17-39. Totalt 175 lägenheter har rustats upp med nya stammar, vattenledningar och andra installationer. Lägenheterna har fått nya badrum och hyresgästerna har haft möjlighet att välja ytterligare nivåer av renovering. Dessutom ska husen bli mer energieffektiva för att möta dagens miljökrav och kommer även att få solceller på taket.

I november blev renovering av gårdarna på Skvadronbacken 61-65 och 71-76 klara. Nu finns en mer parkliknande utemiljö med stigar där barnen kan cykla och lekplats för de yngre barnen.

På Pjäsbacken 21-26 pågår renoveringar. Här får våra hus nya badrum, viss renovering av arbetsytor i köken och bytta stammar. Alla hyresgäster bor kvar i husen under renoveringen. På Sturegatan 31 har stamrenovering av ett 20-tal

lägenheter påbörjats med möjlighet att skapa nya lägenheter på vinden. Även renovering av Östern 5 på Tulegatan och Götgatan i centrala Sundbyberg, med tre byggnadskroppar och en gemensam del har påbörjats. Renoveringen innefattar ett större grepp med förbättrad isolering och ventilationssystem, stambyte, fasad, fönster och invändig renovering. Möjligheter till solceller på taket utreds.

I kvarteret Orienteraren på Hallonbergsvägen har vi påbörjat ett större projekt med bland annat gårds- och garagerenovering samt installation av sopsug. Delar av garaget kommer även att byggas om till ett trettiotal nyskapade lägenheter. Under 2021 fick vi genomförandebeslut för renovering av 206 lägenheter. Därmed nådde vi inte vårt mål på 362 renoverade lägenheter under året. Anledningen till detta är bland annat förseningar av hyresgästmedgivanden och entreprenadupphandlingar.

I DIALOG MED VÅRA HYRESGÄSTER

Inför större renoveringar för vi alltid dialog med våra hyresgäster. Detta gör vi genom informationsmöten där vi samlar in hyresgästernas önskemål och därefter samråd där vi diskuterar omfattningen av projektet, i enlighet med överenskommelse med hyresgästföreningen.

Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och vi har under detta år haft en pandemianpassad dialog där vi har fortsatt träffa dem på andra sätt. Vi har exempelvis i stället för stormöten träffats i mindre grupper och vi har kompletterat med digitala möten.



DIGITALISERING

På Förvaltaren betyder digitalisering verksamhetsutveckling med människan i fokus och tekniken som möjliggörare. Vi har tagit fram en digitaliseringsstrategi som slår fast att det mest centrala i digitaliseringsarbetet är ett systematiskt säkerhetsarbete där vi ställer höga krav på att information hanteras korrekt, varsamt och säkert. Strategin uppmanar att testa nya projekt i liten skala. Detta gör att vi kan ligga i framkant utan att det blir kostsamt eller medför stora risker. Exempel på pilotprojekt är:

Automatiserade felanmälningar med hjälp av sensorer. Sensorer känner av olika fel eller förändringar och skickar vidare informationen till oss vilket gör att vi kan agera direkt. Under 2021 har vi i samarbete med Förvaltarens systerbolag Sundbybergs stadsnät jobbat med att skala upp antalet sensorer och fastigheternas uppkoppling med mer än enbart fiber.

Boka tid själv. Med omkring 35 000 felanmälningar per år ser vi att mycket resurser, tid och tålmod sparas om hyresgästen själv kan välja tid för när bovärd eller hantverkare ska komma. Vi har tagit fram ett system för detta och testat i liten skala tillsammans med en systemleverantör. Under 2022 kommer vi att ta ställning till vad som krävs för att skala upp funktionen.

Digital visning av lägenhet. Under 2021 har vi testat en lösning för digitala 360-visningar med goda resultat. Vi kan nu fotografera med 360-kamera och erbjuda visning via vår hemsida.

Digital passage och digitala lås. En digital passage, från porten och hela vägen in i lägenheten kan förenkla vardagen för många. Exempelvis för att släppa in besökare, hantverkare och att slippa hantera nycklar. Säkerhet och integritet är centralt för oss. Vi följer utvecklingen på marknaden noga och lanserar en lösning på området först när vi är helt nöjda och trygga med resultatet.

NÖJDA KUNDER

Varje år delar vi ut en kundenkät till slumpmässigt utvalda hyresgäster för att ta reda på vad de tycker om oss. Nöjd-Kund-Index (NKI) landade på 70 i årets undersökning, vilket betyder att vi har bibehållit föregående års goda resultat. NKI består av tre övergripande frågor där resultatet omvandlas till ett indexvärde mellan 0 och 100.

- Vilket helhetsbetyg ger du Förvaltaren som hyresvärd?
- Hur motsvarar Förvaltaren som hyresvärd dina förväntningar?
- Tänk dig en hyresvärd som är perfekt i alla avseenden. Hur nära eller långt ifrån detta ideal tycker du att Förvaltaren är som hyresvärd?

Vi har även målsatt hur trygga våra hyresgäster känner sig samt i vilken utsträckning de upplever att vi lyssnar på dem. Här har vi sjunkit något jämfört med föregående år. Det är 47 % av de tillfrågade som undviker att gå ut på

NKI 70

kvällarna, jämfört med 40 % år 2020. Detta tar vi på allvar och vi fortsätter prioritera frågor om trygghet och trivsel.

NKI är ett viktigt underlag för verksamhetsutveckling och våra handlingsplaner. Vår kundtjänst fick fortsatt högt betyg, (80).

Två förbättringsområden handlar om ventilation och skötsel av gemensamma utrymmen. Här pågår ett arbete för att vi ska kunna jobba mer systematiskt och kunna möta våra hyresgästers förväntningar. När vi jämför Förvaltarens snittpoäng med de 150 största fastighetsbolagen i Sverige hamnar vi bland de översta 25 procenten i indexet – det bostadsbolag som har högst i hela Sverige har 78.

A MILLION MINDS

Organisationen A Million Minds driver motivationsprogrammet Dream Challenge i tävlingsform för högstadiel elever. Målet är att skapa framtidstro och öka ungas gymnasiebehörighet. Från Förvaltaren deltar flera

medarbetare som inspiratörer och mentorer. Programmet är en utvecklingsresa för både medarbetare och deltagare. Förvaltaren och Balder sponsrar tillsammans Dream Challenge på Grönkullaskolan i Rissne.

BOSOCIALA FRÅGOR HÖGT UPP PÅ AGENDAN

Vi arbetar aktivt för att kunna erbjuda boende till alla, oavsett behov, förutsättningar och för att våra hyresgäster ska kunna bo kvar hos oss även vid ändrade ekonomiska förutsättningar. Vi har ett aktivt samarbete med socialtjänsten och jobbar alltid för att finna lösningar som är bra för våra hyresgäster. Förvaltarens bosociala team jobbar exempelvis med sanering av skadedjur, störningsärenden och olovlig andrahandsuthyrning. Otillåten andrahandsuthyrning påverkar trygghet och trivsel i våra fastigheter och kan leda till oro hos grannarna. Det är ett problem som blir allt vanligare och sker allt oftare organiserat. Genom ett aktivt och strukturerat arbete har vi upptäckt fler otillåtna andrahandsuthyrningar jämfört med 2020. Under 2020 friställdes 67 lägenheter och under 2021 74 lägenheter. Dessa lägenheter läggs ut i vår bostadskö. Ju fler otillåtna andrahandsuthyrningar vi upptäcker desto fler lägenheter kan vi erbjuda.

ALLTID TILLGÄNGLIGA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

När smittspridningen tog fart i mars 2020 och Folkhälsomyndigheten införde de första restriktionerna valde vi att stänga vår reception för att begränsa våra fysiska möten. Under hösten 2021 kunde vi gradvis åter öppna receptionen för våra hyresgäster. Under pandemin har vi varit tillgängliga för våra hyresgäster digitalt. Exempelvis signerar nu nästan alla nya kontrakt och även registrering i vår bostadskö med hjälp av bank-id.

Via Min sida på webben kan våra hyresgäster hålla koll på det mesta som rör boendet och bostadskön, såsom service- och felanmälan samt information om hyresavin.

Vi finns tillgängliga dygnet runt med vår egen jour som rycker ut när det behövs. Vår kundtjänst går att nå via mail och telefon och vi har tagit emot och hanterat felanmälningar som vanligt under pandemin.

UNDERHÅLLET I SIFFROR 2021

Vi jobbar löpande med underhåll i enlighet med vår underhållsplan. Detta gör vi för att våra hyresgäster ska trivas men också för att effektivisera skötseln, minska energianvändningen och för att hålla våra fastigheter i gott skick. Vi genomför löpande kontroller av alla våra fastigheter för att säkerställa att vi lever upp till lagen och för att våra fastigheter ska hålla god standard. Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och många av de förbättringar vi gör baseras på deras önskemål.

2

TREVLIGARE GÅRDAR

5

RENOVERADE TVÄTTSTUGOR

7

NYA TAK

7

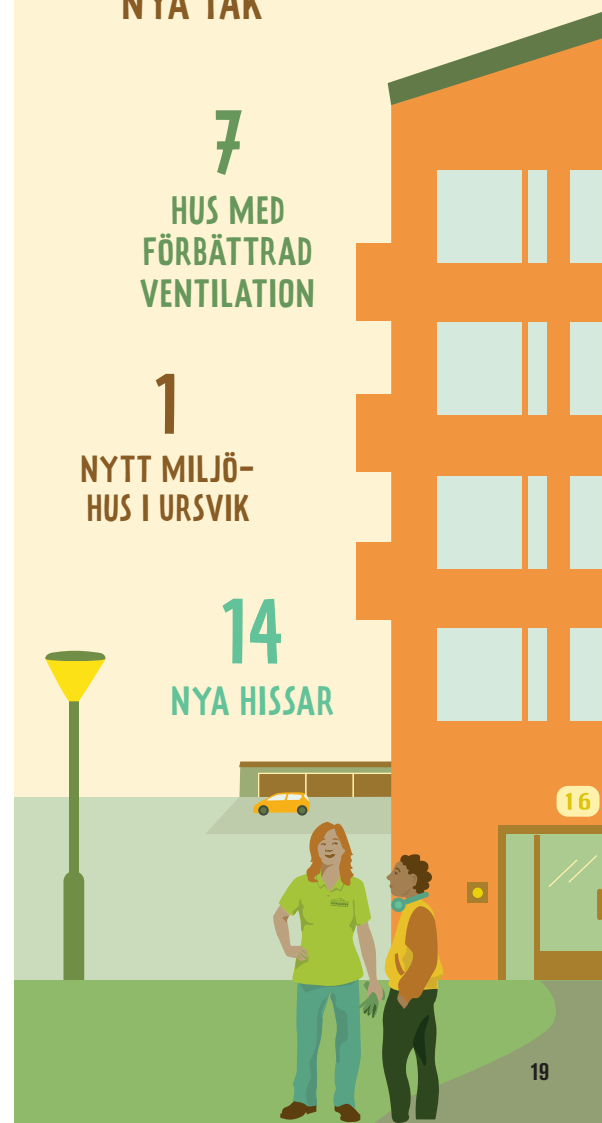
HUS MED FÖRBÄTTRAD VENTILATION

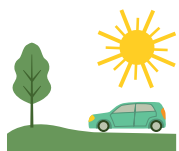
1

NYTT MILJÖ- HUS I URSVIK

14

NYA HISSAR





KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

MÅLBILD 2030

Vi är föregångare i klimat- och miljömställningen och vår verksamhet ska vara klimatneutral, klimatanpassad och fossilfri. Vi beaktar livscykelerspektiv 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.

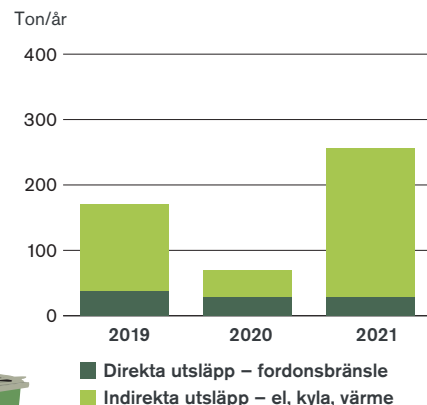


VÅR KLIMATPÅVERKAN

Vårt klimatramverk ligger till grund för vårt klimatarbete och syftar till att förtydliga fokusområden och det långsiktiga arbetet. Vår ambition är att ständigt förbättra vårt klimatarbete för att minska utsläppen och nå våra mål. Under flera år har vi gjort våra klimatberäkningar utifrån det internationella ramverket Greenhouse Gas Protocol och inkluderat Scope 1 (våra direkta utsläpp från fordonbränslen) samt Scope 2 (våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme). Vi har nu valt en ny bredare ansats, då stora delar av våra utsläpp uppkommer i vår leverantörskedja och hos våra hyresgäster. Därmed har vi under året påbörjat en kartläggning av Förvaltarens totala utsläpp, det vill säga även våra indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). Ett arbete som fortsätter under 2022.

När vi 2019 gick med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för de allmännyttiga bostadsbolagen med syfte att minska utsläppen av växthusgaser, antog vi klimatinitiativets två övergripande klimatmål: En fossilfri allmännytta senast år 2030 och 30 %

Koldioxidutsläpp*



*Redovisade CO₂-utsläpp är de av fossilt ursprung.

lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007). Vi har sedan tidigare ett mål om att vara klimatneutrala i vår löpande verksamhet (Scope 1 och 2) redan 2022.

Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) 2021 landade på 256 ton, vilket är 89 % lägre än basåret 2010 då utsläppen var 2 440 ton CO₂, men högre än 2020 års utsläpp. Under året påverkades dock våra indirekta utsläpp från energianvändning kraftigt i och med de kalla vintermånaderna. För att möta behovet av värme behövde vår leverantör använda mer fossila bränslen än vanligt, vilket fick utslag i våra indirekta utsläpp. Vi kommer även i år att klimatkompensera för de utsläpp vi inte lyckats eliminera. Klimatkompensationen görs genom ett projekt som uppfyller kraven i FN:s certifiering CDM och den erkända kvalitetsstämpeln "Gold Standard".

Vi ställer idag krav på våra leverantörer när det gäller fordon och utsläpp, men ser potential att göra ännu mer. Med stöd av klimatinitiativet vill vi framåt involvera leverantörer och hyresgäster ännu mer för att tillsammans minska våra utsläpp.



MÅL	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
Klimatneutrala i vår löpande verksamhet, %	100	89	-
***Klimatneutrala enligt Scope 1 och 2, %	-	-	100
**Under 2022 kartlägga utsläppskällor i Scope 3	-	-	-
Minska energianv. till 2030 med 30%	133 kWh/kvm	133 kWh/kvm	131 kWh/kvm
Öka andelen källsorterat hushållsavfall, %	Öka andelen	3	-
***Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering senast 2025, %	-	-	88

*Vi har justerat målformuleringen för 2022 för att tydliggöra vad vi menar med löpande verksamhet.

**Scope 1 är våra direkta utsläpp från fordonbränslen, Scope 2 våra indirekta utsläpp från inköpt el, kyla och värme och Scope 3 är våra indirekta utsläpp i värdekedjan.

***Vi har justerat målformuleringen för att bland annat förtydliga vilka nyckeltal vi följer upp.



BIOLOGISK MÅNGFALD OCH KRETSLOPPSTÄNK

Förvaltarens egen trädgårdsgrupp sköter utemiljön i våra områden. Arbetet sker utifrån en långsiktig strategi för att gynna den biologiska mångfalden. Vi arbetar för att väva in växtmaterial som främjar mångfald. Vi nyttjar platsens naturliga karaktär där det är möjligt och arbetar för att våra insatser ska uppskattas av våra hyresgäster samtidigt som vi vill öka förståelsen för hur viktig den biologiska mångfalden är. Exempel på våra insatser:

- Vid trädfällning sparar vi högstubbar om möjligt. De kan bli hem och matplats för insekter, svampar och fåglar
- Vi lämnar tunna lövtäckan i buskage för att gynna marklevande insekter och djur
- Vi väljer växter som gynnar olika arter och som även har ett värde på vintern med fröställningar och bär som fåglar kan äta
- Vi väljer varierade växter och skapar i och med det en lång

blomningssäsong så att pollen och nektar finns tillgängligt från tidig vår till sen höst

- Vi använder inga gifter eller konstgödning

Under året har vi i samband med gårdsrenoveringen på Ridvägen i Rissne anlagt en liten parkyta med växter som gynnar pollinerare och fjärilar. Vi har även tagit beslut om att succesivt gå över från säsongsplanteringar i urnor till perenna entrérabatter och andra lösningar som har en mer naturlig växtsäsong. Detta är bra av flera anledningar. I rabatter kan vi exempelvis styra växtvalen utifrån de kriterier vi har gällande biologisk mångfald bättre och de kräver mindre bevatning än urnor. Framöver hoppas vi kunna fortsätta att renovera och anlägga planteringar som gynnar den biologiska mångfalden samt få in ängsytor där det idag är klippt gräs. Vi ser att biologisk mångfald även är en viktig fråga i våra nybyggnationer framöver.

