Sundbybergs stadshus AB
Org nr 556775-5516

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	5
Flerårsjämförelse	6
Investeringar	7
Koncernens förväntade framtida utveckling	7
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	8
Förslag till vinstdisposition	9
Koncernresultaträkning	10
Koncernbalansräkning	11
Koncernens förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys för koncernen	14
Moderbolagets resultaträkning	16
Moderbolagets balansräkning	17
Moderbolagets förändringar i eget kapital	19
Kassaflödesanalys för moderbolaget	20
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	21
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	21
Not 2 Intäkternas fördelning	29
Not 3 Transaktioner med närstående	29
Not 4 Koncerninterna intäkter	30
Not 5 Ersättning till revisorerna	30
Not 6 Operationella leasingavtal	30
Not 7 Övriga externa kostnader	32
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	32

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar 34
Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar 34
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag 34
Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 34
Not 13 Räntekostnader och liknade resultatposter 35
Not 14 Bokslutsdispositioner 35
Not 15 Skatt på årets resultat 36
Not 16 Hyresrätter eller liknande rättigheter 37
Not 17 Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem 37
Not 18 Förvaltningsfastigheter 38
Not 19 Byggnader och mark Avfall och Vatten 40
Not 20 Inventarier 40
Not 21 Bredbands- och stadsnätsutrustning 41
Not 22 Pågående arbeten 41
Not 23 Andelar i koncernföretag 42
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav 43
Not 25 Andra långfristiga fordringar 43
Not 26 Övriga kortfristiga fordringar 43
Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 44
Not 28 Kassa och bank/Likvida medel 44
Not 29 Utdelning per aktie 44
Not 30 Uppskjuten skatt 45
Not 31 Övriga avsättningar 45
Not 32 Marknadsvärde på derivat 45
Not 33 Räntebärande skulder 46
Not 34 Förutbetalda anläggningsavgifter 46
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 47
Not 36 Ställda säkerheter 48
Not 37 Eventualförpliktelser 48
Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 48

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sundbybergs stadshus AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Ägarförhållanden

Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, ägs till 100 procent av Sundbybergs stad. Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolagskoncernen omfattar förrutom moderbolaget de helägda dotterbolagen.

Verksamheten

Sundbybergs stadshus AB

Bolaget har till föremål att vara moderbolag i Sundbybergs stads bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs kommun. Bolaget ska vidare verka för att en järnväg i tunnel genom Sundbybergs stad kommer till stånd inom en så snar framtid som möjligt och därigenom bidra till utvecklingen av centrala Sundbyberg.

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

Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374

Bolaget 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.

Sundbybergs stadsnätsbolag AB, org.nr 556602-0631

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, org.nr 556764-2334

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att vara huvudman för allmän Va-anläggning inom Sundbybergs kommun. Bolaget har även till föremål för sin verksamhet att i och åt Sundbybergs kommun bedriva sådan avfallshantering som omfattas av den kommunala renhållningsskyldigheten samt därmed förenlig verksamhet.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s verksamhet omfattas av miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och avfallsförordningen.

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

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, arbetsplatser och kollektiva anordningar.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729

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.

För ytterligare upplysningar om koncernens bolag hänvisas till Sundbybergs stadshus AB:s hemsida: www.sundbybergsstadshusab.se

Måluppfyllelse

Enligt ägardirektivet ska Sundbybergs stadshus AB sträva efter att uppnå det bästa ekonomiska utfallet långsiktigt.

Med grund i staden som tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska vidare förutsättningar tillvaratas att utforma investeringar, teknikval, belåning och riskhantering på ett sätt som ger lägsta kostnad i intervallet från idag och 25 till 50 år framåt.

Mot bakgrund av lämnad årsredovisning för 2019 anser bolaget sig ha uppfyllt ovanstående mål. Koncernen har en stark finansiell ställning att möta framtida utmaningar.

Riskhantering

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar finansnettot 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 ränteförfallostruktur med olika löptider. Koncernen har vid bokslutsdatum 74 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 26 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2019, antaget allt annat lika, skulle räntekostnaden påverkas med 4,5 mkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med -/+17 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 arbetar 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 minimera refinansieringsrisken.

