Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org nr 556628-6729

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har sitt säte i Sundbyberg och har under året haft ett bestånd av rent kommersiella fastigheter.
Under 2016 omsatte bolaget 24 mkr vilket är i paritet med tidigare år och ligger helt i linje med ägardirektiven som anger att avyttring ska ske av renodlade kommersiella fastigheter i takt med att marknaden utvecklas.
Årets resultat efter finansiella poster men före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 23 mkr.
Marknaden har varit stark för kommersiella fastigheter både avseende transaktioner och avseende uthyrning av lokaler. För nya och moderna lokaler i centrala lägen så är det få vakanser och hyresnivåerna är stabila.
Efter tidigare försäljningar är bolaget i princip skuldfritt och omfattar per årsskiftet 2016/2017 ett fastighetsbestånd med 9 fastigheter med sammantaget ca 21 500 kvm lokalyta och ett marknadsvärde om 346 mkr. Avtal har tecknats med Sundbyberg stad om överlåtelse av fastigheten Sundbyberg 2:57. Avtalet är villkorat av att detaljplanen som berör fastigheten vinner laga kraft.
Under året har fokus legat på uthyrning av uppkomna vakanser och översyn av teknisk status för minskning av driftkostnader.
Den fastighetsöversyn som utförts inom Staden under året medför att bolaget får en helt ny roll. Översynen och fattade beslut innebär att bolaget kommer att sälja merparten av det egna beståndet men också vara ”navet” i Stadens sammantagna avyttranden.
Vidare övertar/förvärvar bolaget Stadens samhällsfastigheter vid under 2017 men med överlåtelse av verksamheten vid årsskiftet 2016/2017.
Planering inför ovanstående förändringar har präglat höstens arbete inom bolaget

Planerade aktiviteter 2017

Fortsatt fokus på uthyrningsarbete och driftöversyn. Identifiering av projektutvecklingsmöjligheter för kvarvarande kommersiella fastigheter och medverkan i fastighetsöversynsprojektet.

Etablering av bolagets nya roll med betydligt mer omfattande verksamhet med ansvar för lokalförsörjningen inom Staden.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Sundbybergs stadshus AB, org nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.
Uppgifterna i flersårsöversikten gällande år 2013 och 2012 har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	tkr	23 571	24 754	23 099	24 069	22 338
Resultat efter finansiella poster	tkr	23 344	27 348	27 575	10 834	5 523
Balansomslutning	tkr	206 160	226 468	245 500	230 412	218 646
Antal anställda	st	2	2	1	2	2
Soliditet	%	85	83	86	84	84
Avkastning på totalt kapital	%	11	12	11	5	3
Avkastning på eget kapital	%	13	15	13	6	3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		132 324 058
Årets vinst		13 254 724
	kronor	145 578 782

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs 145 578 782

kronor 145 578 782

Resultaträkning	**Not**	**2016**	**2015**
Hyresintäkter	2	23 274	24 715
Övriga rörelseintäkter		297	39
		23 571	24 754
Rörelsens kostnader			
Taxebundna utgifter	3	-3 233	-3 666
Underhåll	4	-5	174
Drift	5	-1 257	-1 099
Fastighetsskatt		-1 186	-1 135
Drift- och underhållskostnader		-5 681	-5 726
Driftnetto		17 890	19 028
Administration	6, 7, 8	-4 787	-3 798
Bruttoresultat		13 103	15 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-3 201	-2 861
Återföring av nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	13 146	9 777
Resultat från fastighetsförsäljningar		-	3 948
Rörelseresultat		23 048	26 094
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	354	1 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-58	-137
Summa resultat från finansiella poster		296	1 254
Resultat efter finansiella poster		23 344	27 348
Bokslutsdispositioner	13	-9 395	-4 803
Resultat före skatt		13 949	22 545
Skatt på årets resultat	14, 15	-694	-3 773
Årets vinst		13 255	18 772

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	165 122	155 177
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	-	33 566
Uppskjuten skattefordran	17	1 669	2 283
		1 669	35 849
Summa anläggningstillgångar		166 791	191 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	18	-	13 658
Aktuella skattefordringar		2 552	1 665
Övriga kortfristiga fordringar		5 944	2 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20 198	98
		28 694	18 117
Kassa och bank	20	10 675	17 325
Summa omsättningstillgångar		39 369	35 442
Summa tillgångar		206 160	226 468

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (30.000 aktier)		30 000	30 000
Reservfond		354	354
		30 354	30 354
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		132 324	138 553
Årets vinst		13 255	18 772
		145 579	157 325
Summa eget kapital		175 933	187 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	-	26 000
Summa långfristiga skulder		0	26 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 006	3 033
Skulder till koncernföretag		14 319	4 803
Övriga kortfristiga skulder		221	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 681	4 802
Summa kortfristiga skulder		30 227	12 789
Summa eget kapital och skulder		206 160	226 468