SYSTEMATISKT MILJÖARBETE

Vi jobbar systematiskt med miljöfrågor i vår verksamhet och utvecklar ständigt vårt arbete. Vårt arbete med miljöfrågor är integrerat i vår styrmodell och målbild för hela verksamheten. Vi är miljöcertifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001:2015 sedan 2002. Det är ett kvitto på att vi har ordning och reda i miljöarbetet och att det finns en plan för ständig förbättring.

Vi arbetar för att integrera

miljöperspektivet i alla relevanta enheters handlingsplaner och sprida miljöengagemanget i organisationen. Årets externa miljörevision av ledningssystemet, där externa revisorer genomlyste miljöarbetet, konstaterade att vi har mycket bra systematik på plats. Våra styrkor är engagemang och kompetens inom hållbarhetsfrågor och ett väl fungerande korsfunktionellt arbete. Revisorn hittade ingen avvikelse.



HÅLLBARHETSLEDNING I PROJEKT

Under året har vi tagit fram ett nytt styrdokument för hållbarhetsledning i projekt: Hållbarhetskompassen. Det togs fram för att tydliggöra vad hållbarhet innebär för oss på Förvaltaren inom våra byggprojekt. Genom att i ett tidigt skede uppmärksamma våra åtta huvudområden inom hållbarhet (material, mobilitet, inomhusmiljö, energi, boendemiljö, avfall, stadsdelsutveckling och platsidentitet) ska kompassen stötta och förenkla implementeringen av hållbarhetsaspekter vid ny- och ombyggnation. Planen är att den ska tas i bruk i projekt under nästa år.

STATUS MOT VÅRT ENERGIMÅL

I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ är vårt mål att minska vår energianvändning med 30 % till 2030, jämfört mot basåret 2007. Under året har användningen av fastighetsel minskat med 5 % och fjärrvärmeanvändningen minskat med 1 %, det ger en total energibesparing för året på 1 %. Jämfört med vårt basår 2007 ligger vi nu på 20 % minskning. Vi arbetar löpande enligt vår underhållsplan med energibesparingsåtgärder i fastigheterna, men det är framför allt vid totalrenoveringar som vi uppnår de riktigt stora besparingarna. Under året har vi påbörjat arbetet med att uppdatera energistrategin.

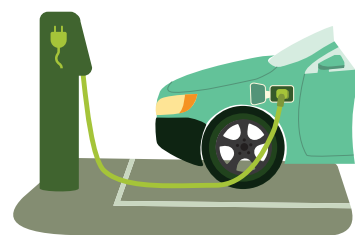
48% av våra fordon är eldrivna.





VI INSTALLERAR SOLCELLER

Vi investerar i egna solceller för att kunna bidra med egen miljövänlig produktion av el. 2019 installerade vi våra första solceller och 2021 har vi installerat solceller på ytterligare fyra fastigheter. Med denna klimatsatsning kommer fastigheter med sammanlagt 957 lägenheter att få en del av sin fastighetsel från solenergi. Det motsvarar cirka var sjunde lägenhet som Förvaltaren hyr ut. De fastigheter som fått solpaneler under 2021 är Majeldsvägen 1-23 och Spelmanshöjden 1-26 i Ör, Vasagatan 5 i centrala Sundbyberg samt Ateljévägen 2-28 i Storskogen. Solcellerna beräknas årligen generera sammanlagt cirka 191 000 kWh el. Vid projekt som innefattar takarbeten eller större renoveringar så utreds potentialen för en solcellsinstallatör. Näst på tur är Höglintavägen 17-39 som under renoveringen har förberetts för en kommande solcellsinstallatör.



MÖJLIGHETER ATT LADDA ELBILAR

Laddplatser är en förutsättning för övergång till en fossilfri fordonsflotta. Vi strävar efter att i största möjliga mån tillgodose hyresgästernas önskan om laddplatser för elbilar. 2021 tillkom 50 nya laddplatser. Vi har därmed nu 97 laddplatser för hyresgäster kopplade till uthyrningsbara garage- och parkeringsplatser och fördelade på olika platser i beståndet. I samband med garagerenoveringar installeras fler. Under året har vi inlett ett pilottest med både allmänna laddstationer och bilpool för hyresgäster och allmänheten. Detta lanserades under sommaren 2021 och i början av 2022 kommer vi utvärdera projektet för att se på vilket sätt vi ska utveckla erbjudandet till våra hyresgäster.

VI ENERGIEFFEKTIVISERAR VÅRA FASTIGHETER

Vi arbetar kontinuerligt med energi-effektivisering och driftoptimering av våra fastigheter. Under pandemin har vi inte kunnat gå in i våra hyresgästernas lägenheter i samma utsträckning som tidigare, men i övrigt har arbetet pågått enligt plan. Vi har fortsatt arbetet med att byta ut trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning och ersätta gamla fläktar med nya energieffektiva.

Vi har till exempel bytt ut belysning i trapphusen på Majeldsvägen 1-23 och påbörjat arbeten även på Oxenstiernas Allé 25-29, Stallgatan 26, Urviks Allé 14-16, Stallgatan 29, Mönstringsvägen 7-9 och Ladugårdsgatan 20-24. Lavettvägen 11-15 och 21-25 har fått nya ventilationsaggregat och nya energieffektiva fläktar. Ny styr- och reglerutrustning ger effektivare drift och optimeringsmöjligheter av värme-, luft-, vatten och belysningssystem. I de större renoveringsprojekten är

målet att halvera energianvändningen. Vi jämför då förbrukningen före och efter renoveringen där åtgärder för att minska energianvändningen exempelvis är tilläggsisolering, fönsterbyte och värmeåtervinning med luftpump eller värmeväxlare. Under året har vi även fortsatt att installera inomhustemperaturgivare i våra lägenheter. Med givarna kan vi i realtid se temperaturen i lägenheterna och därmed få underlag för att hålla en mer jämn temperatur. Temperaturgivarna möjliggör också bättre dialog med hyresgästerna kring inomhusklimatet då de nu kan följa upp sin inomhustemperatur på Min sida på vår hemsida.

Införandet av individuell mätning och debitering, IMD, i flertalet av våra fastigheter under 2021 har gett indikationer på minskad köpt fjärrvärme för uppvärmning av varmvatten.

VÅR ENERGI KOMMER FRÅN FÖRNYBARA KÄLLOR

Vi strävar efter att uteslutande använda energi från förnybara energikällor. Under 2021 kom 98,3 % av värmen från förnybara källor.

Vi köper fjärrvärme med Naturskydds-

föreningens märkning "Bra miljöväl" från Norrenergi. Vi bytte under 2021 elleverantör till Entelios, men köper fortfarande endast el från ursprungsmärkt vattenkraft vilket vi gjort sedan 2010.



98,3%
av uppvärmningen
kommer från
förnybara källor

ÅTERBRUK I PROJEKT

En del i vårt arbete med att vara klimat- och resurseffektiva är att gå mot en mer cirkulär verksamhet. Ett led i detta är vårt fokus på återbruk i olika projekt. I samband med renoveringar och ombyggnationer går mycket material och produkter som rivs ut till spillo. Vi vill satsa mer på att återbruka det som är i gott skick. Förvaltaren har redan ett bra arbetssätt för materialåtervinning, men höjer nu ambitionen genom att mer systematiskt jobba för att minska byggavfall.

Exempelvis ska vitvaror kunna återbrukas istället för att materialåtervinnas vid renovering. Arbetet har smygstartat på Götgatan 14-18 i centrala Sundbyberg och planen är att skala upp till fler fastigheter inom kort.



UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER MED AVFALL

Förvaltaren har fortsatt arbetet med utmaningarna att hantera avfallskärl som snabbt blir överfulla, stökiga avfallsrum och att det inte är helt enkelt att veta vad som ska slängas var. Under året fortsatte arbetet med vår nya avfallsplan, med titeln Färdplan avfall, som beskriver vårt övergripande arbetssätt för förbättrad avfallshantering i våra bostadsområden från 2021 till 2023. Planen planeras att fastställas under 2022 och syftar till att förtydliga målsättningar och våra prioriterade förbättringsområden samt ge svar på hur arbetet framåt organiseras och följs upp för att få störst effekt. Ambitionen är att bidra till ett mer cirkulärt samhälle där avfall snarare ses som en resurs.

För 2021 uppdaterades även vårt avfallsmål så att alla våra hyresgäster ska ha tillgång till full källsortering. Färdplan avfall är en process som handlar om ständig förbättring där arbetet och planen utvärderas och uppdateras minst en gång per år. Ett första projekt enligt den nya planen var avfallsrummet på fastigheten

Skogen på Starrbäcksgatan, där vi målade golvet i olika färger, tillsatte mer frekvent städning och hängde upp bättre skyltar med både text och bild i ögonhöjd. Resultatet var över förväntan där mer avfall sorterades rätt, mer gick till återvinning och det blev mindre skräpigt. I och med det fina utfallet planerar vi nu att inreda fler avfallsrum likt det på Starrbäcksgatan.

Vi arbetar med att alla våra hyresgäster ska kunna sortera sitt matavfall, så att det kan bli till biobränsle och biogödsel. I dag har våra hyresgäster i centrala Sundbyberg, Lilla Alby, Storskogen, Ör och Ursvik möjlighet att sortera sitt matavfall. Våra hyresgäster i Hallonbergen planeras kunna sortera matavfall inom kort när bygget av en ny sopanläggning är klar och år 2024 är planen att även Rissne ska anslutas till anläggningen.

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

CIRKULÄR HANTERING AV VITVAROR

Tillsammans med bland annat vitvaruutvecklare och andra bostadsbolag driver vi ett pilotprojekt med syfte att öka graden av cirkularitet i användningen av vitvaror. Den första piloten avslutades i december 2021 och just nu pågår utvärdering.

Hela projektet löper till 2022 och ska bidra till att skapa nya modeller för upphandling av vitvaror där reparationstjänster och cirkulering av produkterna ingår. I piloten har vi kunnat se en ökad andel serviceärenden i relation till installationsärenden, vilket innebär att vi har kunnat laga fler produkter och minska andelen produkter som slängts.

Under 2022 kommer vi följa upp våra hyresgästers upplevelser av detta och projektets miljöeffekter samt se om vi kan skapa bättre funktionstjänster med ny produktutformning och uppkoppling av produkterna (Internet of Things, IoT).



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.

MÅL

Mål	Utfall	Mål
2021	2021	2022
Medarbetarindex	71	73
Frisknärvaro, %	96,5	96,5



Medarbetarindex

73

ÅRETS MEDARBETARUNDERSÖKNING

Vi gör årliga medarbetarundersökningar eftersom det är mycket viktigt för oss att veta vad våra medarbetare tycker om sin arbetsplats och hur de trivs. Resultaten ligger sedan till grund för utvecklingen av den gemensamma arbetsmiljön. Under de senaste åren har resultaten i undersökningen stadigt förbättrats och ligger över det så kallade Sverigeindex. Under 2021 ökade vi från 71 till 73, vilket innebär att vi även i år överträffar vårt mål trots fortsatta utmaningar med anledning av pandemin. Det är vi stolta över.

Resultaten i medarbetarundersökningen visar att många känner att de trivs och har möjlighet att utvecklas i sitt jobb. Goda arbetskamrater är en viktig faktor för den höga trivselen. Något som utmärker sig i årets mätning är att fler än någonsin, 8 av 10, kan rekommendera oss som arbetsgivare och att man känner sig stolt över sin arbetsgivare. Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för oss, det är en av våra väsentliga frågor. Därmed blir vi mycket glada över detta resultat som visar att vi lyckas leva upp till den målsättningen.

I årets undersökning har vi lagt till frågor om hur väl vi hanterat pandemin och även här får vi höga betyg av våra medarbetare.

De flesta svarar att motivationen och effektiviteten har ökat, samtidigt som samarbetet har försämrats något.

Vi kan se i undersökningen att våra roller och mål har blivit tydligare med ett index på 77 detta år jämfört med 74 året innan samt att fler medarbetare upplever en framåtanda i sin arbetsgrupp.

Undersökningen visar att 74 % (71 %) tycker att vi jobbar för en arbetsmiljö som är fri från kränkande särbehandling och diskriminering och 83 % (77 %) tycker att vi har en arbetsplats där alla behandlas lika. I undersökningen framkom att 2 % utsatts för kränkande särbehandling i samband med arbetet och att 2 % utsatts för sexuella trakasserier i arbetet. Vi har nolltolerans mot alla typer av kränkningar och har under 2021 arbetat för att alla ska känna till våra riktlinjer och hur man ska rapportera om man har blivit utsatt. Framöver ska vi även lägga till en fråga i undersökningen för att förtydliga om kränkningarna har skett internt eller externt. Detta då vi behöver agera på olika sätt beroende på om det är en kollega eller till exempel en hyresgäst som agerat kränkande.

Svarsfrekvensen på undersökningen var 83 % vilket är ett högt deltagande och en liten ökning sedan förra året (82 %).

Trots att vi har väldigt goda resultat i medarbetarundersökningen så fortsätter vi att arbeta med förbättringar. Vi utvärderar alltid resultatet från vår medarbetarundersökning både på övergripande nivå för hela bolaget och inom varje enhet. Cheferna tar tillsammans med sina medarbetare fram en handlingsplan med aktiviteter för gruppens förbättringsområden.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 24–27

PANDEMINS UTMANINGAR OCH FRAMTIDA MÖJLIGHETER

Förvaltarens ledningsgrupp och chefsgrupp har under pandemin bevakat rapporteringen och löpande anpassat verksamheten utifrån Folkhälsomyndighetens och Sundbybergs stads rekommendationer.

För att säkerställa en trygg arbetsplats har vi fortsatt utökad städning av våra lokaler samt vidtagit åtgärder för att våra medarbetare ska kunna hålla distans på kontoret. Under året har vi arbetat fram ett ramverk att tillämpa när restriktionerna släpptes, med syfte att ta tillvara det positiva vi har lärt oss under pandemin. Exempelvis tyckte 50 % av medarbetarna att de var mer effektiva i sitt arbete hemifrån. I och med det erbjuder vi nu ett mer flexibelt arbetssätt för alla medarbetare. Vi har även startat ett projekt för att se över hur vi kan anpassa kontoret till vårt nya, flexibla arbetssätt och till digitala mötesformer.

Det digitala arbetet har fungerat väl inom organisationen. Under året togs det fram en rutin för hur man kan få bidrag till inköp av kontorsutrustning, för att skapa bra förutsättningar för en ergonomisk arbetsplats i hemmet.

Under pandemin har vi besökt våra hyresgäster i mindre utsträckning än vanligt. I de fall vi utfört arbeten i

lägenheterna har vi bett dem att om möjligt inte vara hemma, med omsorg om både våra medarbetare och hyresgäster.

Vi är mycket stolta över hur verksamheten och alla medarbetare anpassat sig till de omständigheter som varit. Vi har kunnat säkerställa en väl fungerande verksamhet trots den stora och långdragna utmaningen. Vi har inte

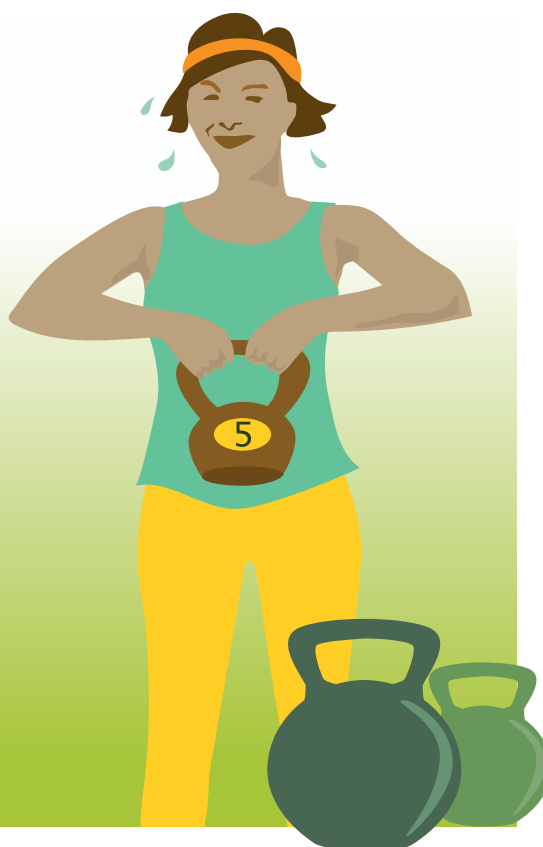
ställt in, utan ställt om, och tar nu med oss de lärdomar och nya arbetssätt vi har skapat det senaste året in i den nya vardagen.

