

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2017



SUNDBYBERGS
STADSHUS AB

Innehåll	Sida
Detta är koncernen Sundbybergs stadshus AB	1
VD har ordet	2
Koncernöversikt	3
Ägardirektiv i budget 2016	4
Koncernen i sammandrag	5
Resultat per bolag	6
Fastighetsbestånd	7
Investeringar	8
Sundbybergs stadshus AB	9
Sundbybergs stadsnätbolag AB och Sundbybergs Bredband AB	10
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	11
Fastighets AB Förvaltaren (publ)	12
Sundbybergs stadshus infrastruktur AB	13
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	14
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkning	20
Kommentarer till resultaträkning	21
Balansräkning	22
Förändringar i eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Kommentarer till kassaflödesanalys	26
Noter	27
Definitioner	42
Revisionsberättelse	43
Granskningsrapport	45

Detta är koncernen Sundbybergs stadshus AB

Sundbybergs stadshus AB ägs av Sundbybergs stad och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens helägda aktiebolag. Sedan 2009 är Sundbybergs stadshus AB moderbolag i en koncern som består av sex dotterbolag varav två bolag i sin tur har flera dotter- och dotterdotterbolag.

Koncernen Sundbybergs stadshus AB bedriver bland annat kommunal verksamhet såsom bostäder, fibernät, kommersiella lokaler, VA- och avfallsverksamhet samt centrumutveckling.

Kommunfullmäktige har delegerat ägarrollen för bolagen till moderbolaget Sundbybergs stadshus AB.

Kommunala bolag styrs, förutom av aktiebolagslagen, bland annat av kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, offentlighets- och sekretesslagen samt arkivlagen.

Sundbybergs stad och dess bolag ska ses som en helhet. Den totala kommunnyttan ska ligga till grund för mål och ambitioner i kommunens olika verksamheter. Som en del av kommunkoncernen ska Sundbybergs stadshus AB med dotterbolag aktivt medverka till att stadens vision förverkligas.

Moderbolaget, Sundbybergs stadshus AB, och dess helägda dotterbolag benämns gemensamt koncernen.

Koncernen ska verka för att samordningsvinster och rationaliseringsmöjligheter inom kommunkoncernen tas till vara.

Syftet med koncernen är att

- företräda ägaren i förhållande till de övriga bolagen i koncernen. I den rollen ligger att utöva aktiv ägarstyrning av bolagen i enlighet med ägardirektiv samt policyer och andra styrdokument som ägaren delger moderbolaget.

- utveckla kommunen som attraktiv och efterfrågad bostadsort.

- erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder i alla stadsdelar genom produktion av miljöprofilerade bostadsmiljöer som bidrar till ökad livskvalitet, tillväxt, nyföretagande samt integration.

- vara ett strategiskt instrument för tillväxt, företagsetableringar och utveckling av näringsliv samt effektivt utnyttjande av lokaler. Detta ska leda till en mer attraktiv kommun, byggd på varierat näringsliv.

Koncernens uppgifter

Sundbybergs stadshus AB, moderbolaget, har en sammanhållande funktion för bolagen i koncernen. Moderbolaget ska svara för koncernens övergripande utveckling och strategiska planering. Moderbolaget ansvarar vidare för styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges uppdrag. Sundbybergs stadshus AB ska styra finansiella resurser på ett för ägaren och koncernen optimalt sätt. Moderbolaget ska vidare kontrollera affärsmässigheten i det allmännyttiga bostadsföretaget. Därutöver ska moderbolaget bidra till en så optimal organisation som möjligt i den totala kommunkoncernen.

Koncernstyrelsen ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges uppdrag till koncernen genomförs. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Kommunfullmäktige fastställde den 1 juli 2016 nytt ägardirektiv till koncernen. Av ägardirektivet framgår att koncernens uppgifter bland annat handlar om att

- skapa valfrihet i boendet och vara en god hyresvärd
- bidra till utvecklingen av stadskärnan i centrala Sundbyberg och andra centra
- slå vakt om miljö och estetiska värden
- bidra med lokaler och infrastruktur för elektronisk kommunikation
- bidra till trygghet och säkerhet samt
- ta ett socialt ansvar inom verksamheten.

Moderbolaget har vidare utfärdat konkretiserade ägardirektiv till dotterbolagen.

VD har ordet

Koncernen Sundbybergs stadshus – en del av Sundbybergs stad

Sundbybergs stadshus AB har, utifrån sitt uppdrag om att vara en sammanhållande funktion för bolagen i koncernen, fortsatt arbetet med att konkretisera fullmäktiges ägardirektiv vidare till dotterbolagen. Moderbolagets styrelse har i dialog med styrelserna i dotterbolagen tagit fram konkretiserade direktiv för respektive bolag som komplement till de ägardirektiv som gäller gemensamt för alla bolag i koncernen. Under 2017 har ägardialoger genomförts vid två tillfällen. Syftet med ägardialogerna är att behandla bolagens mål, strategier, affärsplaner, verksamhetsuppföljning och avstämning av styrdokument.

Kommunkoncernens ledningsgrupp som bildades 2016 bestående av ledande befattningshavare i staden och bolagskoncernen har fortsatt sitt arbete med att stärka samordningen mellan staden och koncernen. Ett exempel på gruppens arbete är den strategigrupp som bildats för digitalisering i staden.

Utifrån ägardirektiv avseende stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och området Ekbacken har centrumfastigheterna i Hallonbergen, Ör och Rissne avyttrats till externa parter. I Ör har den nya ägaren tillträtt fastigheterna under året medan tillträdet i Rissne och Hallonbergen sker våren 2018.

I enlighet med Sundbybergs stads uppdrag till koncernen 2017 har hyresgäster i Hallonbergen och Ör erbjudits möjligheten till ombildning. Under 2017 har fastigheterna Terränglöparen 9 i Hallonbergen och Violon 2 i Ör sålts till bostadsrättsföreningar. Ytterligare fem bostadsrättsföreningar har fått köperbudande under året och för dessa fastigheter pågår ombildningsprocessen.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s roll som kommunkoncernen Sundbybergs stads lokalförsörjnings- och fastighetsförvaltningsbolag har stärkts genom att ytterligare avtal om förvaltningsuppdrag har tecknats mellan bolaget och staden avseende stadens verksamhetslokaler.

Projekt Nya stadskärnan, överdäckningen av järnvägen genom Sundbybergs centrum, överfördes den 1 september från Sundbybergs stadshus infrastruktur AB till ett nytt affärsområde inom moderbolaget Sundbybergs stadshus AB. Kommunfullmäktige har tillstyrkt koncernstyrelsens förslag om fusion mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbybergs stadshus infrastruktur AB. Fusionsprocessen är inledd och fusionen beräknas vara genomförd senast 31 mars 2018.

Från och med den 1 april 2017 bedrivs stadens avfalls-, vatten- och avloppsverksamhet i Sundbyberg Avfall och Vatten AB.

Stark ekonomi inom koncernen

En stark ekonomi i koncernen ger förutsättningar för att fortsätta utveckla kommunens bolag och bidra till stadens utveckling. De försäljningar som sker inom ramen för bland annat stadsutvecklingsprogrammet innebär ett ekonomiskt tillskott till bolagskoncernen och ökade möjligheter att bidra till kommunkoncernens utveckling.

Koncernen har under perioden sedan 2009 haft en genomsnittlig direktavkastning på cirka 3,6 procent.

Fastighetsutveckling

Värdeutvecklingen på koncernens fastigheter och mark har varit god. Resultatet av den marknadsvärdering som gjordes vid årsskiftet visar att det totala marknadsvärdet endast minskat med 0,5 procent jämfört med 2016 trots att fastigheter till ett värde av 1,1 miljarder kronor avyttrats under året.

Sedan 2009 har marknadsvärdet i kr/kvm ökat med cirka 127 procent. Det samlade fastighetsvärdet i koncernen var vid årsskiftet cirka 14,4 miljarder kronor. Koncernen har en synlig soliditet på 50 procent och om hänsyn tas till marknadsvärdet är soliditeten 66 procent. Totalavkastningen på marknadsvärdet 2017 är 7,9 procent, räknat på Fastighets AB Förvaltarens innehav och de kommersiella fastigheter som Lokalfastigheter i Sundbyberg AB innehar, vilket överensstämmer med ägardirektivens krav på totalavkastning som är 7 procent +/- 1 procentenhet.

De ekonomiska resurser som tillskapats ger möjlighet att genomföra en ambitiös fastighetsutvecklingsplan. Investering och underhåll var 2009 cirka 150 miljoner kronor. För 2017 var motsvarande siffra cirka 300 miljoner kronor.

Utmaningar 2018

Sundbyberg hade den tredje högsta befolkningstillväxten i Sverige 2017. Den kraftiga tillväxten ställer stora krav på bolagskoncernen vad gäller bostadsförsörjning, lokalförsörjning och utbyggnad av infrastruktur. Utvecklingen innebär också krav på utvecklade samarbetsformer med externa parter. Sammantaget kommer detta att leda till ökade krav på moderbolagets samordnande och strategiska roll.

Med stadens kraftiga tillväxt och utveckling följer också behov av ett nära samarbete inom bolagskoncernen och mellan koncernen och staden. Tillsammans bidrar vi till en stad med social, ekologisk och ekonomisk balans. Bolagskoncernens insatser ska vara till nytta för kommunen, både i det kortsiktiga och i det långsiktiga perspektivet.

Stadens vision "Sundbyberg växer med dig!" med ledorden *Levande, Nyttänkande* och *Tillsammans* ska genomsyra koncernens arbete. Sundbybergs stadshus AB är en viktig aktör i stadens arbete med de omfattande investeringar som planeras under kommande år. Vi kommer att lyckas genom att ta tillvara stadens alla fördelar, medarbetarnas kompetens och engagemang samt genom att utveckla vår samverkan med andra aktörer.

Helén Eriksson-Elf

VD



Koncernöversikt



Koncernen Sundbybergs stadshus ska aktivt medverka till att stadens vision förverkligas. Koncernen ska verka för att samordningsvinster och rationaliseringsmöjligheter inom kommunkoncernen tas till vara.

Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs kommun.

Sundbybergs Bredband AB är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, utveckla och tillhandahålla nuvarande och framtida data-, TV- och telekommunikationstjänster till företag, organisationer och hushåll och därmed förenlig verksamhet.

Sundbybergs stadsnätbolag AB är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun äga och förvalta stadsnät för bredbandstjänster samt därmed förenlig verksamhet.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Bolaget levererar de kommunala tjänsterna vatten och avlopp (VA) enligt vattentjänstlagen och insamling av avfall enligt miljöbalken. Bolaget bedriver verksamhet som är strikt självkostnadsfinansierad enligt lag.

Fastighets AB Förvaltaren (publ) är ett allmännyttigt bostadsbolag som är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Med 6 939 lägenheter fördelade över hela Sundbyberg är Förvaltaren ett av de största bostadsbolagen i Storstockholm. Förutom bostäder har Förvaltaren ca. 125 000 kvadratmeter lokaler. Lokalerna finns i huvudsak i bostadsfastigheterna och kan vara alltifrån små lager till större butiker och kontor.

Sundbybergs stadshus infrastruktur AB är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Bolaget har haft till föremål för sin verksamhet att genom administrativa åtgärder söka åstadkomma en järnväg i tunnel i Sundbybergs stad och bidra till utvecklingen i Sundbybergs stads resecentrum. Bolaget kommer under 2018 fusioneras in i Sundbybergs stadshus AB och bolagets verksamhet kommer att drivas som eget affärsområde i bolaget.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med arbetsplatser, lokaler och kollektiva anordningar. Bolagets syfte är att främja lokal- och arbetsplatsförsörjningen i Sundbybergs kommun.

Bolaget har i sin tur ett flertal dotterbolag som äger och förvaltar fastigheter inom koncernen.