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 2019-12-31. Den ekonomiska uthyrningsraden för koncernens bostäder uppgick till 97,8 (98,4) procent för helåret 2019. Idag råder det en stor bostadsbrist, främst i Storstockholm, vilket gör att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt stor och att bostadsbristen kommer att finnas kvar inom överskådlig framtid.

För koncernens lokaler uppgår den ekonomiska uthyrningsraden till 94,9 (88,7) procent för helåret 2019. 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. Under 2019 har 500 kvm lokalyta konverterats till tio lägenheter i Hallonbergen och två mindre lokaler har konverterats till två lägenheter i Rissne.

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.

Känslighetsanalys, intäkter och kostnader

	Förändring, %	**Resultateffekt, mkr**
Hyresintäkter, bostäder	+/-1	+/-5
Hyresintäkter, lokaler	+/-1	+/-2
Vakansgrad bostäder*	+/-1	-/+5
Vakansgrad lokaler*	+/-1	-/+2
Drift- och energikostnader	+/-1	-/+4
Räntenivå, marknadsränta*	+/-1	-/+4

*Förändring med en procentenhet

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2019	2018	2017	2016	2015
Koncernen						
Intäkter	mkr	982	954	977	862	824
Rörelseresultat	mkr	276	598	1 054	190	235
Resultat efter skatt	mkr	219	506	976	81	179
Balansomslutning	mkr	6 515	6 894	7 192	6 128	6 098
Marknadsvärde fastigheter	mkr	13 954	13 713	14 429	14 499	12 523
Eget kapital	mkr	4 062	4 010	3 607	2 705	2 634
Soliditet (synlig)	%	62	58	50	44	43
Soliditet (justerad)	%	72	69	66	64	62
Moderbolaget						
Intäkter	mkr	6	6	10	4	4
Rörelseresultat	mkr	-6	-11	-10	-8	-4
Resultat efter skatt	mkr	1	902	82	30	49
Balansomslutning	mkr	973	1 238	673	560	537
Eget kapital	mkr	963	1 129	333	328	308
Soliditet (synlig)	%	96	91	49	59	57

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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 använder ett strukturerat arbetssätt för att säkerställa uppföljning och styrning av projekten.

Sundbybergs stad 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 367 (266) mkr varav 0 (99) mkr avsåg förvärv av fastigheter. Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s investeringsvolym för året uppgick till 78 (47) mkr.

Koncernens förväntade framtida utveckling

Kommunens kraftiga tillväxt 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 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. Nyproduktion av cirka 900 bostadslägenheter ska färdigställas inom de kommande fem åren och stora delar av fastighetsbeståndet ska renoveras. Koncernen ska också, genom dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren, medverka aktivt till en hållbar stadsutveckling i Sundbyberg genom att bland annat erbjuda ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer, storlekar och hyresnivåer.

I samband med att järnvägen Mälarbanan byggs ut i tunnel kan Sundbybergs stadskärna utvecklas till en blandad stadsmiljö som länkar samman omgivande stadsbebyggelse och grönstruktur samt möjliggör ny bostadsbebyggelse. Tre detaljplaner tas fram för att göra detta möjligt. 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 2022 och beräknas ta cirka åtta år. Bygget av Nya stadskärnan kommer delvis att ske parallellt med tunnelbyggandet men kommer även att fortskrida ett antal år efter att tunneln är färdigställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya ägardirektiv
Samtliga bolag i koncernen fick nya ägardirektiv under 2019. Fullmäktige ger numera ägardirektiv direkt till respektive bolag och inte som tidigare via moderbolaget. Det innebär att Sundbybergs stadshus AB:s roll har förändrats. Styrningen från Sundbybergs stadshus AB:s sida har mer inriktningen av samordning än direkt styrning över dotterbolagen. Möjlig samordning inom bolagskoncernen, utifrån respektive bolags ägardirektiv och fullmäktiges årliga budget, är således utgångspunkten för moderbolaget.