Förändringar i eget kapital

Belopp i kronor	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	**30 000 000**	**353 820**	**162 613 682**	**17 388 789**	**210 356 291**
Vinstdisposition			17 388 789	-17 388 789	-
Utdelning			-41 450 000		-41 450 000
Årets resultat				18 771 587	18 771 587
Eget kapital 2015-12-31	**30 000 000**	**353 820**	**138 552 471**	**18 771 587**	**187 677 878**
Vinstdisposition			18 771 587	-18 771 587	-
Utdelning			-25 000 000		-25 000 000
Årets resultat				13 254 724	13 254 724
Eget kapital 2016-12-31	**30 000 000**	**353 820**	**132 324 058**	**13 254 724**	**175 932 602**

Kassaflödesanalys	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		23 048	26 093
- Avskrivningar		-9 945	2 861
- Återföring av nedskrivning		-	-9 777
Resultat från fastighetsförsäljningar		-	-3 948
		13 103	15 229
Erhållen ränta		354	1 564
Erlagd ränta		-58	-137
Betald inkomstskatt		-967	-646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av röreslekapital		12 432	16 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-	149
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-9 690	-16 198
Ökning/minskning leverantörsskulder		7 973	2 278
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		69	-3 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 784	-1 196
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-2 274
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	13 898
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar		33 566	33 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33 566	45 383
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-26 000	-
Utbetald utdelning		-25 000	-41 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 000	-41 450
Årets kassaflöde		-6 650	2 737
Likvida medel vid årets början		17 325	14 589
Likvida medel vid årets slut	20	10 675	17 326

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Koncernuppgifter
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Sundbybergs stadshus AB, org. nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad som upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. Moderbolag i den minsta koncern där Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, Sundbyberg.

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

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 samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

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

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

Utdelning
Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Skatter
Årets skattekostnad utgörs av aktuell skatt och förändring i uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital.
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.
Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Förvaltningsfastigheter</u>	
Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskick	40 år
Inre ytskick	30 år
Installationer	20 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Fastighetsvärdering
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå.

Per värdetidpunkt december 2015 utfördes marknadsvärdering av samtliga fastigheter externt av oberoende värderingsman, NAI Svefa. Lokalfastigheter innehar per 2016-12-31 totalt 9 fastigheter och per värdetidpunkt december 2016 har extern värdering utförts på fyra av dessa fastigheter. Utförandet är fördelat på tre oberoende värderingsmän. Dessa utgörs av NAI Svefa, Cushman-Wakefield samt Forum Fastighetsekonomi. För övriga fastigheter har intern värdering utförts.

Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift och underhållskostnader bedöms utifrån statistik och erfarenhet hos värderare. 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 om 5,5 - 5,75 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.
- Inflationen har antagits till 1,5 procent för 2017 och 2 procent för resterande 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 kontraktsstruktur.
- 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
Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Med värdetidpunkt december 2015 har samtliga fastigheter har värderades i NAI Svefas kalkylmodell. 2016 har fyra fastigheter värderats externt av oberoende värderingsman i enlighet med gängse metoder. De fastigheter som värderats internt har värderats utifrån ortpris-metod som baserar på transaktioner i området och utförda värderingar av övriga fastigheter. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har marknadsvärderats under 2016.

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

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

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

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

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

Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. 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 Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.
I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

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

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 klassificerar bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar
Eventuella 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 samt en bedömning om det bokförda värdet understiger marknadsvärdet.

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

Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter.

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

TY

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

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Hyresintäkter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med 904 tkr (832 tkr).

Not 3 Taxebundna utgifter

	2016	2015
Uppvärmning	-1 864	-1 964
El	-1 235	-1 482
Vatten	-134	-220
Summa	-3 233	-3 666

Not 4 Underhållskostnader

Fr.o.m 2013 aktiveras underhåll som är planerat i tid, art och omfattning. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

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

* 2015 års belopp om 180 tkr beror på att tidigare kostnadsfört underhåll har aktiverats.

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
Reparationer	-664	-942
Skötsel och tillsyn	-434	-502
Övriga driftskostnader	-159	345
Summa	-1 257	-1 099

I beloppet ingår koncerninterna inköp med 43 tkr (60 tkr).

Not 6 Administration

I beloppet ingår koncerninterna inköp med 776 tkr (961 tkr).

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2016	2015
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-86	-93
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-34	-
Skatterådgivning	-80	-23
Summa	-200	-116

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	2	2
Totalt	2	2
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	-173	-305
Löner och ersättningar till övriga anställda	-1 347	-722
	-1 520	-1 027
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-507	-293
Pensionskostnader för övriga anställda	-161	-81
Totalt	-2 188	-1 401

Bolaget har en konsult från Prioett AB som VD. Fakturerad ersättning uppgår till 935 tkr (935 tkr).