Ägardirektiv i budget 2017

Sundbybergs stadshus AB är det sammanhållande bolaget för koncernen. Koncernen har fått nya generella ägardirektiv från ägaren, Sundbybergs stad, den 1 juli 2016. Dessa har fastställts på extra bolagsstämma i moderbolaget den 11 juli 2016. Ägardirektiven har kompletterats med direktiv för Sundbyberg Avfall och Vatten AB och gäller från om med den 1 april 2017. Moderbolaget har lämnat konkretiserade ägardirektiv till samtliga dotterbolag. I stadens budget 2017 anges nedanstående

Ägardirektiv	Beskrivning
Koncernen Sundbybergs stadshus AB och dess bolag ska där så är tillämpligt sträva efter en effektiv lokalanvändning.	<p>Som ett led i den fastighetsöversyn som pågår i koncernen kommer ett antal av Fastighets AB Förvaltarens och deras dotterbolag Förvaltarens HBC AB:s fastigheter att säljas, däribland en stor del av bolagets nuvarande verksamhetslokaler. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s uppdrag som stadens lokalförsörjare innebär att en stor del av Fastighets AB Förvaltarens lokalytor hyrs av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för vidareuthyrning.</p> <p>Fastighets AB Förvaltaren har även under året gjort en översyn av tomma lokaler, lämpliga för ombyggnation till lägenheter. Två projekt avseende sådana ombyggnationer är påbörjade.</p> <p>Som ett led i att effektivisera lokalanvändningen har en lokalbank bildats inom Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och dessa lokaler ska i första hand användas för att tillgodose stadens behov av nya verksamhetslokaler. Under 2018 kommer en översyn av tillgängliga ytor att ske för att fastställa hur dessa kan nyttjas alternativt säljas. Vad gäller koncernen Sundbybergs stadshus AB:s verksamhetslokaler i Hallonbergen centrum har en förstudie genomförts under året och arbetet fortsätter 2018.</p>
Sundbybergs stadsnät AB skapar en god digital infrastruktur i staden.	<p>Utbyggnaden av det fiberoptiska nätet har utförts inom ramen för stadens exploateringsarbete. Under året har också kompletterande schakt- och fiberanläggningsarbeten utförts främst utifrån beställningar från Sundbybergs Bredband AB.</p> <p>Under året har Sundbybergs stadsnätbolag AB varit engagerade i äldreförvaltningens arbete med att utreda, testa och implementera digitala omsorgstjänster i det egna hemmet, Smarta hem/Trygga hem. Digitala trygghetslarm har implementerats och driftsatts och ett arbete med fokus på införande av digital nattinsyn pågår med planerat införande under andra kvartalet 2018.</p>
Ombildningar erbjuds Fastighets AB Förvaltarens hyresgäster i Hallonbergen och en genomgång av övrigt bestånd görs	<p>En analys av vilka fastigheter i bolagets bestånd som är lämpliga för ombildning i har genomförts. Två fastigheter, Terränglöparen 9 i Hallonbergen och Violon 2 i Ör, har avyttrats till respektive bostadsrättsförening under 2017.</p> <p>Bostadsrättsföreningarna för ytterligare fem fastigheter; Vandraren 9, Stigfinnaren 8, Östern 5, Vargen 2 och Batteriet 3, har fått köperbudande under hösten 2017. Ombildningsprocessen pågår för samtliga fastigheter.</p>
Solenergi byggs på stadens byggnader	<p>Fastighet AB Förvaltarens arbete med att identifiera fastigheter och möjliga lägen för solceller har påbörjats. För två fastigheter har en förstudie avseende förutsättningarna för att installera solceller genomförts och under våren 2018 påbörjas projektering och upphandling. Förstudien kommer fungera som ett underlag inför framtida investeringsbeslut. I projektet Klockstapeln, som för närvarande är i detaljplanarbete, kommer solceller att installeras. Solvärme är dock inte aktuellt för Fastighets AB Förvaltaren då fastigheterna är till 100 % anslutna till Norrenergi AB som har 0 procent CO₂-belastning under den varma säsongen (vår- sommar-höst).</p> <p>Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har i dagsläget solceller installerade på två förskolor och bolaget kommer, där så är möjligt, att planera för installation av solenergi vid nybyggnation.</p> <p>Även Sundbyberg Avfall och Vatten AB undersöker möjligheterna att installera solceller vid kommande nybyggnationer. I de fall det finns tillräckligt med solljus enligt Solkartan installeras solceller för att generera el till någon del av anläggningen. När det gäller sopsugen i Hallonbergen är solljuset otillräckligt, däremot undersöker bolaget möjligheten till solenergi för kommande anläggningar i Rissne och centrala Sundbyberg, liksom möjligheten att förse både nya och befintliga pumpstationer med solceller.</p>

Koncernen i sammandrag

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 967 (862) mkr. Ökningen om 105 mkr förklaras i huvudsak av att Lokalfastigheter i Sundbyberg AB tagit över lokalförsörjningen från Sundbyberg stad samt att Sundbyberg Avfall och Vatten AB tagit över kommunens skötsel och förvaltning av VA och avfall.

Drift och underhållskostnader

Koncernens drift och underhållskostnader uppgick till -477 (-401) mkr.

Administration

Koncernens kostnader för administration ökade till -189 (-123) mkr, en ökning med 66 mkr. Ökningen beror på det utökade ansvaret som Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har som stadens lokalförsörjare. Det beror även på den utökade rollen som Sundbyberg Avfall och Vatten fått efter de tagit över förvaltning och drift av stadens VA- och avfallsverksamhet. Det utökade uppdraget som Sundbybergs stadshus AB fått av ägaren har även resulterat i att kostnaderna för koncernledning ökat.

Avskrivningar

Koncernens av- och nedskrivningskostnader ökade till -212 (-150) mkr, en ökning med 62 mkr vilket i huvudsak förklaras av det nya ansvaret som Lokalfastigheter i Sundbyberg AB respektive Sundbyberg Avfall och Vatten AB fått.

Fastighetshandel

Resultatet från fastighetsförsäljningar ökade till 965 (2) mkr. Intäkten avser avyttring av fastigheterna Violen 2, Terränglöparen 9, Penninggräset 2 och Sundbyberg 2:57.

Räntenetto

Koncernens räntenetto uppgick till -57 (-60) mkr, en förbättring med 3 mkr eller 5 procent. Förbättringen beror främst på ett en kraftigt sänkt snittränta jämfört med 2016.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -21 (-49) mkr och består av aktuell skatt om -1 mkr och uppskjuten skatt om -20 mkr.

Resultat efter skatt

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 976 (81) mkr.

Balansomslutningen uppgick till 7 192 (6 128) mkr. Det egna kapitalet har under de senaste fem åren ökat med 1 267 mkr och uppgick till 3 607 (2 705) mkr. Ökningen är hänförlig till fastighetsförsäljningar samt ansamlade driftresultat under åren.

Koncernens soliditet uppgick till 50 (44) procent och den justerade soliditeten, med beaktande av marknadsvärdet, uppgick till 66 (64) procent.

Resultaträkning	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter	967	862	824	789	768
Drift och underhållskostnader	-477	-401	-371	-372	-362
Driftnetto	490	461	453	417	406
Administration	-189	-123	-114	-109	-126
Bruttoresultat	301	338	339	308	280
Av- och nedskrivningar	-212	-150	-114	-83	-18
Fastighetshandel	965	2	10	-2	177
Räntenetto	-57	-60	-57	-55	-64
Resultat före skatt	997	130	178	168	375
Skatt	-21	-49	1	-40	-34
Årets resultat	976	81	179	128	341
Balansomslutning	7 192	6 128	6 098	5 638	4 721
Eget kapital	3 607	2 705	2 634	2 461	2 340
Likvida medel	1 171	276	537	663	247
Överskottsgrad, driftnetto	51	53	55	53	53
Överskottsgrad, bruttoresultat	31	39	41	39	36
Soliditet (synlig), %	50	44	43	44	50
Soliditet (justerad), %	66	64	62	62	66
Räntetäckningsgrad, ggr	18,2	3,1	4,0	3,8	6,2
Belåningsgrad, %	12,7	18,4	19,4	19,1	17,8

Resultat per bolag

Fastighetsrörelsen står för 86% av omsättningen

Sundbybergs stadshus AB - moderbolag

Intäkterna för moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick till 10 mkr (4 mkr) och utgörs av ersättning från koncernbolagen för servicetjänster och koncernledningskostnader.

Administrationskostnaderna för bolaget uppgick till -20 (-12) mkr och består främst av personalkostnader, styrelsearvoden och övriga kostnader såsom juridiska tjänster, revision mm. Bolaget erhöll under året utdelning från dotterbolag om totalt 83 (30) mkr.

Sundbybergs Bredband AB

Bolagets intäkter uppgick till 34,5 (32,0) mkr. Driftkostnader uppgick till -8,8 (-8,8) mkr. Administrationskostnaderna till -13,0 (-10,4) mkr. Bolagets rörelseresultat uppgick till 7,8 (8,6) mkr och årets resultat uppgick till 0 (6,7) mkr.

Sundbybergs stadsnätbolag AB

Bolagets intäkter uppgick till 32,0 (29,3) mkr. Driftkostnader uppgick till -2,0 (-1,1) mkr. Administrationskostnaderna till -21,0 (-20,0) mkr. Bolagets rörelseresultat uppgick till 5 (4,9) mkr och årets resultat uppgick till 0 (3,7) mkr.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Bolagets intäkter uppgick till 71,8 (3,9) mkr. Bolagets rörelsekostnader uppgick till -72,0 (-4,8) mkr. Bolagets rörelseresultat uppgick till -0,3 (-0,9) mkr. Årets resultat uppgick till -0,3 (-0,7) mkr.

Fastighets AB Förvaltaren (publ)

Intäkterna för koncernen Fastighets AB Förvaltaren (publ) uppgick till 787 (805) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -372 (-395) mkr varav underhållskostnader uppgick till -49 (-54) mkr. Administrationskostnaderna uppgick till -100 (-99) mkr. Årets resultat uppgick till 84 (60) mkr.

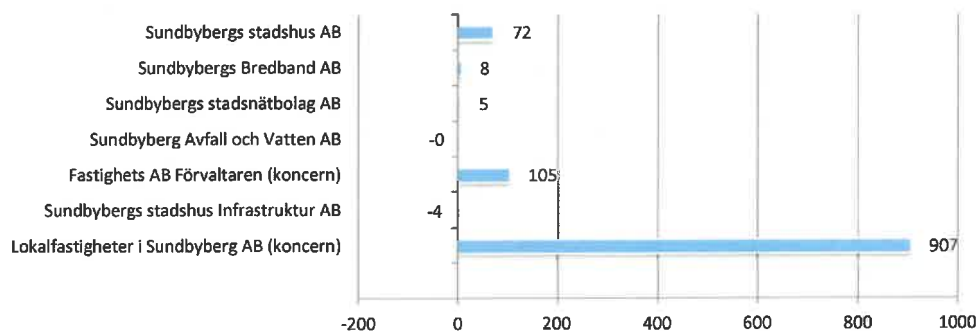
Sundbybergs stadshus infrastruktur AB

Bolaget redovisar ett resultat på -4,5 (-0,5) mkr för året. Resultatet hänförs till övriga externa kostnader och avser kostnadsföring av tidigare nedlagda projektkostnader. Bolaget kommer under 2018 fusioneras in i Sundbybergs stadshus AB och drivas som eget affärsområde inom moderbolaget.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

Intäkterna för dotterbolaget Lokalfastigheter i Sundbyberg AB uppgick till 145 (24) mkr. Ökningen förklaras av att bolaget tagit över ansvaret som stadens lokalförsörjare. Fastighetskostnader för bolaget uppgick till -121,3 (-5,7) mkr. Driftnettot uppgick till 23,3 (17,9) mkr. Kostnad för administration uppgick till -49,0 (-4,8) mkr. Bruttoresultatet uppgick till -25,7 (13,1) mkr. Årets resultat uppgick till 905,6 (13,2) mkr. Förklaringen till ökningen mot 2016 är att tre fastigheter avyttrats, Terränglöparen 9, Violen 2 och Penninggräset 2.

Resultat efter finansiella poster 2017



Fastighetsbestånd

Koncernen innehar ett fastighetsbestånd om ca 650 000 kvm uthyrningsbar yta med ett marknadsvärde på 14 429 mkr. Beståndet domineras av bostadsfastigheter med en sammanlagd yta på ca 502 000 kvm, vilket motsvarar 76 procent av den totala ytan. Lokalytorna uppgår till ca 156 000 kvm.

Bostäder

Koncernen äger en större del av det totala antalet hyresrätter inom kommunen. De finns i praktiskt taget alla stadsdelar och har olika karaktär beroende på under vilken period de byggdes.

Fördelningen över storlek är också god, med tyngdpunkt på tvåor och treor. Cirka 39 procent utgörs av tvåor med en genomsnittlig yta på 61 kvm. Cirka 34 procent består av treor, med en genomsnittlig yta på 78 kvm.

Lokaler

Lokalerna är komplement till koncernens bostadsbestånd. Huvuddelen av lokalytan, ca 109 000 kvadratmeter är lokaliserade i bostadsfastigheterna. Resterande ca 47 000 kvm är renodlade lokalfastigheter. De består av attraktiva fastigheter i alla stadsdelar.

Garage och p-platser

Med cirka 2 300 garageplatser och cirka 2 200 p-platser har koncernen en stor del av hela kommunens utbud av bilplatser.

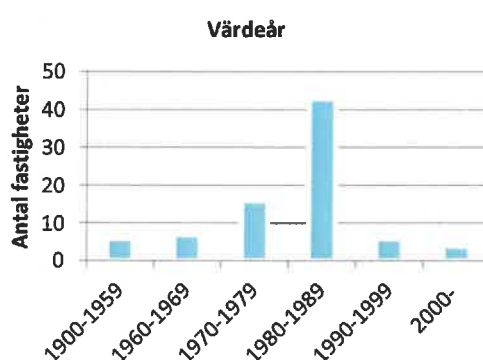
Marknadsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet för koncernen Sundbybergs stadshus AB inklusive mark uppgick per 31 dec 2017 till 14 429 (14 499) mkr. Jämfört med 2016 innebär det en minskning av marknadsvärdet med 0,5 procent. Detta beror å ena sidan på att koncernen avyttrat två fastigheter till bostadsrättsföreningar under året, Violen 2 och Terränglöparen 9 samt att Penninggräset avyttrats vilket påverkar det totala marknadsvärdet negativt. Å andra sidan påverkas marknadsvärdet positivt av att marknadens långsiktiga avkastningskrav för fastigheterna sjunkit jämfört med föregående år.

