

**Lokalfastigheter i Sundbyberg AB**  
**Org nr 556628-6729**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsbeskrivning

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är ett helägt kommunalt bolag som har i uppdrag att främja lokal- och arbetsplatsförsörjningen i Sundbybergs kommun. Lokalfastigheter har under året haft ett bestånd för förvaltning av både kommersiella fastigheter och inhyrda objekt från andra fastighetsägare samt förvaltning av Sundbybergs stads egna fastigheter. Bolaget ska därutöver främja stadens långsiktiga stadsutveckling med fokus på Hallonbergen, Ör, Rissne och området Ekbacken.

Lokalfastigheter förvaltar sammanlagt 211 180 kvm lokalyta, varav 10 180 kvm är bolagets egna lokaler och 84 000 kvm är inhyrda och 117 000 kvm är stadens egna fastigheter.

Dotterbolagstrukturen med 6 dotterbolag och 17 dotterdotterbolag är ett viktigt led i att verkställa bolagets uppdrag och att främja utvecklingen i olika stadsdelar.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser 2018

- Under året har staden lämnat in 20 beställningar avseende utökad behov, alternativt avveckling, av lokaler varav drygt hälften är färdigställda.
- Under året har bolaget avvecklat 1 dotterbolag och 12 dotterdotterbolag.
- Det ekonomiska frånträdet för Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB och Lokalfastigheter Fastighetsutveckling 2 AB skedde den 10 april och för Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB den 7 maj 2018. Frånträdeshandlingar har upprättats för samtliga försäljningar.
- Ovanstående försäljning omfattade avveckling av 8 dotterdotterbolag.
- Frånträdet/Avyttring av fastigheten Ställningsmakaren 2 till staden är klart.
- Tomställning av fastigheterna Lönner 7 och Ängen 1 har pågått under året.
- Hemställan om avyttring av Lönner 7 och Ängen 1 till Sundbybergs stadshus AB har skett och ett fastighetsöverlåtelseavtal har upprättats.
- Försäljningen av samtliga aktier i Lokalfastigheter Centrala Sundbyberg 1 (Muraren) och 2 (Basaren) AB skedde den 6 september 2018. Frånträde den 1 februari 2019.
- Ökat behov av aktieägartillskott till följd av fastighetsförsäljning "Rissneaffären" och "Hallonbergsaffären" har uppstått under 2018. Del av den ram kommunfullmäktige och Lokalfastigheters styrelsen beslutade om har nyttjats för att täcka behovet av aktieägartillskottet.
- Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB har erhållit slutlikvid avseende försäljning av bostadsrätter i Violon 2 (Lokalfastigheter Rissne 1 AB).
- Arbete har påbörjats med att upprätta nytt uppdragsavtal mellan staden och bolaget när det gäller förvaltning av fastigheter, lokalförsörjning och projekt.
- Bolagsutveckling enligt affärsplan 2018 har genomförts som innebär att rekrytering av nya funktioner och sammanslagning av två avdelningar har gått enligt plan.
- Överföring av kvarvarande hyreskontrakt efter verksamhetsövergången 2017 är klar.

### **Utblick framåt**

Under 2019 kommer stort fokus ligga på att förhandla fram ett uppdragsavtal med Sundbyberg stad som reglerar bolagets uppdrag och ersättningsmodell. Uppdragsavtalet syftar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet och ska skapa incitament för att driva bolaget effektivt. I linje med avtalets utformning kommer bemanning, kompetens, organisation och rutiner ses över och anpassas till uppdraget. Bland annat kommer en projektavdelning byggas upp.

Kompetensförsörjning är kritisk då konkurrensen inom branschen är stor. Ett antal tjänster kommer att rekryteras under 2019 för att säkerställa kompetensförsörjningen inom bolaget. En väsentlig fråga är därför att bolaget fortsätter att arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare och stärka arbetsgivarvarumärket.

### **Ägarförhållanden**

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

### **Flerårsjämförelse**

Årets resultat efter finansiella poster men före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -86 302 tkr (909 533 tkr) hänför sig i huvudsak till en nedskrivning av aktiekapital som har skett till följd av Rissne- och Hallonbergsaffärerna. Rörelseresultatet uppgick till -4 862 tkr (1 530 tkr). Minskningen jämfört med föregående år hänförs till fastighetshandel som 2017 som förbättrade resultatet.

Förändring av balansomslutning 2018 jämfört med 2017 hänför sig i huvudsak till utdelning till moderbolaget om 908 043 tkr.

Under 2018 omsatte bolaget 154 348 tkr (134 500 tkr). Ökningen jämfört med föregående år beror i huvudsak på en ökning av antalet inhyrda lokalkontrakt.