Vi följer fortsatt utvecklingen i läget med pandemin och tack vare vårt framtagna ramverk är vi redo att snabbt ställa om igen vid behov.



VI UPPMUNTRAR TILL RÖRELSE

När en stor del av medarbetarna arbetat hemifrån har det även inneburit mer stillasittande för många. Ingen naturlig rörelse på vägen till kontoret och inga promenader till kaffemaskinen eller kollegans skrivbord. Dessutom har många fortsatt undvika gym, gruppträning och andra aktiviteter. Därför har vi på Förvaltaren uppmuntrat till mer rörlighet under arbetsdagen. De medarbetare som vill har installerat ett program som uppmäntar till rörelsepåsar. Medarbetare har även haft möjlighet att delta i online-pass med exempelvis gym och yoga, som anordnats för att främja hälsa och rörelse.



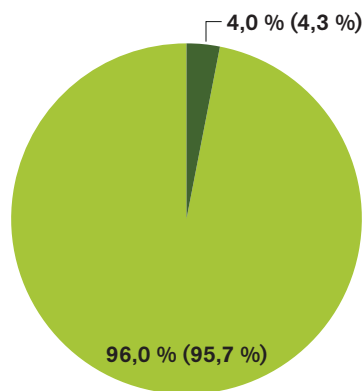
Förvaltaren har kollektivavtal som alla medarbetare omfattas av

NY LÄRPLATTFORM

Under året har vi köpt in och börjat implementera en lärplattform, ett verktyg för att få bättre struktur och översikt över medarbetarnas kompetensutveckling och kursutbud. Under 2022 kommer vi att successivt lägga in både lärlarleda utbildningar och on-lineutbildningar i plattformen. Det första vi kommer att kunna erbjuda är ett delvis digitalt introduktionsprogram som vänder sig till alla nyanställda under de första sex månaderna. Lärplattformen eller utbildningsportalen som vi har valt att kalla den, ger också våra anställda möjligheter att själva få en överblick över sin kompetensutveckling och att få välja kurser och utbildningar i samråd med sin chef.



FRISKNÄRVARO



■ Frisknärvaro ■ Sjukfrånvaro

Trots den pågående pandemin hade vi under året en frisknärvaro på 96,0%. Det kan jämföras med förra året då siffran låg på 95,7%. Sammantaget har vi haft en hög frisknärvaro under pandemin.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Vårt systematiska arbetsmiljöarbete, SAM, innebär att vi kontinuerligt ska kartlägga, göra riskbedömningar, åtgärda och följa upp. Arbetsmiljöronder och arbetsplatsträffar är återkommande forum för att diskutera arbetsmiljöfrågor. Dessa följs upp kvartalsvis tillsammans med våra skyddsombud och förtroendevalda i vår arbetsmiljökommitté. Där sätts också de övergripande arbetsmiljömålen. Det har varit ett fortsatt stort fokus på att anpassa arbetssätt, riskbedöma och följa upp arbetsmiljön under pandemin.

På arbetsplatsträffar är arbetsmiljö, arbetsbelastning och trivsel alltid på agendan, även i de enskilda samtalen mellan chef och medarbetare.

Vi jobbar hela tiden för att förhindra tillbud och olyckor i verksamheten. Under året har fyra arbetsplatsolyckor och två tillbud rapporterats in vilket är en väsentlig skillnad mot förra året då 16 tillbud/olyckor rapporterades in.

Minskningen kan vara ett tecken på att färre anmäler eller att man faktiskt har varit mindre utsatt det här året.

53% har utnyttjat friskvårdsbidraget



UPPSKATTADE FÖRMÅNER

För oss är det viktigt att erbjuda bra förmåner för våra anställda och vi har kollektivavtal för alla våra medarbetare. Vi har förmånliga pensionsavsättningar och försäkringar samt erbjuder goda villkor för föräldraledighet. För att kunna kombinera ett utvecklande arbete med fritid och familj har vi flexibla arbetstider och sommartid med korta fredagar från 1 maj till 15 september. Vi uppmuntrar till friskvård och träning, och under året har vi höjt friskvårdsbidraget från 3 000 kr till 3 500 kr. Våra medarbetare har även rätt till företagshälsovård och kan årligen välja mellan Rikslunchkort och ett årskort på SL.



Antal anställda 151
Kvinnor 45 %
Män 55 %

*Leif är en del av
Förvaltarens jour.*



VÅR VÄRDEGRUND

Med en stark värdegrund vill vi att alla medarbetare ska känna samhörighet och en självständighet i att utföra sitt arbete på ett kompetent sätt.

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

LEDARSKAPSSATSNING

För att ytterligare stötta och utveckla våra chefer har vi planerat för en ledarskapsatsning under 2022. Den börjar med en intern trestegsutbildning baserad på våra ledarskapsord (leda sig själv, leda andra och leda verksamhet) samt värderingsstyrt ledarskap. Det ger en bra plattform till nästa steg i satsningen som innefattar externa ledarskapsprogram. Dessa är behovsstyrda och kopplade till olika chefsnivåer.

ORGANISATION MED MÅNGA OLIKA KOMPETENSER

Alla medarbetare hos oss bidrar inom sitt specifika kunskapsområde för att vi på ett bra sätt ska kunna ta hand om våra hyresgäster och fastigheter. Vi har många olika yrkesroller, alltifrån bovärdar, fastighetsskötare och reparatörer till uthyrare, kundtjänstmedarbetare, förvaltare och projektledare. Vi har även egna drifttekniker som säkerställer att ventilationen fungerar och är effektiv, samt medarbetare som kan hantera el- och vattenskadorna.

Vi har egna trädgårdsmästare som sköter om våra grönområden och gårdar. Vi har en egen jourgrupp som rycker ut vid akuta fel i fastigheterna utanför våra ordinarie arbetstider så att vi kan vara tillgängliga dygnet runt för våra hyresgäster. Enheter som ekonomi, digitalisering, kontorservice, kommunikation, vd-stab samt hållbarhet och hr finns för att styra och stödja verksamheten och skapa förutsättningar

för alla att göra ett bra jobb. Vår affärsutveckling och finans ansvarar för bolagsövergripande affärsutveckling och finansiering av verksamheten.

Vi har tidigare genomfört en kartläggning av nyckelkompetenser i verksamheten för att kunna se hur vi kan täcka upp för medarbetare internt om någon blir sjuk eller slutar. Utifrån kartläggningen kan vi konstatera att det finns väldigt hög kompetens i vår organisation. I stor utsträckning klarar vi tillfälligt att täcka upp för nyckelpersoner i verksamheten. Däremot är utmaningen större att hitta interna lösningar på längre sikt om någon exempelvis slutar. Detta är särskilt utmanande när det gäller chefspositionerna. Därför behöver vi redan vid rekrytering tänka mer på hur våra medarbetare kan utvecklas internt inom organisationen och på hur vi kompetensutvecklar och stöttar upp organisationen för att klara av förändringar vi själva inte kan planera för.

Ledarskapsindex

84

KVAR PÅ HÖG NIVÅ

Cheferna har en viktig roll för att alla medarbetare ska trivas och utvecklas i sitt arbete. De har en stor del i att skapa förutsättningar för effektivt arbete med bra samverkan och att bidra

till ett arbetsklimat med delaktighet och respekt för varandra. Därför är vi glada över att ledarskapsindex ligger kvar på 84, vilket är samma höga nivå som förra året.



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.



BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN

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

MÅL

	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
Överskottsgrad driftnetto, %	40	42	40
Totalavkastning, %	7 (+/-1)	9,5	7 (+/-1)
Räntetäckningsgrad	2,0	6,6	2,0
Belåningsgrad, %	30,0	9,7	30,0
Medvetenhet om bolagets affärsetik, %	95	82	95



STABIL EKONOMI GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Trots fortsatt pandemi som fått stora konsekvenser för samhället har de ekonomiska konsekvenserna för Förvaltaren inte blivit så omfattande. För Förvaltaren är den finansiella risken i huvudsak kopplad till ränteläget och dess rörlighet. Hur vi hanterat detta beskriver vi under avsnittet Finansiering.

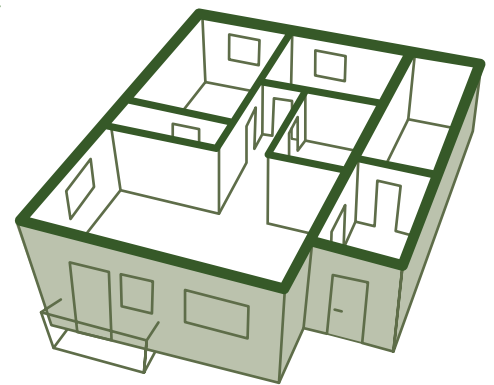
Vi har ett högt och stabilt ökande marknadsvärde på våra fastigheter, en låg

belåningsgrad, en hög kreditvärdighet och en stark kassa.

Vi har också en fortsatt effektiv verksamhet med en överskottsgrad, justerat driftnetto om 41,9 %, och vårt mål för 2021 var 40 %. Vi har fortsatt en god ekonomi och goda förutsättningar för att leverera på vårt uppdrag och kommande års stora investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

TILL NYTTA FÖR SUNDBYBERGARNA

En del av överskottet från vår verksamhet ska gå åter till kommunen och komma alla sundbybergare till del. Värdeöverföringen från Förvaltaren till Förvaltarens moderbolag, Sundbybergs stadshus AB, uppgick 2021 till 2 147 tusen kronor. Sundbybergs stad får del av detta genom de värdeöverföringar som Förvaltarens moderbolag gör. Totalavkastningen ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning. För 2021 uppgick totalavkastningen till 9,5 %.



INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

De kommande åren görs stora investeringar i underhåll och nyproduktion. Vi planerar att bygga upp mot 5 000 nya lägenheter de kommande tio åren och vi ska samtidigt renovera 3 672 lägenheter. Under 2021 har investeringar gjorts i digitalisering där vi har satsat på nya system både i våra fastigheter och i operativ verksamhet. Under 2021 har vi avtalat om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola. Inga utbildningar till bostadsrätter har skett och detta planeras inte heller under kommande år.

Måltal och utfall kommenteras i texten på sidorna 28-31

RÄTT HYRA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Förhandlade hyror är en trygghet för våra bostadshyresgäster. Genom att förvalta fastigheterna ansvarsfullt, i kombination med en stabil ekonomisk utveckling, skapas förutsättningar för attraktiva bostäder och stadsdelar under många år framåt. Hyresintäkterna under 2021 var 721 miljoner kronor och motsvarar en ökning med 10 miljoner kronor jämfört med 2020. För oss är det viktigt att våra hyresgäster kan känna sig trygga med att de får rätt kvalitet för den hyra de betalar. Hyresförändringar förhandlas alltid med den lokala hyresgästföreningen. Under

2021 höjdes hyran med 1,45 %. Hyran motsvarar lägenhetens bruksvärde, standard, skick och läge. Vi följer upp hyresnivåerna årligen. En jämförelse med andra allmännyttiga bolag görs och hyran utvärderas kopplat till läge och standard. Inom ramen för Förvaltarens hållbara renoveringsstrategi förhandlar vi med den lokala hyresgästföreningen om en hyresnivå baserad på de olika renoveringspaket som en hyresgäst kan välja mellan. Det resulterar i att hyresgästerna har valfrihet att själva påverka standarden och hyran för lägenheterna.



Utemiljö vid Skidbacken i Hallombergen

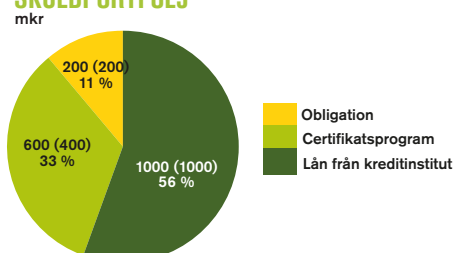
ATTRAKTIVT FASTIGHETSBESTÅND

Marknadsvärdet för Förvaltarens fastigheter, inklusive mark, uppgick per den 31 december 2021 till 16 446 miljoner kronor. Värdeförändringen motsvarar en ökning med 7,1 %.

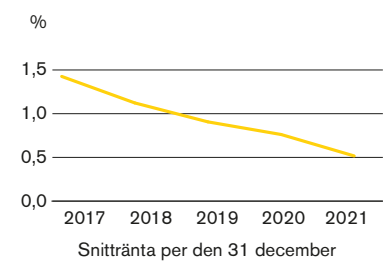
BELÄNINGSGRAD

Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden uppgå till 30-45 % över tid. Målet är anpassat utifrån bolagets ambitiösa mål med renoveringar och nybyggnationer som ligger några år framåt i tiden. Målet för 2021 är därför satt till det lägsta i intervallet. Belåningsgraden per den 31 december 2021 uppgår till 9,7%. Förvaltaren har fortsatt gott om utrymme att låna mer till våra kommande investeringar. Under året har vi ökat räntebärande skulder med 200 miljoner kronor.

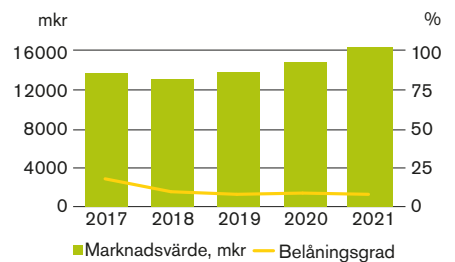
SKULDPORTFÖLJ



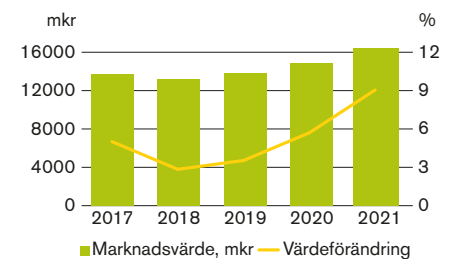
SNITTRÄNTA



BELÄNINGSGRAD

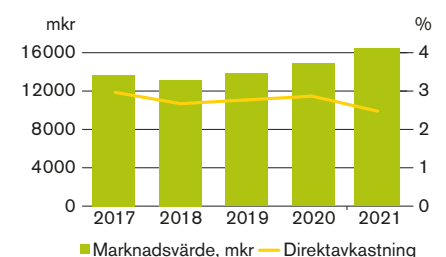


VÄRDEFÖRÄNDRING



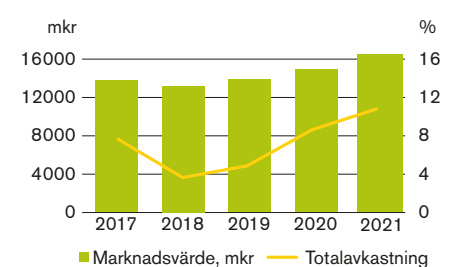
Värdeförändring är marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärde vid årets början minus investeringar minus förvärv plus avyttringar i förhållande till snittet mellan ingående marknadsvärde och utgående marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

DIREKTAVKASTNING



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

TOTALAVKASTNING



Totalavkastning är direktavkastning plus värdeförändring.



HÖGA KREDITBETYG

Förvaltaren har under året behållit sitt höga kreditbetyg AA-/Stable, i den rating som utförs av Standard & Poor's. Det mycket höga kreditbetyget är ett resultat av Förvaltarens låga affärsrisk och skuldsättning i kombination med en stark ägare i Sundbybergs stad. Riksbanken utökade 2020 sina redan omfattande stödköp av framförallt statsobligationer till att även gälla företagsobligationer för att mildra effekterna på svensk ekonomi av pandemin. I samband med det sammanställde Riksbanken en lista på de företag med utestående obligationer som uppfyller deras krav för en investering. Förvaltaren var ett av de femtio bolag som fanns med på listan. Att ha Riksbanken som potentiell investerare för framtida obligationer stärker Förvaltarens tillgång till likviditet under perioder när kapitalmarknaden är under press. Köpen som Riksbanken planerar syftar till att hålla det allmänna ränteläget nere och bidra till en fungerande kreditförsörjning.



KORREKTA INKÖP OCH BETALNINGAR

Vi har fortsatt fokus på att öka köptroheten i våra upphandlade ramavtal. Om våra medarbetare själva väljer entreprenörer och upphandlar utan att tillämpa lagen om offentlig upphandling, kan det innebära att vi blir skyldiga att betala en sanktionsavgift. För varje avtal har vi en avtalsägare. Syftet med detta är att få våra avtal och flöden att fungera bättre bland annat genom ökad kostnadsmedvetenhet, ökad uppföljning och att skapa en bra relation med våra leverantörer. Under 2021 har vi arbetat med att utveckla vår avtalsförvaltning för att säkerställa kvaliteten och priser enligt avtalsvillkor.