Bokfört värde och övervärde

Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Koncernen Sundbybergs stadshus ABs bedömda marknadsvärde per 31 december 2017 uppgick till 14,4 mdkr och det sammanlagda bokförda värdet inklusive pågående fastighetsarbeten uppgick till 5,6 mdkr. Utifrån detta uppgår övervärdet till 8,8 mdkr. Övervärdet utgör ca 61 procent av bedömt marknadsvärde. Behovet av nedskrivning bedöms utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Fastigheten Muraren 5 har under året varit föremål för nedskrivning då marknadsvärdet varaktigt konstaterats understiga det bokförda värdet.

	Marknads- värde (Mkr)	Antal lgh	Yta lgh	Antal lokaler	Yta lokaler	Yta tot	Antal p-platser	Antal garagepl
Förvaltaren (koncern)	13 698	6 939	494 474	641	125 447	619 921	1 955	2 214
Lokalfastigheter (koncern)	731	154	7 723	111	30 509	38 232	206	133
Totalt	14 429	7 093	502 197	752	155 956	658 153	2 161	2 347



Investeringar i fastigheter

Investeringar och balansfört underhåll i befintliga och nya fastigheter i koncernen för året 2017 uppgick till 307 (416) mkr.

I Rissne har stamrenoveringar genomförts på Skvadronsbacken. Gård 5 färdigställdes under sommaren 2017 och gård 6 vid årsskiftet 2017.

I Hallonbergen har ombyggnationen av äldreboendet i Kartan 1 färdigställts.

I centrala Sundbyberg har lokalanpassningar i Bageriet 23 skett och ombyggnad av Spiken 4 har färdigställts under slutet av året.

Färdigställda-, pågående-, och planerade fastighetsprojekt

Stadsdel	Fastighet	Projektbeskrivning	Planerat färdigdatum	Projektstatus
Hallonbergen	Terränglöparen 11	Ombyggnad Hallonbergens centrum	2016	Avslutat
Rissne	Skvadronen 3	Stambyte	2016	Färdigställt
Rissne	Skvadronen 8	Stambyte	2016	Färdigställt
Centrala Sundbyberg	Bageriet 23	Ombyggnad Arkaden	2017	Färdigställt
Rissne	Skvadronen 5	Stambyte	2017	Färdigställt
Hallonbergen	Kartan 1	Ombyggnad vårdboende	2017	Färdigställt
Centrala Sundbyberg	Spiken 4	Renovering	2018/2018	Pågående
Centrala Sundbyberg	Östern 5	Ombyggnad		Planerat
Centrala Sundbyberg	Bageriet 23	Renovering		Planerat
Centrala Sundbyberg	Ekdungen 1	Renovering		Planerat
Hallonbergen	Vandraren 8	Renovering		Planerat
Rissne	Skvadronen 6	Stambyte		Planerat
Rissne	Skvadronen 7	Stambyte		Planerat
Storskogen	Vargen 2	Renovering		Planerat
Ör	Violen 2	Renovering		Planerat

Renovering Bageriet 23



Renovering Spiken 4



Stambyte Skvadronen 3



Sundbybergs stadshus AB

”Sundbybergs stadshus AB har en sammanhållande funktion för bolagen i koncernen. Moderbolaget ska svara för koncernens övergripande utveckling och strategiska planering. Moderbolaget ansvarar vidare för styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges uppdrag. Sundbybergs stadshus AB ska styra finansiella resurser på ett för ägaren och koncernen optimalt sätt.”



VD, Helén Eriksson-Elf

Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs stad. Som en del av kommunkoncernen ska Sundbybergs stadshus AB med dotterbolag aktivt medverka till att stadens vision förverkligas.

Moderbolaget har inte till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska iakttä de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. och 8 kap. 3 c § kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud mot att lämna stöd åt enskild och förbud mot att ta ut högre avgift än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag. Självkostnadsprincipen är inte tillämplig på bolagets verksamhet som avser förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Moderbolaget ska bidra till en så optimal organisation som möjligt i den totala kommunkoncernen. Koncernstyrelsen ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges uppdrag till koncernen genomförs.

Verkställande direktören leder koncernkontoret vars uppgift är att verkställa moderbolagets roll som aktiv ägare av dotterbolagen, bland annat genom att säkra styrningen och uppföljningen av koncernens verksamheter utifrån fastställda ägardirektiv, att vara ett stöd till dotterbolagen i specifika frågor och att ansvara för koncernövergripande projekt och aktiviteter. Under året har regelbundna möten och planeringskonferenser för bolagskoncernens verkställande direktörer implementerats i syfte att utveckla samordningen. Därutöver har samordningen inom ekonomi och administration utvecklats.

Den 1 september 2017 överfördes verksamheten Nya stadskärnan till Sundbybergs stadshus AB från dotterbolaget Sundbybergs stadshus infrastruktur AB. Verksamheten drivs nu vidare som ett affärsområde i moderbolaget. Kommunfullmäktige har tillstyrkt koncernstyrelsens förslag om fusion mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbybergs stadshus infrastruktur AB och fusionsprocessen är inledd och fusionen beräknas vara genomförd senast 31 mars 2018.

I oktober 2017 genomförde styrelsen en planeringskonferens som ett led i att ytterligare utveckla styrelsens arbete. Vid konferensen identifierades prioriterade områden och resultatet ligger till grund för bolagets affärsplan för 2018.

Sundbybergs stadshus AB och ägaren, genom kommunstyrelsens styrnings- och ägarkommitté, har under året fortlöpande fört dialog genom att moderbolagets verkställande direktör och biträdande verkställande direktör har deltagit vid kommitténs sammanträden.

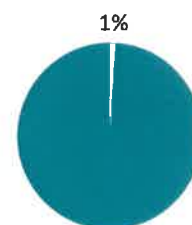
Genom kontinuerliga möten med ägaren skapas förutsättningar för en strategisk medveten och relationsbaserad dialog som underlättar för koncernen Sundbybergs stadshus AB att genomföra sina uppdrag.

Helén Eriksson-Elf
VD

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Omsättning	10	4	4
Driftnetto	10	4	4
Periodens resultat efter skatt	82	30	49
Eget kapital	333	328	308
Balansomslutning	673	560	537
Soliditet (synlig), %	49	59	57

Andel av koncernens omsättning



Sundbybergs stadsnätbolag och Sundbybergs Bredband AB

"Sundbybergs stadsnät har säkerställt att Sundbyberg är fibertätaste kommunen i hela landet, för sjunde året i rad. Vi i Sundbyberg har full valfrihet att välja, vraka och byta bredbandstjänster när vi vill - Det är frihetens nät"



VD, Helené Jacobson

Sundbybergs stadsnät

Sundbybergs stadsnätbolag AB och Sundbybergs Bredband AB samverkar under begreppet Sundbybergs stadsnät i syfte att erbjuda de som bor, verkar och vistas i Sundbyberg tillgång till en öppen, hållbar och robust digital kommunikationsinfrastruktur med en e-marknadsplats fylld av attraktiva tjänster som levereras av marknadens aktörer.

Myndigheterna ställer mer och mer krav på robusthet vad gäller den infrastruktur som används för elektronisk kommunikation. Utifrån Post- och telestyrelsens (PTS) allmänna rekommendationer för robusta nät och noder pågår ett långsiktigt kvalitetsgranskningsarbete och inom ramen för risk- och sårbarhetsprojektet, "Robust fiber", kommer ett nytt digitalt systemstöd implementeras och hela det passiva nätet dokumenteras enligt PTS fastställda strukturer.

Sundbybergs stadsnät har i utvecklingsarbetet av "Hållbara Öppna Smarta Hem" skapat en öppen gemensam teknisk plattform för tjänster och gemensamma affärsmodeller för att kunna erbjuda hållbara, smarta och kostnadseffektiva tjänster till hemmen. Ett nära samarbete bedrivs mellan Sundbybergs stadsnät och Sundbybergs stads äldreförvaltning för att utveckla smarta tjänster inom äldrenämndens verksamhetsområden, bland annat har 400 digitala trygghetslarm installerats.

Det öppna transportnätet utvecklas genom lokal, regional och nationell samverkan.

Sundbybergs stadsnät har under de senaste sex åren bibehållit högsta kreditbetyget AAA.

Sundbybergs stadsnätbolag AB äger och förvaltar ett fibernät (kanalisation och fiber) samt hyr ut fiberkapacitet s.k. "svart fiber".

Bolaget erbjuder fastighetsägare anslutning till ett fiberoptiskt nät, byggt och designat för att bära dagens och morgondagens digitala tjänster. Därutöver erbjuder bolaget fiberoptiska kommunikationslösningar på lika villkor till såväl operatörer, företag som offentlig verksamhet.

Utbyggnaden av det fiberoptiska nätet har främst skett i samband med kommunens exploateringsarbeten i Stora Ursvik, Västra Brotorp samt förtätningarna i Rissne och Hallonbergen.

Sundbybergs Bredband AB äger och förvaltar ett aktivt bredbandsnät (switchar, routrar, mm) samt hyr ut bredbandskapacitet och transporterar digitala tjänster.

Bolaget erbjuder kommunens fastighetsägare, via förhyrd fiberkabel från Sundbybergs stadsnätbolag AB, uppkoppling till ett öppet nät, en plattform innehållande en tjänstemarknad med många tjänsteleverantörer i fri konkurrens. Här väljer varje enskild slutkund fritt mellan en mängd olika tjänster. Konkurrensen ger hög kvalitet, korta bindningstider och pressade priser. Den tekniska plattformen möjliggör leverans av kapacitetstjänster upp till 1 Gbit/sekund till samtliga slutkundsnoder.

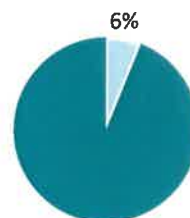
Riktade försäljningskampanjer, tillsammans med våra tjänsteleverantörer, har genomförts i syfte att öka aktiveringsgraden av slutkundsnoder. Införsäljning av företagsanslutningar inom koncernens fastighetsbestånd har pågått under året, liksom bearbetningen av fastighetsägare för flerbostadshus.

Aktiva slutkundsnoder ökade med 7,3% och aktiveringsgraden med 2%.

Nyckeltal för båda bolagen tillsammans

	2017	2016	2015
Omsättning	67	61	58
Periodens resultat efter skatt	0	10	8
Balansomslutning	88	82	73
Likvida medel	24	21	-4
Soliditet (synlig), %	48	57	51

Andel av koncernens omsättning



Sundbyberg Avfall och Vatten AB

"Sundbyberg står inför en kraftig befolkningstillväxt vilket innebär att stora investeringar i nya VA-ledningar och sopsugsanläggningar behöver göras under kommande år. Infrastruktur för vatten och avfall är en av de första byggstenarna i exploateringsprocessen och VA och avfallsverksamheten står därför inför stora utmaningar framöver. "



VD, Jan Jogell

Sundbyberg Avfall och Vatten AB levererar de kommunala tjänsterna vatten och avlopp (VA) enligt vattentjänstlagen och insamling av avfall enligt miljöbalken. Bolaget bedriver verksamhet som är självkostnadsfinansierad enligt lag.

Bolaget Sundbyberg Avfall och Vatten AB (fd Sundbybergs Sopsug AB) bildades ursprungligen för att anlägga och sköta stationär sopsug i Stora Ursvik. Anledningen var ett beslut som fattades under hösten 2007 inom stadsbyggnadsprojektet Stora Ursvik, att sophanteringen inom området ska ske genom sopsug (vakuumugteknik), istället för genom kärllhämningssystem. Syftet är främst miljömässigt för att minska tunga transporter inom området.

Stadens helägda koncernbolag, Sundbybergs stadshus AB, förvärvade bolaget med firma Ursviks sopsug AB den 2 juli 2012.

Sopsugsterminalen färdigställdes under 2014 och från årsskiftet 2014/2015 har anläggningen varit i drift.

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde den 19 december 2016 § 461 att bilda ett vatten-, avlopps- och avfallsbolag inom koncernen Sundbybergs stadshus AB. Kommunstyrelsen ansvarar för myndighetsutövningen på VA- och avfallsområdena. Inför organisationsförändringen tillträdde Jan Jogell som ny verkställande direktör den 1 januari 2017.

I samband med organisationsförändringen den 1 april 2017 bytte Sundbybergs Sopsug AB (fd Ursviks Sopsug AB) namn till Sundbyberg Avfall och Vatten AB (SAVAB).