Bolaget har inga upptagna lån. De koncerninterna skulderna uppgår till 165 371 tkr, vilket hänförs till införsäljning av fastigheter inom bolagskoncernen inför extern försäljning. Utdelning till moderbolag samt nedskrivning av aktier i samband med försäljningarna innebär att bolagets egna kapital minskar med 994 748 tkr och att bolagets soliditet uppgår till 28 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att verksamheten är självfinansierad inte avgörande för att bolaget inte kan bedrivas på ett ekonomiskt betryggande sätt eller hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprättas på en likaledes betryggande nivå.

Bolaget har sammanlagt 3 egna fastigheter som enligt värderingsintyget från NaiSvefa utfärdat

2018-12-12 har ett marknadsvärde om 116 000 tkr, varav 54 000 tkr avser Makaronen 8.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	154 348	134 473	23 571	24 754	23 099
Resultat efter finansiella poster	tkr	-86 302	909 532	23 344	27 348	27 575
Balansomslutning	tkr	298 195	1 110 336	206 160	226 468	245 500
Antal anställda	st	14	12	2	2	1
Soliditet	%	30	97	85	83	86
Avkastning på totalt kapital	%	neg	45	11	12	11
Avkastning på eget kapital	%	neg	84	13	15	13

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	143 800 368
Årets förlust	-86 014 031
	<hr/>
kronor	<u>57 786 337</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>57 786 337</u>
kronor	<u>57 786 337</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter	2	143 927	126 138
Förvaltningsavgift		6 238	6 501
Övriga rörelseintäkter		4 183	1 835
		<u>154 348</u>	<u>134 474</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Taxebundna utgifter	3	-1 976	-3 162
Underhåll	4	-484	-30
Drift	5	-1 076	-1 274
Fastighetsskatt		-529	-1 169
Inhyrda objekt från andra fastighetsägare	6	-131 318	-104 269
		<u>-135 383</u>	<u>-109 904</u>
<b>Drift- och underhållskostnader</b>			
<b>Driftnetto</b>		18 965	24 570
Administration	6, 7, 8, 9	-24 266	-45 481
		<u>-5 301</u>	<u>-20 911</u>
<b>Bruttoresultat</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 036	-3 461
Resultat från fastighetsförsäljningar		2 475	25 902
		<u>-4 862</u>	<u>1 530</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-80 740	908 043
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	4	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-704	-46
		<u>-81 440</u>	<u>908 003</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-86 302	909 533
		<u>-86 302</u>	<u>909 533</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-86 302	909 533
Skatt på årets resultat	13, 14	288	-3 268
		<u>-86 014</u>	<u>906 265</u>
<b>Årets resultat</b>			

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	15	43 844	154 801
Inventarier, verktyg och installationer	16	329	73
		<hr/>	<hr/>
		44 173	154 874
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	17	300	400
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 473</b>	<b>155 274</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 969	2 566
Fordringar hos koncernföretag	18	15 298	15 055
Aktuella skattefordringar		2 444	1 954
Övriga kortfristiga fordringar		7 691	10 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	41 983	14 972
		<hr/>	<hr/>
		70 385	44 825
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	20	183 337	909 702
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>253 722</b>	<b>954 527</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>298 195</b>	<b>1 109 801</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		30 000	30 000
Reservfond		354	354
		<u>30 354</u>	<u>30 354</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	21	143 800	145 579
Årets resultat		-86 014	906 265
		<u>57 786</u>	<u>1 051 844</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>88 140</u>	<u>1 082 198</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	22	935	1 028
<b>Summa avsättningar</b>		<u>935</u>	<u>1 028</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 797	4 029
Skulder till koncernföretag		165 371	10 944
Övriga kortfristiga skulder		300	805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	38 652	10 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>209 120</u>	<u>26 575</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>298 195</u>	<u>1 109 801</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp i kronor					
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>353 820</b>	<b>132 324 057</b>	<b>13 254 724</b>	<b>175 932 601</b>
Vinstdisposition			13 254 724	-13 254 724	-
Utdelning			-	-	-
Årets resultat				906 264 587	906 264 587
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>353 820</b>	<b>145 578 781</b>	<b>906 264 587</b>	<b>1 082 197 188</b>
Vinstdisposition			906 264 587	-906 264 587	-
Utdelning			-908 043 000		-908 043 000
Årets resultat				-86 014 031	-86 014 031
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>353 820</b>	<b>143 800 368</b>	<b>-86 014 031</b>	<b>88 140 157</b>

Antal aktier 30.000 st, 1.000  
kr/st

Ovan belopp redovisas i kr



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 862	1 530
- Avskrivningar		2 037	3 461
- Återföring av nedskrivning		-80 739	-
Resultat från fastighetsförsäljningar		-2 475	-25 902
		<u>-86 039</u>	<u>-20 911</u>
Erhållen ränta		4	6
Erlagd ränta		-704	-46
Betald inkomstskatt		-295	26
		<u>-87 034</u>	<u>-20 925</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av röreslekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-403	-2 566
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-34 208	-23 003
Ökning/minskning leverantörsskulder		769	-6 978
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		191 316	920 210
		<u>70 440</u>	<u>866 738</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-344	-1 458
Sålda materiella anläggningstillgångar		111 483	34 148
Investeringar i dotterbolag		100	-400
		<u>111 239</u>	<u>32 290</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-908 044	-
		<u>-908 044</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		909 702	10 675
		<u>909 702</u>	<u>10 675</u>
Likvida medel vid årets slut	20	<u>183 337</u>	<u>909 703</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och 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. Med hänvisning till årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning.