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 576	178 793
Inköp	-	2 274
Försäljningar och utrangeringar	-	-11 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 576	169 576
Ingående avskrivningar	-42 157	-41 818
Försäljningar och utrangeringar	-	2 522
Årets avskrivningar	-3 201	-2 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 358	-42 157
Ingående nedskrivningar	-18 073	-27 350
Återförd nedskrivning	8 278	9 277
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 795	-18 073
Utgående redovisat värde byggnader	114 423	109 346
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 699	51 680
Försäljningar	-	-981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 699	50 699
Ingående nedskrivningar	-4 868	-5 368
Återförd nedskrivning	4 868	500
Utgående ackumulerad nedskrivning	0	-4 868
Utgående redovisat värde mark	50 699	45 831
Utgående redovisat värde byggnader och mark	165 122	155 177
Taxeringsvärde	141 830	138 526
Skattemässigt restvärde	166 537	170 421
Marknadsvärde på fastigheter	346 121	223 500

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	434	362
Årets förändringar		
-Inköp	-	72
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434	434
Ingående avskrivningar	-434	-362
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-	-72
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434	-434
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	354	1 391
Summa	354	1 391

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-58	-137
Summa	-58	-137

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Lämnade koncernbidrag	-9 395	-4 803
Summa	-9 395	-4 803

Not 14 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt för året	-73	-1 028
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-7	-
Uppskjuten skatt, spec i not uppskjuten skatt	-614	-2 745
Summa	-694	-3 773
Redovisat resultat före skatt	13 949	22 544
22% skatt på redovisat resultat	-3 069	-4 960
Skatteeffekt av:		
Återförda nedskrivningar	2 892	2 151
Skattemässig effekt av fastighetsförsäljning	-	869
Skattemässiga direktavdrag	-	500
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-704	-623
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	854	905
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-46	130
Aktuell skatt för året	-73	-1 028

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för 2016 22% (22% för år 2015).

Not 15 Uppskjuten skatt

	2016	2015
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		
Temporär skillnad på fastigheter	614	2 742
Pensionsförpliktelse	-	3
	614	2 745

Not 16 Övriga långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 566	67 325
Årets förändring	-33 566	-33 759
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	33 566
Utgående restvärde enligt plan	0	33 566

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2016-12-31	2015-12-31
Temporär skillnad på fastigheter	1 669	2 283
Summa	1 669	2 283

Not 18 Transaktioner med närstående

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
I hyresintäkter ingår koncernintern försäljning med 904 tkr (831 tkr) och i posten övriga driftkostnader ingår koncerninterna kostnader med 43 tkr (59 tkr).

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	4	-
Förutbetalda försäkringspremier	21	24
Förutbetalad kostnader	20 173	74
Summa	20 198	98

Not 20 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernkonto	9 194	15 546
Övriga konton	1 481	1 779
Summa	10 675	17 325

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 5 mkr (5 mkr).

Not 21 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2017-04-04 kommer en utdelning avseende år 2016 på 0 kr per aktie, totalt 0 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2016. Utdelningarna avseende 2015 och 2014 uppgick till 25.000 tkr respektive 41.450 tkr.

Not 22 Räntebärande skulder

	2016	2015
Förfallostruktur		
< 1 år	-	-
1-5 år	-	26 000
> 5 år	-	-
Summa	0	26 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	3 935	3 942
Upplupna semesterlöner	157	95
Upplupna sociala avgifter	115	54
Övriga personalrelaterade kostnader	28	-
Övriga poster	446	711
Summa	4 681	4 802

Not 24 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	14	6
Summa eventualförpliktelser	14	6

Not 25 Händelser efter balansdagen

Med beaktande av kommunfullmäktiges beslut den 1 juli 2016 beträffande kommunkoncernens fastighetsstruktur och fastighetsbestånd kommer Lokalfastigheter få en ny roll. Vilket innebär att bolaget långsiktigt kommer att svara for stadens lokalförsörjning och förvaltning av verksamhetslokaler men också i ett inledande skede svara for stadens stadsutveckling i linje med fullmäktiges beslut avseende kvalitetsprogramen. Detta innebär att bolaget under 2017 kommer att befinna sig i ett expansivt skede med övertagande av personal, verksamhet och fastigheter från staden.

Sundbyberg 2017 - 03 - 13

Hossein Ateghechi
Ordförande

Kristoffer Tamsons
Förste vice ordförande

Bengt Fasth
Andre vice ordförande

Nils-Ove Bohlin

Bert Jagerby

Sofie Ågren

Amina Garba

Torsten Josephson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 31.

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lokalfastigheter i Sundbyberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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.

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

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

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

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för år 2016 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 Lokalfastigheter i Sundbyberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 31 mars 2017

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Lekmannarevision i
Förvaltaren Lokalfastigheter i
Sundbyberg AB

Till årsstämman i Förvaltaren Lokalfastigheter i
Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

Till fullmäktige i Sundbybergs stad

Granskningsrapport för år 2016

Vi av fullmäktige i Sundbybergs stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg 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 bolaget.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner således inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Sundbybergs stad den 31 mars 2017

Torbjörn Nylén

HansErik Salomonsson