Utifrån kommunfullmäktiges beslut ingick Sundbybergs stad och SAVAB ett överlåtelseavtal. I överlåtelseavtalet regleras att stadens tillgångar och skulder inom avfalls- och VA-verksamheten överförs till bolaget.

Personalen som varit anställd på VA/Avfallsenheten i Sundbybergs stad erbjöds att följa med över till Sundbyberg Avfall och Vatten AB.

Under året har bolaget arbetat med att upprätta rutiner för verksamheten utifrån bolagiseringen av avfalls- och VA-verksamheten och den nya organisationen.

I samband med fullmäktiges beslut om bolagisering av stadens VA- och avfallsverksamhet beslutade kommunstyrelsen att tillskjuta ett ovillkorat aktieägartillskott om maximalt 5 mnkr till Sundbybergs stadshus AB som därefter tillskjutit samma belopp som ovillkorat aktieägartillskott till Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Inför 2018 har nya taxor beslutats för att verksamheterna ska kunna balansera intäkter och kostnader. Då verksamheten är självkostnadsfinansierad ska inget överskott genereras i rörelsen. Tidigare års överskott från VA och Avfallsverksamheten har skuldförts mot respektive taxekollektiv. Reglering av årets underskott har skett för respektive verksamhetsgren så långt detta täcks av tidigare överskott till taxekollektiven.

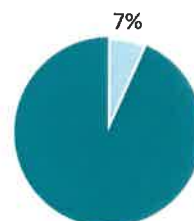
Reglering av resultatet har skett mot respektive taxekollektivs förutbetalda avgifter vilket innebär att årets resultat efter återföring av skuld till kollektiven resultat är totalt -0,3 mnkr, varav Avfallsverksamheten - 0,3 mnkr och VA-verksamheten 0 mnkr.

Inför 2018 är nya taxor beslutade av kommunfullmäktige som innebär relativt stora avgiftshöjningar för att verksamheterna ska kunna balansera intäkter och kostnader.

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Omsättning	72	4	3
Periodens resultat efter skatt	0	-1	0
Balansomslutning	311	65	63
Likvida medel	39	0	-2
Soliditet (synlig), %	3	2	3

Andel av koncernens omsättning



Fastighets AB Förvaltaren (publ)

"Sundbyberg är fortsatt attraktivt för bostads- och lokalhyresgäster. Företag fortsätter att etablera sig här vilket resulterar i en stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Förvaltaren innehar cirka 6 900 lägenheter och cirka 125 000 kvadratmeter lokaler på denna marknad vilket innebär att bolaget är en stor och viktig aktör för Sundbybergs stads stadsutveckling. Sundbybergs attraktion syns i kraftigt sjunkande direktavkastningskrav och ökade marknadsvärden under 2017".



VD, Petra Karlsson Ekström

Mycket gynnsam marknad

Efterfrågan på hyresrätter i Storstockholm fortsätter att växa. Mot bakgrund av inflyttning och befolkningsprognoser för regionen tror bolaget fortsatt på stark efterfrågan på hyresrätter i regionen.

Hållbar utveckling

Förvaltaren har i enlighet med ägardirektiv fortsatt processen med att erbjuda lägenhetsinnehavare i Hallonbergen ombildning och utvärderat möjligheten till ombildning i övrigt bestånd. Under året har ett flertal fastigheter i flera områden, Hallonbergen, Ör, Centrala Sundbyberg och Rissne erbjudits ombildning. Två ombildningar har skett, av fastigheterna Terränglöparen 9 i Hallonbergen och fastigheten Violon 2 i Ör. I resterande ombildningsprocesser inväntar Förvaltaren beslut från bostadsrättsföreningarna.

Under året har förslag till förbättrad organisation presenterats och omorganisationen har etappvis satts i drift. Målet med förändringen är större affärsfokus, ökad flexibilitet och tydligare ansvar och befogenheter.

Sundbybergs stads fastighetsöversyn pågår fortsatt, där ett antal fastigheter för Förvaltaren ämnas avyttras. Förvaltaren har en bidragande roll i projektet och ser fram emot fler aktörer och större mångfald i våra områden.

Denna långsiktiga planering av fastighetsbeståndet och de bostadsområdena bolaget agerar i leder till att Förvaltaren kommer stå finansiellt starkt inom överskådlig framtid. Det syns bl a i att bolaget även i år fått behålla den rating bolaget fått av Standard & Poors, AA-. Betyget för kort upplåning är A-1+, vilket är det högsta möjliga betyget för kort upplåning. Samtidigt kommer Förvaltaren bli ett mindre företag med färre fastigheter, vilket på sikt kommer påverka den finansiella styrkan.

Förvaltaren är engagerade i sociala frågor i bostadsområdena. Under 2017 har Förvaltaren arbetat för att öka tryggheten och delaktigheten i dess områden i form av hyresgästengagemang, sommarjobbar och nattvandrare. Satsningen på socialt ansvar har en tydlig koppling till ekonomi. När trygghet och trivsel ökar i stadsdelarna ökar även marknadsvärdet på fastigheterna.

Fortsatt starkt NKI

Förvaltaren arbetar kontinuerligt med att analysera och arbeta med förbättringsåtgärder enligt den Nöjd-kund-enkät som årligen lämnas till hyresgästerna. Resultatet för 2017 gav ett index på 69 (71). Nivån sjönk något jämfört med föregående år men är fortsatt på en hög nivå jämfört med andra bostadsbolag. För att kunna arbeta på ett ännu bättre sätt har Förvaltaren gjort ett stort arbete med värdegrunden och definierat vilka beteenden ledare och medarbetare ska stå för, både inom bolaget och i externa kontakter. Samtidigt har Förvaltaren gjort en större omorganisation där bolaget bland annat gått från fördelning på distrikt till flexibla team. Omorganisationen syftar till att skapa större affärsfokus, en mer flexibel organisation när bolaget är i förändring samt tydligare ansvar och befogenheter.

Kommande år

Förvaltaren fortsätter att medverka i en hållbar stadsutveckling tillsammans med Sundbybergs stad. Där skall bolaget bidra genom till exempel bostadsrättsomvandlingar. Bolaget skall även arbeta med att vara stödjande inom den nya bolagskoncernen och arbeta för att kommunen som helhet skall stå starka för många år framåt. Parallellt med detta skall bolaget genomföra planerade projekt. Bolaget skall även arbeta med målen, bland annat ett NKI på 71, en totalavkastning på 7 procent per år och en 30 procent mer energieffektiva till år 2020 (basår 1995).

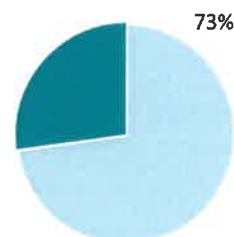
Det blir en utmaning att utföra alla dessa moment samtidigt som bolaget skall behålla starka finansiella nyckeltal. Det blir ett utmanande 2018 med utgångspunkt i de starka finansiella nyckeltal bolaget redovisar för 2017.

Nyckeltal - Fastighets AB Förvaltaren koncern

	2017	2016	2015
Omsättning	787	805	770
Periodens resultat efter skatt	84	60	157
Balansomslutning	5 959	6 020	6 005
Likvida medel	198	224	490
Överskottsgrad, driftnetto	53	51	52
Överskottsgrad, bruttoreultat	40	39	40
Soliditet (synlig), %	45,3	44,4	45,6
Totalavkastning på MV, %*	7,5	14,0	7,0

*2017 tar Förvaltaren hänsyn till externt försäljningspris för de fastigheter som avyttrats i nyckeltalet. Fastigheterna Muraren 9 och Basaren 1, som avyttrats internt i koncernen till bokfört värde, har Förvaltaren beaktat såsom att fastigheterna fortsatt ägs av Förvaltaren i nyckeltalet. Hanteringen är utförd i enlighet med direktiv från moderbolaget.

Andel av koncernens omsättning



Sundbybergs stadshus infrastruktur AB

”I samband med att järnvägen Mäljarbanan läggs i tunnel kan Sundbybergs stadskärna utvecklas till en blandad stadsmiljö, som länkar samman omgivande stadsbebyggelse och grönstruktur. Järnvägens nuvarande barriäreffekt försvinner när järnvägen går i tunnel genom Sundbybergs stadskärna och stationsmiljön i Sundbyberg görs tillgänglig med syfte att skapa en effektiv knutpunkt i resekedjan.”

I Sundbybergs stadshus Infrastruktur AB har arbetet med överdäckningen av spårområdet vid utbyggnad av järnvägen genom centrala Sundbyberg bedrivits sedan 2011. Under hösten 2011 etablerades bolaget och under våren 2012 träffades en överenskommelse mellan Trafikverket och bolaget om ett gemensamt utredningsarbete i syfte att klargöra förutsättningarna och kostnaderna för Mäljarbanans utbyggnad genom centrala Sundbyberg. Utredningsarbetet avslutades under första kvartalet 2013.

Därefter vidtog förhandlingar mellan Trafikverket och Sundbyberg företrädare av bolaget kring ett medfinansieringsavtal. Under våren 2013 träffades medfinansieringsavtal mellan parterna.

Medfinansieringsavtalet förutsätter att utbyggnaden av Mäljarbanan till fyra spår genom centrala Sundbyberg sker i tunnel och kostnaden för järnvägssträckan är beräknad till 9,7 miljarder kronor, varav Sundbybergs stad ska stå för 800 mnkr i form av egna åtgärder och förvärv av den mark som skapas ovan tunneln.

Under hösten 2017 har Sundbybergs stad och Trafikverket kommit överens om utökning av tunneln med 265 meter vilket innebär att den fyrspåriga järnvägen kommer att gå totalt 1,4 kilometer under mark genom Sundbybergs stadskärna. Tilläggsavtalet innebär att mer mark frigörs för bostäder, handel och kontor. Sundbybergs stad tillskjuter 321 mnkr utöver tidigare avtalade 800 mnkr.

Parallellt med bolagets insatser, och i nära samverkan med bolaget, har Trafikverket arbetat med järnvägsplanen. Under våren 2017 höll Trafikverket samråd om Järnvägsplanen, den beskrivning som i detalj visar var järnvägen ska ligga och hur anläggningen ska se ut. En ny tidplan för sträckan Huvudsta-Duvbo presenterades och enligt den inleds förberedande arbeten 2018 och byggstart är beräknad till 2020.

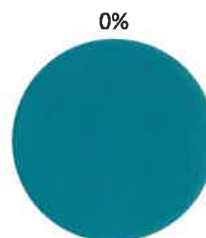
Under året har arbetet med planprogrammet och erforderliga utredningar varit i fokus. Arbetet med att ta fram ett planprogram för utbyggnaden av Mäljarbanan till ny stadskärna har pågått under flera år och det förslag till planprogram, som togs fram till samrådet i april 2016, har omarbetats med beaktande av de synpunkter som kom in under samrådet. I februari 2018 fattade styrelsen i Sundbybergs stadshus AB beslut om att godkänna förslaget på ”Planprogram för Sundbybergs nya stadskärna” och överlämna det till Sundbybergs stad för beslut.

Verksamheten i Sundbybergs stadshus infrastruktur AB överfördes den 1 september från bolaget till ett nytt affärsområde inom moderbolaget Sundbybergs stadshus AB. Kommunfullmäktige har tillstyrkt koncernstyrelsens förslag om fusion mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbybergs stadshus infrastruktur AB. Fusionsprocessen är inledd och fusionen beräknas vara genomförd senast 31 mars 2018.

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Omsättning	0	-	-
Periodens resultat efter skatt	-1	-1	0
Balansomslutning	42	44	46
Likvida medel	13	18	28
Soliditet (synlig), %	100	99	96

Andel av koncernens omsättning



Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

"Lokalfastigheter i Sundbyberg AB omfattar ett fastighetsbestånd med 8 fastigheter om totalt 30 000 kvm. Bolaget förvaltar sammanlagt 261 000 kvm lokalyta, varav 87 000 kvm är inhyrda från externa parter och 144 000 kvm är stadens egna fastigheter.



VD, Fredrik Holm

Den 1 januari 2017 fick Lokalfastigheter i Sundbyberg AB en ny inriktning för sin verksamhet. Enligt uppdraget ska bolaget:

- Försörja och rationalisera användningen och anskaffningen av de verksamhetslokaler som staden och dess bolag behöver.
- Förvalta dessa lokaler på ett hållbart sätt.
- Främja stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och Ekbacken. Stadsdelsutvecklingen sker genom att bolaget är delaktigt i de transaktioner som genomförs i dessa stadsdelar.

Utifrån ägardirektiv avseende stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och området Ekbacken har centrumfastigheterna i Hallonbergen, Ör och Rissne avyttrats till externa parter. I Ör har den nya ägaren tillträtt fastigheterna under året medan tillträdet i Rissne och Hallonbergen sker våren 2018.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är via sina dotterbolag säljande part och efter försäljningen har bolaget ansvar för att följa upp att köparen fullföljer utveckling i respektive stadsdel i linje med ingångna avtal, ett arbete som är komplext då det berör många olika kompetensområden och har ett 10-årigt tidsperspektiv.