Ny VD i Sundbybergs stadshus AB
Tillförordnad VD för Sundbybergs stadshus AB, Susanne Tiderman, lämnade sin befattning i april 2019. Som ny tillförordnad VD utsågs Fastighets AB Förvaltarens VD, Petra Karlsson Ekström. I oktober 2019 beslutade styrelsen om en permanent lösning med Fastighets AB Förvaltarens VD som VD även för Sundbybergs stadshus AB. VD har sin anställning i Fastighets AB Förvaltaren och ett avtal finns upprättat mellan moderbolaget och Fastighets AB Förvaltaren. Avtalet reglerar art, omfattning och ersättning för uppdraget som VD för Sundbybergs stadshus AB.

Transaktioner
Som ett led i arbetet med Nya stadskärnan har Sundbybergs stadshus AB påbörjat uppdraget att samla den exploaterbara marken inom detaljplan Västra. Under 2019 förvärvade bolaget fastigheterna Ängen 1 och Lönnen 7 från dotterbolaget Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Marken är belägen i anslutning till spårområdet och kommer delvis att tas i anspråk vid nedgrävningen av järnvägen och därefter exploateras.

Fastigheterna Muraren 9 och Basaren 1, som 2017 såldes från Fastighets AB Förvaltaren till ett dotterdotterbolag till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, avyttrades till extern aktör 1 februari 2019.

Under 2019 har Fastighets AB Förvaltaren sålt två sopsugsanläggningar, en i Hallonbergen och en i Storskogen, till Sundbybergs Avfall och Vatten AB.

Hyresnivåer
För 2019 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 1,6 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2019 och motsvarar ca 13 mkr i ökade intäkter.

Kommunikation
Kommunikation är en utpekad framgångsfaktor i projekt Sundbybergs nya stadskärna och högt prioriterad i syfte att skapa acceptans hos allmänheten med tanke på den långa byggtiden med omfattande påverkan. Den första av tre detaljplaner, Järnväg, promenad och stadsbebyggelse, har varit ute på samråd för insamling av synpunkter från remissinstanser, berörda och allmänheten. Vidare har allmänheten bjudits in till öppethus i Framtidspaviljongen på Sundbybergs torg vid tre tillfällen. Nationaldagen är en stor aktivitet i Sundbyberg och projektet fanns på plats och visade upp planprogrammet och svarade på frågor. Vidare har stadsvandringar genomförts tillsammans med representanter från Trafikverket, för att på plats i stadskärnan berätta om planerna för området och den planerade utbyggnaden av järnvägen. Utöver detta har projektets medarbetare hållit en rad föreläsningar om projektet för intresserade och engagerade föreningar, branschorganisationer och

näringsliv.

Brott mot miljöbalken

Sundbyberg Avfall och Vatten AB har under 2019 åtalats gällande brott mot miljöbalkens 29 kapitel, Otillåten miljöverksamhet. Bakgrunden är att bolaget den 15 juni 2018 gjorde en anmälan om mellanlagring av avfall till tillsynsmyndigheten Sundbybergs stad, Miljö- och bygglovsenheten. Vid inspektion på platsen för mellanlagringen den 25 juni 2018 upptäcktes att massor redan låg upplagda där. Åtgärden att lagra schaktmassorna gjordes således för tidigt då Sundbybergs stads miljö- och bygglovsenhet har sex veckor på sig att komma med synpunkter för att godkänna mellanlagringen. Beslut om försiktighetsmått med anledning av anmälan fattades den 2 juli 2018. Provtagning av massorna gjordes och analysen visade inga miljöfarliga ämnen och Sundbybergs stad avskrev vitesföreläggande som utfärdats till följd av att bolaget inte avvaktat försiktighetsåtgärder. Vid anmälan om misstänkt miljöbrott skickar staden enligt lag alltid in en anmälan om misstänkt brott. Polis- och åklagarmyndigheten valde i detta fall att gå vidare till åtal. I december 2019 ålades bolaget av Åklagarmyndigheten att betala företagsbot med 25 tkr. Boten betalades i december 2019.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		931 945 284
Årets vinst		580 557
	kronor	932 525 841

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		932 525 841
	kronor	932 525 841

Koncernresultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2, 3, 4	970 118	943 068
Aktiverat arbete för egen räkning		11 792	10 962
Övriga rörelseintäkter		18	-
Intäkter		981 928	954 030
Råvaror och förnödenheter		-40 571	-40 329
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-507 401	-480 708
Personalkostnader	8	-167 365	-165 590
Bruttoresultat		266 591	267 403
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-192 640	-201 406
Övriga rörelsekostnader		-1 569	-13 281
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	203 385	545 572
Rörelseresultat		275 767	598 288
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	754	1 719
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-39 582	-79 147
Resultat från finansiella poster		-38 828	-77 334
Resultat efter finansiella poster		236 939	520 954
Bokslutsdispositioner	14	-	-
Resultat före skatt		236 939	520 954
Skatt på årets resultat	15	-17 942	-14 904
Årets vinst		218 997	506 050

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	16	3 750	3 750
Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	17	2 805	-
		6 555	3 750
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	4 617 278	4 802 837
Byggnader och mark Avfall och Vatten	19	258 260	228 147
Inventarier	20	11 820	14 327
Bredbands- och stadsnätsutrustning	21	46 706	49 368
Pågående arbeten	22	527 570	338 880
		5 461 634	5 433 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	80	40
Andra långfristiga fordringar	25	93 000	5 000
		93 080	5 040
Summa anläggningstillgångar		5 561 269	5 442 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 653	30 395
Fordran hos koncernföretag		15 574	219
Övriga kortfristiga fordringar	26	52 841	41 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	58 654	59 477
		149 722	131 643
Kassa och bank	28		
Kassa och bank		178 822	80 978
Koncernkonto		624 905	1 238 554
Summa omsättningstillgångar		953 449	1 451 175
Summa tillgångar		6 514 718	6 893 524

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Övrigt tillskjutet kapital		226 100	226 100
		256 100	256 100
Fritt eget kapital			
Annat eget kapital		3 586 746	3 247 995
Årets resultat		218 997	506 050
		3 805 743	3 754 045
Summa eget kapital		4 061 843	4 010 145
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	30	163 484	156 868
Övriga avsättningar	31	14 200	14 700
		177 684	171 568
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32, 33	1 700 000	2 107 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	34	179 297	152 577
Övriga långfristiga skulder		38 945	38 945
		1 918 242	2 298 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000	105 000
Kortfristig skuld till koncernföretag		17 827	416
Leverantörsskulder		91 788	99 498
Aktuella skatteskulder		12 031	4 705
Övriga kortfristiga skulder		23 381	17 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	206 922	185 698
		356 949	413 289
Summa eget kapital och skulder		6 514 718	6 893 524

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31		**30 000**	**226 100**	**3 350 996**	**3 607 096**
Utdelning enligt beslut av årsstämma				-103 000	-103 000
Årets resultat				506 050	506 050
Eget kapital 2018-12-31		**30 000**	**226 100**	**3 754 046**	**4 010 146**
Utdelning enligt beslut av årsstämma				-103 500	-103 500
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma		-	-	-63 800	-63 800
Årets resultat		-	-	218 997	218 997
Eget kapital 2019-12-31		**30 000**	**226 100**	**3 805 743**	**4 061 843**

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 766	598 288
Förgäveskostnader	1 569	2 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	192 640	201 406
- Förändringar i avsättningar	-498	9 600
- Övrigt	-	-
- Nedskrivning andelar	-	94
Resultat från fastighetsförsäljningar	-203 385	-545 572
	266 092	265 897
Erhållen ränta	754	1 719
Erlagd ränta	-40 177	-74 215
Betald inkomstskatt	-4 002	-2 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 667	190 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	8 683	5 797
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-30 833	-34 124
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 710	13 051
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	48 645	48 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 452	224 052
Investeringsverksamheten		
Försäljning av anläggningstillgångar	372 195	1 387 210
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-381 227	-589 107
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 506	-
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	-88 040	-
Ökning/minskning övriga pågående projekt	-9 100	14 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 678	812 433