ANMÄLA AVVIKELSER

Om våra medarbetare upptäcker något som inte är i linje med våra policyer och etiska riktlinjer ska de kontakta närmaste chef, alternativt den chef de har förtroende för eller hr. Detta finns beskrivet i våra riktlinjer. Under året har ingen allvarlig avvikelse mot våra riktlinjer rapporterats in.

FINANSIERING

Förvaltaren har en diversifierad finansieringsstruktur med upplåning på både kapitalmarknaden och hos kreditinstitut. Den starka ägarstrukturen i Sundbybergs stad och Sundbybergs stadshus AB, tillsammans med den höga ratingen och den breda finansieringsbasen, gör att vi bedömer tillgången till krediter som mycket god. Förvaltarens finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen, säkerställer att finansieringen sker till en så låg kostnad och risk som möjligt. Finanspolicyen klargör riktlinjerna för hanteringen av de finansiella riskerna. Finansnettot minskade med 9 miljoner till -14 miljoner kronor jämfört med 2020. Ränta under pågående byggnation (RUB)

är samma som föregående år och har påverkat finansnettot positivt med 3 miljoner kronor. Förvaltaren har haft ökad kostnad för kommunal borgen med 1 miljon kronor, vilket motsvarar minskningen i övriga ränterelaterade kostnader. Övriga ränterelaterade kostnader, innefattande bland annat ratingkostnader, kreditfaciliteter och finansiell rådgivning, har minskat med 0,8 miljoner kronor.

Den stora skillnaden jämfört med föregående år är att vi har minskade räntekostnader med 4 miljoner kronor trots en högre skuldvolym, samt att vi inte löst några swapavtal med bunden fast ränta, vilket motsvarar 5 miljoner kronor jämfört med 2020.

SKULDER OCH RÄNTESÄKRING

Förvaltarens skuldportfölj uppgick den sista december 2021 till 1 800 miljoner kronor. Vi hanterar räntesäkringen via en derivatportfölj, där ett rörligt ränteflöde byts mot ett fast. Förvaltaren hade vid utgången av 2021 en derivatportfölj som uppgick till ett nominellt värde om 980 miljoner kronor. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument vid utgången av året var 9,3 miljoner kronor jämfört med -16 miljoner kronor förra året. Förändringen i marknadsvärdet beror på generellt högre ränteläge, framförallt på längre löptider. Under året har vi ökat lånevolymen med 200 miljoner kronor och justerat fördelningen mellan de olika låneslagen i portföljen. När pandemin bröt ut blev det dyrare att låna via certifikatmarknaden och därför valde vi att minska belåningen där och ökade samtidigt vår belåning hos Kommuninvest. Den sista december 2021 var snitträntan (momentan) för skuldportföljen 0,52 %, snitträntan de senaste 12 månaderna var 0,63 %. Lån med förfall inom ett år uppgår till 700 miljoner kronor, varav 600 avser certifikatprogrammet. Alla förfall täcks av våra kreditlöften och kommer refinansieras varför de räknas som långfristiga.

Genomsnittlig räntebindningstid **2,76 år**

Genomsnittlig kapitalbindningstid **2,93 år**

AFFÄRSETISKT AGERANDE

För oss är det självklart att vi betar oss och handlar på ett korrekt sätt. Det är ytterst en fråga om förtroende och en naturlig del av hur vi vill agera för att vårda varumärket Förvaltaren över tid, både internt och externt. Vi följer Sundbybergs stads riktlinjer för representation, gåvor, uppvaktning och andra förmåner, och vi har kompletterat med skrivningar anpassade för vår specifika verksamhet. Under året har alla enheter haft genomgång av våra riktlinjer avseende affärsetiskt agerande och motverkande av mutor och korruption. Vi har också tagit fram olika dilemmaövningar som ska vägleda oss i svåra situationer. Vi hoppas att detta arbete ska öka medvetenheten om bolagets affärsetik ännu mer. Målet är att 95 % av våra medarbetare ska ha kännedom om företagets affärsetiska riktlinjer. I år landade siffran på 82 %. I upphandlingspolicyn finns ytterligare vägledning för att förhindra mutor och korruption i upphandlingsförfarandet.



SUND KONKURRENS OCH RÄTTVIST BYGGANDE

Nytt för 2021 är att vi har arbetat mer aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för våra avtalsentreprenörer för att säkerställa goda arbetsvillkor för anställda med skälig lön, arbetstid och semester i hela kedjan av byggentreprenörer. Det handlar exempelvis om att ställa rätt krav i upphandlingar, göra oannonserade arbetsplatsbesök för att kontrollera att det är rätt personer på plats och att människor inte far illa. Vi kommer fortsätta utveckla detta arbete under nästa år. Vi har även under 2021 haft dialog med den ideella

organisationen Rättvist byggande och kommer att bli medlemmar i föreningen under 2022. Rättvist byggande jobbar proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat görs oannonserade kontroller på byggarbetsplatser.

Andra bostadsföretag som är medlemmar i Rättvist byggande är Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa och Skolfastigheter i Stockholm (Sisab).

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

Under 2021 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 620 miljoner kronor fördelat på totalt 585 leverantörer. Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift och skötsel av våra fastigheter och vår mark samt arbeten med renoveringar och nyproduktion. Vi följer lagen om offentlig upphandling och Sundbybergs stads upphandlingspolicy. Sundbybergs upphandlingspolicy innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet, miljöhänsyn, arbetsmiljö och social hänsyn i form av sysselsättningsfrämjande åtgärder för arbetslösa. 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. Våra miljökrav ställer vi enligt byggvarubedömning för att främja ett giftfritt och hållbart byggande med hållbara leverantörsled.

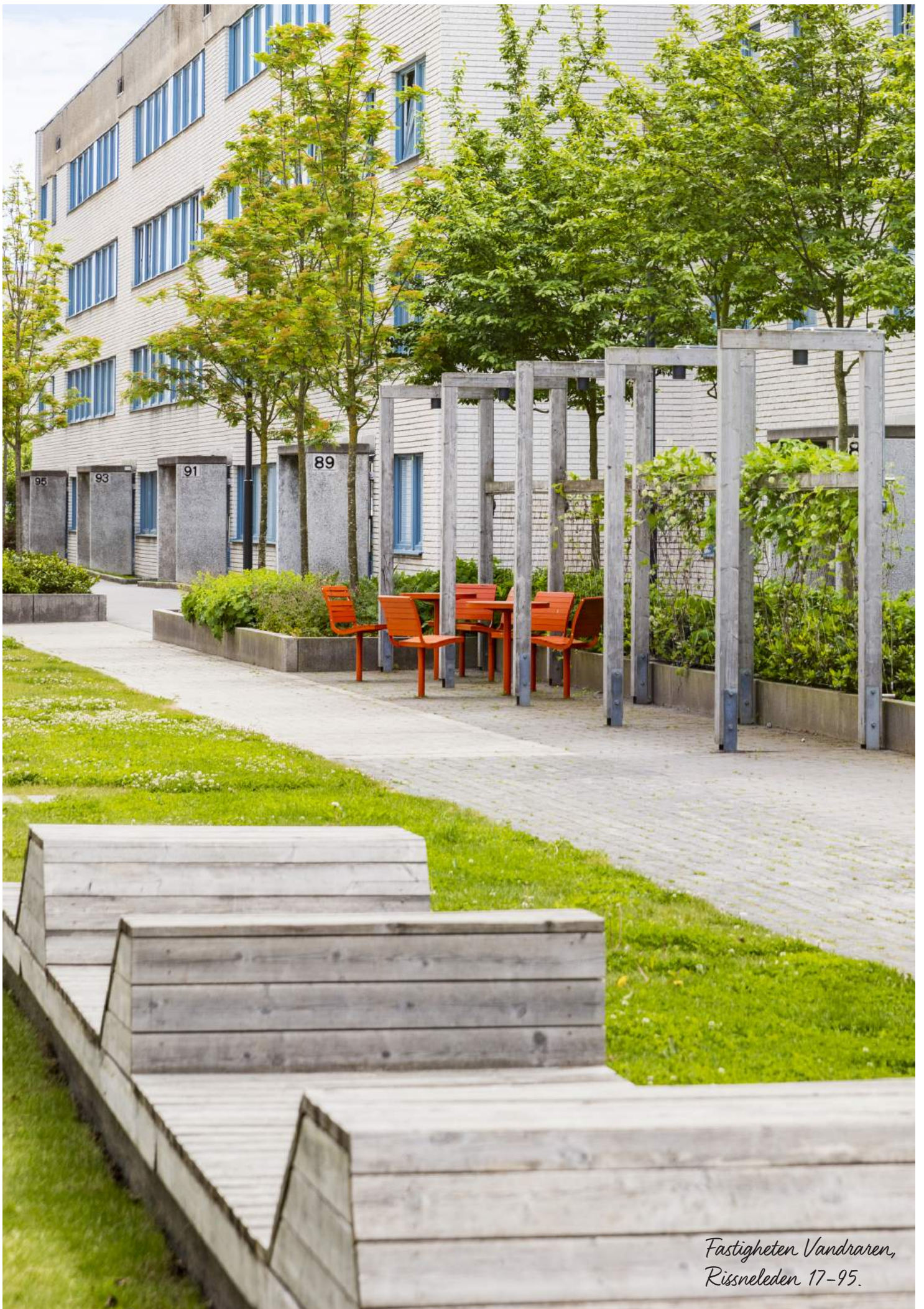
ANTAL LEVERANTÖRER:

585

KOSTNADER FÖR VAROR, TJÄNSTER OCH ENTREPRENADER:

620 mkr





*Fastigheten Vandraren,
Rissneleden 17-95.*

VI ARBETAR MED PROAKTIV RISKHANTERING

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

Varje år gör vi en samlad analys av våra risker som vi följer upp systematiskt under året. Alla risker värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. För de risker som värderas med riskvärde medium eller hög tar vi fram åtgärdsplaner.

Under året har vi förfinat vår riskprocess ytterligare, vilket innebär att alla chefer kommer att vara med under både inventering och uppföljning, för att öka kunskapen, förståelsen och ansvaret för riskerna inom organisationen.

Under året har vi också slagit ihop vår ordinarie risklista med listan som vi tog fram utifrån pandemiläget under 2020.

I tabellen nedan redovisar vi ett urval av våra mest betydande risker, samt ansvarig och hur vi hanterar frågorna.

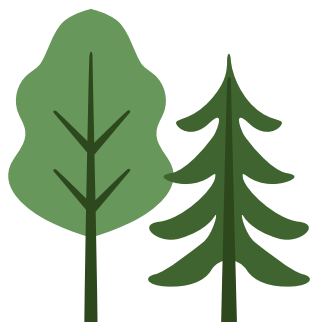


RISK	RISK-VÄRDE	ÅTGÄRD	ANSVARIG
Kriser i omvärlden som till exempel råvaru- eller komponentbrist, logistikproblematik och pandemi	Hög	Löpande bevakning om vad som sker i vår omvärld för att vara förberedda på olika scenarios.	vd
Oegentligheter hos samarbetspartners/leverantörer	Hög	Arbete pågår avseende sund konkurrens och ökad uppföljning av leverantörer.	Ekonomichef
Tidplan för detaljplaner och bygglov förändras	Hög	Löpande, tät dialog med staden. Följa och anpassa planering efter utveckling i VA-frågan.	Fastighetschef
Ökad social oro i våra områden	Hög	Pågående arbete med trygghetsdialoger och trygghetsvandringar med hyresgäster. Nattvandrare. Strategiska samarbeten med föreningslivet och staden. Proaktivt samarbete med media för att lyfta positiva nyheter i våra bostadsområden.	Chef hållbarhet och kommunikation
Klimatanpassning	Hög	Klimatramverk framtaget för att minska vår klimatbelastning i värdekedjan.	Chef hållbarhet och kommunikation
Stoppade/pausade projekt som en konsekvens av yttre faktorer	Hög	Tät dialog med staden kring detaljplaner. Löpande dialog med hyresgäster och hyresgästföreningen.	Projektchef
Långa ledtider hos Hyresgästföreningen	Hög	Proaktivt arbete för att ta fram en långsiktig plan för en aktiv dialog med Hyresgästföreningen.	Fastighetschef
Ekonomiskt hållbar investeringstakt kopplat till ett ambitiöst uppdrag, påverkat av framskjutna tidplaner utanför vår rådighet	Hög	Kontinuerligt analysera och utvärdera investeringarnas effekt på bolagets ekonomi, vid förändringar av tidplaner och andra påverkande faktorer.	Fastighetschef

HÅLLBARHETSNOTER

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

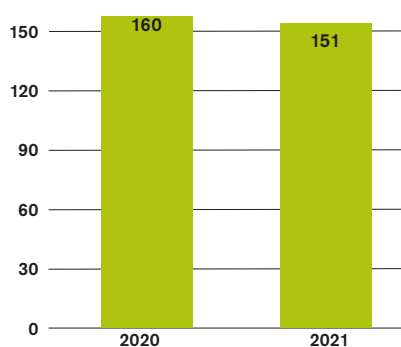
Förvaltarens års- och hållbarhetsredovisning är upprättad för att spegla verksamheten. För att avgränsa innehållet har vi tillämpat principerna för väsentlighet, transparens och intressentperspektiv. Vi följer löpande vår omvärld och utvecklar vår styrning för att vara i takt med omvärlden och för att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



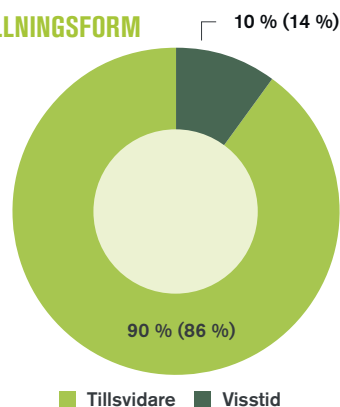
Avgränsning	Lagkrav hållbarhetsrapport	Upplysning GRI Standards
ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN		
Lokalsamhället Hyresgäster	Sociala förhållanden Miljö	Egen upplysning: <i>Skapade arbetstillfällen</i>
TRYGGHET OCH TRIVSEL		
Lokalsamhället Hyresgäster	Sociala förhållanden Miljö Männsliga rättigheter	GRI 416 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	Medarbetare Männsliga rättigheter	Egen upplysning: <i>Friskvård</i> <i>Nöjda medarbetare</i> GRI 405 Mångfald och jämställdhet GRI 406 Icke-diskriminering
EKONOMISKT ANSVAR		
Egen verksamhet Leverantörer Lokalsamhället	Männsliga rättigheter Motverkande av korruption	GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan GRI 205 Anti-korruption

MEDARBETARSIFFROR

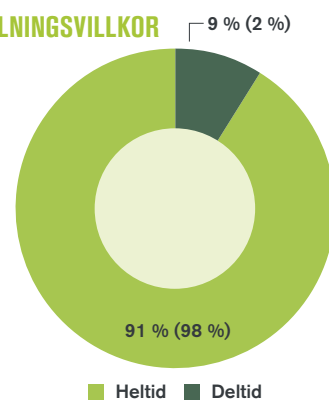
ANTAL ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSFORM



ANSTÄLLNINGSVILLKOR



	Alla medarbetare	Chefer	Ledningsgrupp	Styrelsen
Kvinnor	45%	64%	86%	46%
Män	55%	36%	14%	54%
Under 30 år	11%	0%	0%	0%
30-49 år	43%	50%	71%	23%
Över 50 år	46%	50%	29%	77%



SÅ BERÄKNAR VI UTSLÄPP

Vi beräknar utsläppen för våra direkta utsläpp från fordonsbränsle (Scope 1) samt våra indirekta utsläpp från el, kyla och värme (Scope 2).

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

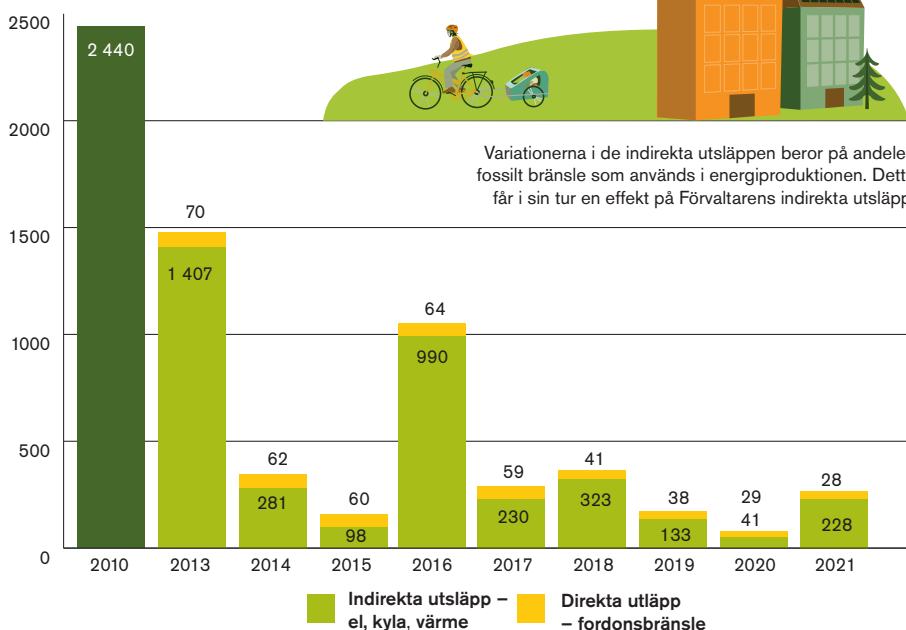
Värmen som beräknas är uppvärmning av alla Förvaltarens fastigheter. Förvaltaren köper fjärrvärme från Norrenergi med Naturskyddsföreningens märkning "Bra miljöväl".