Under Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s första verksamhetsår har fokus varit på att säkerställa basfunktionerna för att klara den nya inriktningen utan att kunderna drabbas. En annan viktig del i arbetet 2017 har varit att etablera en koncernstruktur med ett 20-tal bolag som utgör en viktig del i uppdraget att utveckla stadsdelarna.

Under hösten 2017 beslutade styrelsen om bolagets affärsplan för 2018 utifrån den nya inriktningen. Planen är vägledande för bolagets utveckling för att verkställa de uppdrag bolaget har.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 29 januari 2018 beslutades att återkalla beslutet av den 1 juli 2016 om att överlåta fastigheter med verksamhetslokaler till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Lokalfastigheter ska även fortsättningsvis vara koncernkoncernen Sundbybergs stads lokal- och fastighetsförvaltningsbolag. Fastigheterna ska däremot kvarstå i kommunens ägo. De berörda fastigheterna ska omfattas av ett utökat förvaltningsuppdrag liknande det som gäller för de fastigheter som sedan tidigare uppdragsförvaltas av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Bolagets uppdrag som lokalförsörjare blir att, tillsammans med staden, implementera den beslutade lokalförsörjningsprocessen för att kunna leverera de lokallösningar koncernen efterfrågar.

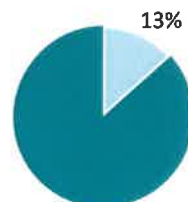
Bolagets positiva resultat 2017 är hänförligt till realisationsvinsten från de fastighetstransaktioner som genomförts under året.

Under 2018 kommer Lokalfastigheter i Sundbyberg AB att fortsätta fokusera på bolagets nya roll med mer omfattande verksamhet och de krav det ställer på att anpassa och utveckla organisationen. Även arbetet med att mäta och följa upp bolagets mål och relevanta nyckeltal fortsätter under 2018.

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Omsättning	145	24	25
Periodens resultat efter skatt	905	13	19
Balansomslutning	1 381	206	227
Överskottsgrad, driftnetto	16	76	77
Överskottsgrad, bruttoreultat	Neg	56	62
Soliditet (synlig), %	78	85	83
Marknadsvärde	731	346	224

Andel av koncernens omsättning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sundbybergs stadshus AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, ägs till 100 procent av Sundbybergs stad. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens helägda bolag.

VERKSAMHETEN

Sundbybergs stadshus AB

Sundbybergs stadshus AB bildades den 8 januari 2009. Bolagets säte är Sundbyberg och bolaget har till föremål att vara moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs kommun. Bolaget ska även arbeta med koncerngemensamma tjänster, bl a företagsledning.

Som en del av kommunkoncernen ska Sundbybergs stadshus AB med dotterbolag aktivt medverka till att stadens vision förverkligas. Moderbolaget, Sundbybergs stadshus AB, och dess helägda dotterbolag benämns gemensamt koncernen. Koncernen ska verka för att samordningsvinster och rationaliseringsmöjligheter inom kommunkoncernen tas till vara.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729

Det helägda dotterbolaget Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med arbetsplatser, lokaler och kollektiva anordningar. Bolaget har i sin tur ett flertal dotter- och dotterdotterbolag som innehar fastigheter.

Sundbybergs stadshus infrastruktur AB, org.nr 556866-5433

Det helägda dotterbolaget Sundbybergs stadshus infrastruktur AB har till föremål för sin verksamhet att genom administrativa åtgärder söka åstadkomma en järnväg i tunnel i Sundbybergs stad och bidra till utvecklingen i Sundbybergs stads resecentrum. Bolaget kommer under 2018 fusioneras in i moderbolaget Sundbybergs stadshus AB och drivas som eget affärsområde.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB, org.nr 556764-2334

Det helägda dotterbolaget Sundbyberg Avfall och Vatten AB har till föremål för sin verksamhet att leverera de kommunala tjänsterna vatten och avlopp (VA) enligt vattentjänstlagen och ansvarar för insamling av avfall enligt miljöbalken. Bolaget bedriver verksamhet som är strikt självkostnadsfinansierad enligt lag.

Sundbybergs stadsnätbolag AB, org.nr 556602-0631

Det helägda dotterbolaget Sundbybergs stadsnätbolag AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun äga och förvalta stadsnät för bredbandstjänster samt annan därmed förenlig verksamhet.

Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374

Det helägda dotterbolaget Sundbybergs Bredband AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun, direkt eller indirekt, utveckla och tillhandahålla nuvarande och framtida data-, TV- och telekommunikationstjänster till företag, organisationer och hushåll och därmed förenlig verksamhet.

Fastighets AB Förvaltaren (publ), org.nr 556050-2683

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren (publ) började sin verksamhet år 1947. Verksamheten bedrivs i Sundbyberg och omfattar förvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler. Bolaget har i sin tur ett flertal dotterbolag varav ett innehar fastighet.

Förvaltningsberättelse

MÅLUPPFYLLELSE

Enligt ägardirektiven ska koncernens totalavkastning motsvara 7,0 procent +/- 1,0 procentenhet. För år 2017 uppgick totalavkastningen till 7,9^A (15,0) procent vilket innebär att målet för totalavkastning uppfylls.

Vidare säger ägardirektiven att en långsiktigt acceptabel soliditetsnivå ska eftersträvas. Koncernens synliga soliditet uppgår till 50 (44) procent och den justerade soliditeten, dvs när man tar hänsyn till marknadsvärden på fastigheterna, uppgår till 66 (64) procent. Med dessa soliditetstal uppfyller koncernen målet i ägardirektivet och det visar även att koncernen har en stark finansiell ställning att möta framtida utmaningar inom fastighetsbeståndet.

RISKHANTERING

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar stadshus finansnetto negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha låst in en alltför hög ränta i ett sjunkande ränteläge. Variationer i marknadsräntan kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat. För att hantera risken säkrar koncernen ränta i derivat för att få en optimal räntefallostruktur med olika löptider. Koncernen har vid bokslutsdatum 78 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 22 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ±1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2017, antaget allt annat lika, skulle räntekostnaden påverkas med +/- 7 mkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/-30 mkr.

Finansieringsrisk

Koncernens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter, dels nya krediter och dels refinansiering av lån som förfaller, inte kan anskaffas överhuvudtaget eller till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken jobbar koncernen med, och följer kontinuerligt upp, låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall. Finansieringsrisken reduceras ytterligare genom att koncernen har en diversifierad finansieringsbas bestående av såväl banker och kreditinstitut samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden med bland annat ett etablerat företagscertifikatprogram. Koncernen har även en långsiktig finansieringsstrategi för att därigenom minimera

Känslighetsanalys, intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hysesintäkter, bostäder	*+/-1	*+/-6
Hysesintäkter, lokaler	*+/-1	*+/-2
Vakansgrad bostäder*	*+/-1	*+/-6
Vakansgrad lokaler*	*+/-1	*+/-2
Drift- och energikostnader	*+/-1	*+/-5
Räntenivå, marknadsränta*	*+/-1	*+/-7

*Förändring med en procentenhet

^ATotalavkastningen för 2017 avser Fastighets AB Förvaltaren plus de kommersiella fastigheter som Lokalfastigheter i Sundbyberg AB innehar.

Ekonomisk uthyrningsgrad och betalningsförmåga hos kund

Koncernens uthyrningsgrad styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastrukturen, produktionstakten för nya fastigheter, befolkningstillväxten och sysselsättningen. Koncernens bostadslägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2017-12-31. Den ekonomiska uthyrningsgraden för koncernens bostäder uppgick till 99 procent för helåret 2017. Idag råder det en stor bostadsbrist, främst i Storstockholm, vilket gör att efterfrågan på bostäder kommer vara fortsatt stor och att bostadsbristen kommer att finnas kvar inom överskådlig framtid.

För koncernens lokaler uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,0 procent för helåret 2017. Koncernen arbetar aktivt för att förbättra vakansgraden i lokalerna. I takt med att Sundbyberg utvecklas – och med den befolkningstillväxten – bedömer bolaget att efterfrågan på lokaler i attraktiva lägen kommer att öka.

Koncernen arbetar aktivt med att förbättra miljön runt fastigheterna och göra hela områden mer attraktiva för att locka hyresgäster. Koncernen ser även kontinuerligt över möjligheten att konvertera lokaler till bostäder.

Koncernen står inför risken att hyresgästerna inte kan fullfölja sina åtaganden. Koncernen minimerar denna risk genom god kundkännedom och genom att utföra sedvanlig kreditkontroll av nya hyresgäster. Koncernen har historiskt sett haft låga kundförluster och arbetar aktivt med såväl förebyggande aktiviteter som uppföljning för att hantera risken. Risken finns även att tvister skulle kunna få betydande finansiella effekter på koncernens verksamhet. Risken finns såväl i den löpande verksamheten som i koncernens projektportfölj. Därför arbetar koncernen med väl genomarbetade överenskommelser och avtal för att minska risken för tvister.

Skatteutredningar och ny lagstiftning

Koncernen står inför risken att skatteutredningar som leder till ny lagstiftning kommer försämra situationen för fastighetsbolag och även för koncernen. Bland annat förs diskussion om ränteavdragsbegränsningar vilket, om det beslutas, med all sannolikhet kommer innebära en kostnadsökning för koncernen. Koncernens personal går kontinuerligt utbildningar inom området för att hålla sig uppdaterad och följa ny lagstiftning.

Förvaltningsberättelse

INVESTERINGAR

Koncernen fortsätter arbetet med att renovera fastighetsbeståndet. Samtidigt planerar koncernen för ett flertal nyproducerade hyresrätter. I samband med detta ökar riskerna inom investeringsområdet. För att hantera riskerna gör koncernen alltid en riskanalys inför ett investeringsbeslut. Den baseras på faktorer som intäkter, investerings-, drift- och underhållskostnader samt räntekostnader. Koncernen fastställer omfattningen och kvaliteten på programhandlingarna, vilka sedan ligger till grund för projektering, byggande och förvaltning. Koncernen har även implementerat en ny projektmodell och använder ett strukturerat arbetssätt för att underlätta uppföljning och styrning.

Sundbybergs står inför en kraftig befolkningstillväxt vilket innebär stora investeringar i nya VA-ledningar och sopsugsanläggningar kommande år. Infrastruktur för vatten och avfall är en av de första byggstenarna i exploateringsprocessen och VA och avfallsverksamheten står därför inför stora investeringar framöver.

Årets investeringar i fastigheter och fastighetsinventarier uppgick till 307 (416) miljoner kronor. Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s investeringsvolym för året uppgick till 179 miljoner kronor varav 164 miljoner kronor avser förvärvet av va- och avfallsanläggningar från Sundbybergs stad vid överföringen av verksamheten till bolaget per 1 april 2017.

Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag, mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter	967	862	824	789	768
Driftnetto	490	461	453	417	406
Rörelseresultat	1 054	190	235	223	439
Resultat efter skatt	976	81	179	128	341
Marknadsvärde fastigheter	14 429	14 499	12 523	11 416	10 712
Eget kapital	3 607	2 705	2 634	2 461	2 340
Soliditet (synlig), %	50	44	43	44	50
Soliditet (justerad), %	66	64	62	62	66

Moderbolaget i sammandrag, mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter	10	4	4	6	4
Driftnetto	10	4	4	6	4
Rörelseresultat	-10	-8	-4	-3	-3
Resultat efter skatt	82	30	49	7	-2
Eget kapital	333	328	308	265	265
Soliditet (synlig), %	49	59	57	54	55

KONCERNENS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Sundbyberg hade den tredje högsta befolkningstillväxten i Sverige 2017, mätt i procent enligt SCB. Den kraftiga tillväxten ställer stora krav på bolagskoncernen vad gäller bostadsförsörjning, lokalförsörjning och utbyggnad av infrastruktur. Utvecklingen innebär också krav på utvecklade samarbetsformer med externa parter. Sammantaget kommer detta att leda till ökade krav på moderbolagets samordnande och strategiska roll. Med stadens kraftiga tillväxt och utveckling följer också behov av ett nära samarbete inom bolagskoncernen och mellan koncernen och staden.

Koncernen står inför stora förändringar inom de kommande åren. Flera fastigheter ska avyttras, nyproduktion av närmare 800 bostadslägenheter ska påbörjas och delar av fastighetsbeståndet ska renoveras. Koncernen ska också, genom dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren, medverka aktivt till en hållbar stadsutveckling i Sundbyberg genom att bidra till ett varierat utbud av upplåtelseformer och genomförandet av centrumutvecklingen.

I samband med att järnvägen Mälärbanan läggs i tunnel kan Sundbybergs stadskärna utvecklas till en blandad stadsmiljö, som länkar samman omgivande stadsbebyggelse och grönsstruktur. Järnvägens nuvarande barriäreffekt försvinner när järnvägen går i tunnel genom Sundbybergs stadskärna och stationsmiljön i Sundbyberg görs tillgänglig med syfte att skapa en effektiv knutpunkt i resekedjan. Bygget av nya järnvägen mellan Duvbo-Huvudsta, planeras starta 2020 och beräknas ta cirka åtta år. Utveckling av ytan som frigörs kommer att ske delvis parallellt med tunnelbyggandet, men också fortskrida ett antal år efter att tunneln är färdigställd.