Kassaflödesanalys för koncernen

	2019	2018
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	200 000
Amortering av skuld	-507 000	-993 000
Erhållna anslutningsavgifter/förändring av övriga långfristiga skulder	26 720	8 059
Utbetald utdelning	-167 299	-103 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 579	-887 941
Årets kassaflöde	-515 805	148 544
Likvida medel vid årets början	1 319 532	1 170 988
Likvida medel vid årets slut	803 727	1 319 532

Moderbolagets resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2, 3, 4	3 785	4 452
Aktiverat arbete för egen räkning		1 817	1 502
Intäkter		5 602	5 954
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-7 102	-8 220
Personalkostnader	8	-4 266	-8 316
Bruttoresultat		-5 766	-10 582
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-177	-212
Övriga rörelsekostnader		-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	-	-
Rörelseresultat		-5 943	-10 794
Resultat från andelar i koncernföretag	11	3 492	911 606
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	926	310
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-5 294	-6 138
Summa resultat från finansiella poster		-876	905 778
Resultat efter finansiella poster		-6 819	894 984
Bokslutsdispositioner	14	7 400	7 600
Resultat före skatt		581	902 584
Skatt på årets resultat	15	-	-737
Årets vinst		581	901 847

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	21 600	-
Inventarier	20	94	176
Pågående arbeten	22	43 128	38 000
		64 822	38 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	484 125	484 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Fordringar hos koncernföretag		150 000	100 000
		634 125	584 124
Summa anläggningstillgångar		698 947	622 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	3	95 039	162 639
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 204	519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	123	237
		96 366	163 395
Kassa och bank	28	-	-
Koncernkonto		177 977	451 965
Summa omsättningstillgångar		274 343	615 360
Summa tillgångar		973 290	1 237 660

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		931 945	197 398
Årets vinst		581	901 847
		932 526	1 099 245
Summa eget kapital		962 526	1 129 245
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	30	-	-
Övriga avsättningar	31	-	500
Summa avsättningar		0	500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33	-	100 000
Skulder till koncernföretag		6 203	640
Leverantörsskulder		1 143	616
Aktuella skatteskulder		352	622
Övriga kortfristiga skulder		685	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	2 381	5 911
Summa kortfristiga skulder		10 764	107 915
Summa eget kapital och skulder		973 290	1 237 660

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**30 000 000**	**220 592 217**	**82 447 622**	**333 039 839**
Vinstdisposition		82 447 622	-82 447 622	-
Utdelning enligt beslut av årsstämma		-103 000 000		-103 000 000
Fusion av Sundbybergs stadshus infrastruktur AB		-2 641 929		-2 641 929
Årets resultat			901 847 374	901 847 374
Eget kapital 2018-12-31	**30 000 000**	**197 397 910**	**901 847 374**	**1 129 245 284**
Vinstdisposition		901 847 374	-901 847 374	-
Utdelning enligt beslut av årsstämma		-103 500 000		-103 500 000
Utdelning enligt av extra bolagsstämma		-63 800 000		-63 800 000
Årets resultat			580 557	580 557
Eget kapital 2019-12-31	**30 000 000**	**931 945 284**	**580 557**	**962 525 841**

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 943	-10 794
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	177	-
- Förändring i avsättningar	-500	500
- Övrigt	1	212
	-6 265	-10 082
Erhållen ränta	926	309
Erlagd ränta	-5 294	-6 138
Betald inkomstskatt	-270	324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 903	-15 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	74 429	37 910
Ökning/minskning leverantörsskulder	527	-1 354
Ökning/minskning övriga korfristiga rörelseskulder	2 590	-1 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 643	19 242
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-26 823	-9 275
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	-50 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 823	-9 275
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-100 000	-228 023
Erhållen utdelning	3 492	761 606
Utbetald utdelning	-167 300	-103 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-263 808	430 583
Årets kassaflöde	-273 988	440 550
Likvida medel vid årets början	451 965	-1 427
Genom fusion	-	12 842
Likvida medel vid årets slut	177 977	451 965

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna 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.