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

I årsredovisningen för 2017 bruttoredovisades samtliga koncernmellanhavanden. För 2018 har nettoredovisning tillämpats när fordran/skuld avser samma motpart. Jämförelsesiffrorna för 2017 har också justerats i enlighet.

#### **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.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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, uttrangeras 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:

#### Förvaltningsfastigheter

Mark	
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
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

### Fastighetsvärdering

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte.

Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av NAI Svefa, med värdetidpunkt december 2018. Fastigheter som skall avyttrats under 2019 och där kontrakt tecknats har värderats i enlighet med överenskommets försäljningspris.

#### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, 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 6,7 till 7,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 8,4 till 9,2 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 kontraktsstruktur. 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 2018-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i NAI Svefas kalkylmodell.

#### **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 överförs 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 bolaget 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**

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.

### **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 koncerninterna intäkter (Sundbybergs Stadshus AB) med 4 468 tkr (921 tkr) och övriga intäkter med 779 tkr (0 tkr).

**Not 3 Taxebundna utgifter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uppvärmning	-1 153	-1 755
Vatten	-185	-192
El	-637	-1 215
Avfallshantering	-1	-
Summa	<u>-1 976</u>	<u>-3 162</u>

I beloppet ingår koncerninterna inköp med 161 tkr (135 tkr).

**Not 4 Underhållskostnader**

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

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

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reparationer	-249	-461
Skötsel och tillsyn	-677	-551
Övriga driftskostnader	-149	-262
Summa	<u>-1 075</u>	<u>-1 274</u>

I beloppet ingår koncerninterna inköp med 36 tkr (57 tkr).

**Not 6 Operationella leasingavtal**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter:		
Förfaller till betalning inom 1 år	20	16

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	5	4
	<hr/>	<hr/>
	25	20
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter Inhyrda objekt:	-23	-23
Förfaller till betalning inom 1 år	161 850	130 492
Förfaller till betalning senare än 1men inom 5 år	495 867	515 555
Förfaller till betalning senare än fem år	734 474	740 301
	<hr/>	<hr/>
	1 392 168	1 386 325
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	-131 319	-104 269
I årsredovisningen för 2017 redovisades siffrorna för förfallostrukturen istället för betalningsstrukturen. Detta är justerat i jämförelsesiffrorna för 2017 i årsredovisningen 2018 för att ge en mer rättvisande bild		
I beloppet ingår koncerninterna inhyrningar med 32.004 tkr (44.040 tkr).		

**Not 7 Administration**

I beloppet ingår koncerninterna inköp med 5 189 tkr (12.767 tkr).

**Not 8 Ersättning till revisorerna**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-531	-303
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-58	-122
Skatterådgivning	-113	-369
	<hr/>	<hr/>
Summa	-702	-794



**Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	4
Män	6	8
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>15</u>	<u>12</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	-203	-192
Löner och ersättningar till VD	-1 236	-468
Löner och ersättningar till övriga anställda	-7 349	-6 035
	<u>—</u>	<u>—</u>
	-8 788	-6 695
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 216	-2 255
Pensionskostnader för VD	-355	-
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 692	-663
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>-14 051</u>	<u>-9 613</u>

Anställningsvillkor för VD är 6 månaders ömsesidig uppsägningstid utan avgångsvederlag. VDs lön avser from 2017-08-14 innan dess hade bolaget inhyrda VD konsulter med en total ersättning på 2.015 tkr under 2017.

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anteciperade utdelningar	-	908 043
Nedskrivningar	-80 740	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>-80 740</u>	<u>908 043</u>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	4	6
	—	—
Summa	<u>4</u>	<u>6</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-704	-46
	—	—
Summa	<u>-704</u>	<u>-46</u>

**Not 13 Skatt på årets resultat**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt för året	-	-576
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	195	4
Uppskjuten skatt, spec i not uppskjuten skatt	93	-2 696
	—	—
Summa	<u>288</u>	<u>-3 268</u>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	86 302	909 533
22% skatt på redovisat resultat	18 986	-200 097
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-80	-61
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	199 770
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	-17 763	-
Skattemässig effekt av fastighetsförsäljning	-928	-
Förändring temporätskillnad byggnad och mark	-	-
Skattekostnad avseende tidigare år	-195	-4
Justering av tidigare års uppskjuten skatt	-	-3 337
Övrigt	268	461
	—	—
Aktuell skatt för året	<u>288</u>	<u>-3 268</u>

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för 2018  
22% (22% för år 2017).