Förvaltningsberättelse

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förändringar i koncernstrukturen

Från och med 2017 fick dotterbolaget Lokalfastigheter i Sundbyberg AB en ny inriktning av verksamheten, bolaget ska ansvara för lokalförsörjning och -förvaltning för kommunkoncernen samt främja stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och Ekbacken genom att vara delaktig i de transaktioner som genomförs i dessa stadsdelar.

Den 1 april 2017 överfördes stadens VA- och avfallsverksamhet till Sundbyberg Avfall och Vatten AB (tidigare Sundbybergs sopsug AB).

Den 1 september 2017 överfördes verksamheten Nya stadskärnan till Sundbybergs stadshus AB från dotterbolaget Sundbybergs stadshus infrastruktur AB. Verksamheten drivs nu vidare som ett affärsområde i moderbolaget. Kommunfullmäktige har tillstyrkt koncernstyrelsens förslag om fusion mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbybergs stadshus infrastruktur AB och fusionsprocessen är inledd.

Transaktioner

Under året har två aktieöverlåtelseavtal tecknats och godkänts av kommunfullmäktige inom ramen för idékoncepten för Rissne och Ör. För Hallonbergen har ett aktieöverlåtelseavtal tecknats under året och försäljningen godkändes av kommunfullmäktige den 19 februari 2018, tillträdet är planerat till maj 2018.

Under 2017 har Terränglöparen 9 och Violen 2 avyttrats till bostadsrättsföreningar och köperbudande har lämnats till bostadsrättsföreningarna i fastigheterna Östern 5, Vandraren 8, Stigfinnaren 8, Vargen 2 och Batteriet 3.

Samtliga fastigheter som har avyttrats under 2017 har avyttrats genom att fastigheten först sålts internt från Fastighets AB Förvaltaren (publ) till ett systerbolag i koncernen. Försäljningen har skett till bokfört värde med ett påslag som ska täcka kostnader som bolaget fått till följd av fastighetsförsäljningen. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB vars dotterdotterbolag som köpt respektive fastighet har därefter sålts externt genom en bolagsförsäljning till överenskommen köpeskilling.

Hyresnivåer

För 2017 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,64 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2017 och motsvarar ca 3,5 miljoner kronor i ökade intäkter.

Förvaltningsberättelse

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Utifrån ägardirektiv avseende stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och området Ekbacken har centrumfastigheterna i Hallonbergen, Ör och Rissne avyttrats till externa parter. Tillträdet i Rissne och Hallonbergen sker våren 2018.

Under 2018 kommer arbetet fortsätta med att sälja fastigheter för ombildning till bostadsrätter. Ytterligare fem bostadsrättsföreningar har fått köperbudande under året och för dessa fastigheter pågår ombildningsprocessen. Eventuellt frånträde beräknas ske under kvartal 2 och 3 2018.

Fusionsansökan för fusion av Sundbybergs stadshus infrastruktur AB till Sundbybergs stadshus AB lämnades till Bolagsverket 8 januari 2018 och fusionen beräknas vara genomförd 31 mars 2018.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserade vinstmedel	220 592 215 kr
Årets resultat	82 447 622 kr
Summa	303 039 837 kr

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 3 433,33 kr per aktie	103 000 000 kr
i ny räkning balanseras	200 039 837 kr
Summa	303 039 837 kr

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

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 40,4 från 49,5 procent vilket är betryggande mot bakgrund av bolagets verksamhet. Styrelsen och den verkställande direktören bedömer även att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå efter föreslagen utdelning. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Den föreslagna utdelningen är således inte i strid mot aktiebolagslagens regler i 17 kap 3§.

Styrelsen och den verkställande direktörens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen och den verkställande direktören kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsen och den verkställande direktörens förslag.

RESULTATRÄKNING	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2017-01-01	2016-01-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mkr					
Hysesintäkter	2, 3	859	821	-	-
Övriga intäkter	4	108	41	10	4
Nettoomsättning		967	862	10	4
Taxebundna utgifter	5	- 135	- 152	-	-
Underhåll	6	- 48	- 54	-	-
Drift	7	- 274	- 174	-	-
Fastighetsskatt		- 20	- 21	-	-
Drift- och underhållskostnader		- 477	- 401	-	-
Driftnetto		490	461	10	4
Administration	8, 9, 10	- 189	- 123	- 20	- 12
Bruttoresultat		301	338	- 10	- 8
Av- och nedskrivningar	11	- 212	- 150	-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	965	2	-	-
Rörelseresultat		1 054	190	- 10	- 8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1	1	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	- 58	- 61	- 1	- 1
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-	-	83	30
Resultat efter finansiella poster		997	130	72	21
Bokslutsdispositioner	16	-	-	10	9
Resultat före skatt		997	130	82	30
Skatt på årets resultat	17, 18	- 21	- 49	-	-
ÅRETS RESULTAT		976	81	82	30

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Koncernen

omsättningen för koncernen uppgick till 967 (862) mkr. Ökningen om 105 mkr förklaras i huvudsak av att Lokalfastigheter i Sundbyberg AB tagit över lokalförsörjningen från Sundbyberg Stad samt att Sundbyberg Avfall och Vatten AB tagit över ansvaret för kommunens VA- och avfallshantering.

Hysesintäkterna för koncernen uppgick till 859 (821) mkr.

Övriga intäkter uppgick till 108 (41) mkr och består till största del av intäkter för Sundbybergs bredband AB, Sundbybergs stadsnätbolag AB och Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Ökningen om 67 mkr från föregående år förklaras i huvudsak av att Sundbybergs Avfall och Vatten tagit över ansvaret för stadens avfall och vatten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet uppgick till 96,1 (95,8) procent, en förbättring om 0,3 procentenheter jämfört med föregående år. Justerat för projektvakanser uppgick den ekonomiska vakansgraden till 3,0 (2,4) procent.

Moderbolaget

Moderbolagets övriga intäkter uppgick upp till 10 (4) mkr och består av management fees och förvaltningstjänster till koncernbolag.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen

Drift- och underhållskostnaderna för koncernen uppgick till -477 (-401) mkr, en ökning med 76 mkr. Ökningen förklaras av att Lokalfastigheter i Sundbyberg AB tagit över ansvaret som stadens lokalförsörjare samt att Sundbyberg Avfall och Vatten AB tagit över avfalls- och vattenverksamhet. Kostnaden för taxebundna utgifter uppgick till -135 (-152) mkr. Minskningen förklaras i huvudsak av att koncernen avyttrat fastigheterna Terränglöparen 9, Violen 2 och Penninggräset 2. Kostnaden för underhåll uppgick till -48 (-54) mkr. Minskningen förklaras i huvudsak av de avyttringar som skett.

Fastighetsskatten uppgår till 20 (21) mkr. Drift uppgår till 274 (174) mkr. Ökningen om 100 mkr förklaras av att Lokalfastigheter i Sundbyberg AB tagit över ansvaret som stadens lokalförsörjare samt att Sundbybergs Avfall och Vatten AB tagit över driften av stadens avfall- och vattenverksamhet

Driftnetto

Koncernen

Driftnettot för koncernen uppgick till 490 (461) mkr, en ökning för koncernen med 29 mkr eller 6,3 procent.

Moderbolaget

För moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick driftnettot till 10 (4) mkr.

Bruttoresultat

Koncernen

Bruttoresultatet för koncernen uppgick till 301 (338) mkr, en minskning med 37 mkr. Försämringen förklaras å ena sidan av ett förbättrat driftnetto, å andra sidan på ökade administrativa kostnader. Administrationskostnaderna uppgår till -189 (-123) mkr. Ökningen om 66 mkr är främst hänförlig till ökade administrationskostnader för verksamheterna i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Det är även hänförligt till administrationskostnader för koncernstaben i Sundbybergs stadshus AB.

Moderbolaget

För moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick bruttoresultatet till -10 (-8) mkr. En försämring med 2 mkr. Kostnadsökningen är hänförlig till det utökade uppdrag som Sundbybergs stadshus AB fått av ägaren och bildandet av ett koncernkontor.

Rörelseresultat

Koncernen

Rörelseresultatet för koncernen uppgick till 1 054 (190) mkr. Ökningen om 864 mkr förklaras å ena sidan av avyttringen av fastigheterna Terränglöparen 9, Violen 2, Penninggräset 2 och Sundbyberg 2:57. Å andra sidan ökar avskrivningarna för koncernen till -212 (-163) mkr vilket förklaras av färdigställda projekt med en högre avskrivningstakt än befintliga fastigheter.

Moderbolaget

För moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick rörelseresultat till -10 (-8) mkr.

Resultat före skatt

Koncernen

Resultat före skatt för koncernen uppgick till 997 (130) mkr, en ökning om 867 mkr.

Moderbolaget

För moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick resultat före skatt till 82 (30) mkr. Resultatet består av intäkter från övriga koncernbolag.

Årets resultat

Koncernen

Årets resultat för koncernen uppgick till 976 (81) mkr.

Moderbolaget

För moderbolaget Sundbybergs stadshus AB uppgick årets resultat till 82 (30) mkr.

BALANSRÄKNING	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mkr					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hysesrätter och liknande rättigheter	19	4	4	-	-
		4	4	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	20	4 948	5 032	-	-
Byggnader och mark Avfall och Vatten	21	222	48	-	-
Pågående arbeten	22	640	584	2	-
Inventarier	23	20	40	1	1
Stadsnät/utrustning	24	50	48	-	-
		5 880	5 752	3	1
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	25	-	-	529	524
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	100	-
Andra långfristiga fordringar	27	5	6	-	-
		5	6	629	524
Summa anläggningstillgångar		5 889	5 762	632	525
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		36	12	-	-
Skattefordran		1	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	28	71	39	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	24	39	-	-
Fordringar på koncernföretag		-	-	38	15
		132	90	41	17
Kassa och bank	30	1 171	276	-	18
Summa omsättningstillgångar		1 303	366	41	35
SUMMA TILLGÅNGAR		7 192	6 128	673	560

BALANSRÄKNING	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mkr					
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	31				
Aktiekapital (30 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr)		30	30	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		226	221	-	-
		256	251	30	30
Annat eget kapital		2 375	2 373	-	-
Balanserad vinst				221	268
Årets resultat		976	81	82	30
		3 351	2 454	303	298
Summa eget kapital		3 607	2 705	333	328
Avsättningar	32				
Uppskjuten skatt		150	130	-	-
Övriga avsättningar		5	-	-	-
		155	130	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	33, 34	3 000	2 940	100	-
Skulder till koncernföretag		-	-	228	228
Förutbetalda anläggningsavgifter	35	139	15	-	-
Övriga långfristiga skulder	34	44	44	-	-
		3 183	2 999	328	228
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		5	5	-	-
Leverantörsskulder		87	128	2	1
Övriga kortfristiga skulder		16	8	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	9	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	139	153	1	1
		247	294	12	4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 192	6 128	673	560

Förändringar i eget kapital

Belopp i mkr

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	30	221	2 383	2 634
Årets resultat			82	82
Utdelning enligt beslut av årsstämman			-10	-10
Eget kapital 2016-12-31	30	221	2 454	2 705
Årets resultat			976	976
Utdelning enligt beslut av årsstämman			-25	-25
Utdelning enligt beslut av extrastämma			-57	-57
Onmklassificering avfallskollektivets skuld			2	2
Aktieägartillskott		5		5
Eget kapital 2017-12-31	30	226	3 351	3 607

Moderbolag

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	30	229	49	308
Vinstdisposition		49	-49	0
Årets resultat			30	30
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10		-10
Eget kapital 2016-12-31	30	268	30	328
Vinstdisposition		30	-30	0
Aktieägartillskott		5		5
Årets resultat			82	82
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-25		-25
Utdelning enligt beslut av extrastämma		-57		-57
Eget kapital 2017-12-31	30	221	82	333

KASSAFLÖDESANALYS	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2017-01-01	2016-01-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mkr					
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		1 054	190	-10	-8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					
- Avskrivningar och nedskrivningar		219	170	0	-
- Återförd nedskrivning		-	-13	-	-
- Förändringar i avsättningar		5	-	-	-
- Övrigt		3	-	-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar		-792	-6	-	-
		489	341	-10	-8
Erhållen ränta		1	1	0	-
Erlagd ränta		-58	-61	-1	-1
Betald inkomstskatt		-2	8	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		430	289	-11	-9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning/ökning kundfordringar		-24	-7	-	-
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar		-10	-42	-13	-12
Minskning/ökning av leverantörsskulder		-39	28	1	-
Minskning/ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-19	-102	5	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338	166	-18	-18
Investeringsverksamheten					
Försäljning av anläggningstillgångar		947	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-338	-431	-2	-1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-4	-	-
Förvärv av VA- och avfallsverksamhet från Sundbybergs stad		-49	-	-	-
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar		-	34	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		560	-394	-2	-1
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		600	300	-	-
Amortering av skuld		-540	-324	-	-
Erhållna anslutningsavgifter/förändring av övriga långfristiga skulder		19	-	-	-
Förändring av övriga långfristiga skulder		-	1	-	-
Erhållna koncernbidrag		-	-	-	9
Erhållen utdelning		-	-	83	30
Utbetald utdelning		-82	-10	-82	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3	-33	1	29
Årets kassaflöde		895	-261	-19	10
Likvida medel vid årets början		276	537	18	8
Likvida medel vid årets slut	30	1 171	276	-1	18

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultatet uppgick till 1 054 (190) mkr och justering för poster som inte ingår i kassaflödet avseende den löpande verksamheten uppgick till -565 (151) mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 430 (289) mkr vilket motsvarar en ökning med 141 mkr.