Under 2021 kom 98,3 % av värmen från förnybara källor. Jämfört med 2020 har andelen förnybart minskat och som en följd har Förvaltarens indirekta utsläpp ökat under året. Detta beror på de kalla vintermånaderna och Norrenergis behov att komplettera med mer fossilt bränsle i värmeproduktionen, en underliggande faktor till de indirekta utsläppen från energianvändning som kan variera kraftigt från år till år.

Kylan är fjärrkyla från Norrenergi som används för att kyla ner de lokaler som har fjärrkyla. Under 2021 kom 100 % av fjärrkylan från förnybara källor.

KOLDIOXIDUTSLÄPP (TON/ÅR)

Ton koldioxidutsläpp



EMISSIONSFAKTORER

FORDONSBRÄNSLE

Diesel: Trafikverket (2017) 2,54 wtw, kg CO₂-ekv/liter
 Bensin: Trafikverket (2017) 2,76 kg wtw CO₂-ekv/liter
 Gas: Trafikverket (2017) 0,75 kg wtw CO₂-ekv/m³
 (Genomsnitt fordonsgas)

EL

Kinect Energy Group (2020) 0 g CO₂-ekv/kWh
 100 % förnybar vattenkraft: Skjefstadsfossen II Norge

KYLA

Fjärrkyla: Norrenergi (2021) 0 g CO₂-ekv/kWh

VÄRME

Fjärrvärme: Norrenergi (2021) 3 g CO₂-ekv/kWh

AVFALL I SIFFROR

Fraktioner	2021 (ton)	2020 (ton)	2019 (ton)	2018 (ton)
Matavfall	354	364	365	477
Fettavfall	67	98	67	78
Restavfall från hushåll	3 228	3 249	2 742	3 050
Källsorterade fraktioner	843	663	692	744
Brännbart avfall (inkl. grovsopor)	511	494	402	383
Park- och trädgårdsavfall	53	77	120	118
Totalt icke farligt avfall	5 056	4 946	4 388	4 850
Elavfall (farligt avfall)	40	39	34	30
Övrigt farligt avfall	1	2	3	2
Totalt farligt avfall	41	41	37	32

GRI-INDEX

Vi redovisar årligen vårt hållbarhetsarbete i en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Redovisningen 2021 har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiatives Standarder för hållbarhetsredovisning på tillämpningsnivå "Core" och beskriver arbetet med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Nedan finns GRI-index med tillhörande sidhänvisningar.

101 (2016) Grundläggande principer

102 (2016) Generella upplysningar

ORGANISATIONSPROFIL		KOMMENTAR/HÄNVISNING
102-1	Organisationens namn	s. 2
102-2	Affärsmodell	s. 6-11
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Hallonbergen
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	s. 2
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 2, 5
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	s. 2
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 6-7
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 34
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 31
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och leverantörskedjan under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 20-23
102-12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Allmännyttans Klimatinitiativ, ISO 14001:2015, SGI Europe
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Nyföretagarcentrum Solna/Sundbyberg, Sveriges Allmännyttta, Byggvarubedömningen, Rättvist byggande fr.o.m 2022
STRATEGI		
102-14	VD-ord	s. 4
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	s. 8, 10, 27
STYRNING		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 5, 11
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 8-9
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 25
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 9, 18
102-43	Kommunikation med intressenter	s. 9
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 9, 11
TILLVÄGÅNGSSÄTT FÖR REDOVISNING		
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser koncernen Fastighets AB Förvaltaren med dotterbolag
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 10-11, 34
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga områden som identifierats	s. 10-11
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Inga förändringar av information
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts i redovisningen sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	2021-01-01 – 2021-12-31
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	April 2021
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	s. 75
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	s. 36
102-55	GRI-index	s. 36-37
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	Ingen extern granskning har gjorts av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.

Ämnesspecifika upplysningar

200 EKONOMISKA UPPLYSNINGAR		KOMMENTAR/ HÄNVISNING
203 (2016)	Indirekt ekonomisk påverkan	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 14, 28-30
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 14, 28-30
205 (2016)	Antikorruption	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 31
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicies och rutiner	s. 31
300 MILJÖUPPLYSNINGAR		
302 (2016)	Energi	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 20-22
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 20-22
302-3	Energiintensitet	s. 20
305 (2016)	Utsläpp	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 20
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	s. 35
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	s. 35
306 (2016)	Avfall	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 20-21, 23
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	s. 35

400 SOCIAL PÅVERKAN		
Eget område	Arbetsmiljö och hälsa	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24-26
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
Egen upplysning	Frisknärvaro	s. 24, 26 Förvaltaren har valt att redovisa frisknärvaro respektive sjukfrånvaro då detta är ett viktigt mått för arbetsmiljön och hälsan i verksamheten.
Egen upplysning	Nöjda medarbetare	s. 24 Förvaltaren har valt att redovisa resultatet av den årliga medarbetarundersökningen.
405 (2016)	Mångfald och jämställdhet	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
405-1	Köns- och åldersfördelning (samt ev. uppdelning i andra mångfaldskriterier) i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	s. 34
406 (2016)	Icke-diskriminering	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 24
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	s. 24
416 (2016)	Kunders hälsa och säkerhet	
103-1	Beskrivning av den väsentliga frågan och avgränsning	s. 16-19
103-2	Styrning av frågan	
103-3	Utvärdering av styrningen	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 10,19

HÅLLBARHETSREDOVISNING I ENLIGHET MED ÅRSREDOVISNINGSLAGEN ÅTERFINNS PÅ FÖLJANDE SIDOR:

Väsentlighetsanalys 8-11
Affärsmodell, styrning och målbild 8-11
Miljöpåverkan 20-23, 35
Sociala förhållanden 12-19

Personal 24-27, 34
Respekt för mänskliga rättigheter 12-19, 24, 26, 31
Motverkande av korruption 30-31
Hållbarhetsrisker 33

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 4-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige

har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Förvaltaren, org. nr 556050-2683 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har Förvaltaren valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-33.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 85 (85) fastigheter. Antalet bostadslägenheter uppgick till 6 612 (6 612) lägenheter fördelade över hela Sundbyberg. Förutom bostäder har Förvaltaren 76 530 (76 389) kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns främst i bostadsbeståndet och kan vara allt ifrån små lager till stora butiker och kontor. Förvaltaren står inför omfattande renoveringar av befintligt fastighetsbestånd samtidigt som nyproduktion av flera fastigheter planeras.

Förvaltaren gör årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd. Per 2021-12-31 uppgick marknadsvärdet till 16 446 (14 873) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 5 476 (5 182) miljoner kronor.

RISKHANTERING

Förvaltaren har identifierat följande risker som väsentligt kan påverka verksamheten. Förvaltaren arbetar aktivt och proaktivt med att förebygga och minska effekterna av riskerna. För mer detaljerade verksamhetsrelaterade risker se även sidan 33.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket hög i Sundbybergs stad. Bolagets lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2021-12-31. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för Förvaltarens bostäder uppgick till 97,3 (97,4) % för helåret 2021. 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 90,0 (92,5) % för helåret 2021. Andelen kommersiella lokaler har minskat som en följd av fastighetsförsäljningarna under 2017 och 2018. Risken för vakanser i lokalbeståndet är därmed lägre.

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

Det finns även en ränterisk kopplat till upplåningen. För att hantera risken säkrar Förvaltaren ränta i derivat för att få en optimal räntefallostruktur med olika löptider. Förvaltaren hade vid bokslutsdatum 66 (74) % av lånevolymen räntesäkrad.

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

rensen 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

Nya ägardirektiv med ändrade avkastningskrav beslutades i juni 2019. Enligt de nya ägardirektiven ska överskottsgraden vara inom intervallet 38-42 % beroende på årets ambitionsnivå. Totalavkastningen ska följa branschindex för bostäder. Belåningsgraden ska vara inom intervallet 30-45 %.

Överskottsgraden uppgick per 2021-12-31 till 41,9 %.

Totalavkastningen uppgick per 2021-12-31 till 9,5 %.

Belåningsgraden uppgick per 2021-12-31 till 9,7 (9,5) %.

Förvaltaren behöll det höga kreditbetyget 'AA-.

Årets Nöjd-Kund-enkät bland de boende resulterade i betyget 70 (70).

Pandemin påverkade även 2021 och Förvaltaren fortsatte arbetet med att ställa om istället för att ställa in. Detta har inte påverkat bolagets finansiella ställning.

Transaktioner

Under 2021 har avtal tecknats om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola. Utöver detta har inga transaktioner genomförts under 2021.

Hyresnivåer

För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,45 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med 2021-01-01 och motsvarar cirka 10 miljoner kronor i ökade intäkter.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 466 (384) miljoner kronor.

Projekt

I centrala Sundbyberg pågår arbeten i fastigheterna Muraren 2, Ekdungen 1 och Östern 5. I fastigheten Bageriet 23 har projektet nu i slutet av 2021 avslutats med vissa mindre arbeten och slutregleringar som kvarstår. En hållbar renovering av 175 lägenheter samt ombyggnad av allmänna utrymmen och garage har utförts.

I Muraren 2 pågår en hållbar renovering av 20 lägenheter samt nyproduktion av 6 vindslägenheter. Renovering av avloppsstammar, el- och vattenledningar kommer också att ske samt modernisering av kök och badrum. Projektet beräknas vara klart under kvartal 2 2022.

I Ekdungen 1 planeras för en hållbar renovering av 102 lägenheter samt konvertering av övriga ytor till 4 nya lägenheter. I väntan på hyresnämndens utslag genomförs nu renovering av fasad, fönster och balkonger under 2022. Projektet beräknas pågå till årsskiftet 2023/2024.

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

Dessutom har förstudie av ny-, till- och ombyggnad av fastigheten Bildhugaren 11 genomförts och kalkylering av framtagna handlingar pågår. Preliminär projektstart är årsskiftet 2022/2023.

I Hallonbergen i fastigheten Orienteraren 9 pågår renovering av garage samt gård. Därefter är det planerat för konverteringen av lokaler och andra utrymmen till 32 lägenheter. I projektet ingår även en sopsug som ansluts till SAVAB, Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Alla delar i projektet beräknas vara klara i årsskiftet 2023/2024.

I fastigheten Vandraren 9 pågår planering av renovering av 505 lägenheter med

bl a omlokalisering av bostadsentréer, tvättstugor och verksamhetslokaler. Ett sopsugsprojekt pågår med anslutning till SAVAB. Under 2022 och 2023 kommer installation av fuktsensorer, relining av avloppsrör, PCB-sanering av balkonger och ombyggnad av yttre trappor genomföras.

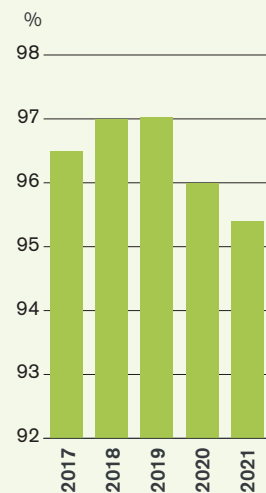
I nordvästra och sydvästra Rissne har stambyte i två fastigheter, Batteriet 1 och Spaden 1 genomförts med avslut under kvartal 4 2021. Etapp 2 har nu startat med fastigheten Batteriet 2 och Spaden 2 vilket planeras vara klar under sommaren 2022. Därefter är det planerat ytterligare en etapp där Batteriet 3 ska stambytas. Projektet som helhet beräknas vara avslutat kvartal 1 2023. Totalt rör det sig om 447 lägenheter som stambytes.

I Storskogen, i fastigheten Vargen 2, planeras för hållbar renovering. Totalt handlar det om 238 lägenheter som ska renoveras. Inom projektet kommer även övriga ytor att byggas om till 24 nya lägenheter. I väntan på hyresnämndens utslag planerar vi yttre åtgärder såsom fönster- och balkongrenovering under 2022. Hela projektet beräknas vara klart under 2024.

Nyproduktion planeras i Ursvik, fastigheten Kvarnstugan. Detaljplanen är antagen och nu pågår projektering av 113 lägenheter samt tillskapande av 2 020 kvm lokalyta. Produktionsstart beräknas ske under kvartal 2 2022 och projektet är klart årsskiftet 2024/2025. Detaljplanearbete pågår för fastigheterna Hamnen 8 i centrala Sundbyberg samt för Västra Ursviks planprogram.

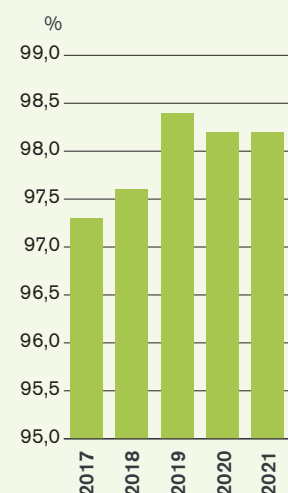
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD PER 2021-12-31

inklusive projektvakanser



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD PER 2021-12-31

exklusive projektvakanser



KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter, bostäder	+/-1	6
Hyresintäkter, lokaler	+/-1	1
Vakansgrad bostäder	+/-1	5
Vakansgrad lokaler	+/-1	1
Drift- och energikostnader	+/-1	3
Räntenivå, marknadsränta	+/-1	18

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Mot bakgrund av Förvaltarens ambitiösa fastighetsutvecklingsplan, där vi både ska bygga och utveckla nya boenden samt renovera stora delar av vårt bestånd, har bolaget gjort några förändringar i organisationen. Utöver några mindre justeringar innebär förändringen att Fastighetsavdelningen delas i två delar – Fastighetsutveckling och Förvaltning. Den justerade organisationen trädde i kraft den 1 februari 2022.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

För 2022 har Förvaltaren och Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning om 1,66 %. Hyreshöjningen träder i kraft 2022-01-01.

Förvaltaren står inför stora investeringar de kommande åren. Flera nya fastigheter ska byggas i ett antal av Förvaltarens 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 aktivt arbeta för att främja nya boendelösningar som ytterst syftar till att det ska bli lättare att få ett boende i Sundbyberg. De omfattande investeringarna kommer att kräva

betydande kapital vilket Förvaltaren ser kommer att kunna säkerställas givet bolagets mycket goda finansiella position.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Förvaltarens finansiella instrument består av räntederivat i form av swappar. Målet med räntederivaten är att minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid enligt finanspolicyn. Se Tilläggsupplysningar, Finansiella instrument sidan 58 för vidare information.