**Not 14 Uppskjuten skatt**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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	93	641
Justering av tidigare års felaktiga uppbokning	-	-3 337
	<u>93</u>	<u>-2 696</u>

**Not 15 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	161 998	169 576
Inköp	-	1 368
Försäljningar och uttrangeringar	-112 584	-8 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 414	161 998
Ingående avskrivningar	-46 022	-45 358
Försäljningar och uttrangeringar	30 898	2 778
Årets avskrivningar	-1 950	-3 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 074	-46 023
Ingående nedskrivningar	-9 795	-9 795
Försäljningar och uttrangeringar	9 795	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-9 795
Utgående redovisat värde byggnader	32 340	106 180
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 620	50 699
Försäljningar	-37 116	-2 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 504	48 620
Utgående redovisat värde mark	11 504	48 620
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>43 844</u>	<u>154 800</u>
Marknadsvärde på fastigheter	116 000	377 982

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	525	434
Årets förändringar		
-Inköp	344	91
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869	525
Ingående avskrivningar	-453	-435
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-87	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540	-453
Utgående restvärde enligt plan	<u>329</u>	<u>72</u>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärde	400	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	400
Genom försäljning av dotterföretag	-100	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	300	400
Utgående restvärde enligt plan	<u>300</u>	<u>400</u>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>		
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB	559103-8731	Sundbyberg	100		
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB	559103-8772	Sundbyberg	100		
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB	559106-5734	Sundbyberg	100		
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB	559107-5832	Sundbyberg	100		
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB	559101-1399	Sundbyberg	100		
				<u>Bokfört värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
<u>Belopp i kronor</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>18-12-31</u>	<u>17-12-31</u>
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB	100	100	50 000	50 000	50 000
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB	100	100	50 000	50 000	50 000
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB	100	100	50 000	50 000	50 000
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB	100	100	50 000	50 000	50 000
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB	100	100	1 000	100 000	100 000
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB	100	100	1 000		100 000
Summa				300 000	400 000

## 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, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

### Inköp och försäljning mellan koncernföretag

I hyresintäkter ingår koncernintern försäljning med 4.468 tkr (921 tkr) och för de koncerninterna kostnader ingår taxebundna avgifter med 220 tkr (140 tkr), administrativa kostnader med 3 159 tkr (12.767 tkr) samt övriga driftkostnader med 43.567 tkr (44.097 tkr).

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror	39 321	14 887
Förutbetalda försäkringspremier	41	23
Förutbetalad kostnader	22	62
Övriga poster	2 599	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	41 983	14 972

**Not 20 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Koncernkonto	178 374	858 115
Övriga konton	4 963	51 587
	<hr/>	<hr/>
Summa	183 337	909 702

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 14 mkr (4 mkr).

**Not 21 Utdelning på aktie**

På bolagsstämman 2019-04-09 kommer ingen utdelning att föreslås avseende år 2018 att föreslås. Utdelningarna avseende 2017 och 2016 uppgick till 908.043 tkr (0 tkr).

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Temporär skillnad på fastigheter	935	1 027
Avsättning vid periodens utgång	<u>935</u>	<u>1 027</u>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	36 381	6 256
Upplupna löner och semesterlöner	651	417
Upplupna sociala avgifter	445	336
Övriga personalrelaterade kostnader	4	138
Övriga poster	1 171	3 650
Summa	<u>38 652</u>	<u>10 797</u>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 25 Händelser efter balansdagen**

Avtal om försäljningen av samtliga aktier i bolagen Lokalfastigheter Centrala Sundbyberg 1 AB och Lokalfastigheter Centrala Sundbyberg 2 AB till Balder Kommersiella Fastigheter AB träffades den 6 september 2018. Det ekonomiska frånträdet sker den 1 februari 2019.

Den 17 december 2018 beslutade kommunfullmäktige om val till ny styrelse som tillsattes 1 februari 2019. Marica Johansson tillsattes som ny verkställande direktör from 5 februari 2019 och ersätter då Fredrik Holm efter beslut i kommunstyrelsen den 4 februari 2019.

Sundbyberg \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Tom Wardegård  
Ordförande

Berit Berggren  
Förste vice ordförande

Jan Bojling  
Andre vice ordförande

Bert Jageby

Lina Larsson

Kajsa Olsson-Persson

Gunhild Manell

Marica Johansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Ernst & Young AB

Daniel Öberg  
Auktoriserad revisor