Kassaflödet från förändringar av rörelsekapitalet uppgick till -92 (-123) mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 338 (166) mkr, vilket är en ökning med 172 mkr jämfört med föregående år.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till -338 (-431) mkr vilket är en minskning med 93 mkr jämfört med föregående år. Minskningen förklaras främst av en minskad investeringsvolym i befintliga fastigheter. Investeringarna är främst investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 560 (-394) mkr, vilket är en ökning med 954 mkr. Ökningen förklaras främst av försäljning av fastigheterna Terränglöparen 9, Violen 2, Penninggräset 2 och Sundbyberg 2:57.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nya lån har tagits upp med 600 (300) mkr och amortering av befintliga lån har skett med -540 (-324) mkr. Övrigt kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -63 (-9) mkr och består av utbetald utdelning till ägaren samt erhållna anslutningsavgifter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 (-33) mkr, vilket är en ökning med 30 mkr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvaluta är svenska kronor. Årsredovisningen är upprättad i mkr, om inte annat anges.

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.

Koncernuppgifter

Sundbybergs stadshus AB med säte i Sundbyberg ägs till 100% av Sundbybergs stad, org.nr. 212000-0175, med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stad upprättar koncernredovisning, där koncernen Sundbybergs stadshus AB ingår.

I koncernen ingår dotterbolagen Fastighets AB Förvaltaren (publ), 556050-2683, Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, 556628-6729, Sundbyberg Avfall och Vatten AB, 556764-2334, Sundbybergs stadsnätbolag AB, 556602-0631, Sundbybergs Bredband AB, 556599-3374 och Sundbybergs stadshus infrastruktur AB, 556866-5433 som samtliga är helägda.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värderingen inom bolagskoncernen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sundbybergs stadshus AB och de 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. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Förvärv som gjorts före övergången till BFNR 2012:1 (K3) har inte räknats om.

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:

Hysesintäkter

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

Vatten- och avfallstjänster

Prissättning vid försäljning av vatten- och avfallstjänster regleras bland annat av Lagen om allmänna vattentjänster och Avfallsförordningen och sker enligt självkostnadsprincipen. Uttag av taxor som överstiger årets kostnader redovisas som skuld till respektive kollektiv. Uttag av taxor som understiger årets kostnader redovisas som ett negativt resultat. Finns ett tidigare överuttag bokförs det negativa resultatet mot den kortfristiga skulden till respektive kollektiv.

Bredband- och statsnätsavgifter

Intäkterna 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. Intäkterna består i huvudsak av kapacitetsförbindelser samt för drift- och serviceåtaganden.

Ränta

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

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.

Aktuell skatt värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar består av parkeringsplatser med obegränsad nyttjandetid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av tillgångens värde, vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20 år
Vitvaror	7 år
Inventarier	5 år
Hyresgästpassningar	kontraktstid
Sopsug byggnad	50 år
Sopsug markanläggning	50 år
Sopsug maskiner och tekniska anläggningar	30 år
Ledningsnät, vatten och avlopp	50 år
Underverket	100 år
Underverket mekanisk utrustning/installationer	15 år
Pumpstationer mekanisk utrustning/installationer	15 år
Fordon	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 mnkr eller mer.

Fastighetsvärdering

Koncernen marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd vid varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av NAI Svefa, med värdetidpunkt december 2017. Fastigheter som avyttrats under 2018 och där kontrakt tecknats har värderats i enlighet med överenskommet försäljningspris.

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

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna erhålles från respektive dotterbolag i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift och underhållskostnader bedöms av NAI Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

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 2,6 till 7,4 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,7 till 9,6 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 2017-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Tre objekt har värderats i enlighet med överenskommet försäljningspris inom ramen för stadsutvecklingsprojekten. Resterande objekt har värderades i NAI Svefas kalkylmodell. Samtliga värderingar har utförts objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i koncernen har marknadsvärderats.

För de fastigheter som avses att försäjljas inom ramen för stadsutvecklingsprojekten har värdering, baserad på kassaflödesmetoden, genomförts av två oberoende värderingsinstitut. Validering av marknadsvärderingarna har skett, vilket innebar att acceptpriset utgår från det högsta värdet minus fem procent. Denna formel grundar sig på bedömningen av vad marknaden är beredd att betala, med prismässiga avdrag för de krav som staden ställer på köparen i de framtagna kvalitetsprogrammen. Denna värderingsprincip ligger till grund för acceptpris i försäljningsprospekten. I samband med förhandlingarna har acceptpriset för vissa fastigheter justerats utifrån identifierade brister i fastigheterna och behov av åtgärder, rivningskostnader etc.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bedöma 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 bolagen är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Fastighets AB Förvaltaren har leasingavtal gällande kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernbolagen 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 omsättningsstillgångar 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 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

Koncernen Sundbybergs stadshus AB använder finansiella instrument, inom ramen för bolagens finanspolicy, för att hantera ränterisk. Bolagens finansiella instrument består av räntederivat.

Koncernen säkringsredovisar räntederivat upptagna efter januari 2013-01-01. Räntederivat upptagna tidigare än detta omfattas inte av K3 regelverket utan regleras av tidigare regler. 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

Koncernens bolag redovisar avsättningar när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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 koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolagen fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det valda pensionsbolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, 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

Uppskjutna skattefordern

Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordern i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Baserat på koncernens prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Pågående projekt

Redovisning av 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.

Projekt Nya stadskärnan är ett pågående projekt syftande till att ge förutsättningar för den omfattande stadsförnyelse som möjliggörs när järnvägen genom centrala Sundbyberg förläggs i tunnel. I det redovisade pågående arbetet ingår alla utgifter som tillför ett värde till projektet. I samband med varje bokslut görs en bedömning om värdet av det pågående projektet överstiger det bokförda värdet.

Värdering anläggningstillgångar

Koncernen upprättar långsiktiga scenarion för att bedöma huruvida verkligt värde av anläggningstillgångar understiger det bokförda värdet, varpå ett nedskrivningsbehov skulle föreligga. Bedömningen av verkligt värde grundar sig på ledningens bedömning av förväntade framtida kassaflöden, vilka nettonuvärdesberäknas och därmed återspeglar en avkastning med hänsyn tagen till risker som förknippas med tillgången. Ledningens uppskattning av de framtida intäkterna och kostnaderna som ger upphov till de förväntade kassaflödena påverkas av den framtida utvecklingen och kan därmed skilja från verkligt utfall.

Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående.

Bedömning av anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering.

Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkterna fördelas på rörelsegränar enligt följande:				
Bostäder	606	644	-	-
Lokaler	218	142	-	-
Garage- och p-platser	31	31	-	-
Övrigt	4	4	-	-
Summa	859	821	-	-

Not 3 Transaktioner med närstående**Transaktioner med närstående som genomförs på andra än marknadsmässiga villkor**

Inga transaktioner har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelse som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

	Moderbolaget	
	2017	2016
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:		
Inköp	47,0%	47,0%
Försäljning	100,0%	100,0%

Not 4 Övriga intäkter

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning med 10 (4) mkr.

Not 5 Taxebundna utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uppvärmning	-64	-82	-	-
El	-38	-38	-	-
Vatten	-17	-17	-	-
Avfallshantering	-15	-14	-	-
Fjärrkyla	-1	-1	-	-
Summa	-135	-152	-	-

Not 6 Underhåll

Underhåll som är planerat i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som förädlas av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning

Not 7 Drift

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Reparationer	-43	-53	-	-
Skötsel och tillsyn	-95	-93	-	-
Övrig drift	-136	-28	-	-
Summa	-274	-174	-	-

Not 8 Ersättning till revisorerna**Belopp i tkr**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-1 652	-987	-125	-100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-181	-83	-	-
Skatterådgivning	-408	-189	-	-
Övriga tjänster	-49	-34	-49	-
Summa	-2 290	-1 293	-174	-100

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
Belopp i tkr

Medeltalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	76	61	2	1
Män	119	108	2	2
Totalt	195	169	4	3

**Löner, ersättningar,
sociala avgifter och
pensionskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-167	-153	-167	-153
Löner och ersättningar till övriga anställda	-92 601	-77 551	-3 368	-854
	-92 768	-77 704	-3 535	-1 007
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-31 772	-26 238	-1 221	-297
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-690	-	-690	-
Pensionskostnader för övriga anställda	-12 834	-8 168	-1 449	-100
Totalt	-138 064	-112 110	-6 895	-1 404

**Styrelseledamöter och ledande
befattningshavare**

Antal styrelseledamöter på balansdagen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	1	1	1	1
Män	5	6	5	6
Totalt	6	7	6	7

**Antal verkställande direktörer och
andra ledande befattningshavare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	1	2	1	2
Män	-	2	-	2
Totalt	1	4	1	4

Verkställande direktör för Sundbybergs stadshus AB är anställd av Sundbybergs stad. Sundbybergs stadshus AB ersätter Sundbybergs stad med 600 tkr per år.

För dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren gäller 6 månaders uppsägning vid ömsesidig uppsägning. Om bolaget säger upp verkställande direktören äger verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. För övriga dotterbolag gäller ömsesidig uppsägningstid om 6 månader för verkställande direktör.

Not 10 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasing avtal

	Belopp i tkr			
	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning inom ett år	-805	-529	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-300	-550	-	-
Summa	-1 105	-1 079	-	-
Bilar				
Förfaller till betalning inom ett år	-2 079	-1 491	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-1 414	-1 888	-	-
Summa	-3 493	-3 379	-	-
Inhyrda objekt				
Förfaller till betalning inom ett år	-4 718	-	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-175 423	-	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-238 730	-	-	-
Summa	-418 871	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter*				
Kontorsmaskiner	-566	-670	-	-
Bilar	-2 595	-1 791	-	-
Summa	-3 161	-2 461	-	-

*Moderbolaget saknar hyresavtal gällande lokaler.

Not 11 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader	-164	-148	-	-
Markanläggningar	-8	-7	-	-
Inventarier	-	-1	-	-
Stadsnät/Utrustning	-9	-7	-	-
Utrangeringar/nedskrivningar	-31	-	-	-
Åtförd nedskrivning	-	13	-	-
Summa	-212	-150	-	-

Not 12 Resultat från fastighetsförsäljningar

Resultatet av fastighetsförsäljning uppgår till 965 mkr (2 mkr). Fastigheterna Terränglöparen 9, Violen 2, Penningråset 2 och Sundbyberg 2:57 har avyttrats.