VINSTDISPOSITION OCH INTYGANDE

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 737 348 316 kr
Årets resultat	137 569 755 kr
Summa	2 874 918 071 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 737 217 kr utdelas till ägaren samt att återstående 2 872 180 854 kr balanseras i ny räkning. Årets utdelning uppgår till 1,16 % på det belopp som ägaren vid föregående räkenskapsårs utgång skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägarna utdelas	2 737 217 kr
I ny räkning balanseras	2 872 180 854 kr
Summa	2 874 918 071 kr

Styrelsens och verkställande direktörens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelning är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Förvaltarens förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Styrelsen bedömer vidare att förslaget är i linje med 3 § samt 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

*Fastigheten Muraren,
Järnvägsgatan 32.*



FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERN

mkr där inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	724	718	701	713	787
Driftnetto	376	398	364	355	415
Rörelseresultat	93	214	82	655	159
Resultat efter skatt	60	170	36	587	84
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	466	384	288	167	307
Marknadsvärde fastigheter	16 446	14 873	13 859	13 157	13 698
Eget kapital	3 522	3 464	3 297	3 264	2 699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	96,0	97,0	97,0	96,3
Belåningsgrad, %	9,7	9,5	9,6	11,3	19,7
Soliditet (synlig), %	61,4	63,6	61,1	57,1	45,3
Soliditet (justerad), %	73,2	73,7	72,0	69,5	64,5
Överskottsgrad, justerat driftnetto %	41,9	45,0	41,1	39,9	42,8
Totalavkastning, %	9,5	8,11	5,77	5,0	7,5
NKI	70	70	69	68	69

MODERBOLAG

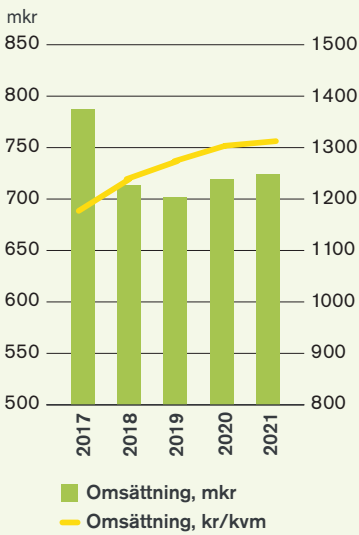
mkr där inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	720	714	697	704	764
Driftnetto	373	395	361	352	407
Rörelseresultat	93	125	82	66	167
Resultat efter skatt	138	78	518	42	97
Investeringar inklusive aktiverat underhåll	466	384	288	167	305
Marknadsvärde fastigheter	16 304	14 852	13 741	13 058	13 332
Eget kapital	3 475	3 339	3 264	2 749	2 728
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	96,0	97,0	97,0	96,4
Belåningsgrad, %	9,9	9,6	10,0	11,3	20,1
Soliditet (synlig), %	61,0	61,8	60,9	48,1	45,6
Soliditet (justerad), %	73,1	73,1	72,2	69,3	64,4
NKI	70	70	69	68	69
MI/NMI	73*	69*	69*	64*	75

*Ny mätmetod infördes 2018

NYCKELTAL

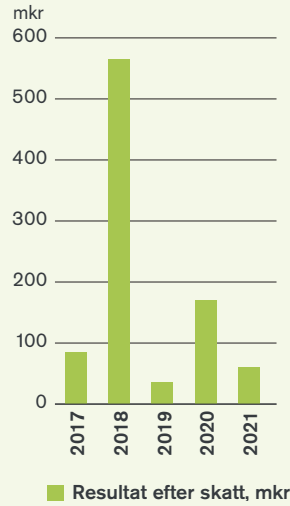
NETTOOMSÄTTNING

Koncern



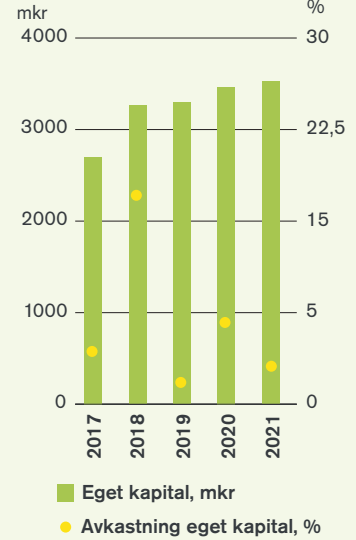
RESULTAT EFTER SKATT

Koncern



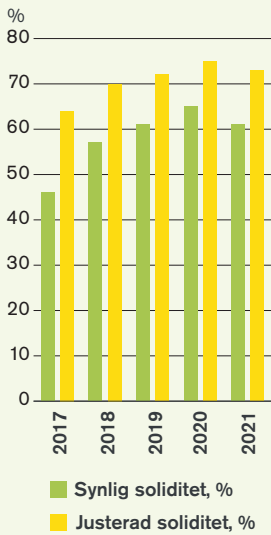
EGET KAPITAL

Koncern



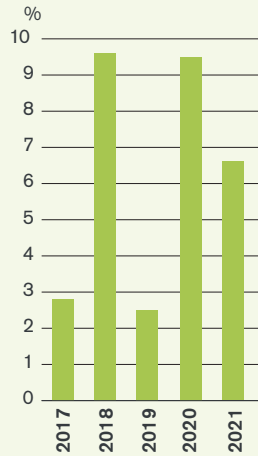
SOLIDITET

Koncern



RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Koncern



RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	1, 2, 3	721 428	710 771	716 922	706 338
Övriga intäkter	4	2 493	7 516	2 688	7 715
Nettoomsättning		723 921	718 287	719 610	714 053
Taxebundna utgifter	5	-134 934	-126 135	-134 470	-125 690
Underhåll		-31 370	-26 985	-31 353	-26 968
Drift	6	-163 027	-148 717	-162 516	-148 224
Fastighetsskatt		-18 164	-18 232	-18 147	-18 204
Drift- och underhållskostnader		-347 495	-320 069	-346 486	-319 086
Driftnetto		376 426	398 218	373 124	394 967
Administration	7, 8, 9	-105 020	-109 094	-104 924	-108 989
Bruttoresultat		271 406	289 124	268 200	285 978
Av- och nedskrivningar av materiella- anläggningstillgångar	10	-167 146	-166 507	-163 840	-163 228
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	-10 126	88 754	-9 764	-428
Övriga rörelsekostnader	12	-1 299	2 815	-1 299	2 815
Rörelseresultat		92 835	214 186	93 297	125 137
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-	-	80 000	-
Utdelningar från övriga företag		2	-	2	2
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	14	320	355	319	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-14 070	-22 646	-17 353	-26 072
Summa resultat från finansiella poster		-13 748	-22 291	62 968	-25 717
Resultat efter finansiella poster		79 087	191 895	156 265	99 420
Resultat före skatt		79 087	191 895	156 265	99 420
Skatt på årets resultat	16	-19 213	-21 874	-18 695	-21 171
ÅRETS VINST		59 874	170 021	137 570	78 249

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget, men följande kommentar lämnas utifrån ett koncernperspektiv för att beskriva ett helhetsperspektiv.

NETTOOMSÄTTNING

Hysesintäkterna uppgick till 721 (711) mkr, en ökning om 10 mkr jämfört med 2020. För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,45 procent, för 2020 var motsvarande höjning 2,1 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med 1 januari 2021 och har genererat en intäktsökning om cirka 10 mkr. Bostadshysesintäkterna, inklusive tillägg, rabatter och vakanser uppgick till 586 (578) mkr, en ökning om 8 mkr. Den genomsnittliga bostadshyran, inklusive tillägg, vakanser och rabatter, uppgick under året till 1 245 (1 229) kr/kvm. Lokalintäkterna uppgick till 97 (98) mkr. Förvaltarens ambitiösa renoveringstakt har gjort att andelen vakanta lokaler temporärt har ökat. Övriga hyror består av bland annat hyror från garage- och P-platser och uppgick under året till 38 (35) mkr. Ökningen beror till del på att uthyrningsgraden för garage har ökat under 2021.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2021-12-31 uppgick till 95,4 (96,0) procent. Tomma lokaler har under året haft ett hyresvärde om 11 (8) mkr. Tomma bostäder har under året haft ett hyresvärde om 16 (14) mkr. Anledningen till vakanser i bostäder under året är dels pågående renoveringar och dels friktionsvakans mellan hyresgäster.

Mkr	2021	Andel %	2020
Hyror bostäder	586	80	578
Hyror lokaler	97	14	98
Övriga hyror	38	5	35
Hysesintäkter	721	99	711
Övriga intäkter	3	1	8
Nettoomsättning	724	100	719

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader för koncernen uppgick till -347 (-320) mkr, en ökning med 27 mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick drift- och underhållskostnader till -631 (-581) kr/kvm.

Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -135 (-126) mkr. Kostnader för uppvärmning uppgick till -63 (-58) mkr. Taxan har varit oförändrad under året. Förbrukningen har ökat till följd av en kallare vinter både i början och slutet av 2021 jämfört med vintern 2020. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -21 (-19) mkr. Taxan för vatten och avlopp höjdes under 2021 med 5 procent. Kostnaden för avfallshantering ökade med 1 mkr till 21 (20) mkr. Kostnaden för underhåll uppgick till -31 (-27) mkr och består av kostnader för tidsbestämda tillval och felavhjälpanande underhåll såsom exempelvis vattenskadador, OVK etcetera. Fastighetskostnaden uppgår till -18 (-18) mkr. Förvaltaren betalar en fastighetsavgift om -1 459 (-1 429) kr per lägenhet och 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. Drift uppgår till -163 (-149) mkr och består av reparationer och avtalsbundna kostnader såsom exempelvis städning, besiktning, snöröjning, fastighetsförsäkring etcetera.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

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

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Under 2021 har avtal tecknats om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola. Utöver detta har inga transaktioner genomförts under 2021. Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick däremot till -10 (89) mkr. Posten består i huvudsak av kostnad för avyttring av kvarnen Stora Stampan till Sundbybergs stad samt tillkommande exploateringskostnader från tidigare års markförsäljning i Storskogen.

ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto uppgick under året till -14 (-22) mkr. Mätt kronor per kvadratmeter uppgick finansiella poster till -25 (-42) kr/kvm. Finansiella poster består av räntekostnader om -13 (-18) mkr, kostnad för kommunal borgen -4 (-3), förtida lösen av swappar om 0 (-5) mkr, kostnader för negativ inlåningsränta på bankmedel -0 (0) mkr och ränta under byggnadstid (RUB) om 3 (3) mkr. Vid slutet av året uppgick Förvaltarens snittränta till 0,52 (0,69) procent. Under året uppgick snitträntan till 0,63 (0,92) procent. Förvaltarens låneportfölj uppgick per 2021-12-31 till 1 800 (1 600) mkr. Under 2021 erhöll moderbolaget 80 mkr i utdelning från ett dotterbolag.

Mkr	2021	Andel %	2020
Kostnad kommunal borgen	-4	-30	-3
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-96	-18
Ränteintäkter	0	2	0
Förtida swaplösen	0	0	-5
Negativ inlåningsränta på bankmedel	0	0	0
RUB	3	24	3
Summa	-14	-100	-23

SKATT

Avskrivningar på byggnader och anläggningar sker med skattemässig avskrivning. Samtidigt sker direktavdrag i bolagets pågående projekt. Redovisad skatt uppgår till -19 (-22) mkr. Av dessa är -8 (-1) mkr är hänförlig till tidigare år och -11 (-8) mkr avser uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	17	1 622	–	1 622	–
Immateriella anläggningstillgångar	18	3 750	3 750	3 750	3 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 372	3 750	5 372	3 750
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	4 891 043	4 540 747	4 751 887	4 403 521
Pågående fastighetsarbeten	20	585 448	640 581	583 342	636 522
Inventarier	21	6 212	6 589	6 212	6 589
Summa materiella anläggningstillgångar		5 482 703	5 187 917	5 341 441	5 046 632
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	–	–	60 722	60 722
Fordringar hos dotterbolag		–	–	40 800	40 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar	24	40	40	101 562	101 562
Summa anläggningstillgångar		5 488 115	5 191 707	5 448 375	5 151 944
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 011	1 181	5 065	1 120
Fordringar hos dotterbolag		–	–	13 035	105
Fordran på Stadshuskoncernen		–	22 550	–	35 245
Aktuella skattefordringar		10 868	–	10 972	–
Övriga kortfristiga fordringar	25	9 534	20 541	9 359	20 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	17 360	14 128	17 350	14 120
Summa kortfristiga fordringar		42 773	58 400	55 781	70 787
Kassa och bank					
Kassa och bank	27, 28	22 393	49 697	21 643	48 947
Koncernkonto		181 393	142 237	169 152	132 394
Summa kassa och bank		203 786	191 934	190 795	181 341
Summa omsättningstillgångar		246 559	250 334	246 576	252 128
SUMMA TILLGÅNGAR		5 734 674	5 442 041	5 694 951	5 404 072

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
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		2 956 025	2 788 151	–	–
Balanserad vinst eller förlust		–	–	2 737 348	2 661 247
Årets vinst		59 874	170 021	137 570	78 249
Summa fritt eget kapital		3 015 899	2 958 172	2 874 918	2 739 496
Summa eget kapital		3 521 899	3 464 172	3 474 918	3 339 496
Avsättningar	31	186 995	176 062	181 524	170 565
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	32, 33	1 800 000	1 600 000	1 800 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 600 000	1 800 000	1 600 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till övriga koncernföretag		436	–	14 283	111 862
Leverantörsskulder		100 687	61 560	100 659	61 578
Aktuella skatteskulder		–	15 897	–	15 344
Övriga kortfristiga skulder		4 388	5 455	3 711	4 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	120 269	118 895	119 856	100 445
Summa kortfristiga skulder		225 780	201 807	238 509	294 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 734 674	5 442 041	5 694 951	5 404 072

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	500 000	6 000	2 754 677	35 905	3 296 582
Vinstdisposition			35 905	-35 905	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 430		-2 430
Årets resultat				170 021	170 021
Eget kapital 2020-12-31	500 000	6 000	2 788 152	170 021	3 464 173
Vinstdisposition			170 021	-170 021	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 148		-2 148
Årets resultat				59 874	59 874
Eget kapital 2021-12-31	500 000	6 000	2 956 025	59 874	3 521 899
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2019-12-31	500 000	100 000	2 145 507	518 170	3 263 677
Vinstdisposition			518 170	-518 170	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 430		-2 430
Årets resultat				78 249	78 249
Eget kapital 2020-12-31	500 000	100 000	2 661 247	78 249	3 339 496
Vinstdisposition			78 249	-78 249	
Utdelning enligt beslut på årsstämma			-2 148		-2 148
Årets resultat				137 570	137 570
Eget kapital 2021-12-31	500 000	100 000	2 737 348	137 570	3 474 918

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

*Fastigheten Gåsen,
Prästgårdsgatan 22.*



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	92 835	214 186	93 297	125 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
– Av- och nedskrivningar	169 744	169 521	165 139	166 241
– Avsättningar	–	-11 200	–	–
– Utrangeringar	-1	–	–	–
– Nedskrivning aktier/fusion	–	–	–	22 379
Resultat från fastighetsförsäljningar	10 126	-88 870	9 763	–
Förgäveskostnader	–	-2 699	–	-2 699
	272 704	280 938	268 199	311 057
Erhållen ränta	320	355	319	355
Erlagd ränta	-14 070	-22 646	-17 353	-26 072
Övriga finansiella poster	2	–	2	–
Betald inkomstskatt	-35 044	-14 934	-34 051	-14 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 912	243 713	217 116	270 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning/minskning av kundfordringar	-3 830	205	-3 830	147
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	30 350	-24 833	33 629	-30 453
Ökning/minskning av leverantörsskulder	39 102	-2 605	39 081	-2 530
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	743	-9 519	-79 264	84 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 277	206 961	206 732	322 723
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-2 027	–	-2 027	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-460 743	-386 747	-459 960	-383 319
Sålda materiella anläggningstillgångar	-10 127	103 597	-9 763	14 726
Investeringar/försäljningar i dotterbolag	–	–	–	–
Ökning/minskning av övriga pågående projekt	-3 381	1 081	-3 381	1 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-476 278	-282 069	-475 131	-367 512
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	200 000	–	200 000	–
Amortering av skuld	–	-100 000	–	-100 000
Förändring av långfristiga skulder	–	–	–	–
Utbetald utdelning	-2 147	-2 430	-2 147	-2 430
Erhållen utdelning	–	–	80 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	197 853	-102 430	277 853	-102 430
Årets kassaflöde	11 852	-177 538	9 454	-147 219
Likvida medel vid årets början	191 934	369 472	181 341	328 560
Likvida medel vid årets slut	203 786	191 934	190 795	181 341

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 224 (243) mkr, vilket är en minskning med 19 mkr jämfört med föregående år. Av- och nedskrivningar som ej är kassaflödespåverkande uppgick till -170 (-169) mkr. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 10 (-89) mkr. Kassaflöde från rörelsekapitalet uppgick under året till 66 (-37) mkr. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 290 (206) mkr.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -461 (-387) mkr vilket är en ökning med 74 mkr jämfört med föregående år. Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året bestått av renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Ökningen beror främst på att en ökad projektportfölj under 2021 jämfört med 2020.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -476 (282) mkr, vilket är en förändring med 194 mkr jämfört med föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nya lån om totalt 200 (0) mkr har tagits upp och 0 (-100) mkr har amorterats under året. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -2 (-2) mkr och motsvarar utbetald utdelning till ägaren.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 198 (-102) mkr, vilket är en ökning med 300 mkr jämfört med föregående år.

*Fastigheten Bildhuggaren,
Mariagatan 1-5.*



TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

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

Utländska valutor

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

Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernuppgifter

Fastighets AB Förvaltaren är ett helägt bolag av Sundbybergs stadshus AB, org.nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad som upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. I koncernen ingår dotterbolagen Förvaltaren Fastighetsutveckling AB, org.nr 556811-1636, Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556757-6763, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, org.nr 559101-5816, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB, org.nr 559132-4818, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB, org.nr 559137-7337 och Småfågellarna i Sundbyberg AB, org.nr 556987-3820 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Förvaltaren Fastighetsutvecklings AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB, Förvaltaren Fastighetsutveckling i Sundbyberg 2 AB och Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB som samtliga är helägda. Den 18 juni 2020 genomfördes en fusion med dotterbolaget Förvaltaren HBC AB, org.nr 556799-2234.