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Utdelning på andelar i koncernföretag	83	30
Summa	83	30

Not 14 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntetäkter	1	1	-	-
Summa	1	1	-	-

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-54	-57	-1	-1
Övriga finansiella kostnader	-1	-4	-	-
Kostnad för kommunal borgen	-3	-6	-	-
Aktiverad ränta	-	6	-	-
Summa	-58	-61	-1	-1

Not 16 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-	-	-3	-
Erhållet koncernbidrag	-	-	13	9

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt för året	-1	-3	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	11	-	-
Uppskjuten skatt, spec i not	-20	-57	-	-
Summa	-21	-49	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	997	130	82	30
22% skatt på redovisat resultat	-219	-29	-18	-7
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	199	1	18	7
Justering av direktavdrag hänförliga till pågående projekt	-3	2	-	-
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	2	-	-	-
Under året nyttjade av tidigare års underskottsavdrag/fastighetsfålla vars skattevärde ej redovisats som tillgång	6	1	-	-
Redovisning av tillgång avs tidigare års underskottsavdrag	-	-10	-	-
Skattemässig effekt fastighetsförsäljning	14	-	-	-
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-20	-14	-	-
Redovisad skatt	-21	-49	-	-

Not 18 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-29	-75	-	-
Avseende temporär skillnad pågående projekt	18	15	-	-
Avseende underskottsavdrag	-8	2	-	-
Övriga temporära skillnader	-1	-	-	-
Avseende koncernelimineringar	-	1	-	-
Justering av tidigare år	-	-	-	-
Summa	-20	-57	-	-

Not 19 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Parkeringsrätter i garage				
Ingående anskaffningsvärde	4	-	-	-
Inköp	-	4	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	4	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Not 20 Förvaltningsfastigheter	2017	2016	2017	2016
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	6 140	5 363	-	-
Investeringar	66	52	-	-
Aktiveringar	175	725	-	-
Försäljningar	-200	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 181	6 140	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 010	-1 864	-	-
Försäljningar	91	-	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-161	-146	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 080	-2 010	-	-
Ingående nedskrivningar	-105	-113	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-11	-	-	-
Återförda nedskrivningar	-	8	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116	-105	-	-
Utgående restvärde enligt plan	3 985	4 025	-	-
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	884	884	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Investeringar	-	-	-	-
Försäljningar	-40	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	844	884	-	-
Ingående nedskrivningar	-	-4	-	-
Återförda nedskrivningar	-	4	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisade värden mark	844	884	-	-
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde	151	113	-	-
Investeringar	1	13	-	-
Aktiveringar	11	25	-	-
Försäljningar	-11	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	152	151	-	-
Ingående avskrivningar	-28	-21	-	-
Försäljningar	3	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-8	-7	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33	-28	-	-
Utgående redovisat värde på markanläggningar	119	123	-	-
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	4 948	5 032	-	-
Marknadsvärde på fastigheter	14 429	14 499	-	-
Not 21 Byggnader och mark Avfall och Vatten				
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	50	48	-	-
Förvärv	163	-	-	-
Omklassificeringar	16	2	-	-
Utgående anskaffningsvärden	229	50	-	-
Ingående avskrivningar	-2	-1	-	-
Omklassificeringar	-1	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-1	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-2	-	-
Utgående redovisat värde på sopsugsanläggningar	222	48	-	-

Not 22 Pågående arbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat värde vid årets början	584	979	-	-
Investeringar	269	349	2	-
Aktiveringar	-186	-749	-	-
Kostnadsfört	-18	-1	-	-
Aktiverad ränta	3	6	-	-
Försäljningar	-7	-	-	-
Omklassificering	-5	-	-	-
Utgående redovisat värde	640	584	2	-

Not 23 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	87	84	1	-
Inköp	2	4	-	1
Försäljningar/utrangeringar	-5	-1	-	-
Omklassificeringar	-16	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	87	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-47	-40	-	-
Försäljningar och utrangeringar	5	1	-	-
Omklassificeringar	1	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-7	-8	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-48	-47	0	0
Utgående restvärde enligt plan	20	40	1	1

Not 24 Stadsnät/utrustning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	106	100	-	-
Inköp	11	6	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117	106	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-58	-49	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-9	-9	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67	-58	-	-
Utgående planenligt restvärde	50	48	-	-

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	524	524
Förvärv	-	-
Lämnade aktieägartillskott	5	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529	524
Utgående redovisat värde	529	524

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Fastighets AB Förvaltaren	556050-2683	Sundbyberg	100,0%	254
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg	100,0%	210
Sundbybergs stadshus infrastruktur AB	556866-5433	Sundbyberg	100,0%	45
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg	100,0%	8
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg	100,0%	5
Sundbyberg stadsnätbolag AB	556602-0631	Sundbyberg	100,0%	7
				529

Fastighets AB Förvaltaren - Eget kapital	2 728
Fastighets AB Förvaltaren - Resultat efter skatt	97
Sundbybergs stadsnätbolag AB - Eget kapital	23
Sundbybergs stadsnätbolag AB - Resultat efter skatt	0
Sundbybergs Bredband AB - Eget kapital	19
Sundbybergs Bredband AB - Resultat efter skatt	0
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB - Eget kapital	1 082
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB - Resultat efter skatt	906
Sundbybergs stadshus infrastruktur AB - Eget kapital	42
Sundbybergs stadshus infrastruktur AB - Resultat efter skatt	-1
Sundbyberg Avfall och Vatten AB - Eget kapital	8
Sundbyberg Avfall och Vatten AB - Resultat efter skatt	0

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Antal andelar	Redovisat värde
Husbyggnadsvaror H.B.V.	702000-9226	Stockholm	4	0
				0

Not 27 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat värde vid årets början	6	40	-	-
Tillkommande poster	-	-	-	-
Avgående poster	-1	-34	-	-
Utgående redovisat värde	5	6	-	-

Not 28 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Moms	14	18	3	-
Fordringar i samband med fast.försäljningar	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	57	21	-	2
Summa	71	39	3	2

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda driftskostnader	7	9	-	-
Förutbetalda kostnadsräntor	-	1	-	-
Övriga poster	17	29	-	-
Summa	24	39	-	-

Not 30 Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Koncernkonto [^]	1 070	215	-	18
Övriga konton [*]	101	61	-	-
Summa	1 171	276	-	18

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 15 (15) mkr varav 1,4 (0) mkr är utnyttjat. Den nyttjade checkräkningskrediten för moderbolaget är redovisad som en kortfristig skuld i balansräkningen.

Koncernen har en checkräkningskredit på 250 (250) mkr varav 43,8 (36,8) mkr är utnyttjat

* Dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren köper sin el på en elbörs som är en del av Nasdaq. Enligt EMIR direktiven måste alla kunder på Nasdaq ingå i en Default fond. Beloppet insatt i fonden måste vara kvar så länge man är kund hos Nasdaq. Genom ett säkerhetskonto måste Fastighets AB Förvaltaren även ställa säkerheter för positioner i el man ingått avtal om. Detta belopp 12 (11) mkr ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2018-2020 (2014-2017).

[^]Kontoinnehavare är Sundbybergs stad.

Not 31 Eget kapital**Utdelning per aktie**

På bolagsstämman 2018-04-10 kommer en utdelning avseende år 2017 på 3 433,33 kr per aktie, totalt 103 000 000 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2017. Resterande del av årens resultat har balanserats i ny räkning.

Antal aktier

Moderbolaget har totalt 30 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

Not 32 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	180	151	-	-
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	40	58	-	-
Avseende övriga temporära skillnader	-1	-2	-	-
Avseende skattemässigt underskott	-69	-77	-	-
Övriga avsättningar periodiseringsfond	-	-	-	-
Effekt av koncernelimineringar	-	-	-	-
Avsättningar vl periodens utgång	150	130	-	-
Övriga avsättningar	5	-	-	-
Summa avsättningar	155	130	-	-

Not 33 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	-35	-50	-	-
Marknadsvärde på derivat upptagna tidigare än 2013-01-01	-39	-73	-	-
Summa*	-74	-123	-	-

*Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt
Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 2 595 (2 505) mkr.

Not 34 Räntebärande skulder

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
< 1 år*	1 277	1 300	-	-
1-5 år	1 767	1 683	-	-
Summa	3 044	2 983	-	-

Utnyttjade finansieringskällor	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Banklån	1 150	790	-	-
Företagscertifikatprogram	1 000	1 200	-	-
Obligation	850	950	-	-
Övriga lån	44	43	-	-
Summa	3 044	2 983	-	-
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)				
Kreditlöften	1 200	1 200	-	-
Företagscertifikatprogram	500	300	-	-
Checkräkningskredit	206	213	14	15

* Varav 1 000 (1 200) mkr avser certifikatprogram. Till den emitterade volymens certifikat har bolaget tecknat backupfacilitetsavtal uppgående till 1 200 (1 200) mkr. Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda backupfacilitetsavtalet. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 35 Förutbetalda anläggningsavgifter

Avfallskollektivet	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda anläggningsavgift till Avfallskollektivet	17	15	-	-
VA-kollektivet				
Förutbetalda anläggningsavgift till VA-kollektivet	122	-	-	-
Summa	139	15	-	-

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	76	95	-	-
Interimsskulder avseende fastighetsaffärer	-	-	-	-
Upplupna semesterlöner	8	7	-	-
Upplupna personalkostnader	3	4	-	-
Upplupna sociala avgifter	5	4	-	-
Upplupna räntekostnader	2	6	-	-
Upplupna anslutningsavgifter	-	2	-	-
Övriga poster	45	35	1	1
Summa	139	153	1	1

Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	518	508	-	-
Summa avseende egna skulder och avsättningar	518	508	-	-
Summa ställda säkerheter	518	508	-	-

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ansvarsbelopp, Fastigo	1	1	-	-
Summa eventualförpliktelser	1	1	-	-

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fusionsansökan för fusion av Sundbybergs stadshus infrastruktur AB till Sundbybergs stadshus AB lämnades till Bolagsverket 8 januari 2018 och fusionen beräknas vara genomförd 31 mars 2018.

Utifrån ägardirektiv avseende stadsutvecklingen i Hallonbergen, Ör, Rissne och området Ekbacken har centrumfastigheterna i Hallonbergen, Ör och Rissne avyttrats till externa parter. Tillträdet i Rissne och Hallonbergen sker våren 2018.

Under 2018 kommer arbetet fortsätta med att sälja fastigheter för ombildning till bostadsrätter. Ytterligare fem bostadsrättsföreningar har fått köperbudande under året och för dessa fastigheter pågår ombildningsprocessen. Eventuellt frånträde beräknas ske under kvartal 2 och 3 2018.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-10 för fastställelse

Sundbyberg 2018-03-14



Mikael T. Eriksson
Ordförande



Jesper Wiklund



Peter Schilling
2:e vice ordförande



Stefan Bergström



Johan Storåkers



Maria Bohman Kreij



Helén Eriksson-Elf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-03

Ernst & Young AB



Mikael Sjölander

Auktoriserad revisor

Definitioner

Resultaträkning

Bruttoresultat: Driftnetto minus administrations-kostnader.

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 i förhållande till bruttohyran.

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

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

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

Finansiella

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

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

Totalavkastning: Direktavkastning plus Värdeförändring.

Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 78 procent av obeskattade reserver i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt 22 % i förhållande till balansslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

Superbruttoresultat: Bruttoresultatet exklusive kostnader för underhåll, fastighetsskatt samt projektfastighet dividerat med totala kvadratmeter.

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

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

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultat efter avskrivningar 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.

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 aktierat 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 skall vara värdehöjande eller värdeåterställande. Aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Aktiverbart underhåll kopplat till investeringar: Underhållsandel 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 skall då aktiveras och inte kostnadsföras. För komponenter som inte är betydande eller man byter en mindre del så att påverkan på fastighetens totala värde inte kan påvisas skall denna utgift istället kostnadsföras direkt som underhåll eller reparation.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sundbybergs stadshus AB, org.nr 556775-5516

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sundbybergs stadshus AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-40 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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 1-14. 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

* drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

* utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

* inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sundbybergs stadshus AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

* på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 3 april 2018

Ernst & Young AB



Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Lekmannarevision i
Sundbybergs Stadshus AB

Till årsstämman i Sundbybergs Stadshus AB
Org.nr 556775-5516
Till fullmäktige i Sundbybergs stad

Granskningsrapport för år 2017

Vi av fullmäktige i Sundbybergs stad utsedda
lekmannarevisorer, har granskat Sundbybergs stadshus AB:s
verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i
enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv samt de
föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och
intern kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i
enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god
revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi
planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad
försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett
ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt
tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är
tillräcklig. 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 kontroll.
Granskningen har visat att det föreligger en tillräcklig
struktur avseende intern kontroll inom Sundbybergs
stadshus AB.

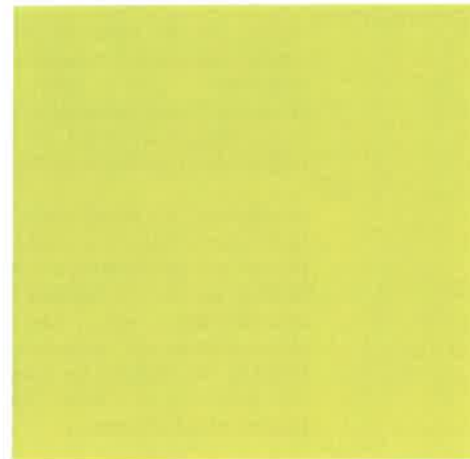
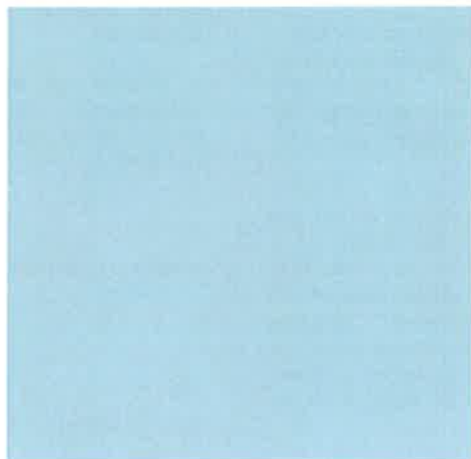
Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett
ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt
tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har
varit tillräcklig.

Sundbybergs stad den

3 april 2018

Torbjörn Mylen

HansErik Salomonsson



Besöksadress

Sundbybergs stadshus AB
Lötsjövägen 1B
174 07 SUNDBYBERG

Postadress

Sundbybergs stadshus AB
c/o Fastighets AB Förvaltaren
Lötsjövägen 1B
174 07 SUNDBYBERG



SUNDBYBERGS
STADSHUS AB