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

Koncernredovisning

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

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

Intäkter

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

Ränta

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rabatt som lämnas till följd av covid-19 har kostnadsförts i den period som rabatten är hänförlig till i enlighet med BFNAR 2021:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Skatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas 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 tillgångens värde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Underhåll som är planerat i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervaller och som föräns 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 eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20-50 år
Vitvaror	7 år
Hysesgäst Anpassningar	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.

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 2021-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag

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

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Batteriet 1. Fastigheten har genomgått stambyte 2020-2021.
- Göken 2. Ej besiktigad efter 2010.
- Ringaren 5. Ej besiktigad efter 2010.
- Rökeriet 5. Ej besiktigad efter 2010.
- Spaden 1. Fastigheten har genomgått stambyte 2020-2021.

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 2,16 till 6,50 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,21 till 8,63 är använt i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktstruktur. 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 2021-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaski-

ner 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 överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Kortfristiga låneskulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella instrument

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

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

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

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

Pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras. Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående. Bolaget tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument, uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument. Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering. Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Under 2015 har underskott som fanns i moderbolaget per 2014-12-31 spärrats med anledning av en genomförd fusion. Efter omprövningsbeslut hos skatteverket under 2016 avseende tidigare räkenskapsår uppgår det spärrade underskottet i samband med bokslutet 31 december 2020 till 299 mkr. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas gällande moderbolaget i samband med att spärren upphör. Per den 31 december 2021 uppgår det sparade underskottet till 139 mkr. Gällande dotterbolagen har uppskjuten skatt enbart beräknas på den del av underskotten som enligt prognoser kommer kunna nyttjas inom sex år. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Not 2 Transaktioner med närstående

	2021	2020
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp		
Koncernens moderkoncern	45	42
Summa inköp	45	42
Försäljning		
Koncernens moderkoncern	33	33
Summa försäljning	33	33

Not 3 Hyresintäkter per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder	586 575	577 668	582 271	573 410
Lokaler	97 180	98 032	97 101	97 963
Garage och p-platser	32 650	30 293	32 550	30 203
Övrigt	5 023	4 778	5 000	4 762
Summa	721 428	710 771	716 922	706 338

Not 4 Övriga intäkter

Koncerninterna övriga intäkter 196 tkr (200 tkr) redovisas under posten administration.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uppvärmning	-63 382	-57 818	-63 305	-57 749
El	-29 027	-29 091	-28 826	-28 881
Vatten	-21 013	-19 346	-20 891	-19 251
Avfallshantering	-21 193	-19 581	-21 129	-19 510
Fjärrkyla	-319	-299	-319	-299
Summa	-134 934	-126 135	-134 470	-125 690

Not 6 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Reparationer	-52 438	-47 650	-52 176	-47 444
Skötsel och tillsyn	-87 588	-80 039	-87 391	-79 805
Övriga driftskostnader	-23 001	-21 028	-22 949	-20 975
Summa*	-163 027	-148 717	-162 516	-148 224

*I posten för moderbolaget ingår koncerninterna inköp med 9 581 tkr (9 167 tkr).

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-840	-894	-797	-862
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-47	-14	-47	-14
Summa	-887	-908	-844	-876

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda*				
Kvinnor	68	63	68	63
Män	87	86	87	86
Summa	155	149	155	149
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen	-718	-727	-718	-727
Löner och ersättningar till verkställande direktören	-2 278	-1 844	-2 278	-1 844
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare 7 pers*** (7 pers)	-5 911	-5 478	-5 911	-5 478
Löner och ersättningar till övriga anställda	-71 777	-66 483	-71 777	-66 483
Summa	-80 684	-74 532	-80 684	-74 532
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-26 998	-25 035	-26 998	-25 035
Pensionskostnader för verkställande direktören	-825	-614	-825	-614
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-1 667	-1 643	-1 667	-1 643
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 822	-7 166	-6 822	-7 166
Summa	-116 996	-108 990	-116 996	-108 990

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	5	5	5
Summa	9	9	9	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	6	5	6	5
Män	1	2	1	2
Summa	7	7	7	7
Summa	16	16	16	16

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

**Ersättningen för styrelsen uppgår totalt till 718 tkr (727 tkr) och fördelas enligt följande, Hans Beckerman 39 tkr (39 tkr), Bengt Fasth 62 tkr (62 tkr), Nina Lundström 218 tkr (218 tkr), Cecilia Löfgreen 62 tkr (62 tkr), Mattias Lönnqvist 39 tkr (39 tkr), Lisa Rosengård 48 tkr (56 tkr), Christer Rydh 36 tkr (39 tkr), Emelie Tillegård 39 tkr (33 tkr), Mikael Sundesten 39 tkr (39 tkr), Jesper Wiklund 0 tkr (0 tkr) och till styrelsesuppleanter har följande ersättningar utgått Roya Asadzadeh 19 tkr (23 tkr), Jan Bojling 19 tkr (19 tkr), Tomas Kreij 19 tkr (19 tkr), Christina Wilson 19 tkr (19 tkr) och till lekmannarevisorer Torbjörn Nylén 20 tkr (20 tkr), HansErik Salomonsson 20 tkr (20 tkr) och till suppleanter för lekmannarevisorer Håkan Söderberg 10 tkr (10 tkr), Maritta Hellström Terttu 10 tkr (10 tkr)

***Under 2021 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 1 januari till 31 mars 2021. Under 2020 har en ledande befattningshavare varit anställd på konsultbasis under perioden 22 juni till 31 december.

Not 9 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter:				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning < 1 år	-319	-451	-319	-451
Förfaller till betalning 1-5 år	-746	-705	-746	-705
Summa	-1 065	-1 156	-1 065	-1 156
Bilar				
Förfaller till betalning < 1 år	-1 254	-2 231	-1 254	-2 231
Förfaller till betalning 1-5 år	-1 573	-3 606	-1 573	-3 606
Summa	-2 827	-5 837	-2 827	-5 837
Lokaler och garage*				
Förfaller till betalning < 1 år	-7 026	-10 600	-7 026	-10 600
Förfaller till betalning 1-5 år	-26 532	-25 290	-26 532	-25 290
Förfaller till betalning senare än fem år	-11 114	-17 010	-11 114	-17 010
Summa	-44 672	-52 900	-44 672	-52 900
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-470	-458	-470	-458
Bilar	-1 996	-2 289	-1 996	-2 289
Lokaler och garage*	-7 116	-7 460	-7 116	-7 460
Summa	-9 582	-10 207	-9 582	-10 207

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

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader	-154 963	-154 603	-151 657	-151 324
Markanläggningar	-12 183	-11 904	-12 183	-11 904
Nedskrivningar m m	-	-	-	-
Summa	-167 146	-166 507	-163 840	-163 228

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas under administrativa kostnader uppgår till 1 054 tkr (3 021 tkr) se not inventarier.

Not 11 Resultat från fastighetsförsäljningar

I posten för moderbolaget ingår koncernintern inköp/försäljning med 9 764 tkr (0 tkr).

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kostnadsförda projekt	-1 299	-384	-1 299	-384
Pågående tvister	-	3 199	-	3 199
Summa	-1 299	2 815	-1 299	2 815

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	80 000	-
Summa	-	-	80 000	-

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	320	355	319	353
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Summa	320	355	319	353

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

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-10 519	-19 119	-10 519	-19 118
Övriga finansiella kostnader	-2 692	-3 491	-2 692	-3 491
Kostnad för kommunal borgen	-4 142	-3 463	-4 142	-3 463
Ränta pågående byggnation	3 283	3 427	-	-
Summa	-14 070	-22 646	17 353	-26 072

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt för året	-543	-13 401	-	-12 844
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-7 736	-849	-7 736	-849
Uppskjuten skatt	-10 934	-7 624	-10 959	-7 478
Summa	-19 213	-21 874	-18 695	-21 171
Redovisat resultat före skatt	79 087	191 895	156 265	99 420
20,6 (21,4)% skatt på redovisat resultat	-16 292	-41 066	-32 191	-21 276
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	21	19 107	21	20
Ej avdragsgilla kostnader	-454	-223	-517	-223
Ej skattepliktig utdelning	-	-	16 480	-
Skattemässig effekt fastighets fsg	-2 011	-365	-2 011	-365
Utnyttjande av underskottsavdrag	-	1 522	-	1 522
Effekt av justering skattesats	-	-	-	-
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-7 736	-849	-7 736	-849
Justering av redovisad uppskjuten skatt	7 736	-	7 736	-
Förändring av skattesats	-300	-	-300	-
Övrigt	-177	-	-177	-
Redovisad skatt	-19 213	-21 874	-18 695	-21 171
Redovisad effektiv skatt	24%	11%	12%	21%

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Årets aktiverade utgifter, inköp	2 027	-	2 027	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 027	-	2 027	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-405	-	-405	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405	-	-405	-
Utgående restvärde enligt plan	1 622	-	1 622	-

Not 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	5 593 660	5 472 898	5 495 719	5 374 957
- Investeringar	168 582	19 511	167 405	19 511
- Aktiveringar	344 258	101 251	340 435	101 251
- Försäljningar & uttrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 106 500	5 593 660	6 003 559	5 495 719
Ingående avskrivningar	-2 021 282	-1 866 679	-2 012 203	-1 860 879
- Försäljningar	-	-	-	-
- Årets avskrivning	-154 963	-154 603	-151 657	-151 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 176 245	-2 021 282	-2 163 860	-2 012 203
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286	-20 286	-20 286
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 286	-20 286	-20 286	-20 286
Utgående restvärde enligt plan	3 909 969	3 552 092	3 819 413	3 463 230
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	806 158	818 186	757 794	769 822
- Försäljningar	-	-12 028	-	-12 028
- Omklassificeringar	236	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	806 394	806 158	757 794	757 794
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	243 300	230 029	243 299	230 029
- Investeringar	357	6 964	357	6 964
- Aktiveringar	4 009	6 306	4 009	6 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 666	243 299	247 665	243 299
Ingående avskrivningar	-60 802	-48 898	-60 802	-48 898
- Årets avskrivning	-12 184	-11 904	-12 183	-11 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 986	-60 802	-72 985	-60 802
Utgående restvärde enligt plan	174 680	182 497	174 680	182 497
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	4 891 043	4 540 747	4 751 887	4 403 520
Marknadsvärde på fastigheter	16 445 620	14 873 350	16 303 620	14 752 350

Not 20 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisade värden vid årets början	618 231	365 798	614 172	365 166
Investeringar	295 062	356 777	295 062	356 777
Aktiveringar	-349 680	-107 557	-344 444	-107 557
Försäljningar	-	-	-	-
Kostnadsfört	-7 179	-214	-7 179	-214
Omklassificering	18 717	-	18 717	-
Aktiverad ränta under pågående fastighetsarbeten	3 283	3 427	-	-
Utgående nedlagda kostnader	578 434	618 231	576 328	614 172
Övriga pågående projekt	7 014	22 350	7 014	22 350
Summa	585 448	640 581	583 342	636 522

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 621	65 631	61 621	65 631
Årets förändringar				
- Inköp	676	282	676	282
- Försäljningar och utrangeringar	-1 352	-4 292	-1 352	-4 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 945	61 621	60 945	61 621
Ingående avskrivningar	-55 032	-56 310	-55 032	-56 310
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	1 353	4 292	1 353	4 292
-Årets avskrivning	-1 054	-3 014	-1 054	-3 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 733	-55 032	-54 733	-55 032
Utgående restvärde enligt plan	6 212	6 589	6 212	6 589

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 722	100 000
Fusionerade bolag	-	-39 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 722	60 722
Ingående nedskrivningar	-	-9 000
Genom fusion	-	9 000
Utgående ackumulerat nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	60 722	60 722

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Förvaltaren HBC AB (fusionerat 200618)	556799-2234	Sundbyberg	100
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 Sundbyberg 2 AB	559132-4818	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	559137-7337	Sundbyberg	100
Småfågla i Sundbyberg AB	556987-3820	Sundbyberg	100

Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 21-12-31	Bokfört värde 20-12-31
Belopp i tkr					
Förvaltaren HBC AB*	100	100	100 000	-	-
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 Sundbyberg 2 AB	100	100	100 000	100	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	100	100	1 000	100	100
Småfågla i Sundbyberg AB	100	100	500	60 272	60 272
Summa				60 272	60 272

*Förvaltaren HBC AB fusionerades med moderbolaget 2020-06-18

	Årets resultat	Eget kapital
Förvaltaren Fastighetsutveckling AB	-363	9 085
Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB	0	100
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg AB	0	150
Förvaltaren Fastighetsutveckling Sundbyberg 2 AB	0	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	0	363
Småfågla i Sundbyberg AB	2 016	6 955

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående 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 24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	5 000	-	5 000
Avgående fordringar, amorteringar	-	-5 000	-	-5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	0	-	0
Amorteringar, avgående fordringar	-	-	-	-
Utgående restvärde enligt plan	-	0	-	0

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moms	2 419	–	2 419	–
Övriga kortfristiga fordringar	7 115	20 541	6 940	20 197
Summa	9 534	20 541	9 359	20 197

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda driftskostnader	6 022	5 277	6 022	5 277
Förutbetalda kostnadsräntor	–	–	–	–
Förutbetalda hyror	1 811	1 883	1 811	1 883
Övriga poster	9 527	6 968	9 517	6 960
Summa	17 360	14 128	17 350	14 120

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkonto	181 393	142 237	169 152	132 394
Övriga konton*	22 393	49 697	21 643	48 947
Summa	203 786	191 934	190 795	181 341

* Fastighets AB Förvaltaren köpte tidigare sin el på en elbörs som är en del av Nasdaq. Elhandeln krävde clearing via ett säkerhetskonto. Under 2021 avslutades elhandeln och de likvida medlen 16 000 tkr har övergått till kassan. 2020 hade Förvaltaren ett säkerhetskonto som uppgick till 16 000 tkr som garanti för att betala förändringar i elpriset under perioden 2021-2023.

Not 29 Aktiekapital

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

Not 30 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2022-03-31 kommer en utdelning avseende år 2021 på 5,47 kr per aktie, totalt 2 737 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2021. Utdelningarna avseende 2020 och 2019 uppgick till 2 147 tkr respektive 3 563 tkr. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Not 31 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	209 248	207 842	204 212	203 051
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	3 936	26 945	3 502	26 239
Avseende övriga temporära skillnader	-500	–	-501	–
Pensionsförpliktelse	–	–	–	–
Skattemässigt underskott	-28 689	-61 725	-28 689	-61 725
Avsättning uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång	183 995	173 062	178 524	167 565
Övriga avsättningar	3 000	3 000	3 000	3 000
Summa avsättningar	186 995	176 062	181 524	170 565

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärde för säkringsredovisade räntederivat	9 310	-16 085	9 310	-16 085
Summa	9 310	-16 085	9 310	-16 085

* Marknadsvärdet på räntederivat är positivt 2021 och negativt 2020. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 980 000 (980 000) tkr.

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfallstruktur				
< 1 år *	700 000	700 000	700 000	700 000
1-5 år	1 100 000	900 000	1 100 000	900 000
Summa	1 800 000	1 600 000	1 800 000	1 600 000

Utnyttjade finansieringskällor

Banklån/kreditinstitut	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	600 000	400 000	600 000	400 000
Obligation	200 000	200 000	200 000	200 000
Summa	1 800 000	1 600 000	1 800 000	1 600 000

Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)

Kreditlöften	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatprogram	900 000	1 100 000	900 000	1 100 000
Checkräkningskredit	110 000	110 000	110 000	110 000

*Varav 600 000 tkr (400 000 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 100 000 tkr och utgörs av ett lån hos Kommuninvest som förfaller i oktober 2022 och avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikaten som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	67 979	66 002	67 622	65 635
Upplupna semesterlöner	7 123	7 243	7 123	7 243
Upplupna sociala avgifter	4 185	4 307	4 185	4 307
Övriga upplupna personalrelaterade kostnader	2 275	3 020	2 275	3 020
Upplupna räntekostnader	1 920	1 936	1 920	1 936
Övriga poster	36 787	36 387	36 731	18 304
Summa avsättningar	120 269	118 895	119 856	100 445

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	517 968	517 968	517 968	517 968
Summa ställda säkerheter	517 968	518 968	517 968	517 968

Not 36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 421	1 247	1 421	1 247
Summa eventualförpliktelser	1 421	1 247	1 421	1 247

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av Förvaltarens ambitiösa fastighetsutvecklingsplan, där vi både ska bygga och utveckla nya boenden samt renovera stora delar av vårt bestånd, har bolaget gjort några förändringar i organisationen. Utöver några mindre justeringar innebär förändringen att Fastighetsavdelningen delas i två delar - Fastighetsutveckling och Förvaltning. Den justerade organisationen trädde i kraft den 1 februari 2022.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman
2022-03-31 för fastställelse.

Sundbyberg 2022-03-08

Nina Lundström
Ordförande

Bengt Fast
Förste vice ordförande

Cecilia Löfgreen
Andre vice ordförande

Jesper Wiklund
Ledamot

Mikael Sundesten
Ledamot

Lisa Rosengård
Ledamot

Hans Beckerman
Ledamot

Mattias Lönnqvist
Ledamot

Emelie Tillegård
Ledamot

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2022
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-59 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 63-76. 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, 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 tryggt 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2021

LEKMANNAREVISION I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

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

Till fullmäktige i Sundbybergs stad

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/bolags-

stämman fastställda ägardirektiv.

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

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

Inom ramen för vår granskning har vi under året genomfört regelbundna avstämningsmöten med bolagets verkstäl-

lande ledning samt den auktoriserade revisorn.

I likhet med tidigare har vi i vår granskning noterat att det föreligger ett ackumulerat underhållsbehov i delar av bolagets fastighetsbestånd. Bolaget arbetar aktivt med åtgärder för att hantera detta för att över tid uppnå god ekonomisk hushållning. Vi ser positivt på bolagets arbete inom detta område. Vi har för avsikt att fortsätta följa upp vidtagna åtgärder noggrant under 2022, då detta är av väsentlig betydelse för bolaget och för Sundbyberg stad.

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 7 mars 2022

Torbjörn Nylén
Lekmannarevisor

HansErik Salomonsson
Lekmannarevisor

FÖRETAGSLEDNING



Petra Karlsson Ekström



Katarina Bolander Apazidis



Wendela Falkenström



Marie Frykholm



Marcus Göpel



Annika Lidén



Johanna Tysander

FÖRETAGSLEDNING I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Petra Karlsson Ekström (1970), VD

Katarina Bolander Apazidis (1974), Chef affärsutveckling och finans

Wendela Falkenström (1981), Kommunikations- och hållbarhetschef

Anneli Fällman (1965), från 17/1 tf Kommunikations- och hållbarhetschef

Marie Frykholm (1970), Chef ekonomi

Marcus Göpel (1974), Fastighetschef. *Från 1/2 Fastighetsutvecklingschef*

Annika Lidén (1972), Projektchef. *Från 1/2 Förvaltningschef*

James Dahnér (1980), från 1/2 tf Projektchef

Johanna Tysander (1979), Kundchef

STYRELSE



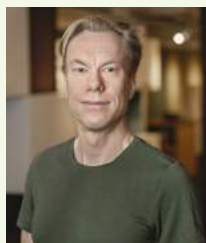
Nina Lundström



Bengt Fast



Cecilia Löfgreen



Jesper Wiklund



Mikael Sundesten



Lisa Rosengård



Hans Beckerman



Mattias Lönnqvist



Emelie Tillegård



Christina Wilson



Roya Asadzadeh



Jan Bojling



Tomas Kreij

STYRELSE I FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN (MB)

Nina Lundström (1961), Ordförande

Bengt Fast (1953), Förste vice ordförande

Cecilia Löfgreen (1981), Andre vice ordförande

Jesper Wiklund (1978), Ledamot

Mikael Sundesten (1966), Ledamot

Lisa Rosengård (1958), Ledamot

Hans Beckerman (1964), Ledamot

Mattias Lönnqvist (1969), Ledamot

Emelie Tillegård (1975), Ledamot

SUPPLEANTER

Christina Wilson (1957)

Roya Asadzadeh (1971)

Jan Bojling (1945)

Tomas Kreij (1951)

HALLONBERGEN/ÖR

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Gullivan 2	Mamsellstigen 2-8	1965-67	1965-67	134	9 860	37	9 897	120	3	95	0
2	Hundlokan 3	Majeldsvägen 1-23	1964	2016	219	11 135	146	11 281	166	4	42	49
3	Ljungen 3	Spelmanshöjden 1-26	1964	1990	245	14 739	613	15 352	211	16	57	112
4	Orienteraren 9	Hallonbergsv 1-47, Skolgången 2	1971	1971	260	15 876	3 917	19 793	222	23	0	139
5	Skidåkaren 7	Skidbacken 4-70	1972	1972	394	26 779	2 016	28 795	358	32	0	305
6*	Sundbyberg 2:62	(Mark Ör)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
7*	Sundbyberg 2:64	Örsvängen 6D	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
8**	Tätörten 1	Kavaljersbacken 2D	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Vandraren 9	Rissneleden 17-95	1971	1971	597	37 778	6 188	43 967	505	58	0	479
Totalt					1 849	116 168	12 917	129 085	1 582	136	194	1 084

*Mark **Gemensamhetsanläggning



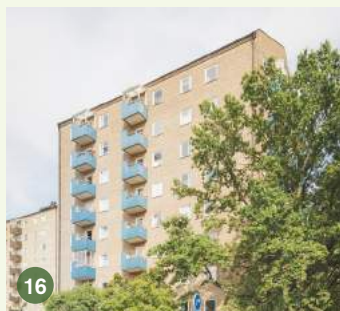
CENTRALA SUNDBYBERG

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Bageriet 23	Humbleg 30-36, Högklintav 17-39, Landsv 53-63	1972	1972	383	10 766	8 849	19 615	175	23	0	153
2	Banken 8	Espl 4-8, Landsv 58-62, Vasag 1-13	1969	2015	529	9 485	7 013	16 498	157	20	0	6
3	Berghällan 11	Gjuteribacken 14	1989	1989	31	1 302	20	1 322	14	1	0	0
4	Berghällan 16	Gjuteribacken 2	1989	1989	38	1 632	20	1 652	18	1	1	33
5	Bildhuggaren 11	Mariagatan 1-5, Prästgårdsg 6-10	1969	1969	138	4 428	5 163	9 591	60	9	7	97
6	Bävern 2	Friluftsv 29-31, Vackrav 12-16	1958	1958	186	9 291	2 445	11 736	143	18	11	206
7	Dalen 1	Tulegatan 63-67	1978	1978	41	1 759	301	2 059	19	2	0	0
8	Domherren 21	Fredsgatan 24, Tulegatan 50	1939, 2011	2014, 2011	76	2 229	72	2 301	39	1	13	0
9	Ekdungen 1	Järnvägsgatan 19-23	1967	1967	178	8 264	794	9 058	102	9	25	48
10	Ekorren 2	Ateljävägen 2-28	1955	1977	172	9 606	434	10 040	154	9	16	4
11	Enen 9	Järnvägsg 80	2015	2015	47	1 374	0	1 374	24	0	12	0
12	Fasanen 3	Furuv 28, Rensg 2, Stenbrottsg 4, Tuleg 42	1950	1984	151	6 446	213	6 659	95	3	3	2
13	Grönskogen 1	Fågelsången 13	1929	1978	35	1 589	63	1 652	25	2	0	0
14	Gåsen 2	Vintergatan 21	1929	1989	44	1 893	0	1 893	26	0	0	0
15	Gåsen 6	Prästgårdsgatan 22	1980	1980	42	1 846	58	1 904	24	2	0	0
16	Göken 2	Skogsbacken 10-18	1954	1973	205	11 121	366	11 487	197	6	28	4
17	Hamnen 8	Hamngatan 33	1929	1930	16	0	2 564	2 564	0	11	18	0
18	Kapellet 9	Järnvägsgatan 36	1949	1949	48	1 421	1 123	2 544	24	12	0	0
19	Klippan 25	Trädgårdsgatan 22-28	1962	1980	188	8 206	625	8 831	135	13	13	10
20	Maskinisten 2	Lekplatsvägen 1-7	1980	1983	61	2 499	744	3 243	28	2	0	0
21	Metallarbetaren 1	Bergsg 5-15, Lekplatsv 2-10, Tuleg 35-47	1980	1980	224	9 494	1 569	11 063	110	17	0	88
22	Muraren 2	Sturegatan 31	1946	1946	32	1 259	390	1 649	20	3	16	0
23	Muraren 5	Järnvägsgatan 32	1937	1937	36	1 035	1 078	2 113	22	5	0	0
24	Polaris 2	Bergdalen 1-5	1952	1974	132	7 447	385	7 832	100	6	27	0
25	Pollux 2	Bergdalen 2-8	1952	1974	200	11 209	715	11 924	151	11	44	12
26	Posten 12	Järnvägsg 24-26, Stureg 23	1929	1984	100	2 979	1 885	4 864	34	5	0	0
27	Pressen 1	Esplanaden 15-17, Stureg 32, Vegag 1	1929	1991	110	3 928	942	4 870	58	7	0	0
28	Renen 2	Ateljäv 1-3, Skogsbacken 22-30	1956	1973	171	8 861	1 442	10 303	128	14	41	0
29*	Renen 3	Skogsbacken 20A	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Ringaren 5	Otterstavägen 3-7	1990	1990	108	4 640	24	4 664	57	1	38	0
31	Rökeriet 5	Nybergs Torg 8, 10 A-B, Stationsg 6	1929	1998	18	234	674	908	3	8	0	0
32	Skogen 1	Lötgatan 2	1946	1994	25	948	100	1 048	18	2	0	0
33	Skogen 3	Lötgatan 4-6, Starrbäcksg 17-23	1978	1978	132	5 892	577	6 469	80	11	0	0
34	Spiken 4	Sturegatan 41/Esplanaden 13	1959	1960	42	909	1 602	2 511	11	6	0	19
35	Vargen 2	Friluftsv 4-26, Skogsbacken 13-33	1951	1971	256	13 640	2 136	15 776	238	33	42	12
36	Vargen 4	Mark										
37	Östern 5	Östern 5, Götg 14-20, Rästensg 15, Tuleg 11-19	1960	1960	187	6 094	6 816	12 910	84	17	26	0
Totalt					4 382	173 723	51 201	224 925	2 573	290	381	694

*Mark

SUNDBYBERGS STAD







RISSNE/URSVIK

IDnr	Fastighetsnamn	Fastighetsadress	Nybyggnadsår	Vårdeår	Taxeringsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta (kvm)			Antalsuppgifter			
						Bostäder	Lokaler	Totalt	Lägenheter	Lokaler	P-platser	Garageplatser
1	Artilleristen 1	Ridvägen 11-15	1985	1985	84	4 636	942	5 578	60	4	0	10
	Artilleristen 2	Ridvägen 21-24	1985	1985	79	5 005	153	5 158	66	3	0	0
	Artilleristen 3	Ridvägen 31-34	1985	1985	82	5 153	225	5 378	68	4	0	0
	Artilleristen 4	Ridvägen 41-45	1985	1985	93	5 776	346	6 122	74	5	0	0
	Artilleristen 5	Kavallerivägen 3	1985	1985	5	0	0	0	0	0	63	91
2	Batteriet 1	Pjäsbacken 11-16	1984	1984	104	6 382	680	7 062	81	7	0	0
3	Batteriet 2	Pjäsbacken 21-26	1983	1983	102	6 519	404	6 923	83	1	0	0
4	Batteriet 3	Pjäsbacken 31-36	1983	1983	105	6 739	58	6 797	87	1	0	0
5	Batteriet 4	Pjäsbacken 2-6, P-hus	1984	1984	5	0	0	0	0	0	50	71
6	Divisionen 1	Lavettvägen 11-15	1984	1984	77	4 666	859	5 525	61	5	0	0
7	Divisionen 2	Lavettvägen 21-25	1983	1983	91	5 658	498	6 155	67	6	0	0
8	Divisionen 5	Lavettvägen 3-7, P-hus	1984	1984	5	0	0	0	0	0	48	96
9	Dragonen 1	Kavallerivägen 10-18	1985	1985	76	4 583	505	5 088	59	7	0	0
10	Höladan 1	Stallg 29, Mönstringsv 7-9, Ladugårdsg 20-24	2013	2013	212	8 154	0	8 154	124	0	0	0
11*	Lidret 2	Mjölnerbacken 1	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Lien 1	Odalvägen 6-18	1986	1989	125	7 717	0	7 717	111	0	0	0
13	Lien 2	Odalvägen 4 + 30, P-hus	1987	1987	15	0	161	161	0	1	40	102
14	Lien 3	Odalvägen 20-28	1986	1986	103	6 425	0	6 425	92	0	0	0
15*	Räfsan 1	Valkyriavägen 3	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Räfsan 2	Valkyriavägen 5	1987	1987	42	2 647	41	2 688	35	4	0	0
17	Räfsan 4	Valkyriavägen 9	1987	1987	1	0	195	195	0	2	0	0
18	Räfsan 5	Valkyriavägen 11	1987	1987	53	3 367	0	3 367	45	1	0	0
19	Räfsan 6	Valkyriavägen 13	1987	1987	42	2 647	40	2 687	35	1	0	0
20	Skvadronen 2	Skvadronsbacken 21-27	1982	1982	82	4 905	697	5 602	62	2	0	11
21	Skvadronen 3	Skvadronsbacken 31-36	1982	1982	94	5 580	490	6 070	76	2	0	11
22	Skvadronen 4	Skvadronsbacken 41-47	1983	1985	107	6 263	736	6 999	79	3	0	11
23	Skvadronen 5	Skvadronsbacken 51-56	1983	1983	109	6 877	39	6 916	92	1	0	11
24	Skvadronen 6	Skvadronsbacken 61-65	1982	1985	89	5 385	789	6 174	73	4	10	11
25	Skvadronen 7	Skvadronsbacken 71-76	1982	1984	109	6 058	2 114	8 172	78	2	0	0
26	Skvadronen 8	Skvadronsbacken 81-86	1982	1982	105	6 182	451	6 633	86	1	0	8
27	Skvadronen 9	Skvadronsbacken 6, P-hus	1982	1982	17	0	0	0	0	0	70	134
28	Skörden 1	Stallg 26, Ursviks Allé 14-16, Oxenstiernas Allé 25-29	2013	2013	248	9 282	210	9 492	145	4	0	0
29	Solskiftet 1	Valkyriavägen 6-16	1987	1987	123	7 622	0	7 622	112	0	0	0
30*	Solskiftet 2	Valkyriavägen 2	-	-	10	0	0	0	0	0	38	0
31	Solskiftet 3	Valkyriavägen 4, 32, P-hus	1987	1987	12	0	161	161	0	1	45	111
32	Solskiftet 4	Valkyriavägen 18-30	1987	1987	127	7 670	641	8 311	110	5	0	0
33	Spaden 1	Odalvägen 3-15	1987	1987	136	8 363	452	8 815	116	3	0	3
34	Spaden 2	Odalvägen 17-27	1987	1987	92	5 843	0	5 843	80	0	0	2
35	Spaden 3	Odalvägen 1+ 29, P-hus	1987	1987	14	0	161	161	0	1	44	90
36**	Sundbyberg 2:161	(Mark Rissne)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
37**	Sundbyberg 2:163	(Mark Ursvik)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
38**	Sundbyberg 2:79	(Mark Ursvik)	-	-	0	0	0	0	0	0	92	0
39	Vikingen 4	Mjölnerbacken 41-46	1986	1986	138	8 647	0	8 647	117	1	0	18
40	Vikingen 5	Mjölnerbacken 51-54	1986	1986	97	5 849	364	6 213	83	1	0	0
Totalt					3 210	180 600	12 412	193 012	2 457	83	500	791





SAMMANFATTNING FASTIGHETSFAKTA

BOENDE

Boendeform	Antal	Yta, kvm
Ungdomsboende	60	916
Plusboende 55+	19	1 315
Plusboende 65+	143	9 873
Trygghetsboende	0	0
Övrigt	6 390	458 387
Totalt	6 612	470 491



LOKALER*

Lokalanvändning	Antal	Yta, kvm
Kontor	145	25 565
Restaurang	12	3 414
Butik	50	9 404
Lager	172	10 987
Skola/förskola	20	8 483
Kommunlokaler	10	12 144
Vård	4	352
Övrigt	96	6 181
Summa	509	76 530

*Inklusive vakanta lokaler



VÄRDEÅR – FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Värdeår	Antal lgh, %
1900-1959	6
1960-1969	7
1970-1979	19
1980-1989	53
1990-1999	7
2000-	9
Summa	100



DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrationskostnader.

Driftnetto: Nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader.

Rörelseresultat: Resultat före finansiella poster och skatt.

KAPITAL

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

FÖRVALTNING

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

Vakansgrad: Summa outhyrda intäkter dividerat med bruttohyran.

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

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

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

FINANSIELLA

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

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

Totalavkastning: Direktavkastning plus värdeförändring.

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

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

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

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

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

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

Överskottsgrad, justerat driftnetto: Driftnetto inklusive fastighetsanknuten administration enligt definition 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: Underhållsandelens av ett större investeringsprojekt. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Felavhjälpan 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.




FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947