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

Redovisningsvaluta
Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernuppgifter
Sundbybergs stadshus AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Sundbybergs stad med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad och upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår.
I koncernen ingår dotterbolagen Fastighets AB Förvaltaren, 556050-2683, Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, 556628-6729, Sundbybergs Avfall och Vatten AB, 556764-2334, Sundbyberg stadsnätsbolag AB, org nr 556602-0631 och Sundbybergs Bredband AB, 556599-3374 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Fastighets AB Förvaltaren och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB som samtliga är helägda.

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

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

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

Förvärv som gjorts före övergången till BRNAR 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:

Hyresintäkter
Hyresintäkter 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 Avfallsordningen 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 negativt resultat. Finns ett tidigare överuttag bokförs det negativa resultatet mot den kortfristiga skulden till respektive kollektiv.

För att finansiera investering av sopsug har samtliga fastighetsägare erlagt en anslutningsavgift. Anslutningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och intäktsförs årligen till ett belopp som motsvarar årets avskrivningar och räntekostnader i enlighet med självkostnadsprincipen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

Utifrån de utbyggnadsplaner som finns bedöms de planerade anslutningsavgifterna täcka de årliga avskrivningarna och räntekostnaderna för anläggningen. Jämfört med ursprunglig plan för byggnation och anslutning är det dock en viss tidsförskjutning då byggnation i exploateringsområdet är fördröjd. I ett scenario där inte fortsatt byggnation genomförs enligt plan kommer brukningsavgifterna för sopsug att behöva höjas.

För att finansiera investering av VA-anläggningar har samtliga fastighetsägare erlagt en anläggningsavgift. Anläggningsavgifterna ska täcka avskrivningar på nyinvesteringar i ledningsnät, del av huvudanläggningen, administration, räntekostnader för nyanläggning i ledningsnät och huvudanläggning. Anläggningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och periodiseras med 10% år 1 för direkta kostnader i samband med anslutning samt administration i samband med anslutning och 1/50 av resterande 90% av anläggningsavgiften. Totalt intäktsförs 11,8% år 1. År 2-50 intäktsförs 2% per år av den del av anslutningsavgiften (90%) som ej avsåg att täcka direkta kostnader och administrationskostnader i samband med anslutningen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

Bredband- och stadsnätsavgifter
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. Intäkterna består i huvudsak av kapacitetförbindelser samt 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. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar består av nedlagda kostnader för utveckling av nätdokumentationssystem. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Immateriella tillgångar består även av parkeringsplatser med obegränsad nyttjandetid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av samtliga tillgångars värde. Vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:
Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem 5 år

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:

Mark	
Stomme inkl. grund	100 år
Underverk	100 år
Stomkomplettering	50 år
Sopsug byggnad	50 år
Sopsug markanläggning	50 år
Ledningar vatten och avlopp	50 år
Yttre ytskikt	40 år
Inre ytskikt	30 år
Sopsug maskiner	30 år
Markanläggning	20 år
Installationer	20 år
Underverk mekanisk utrustning/installationer	15 år
Pumpstationer mekanisk utrustning/installationer	15 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 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 mkr eller mer.

Fastighetsvärdering

Fastighets AB Förvaltaren marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 31 december 2019. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag

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

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:
- Skörden 1 och Höladan 1 i Ursvik. Fastigheterna färdigställdes 2013 och besiktigades 2019 för första gången sedan färdigställandet.
- Domherren 21 i centrala Sundbyberg. Fastigheten förvärvades under hösten 2018.
- Pollux 2 i centrala Sundbyberg. Fastigheten har genomgått fönsterrenovering samt renovering av tvättstugor sedan senaste besiktning.
- Banken 8 i centrala Sundbyberg. Fastigheten är nyrenoverad.

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 2,5 till 7,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,5 till 9,0 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 2019-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

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

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal där bolagen i koncernen är leastagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Koncernens bolag har leasingavtal gällande kontorsmaskiner, datorer, miljöbilar och kallvattenmätare. 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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har 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.

Finansiella instrument
Koncernens bolag använder finansiella instrument, inom ramen för bolagets Finanspolicy, för att hantera ränterisk. Bolagets finansiella instrument består av räntederivat.

Koncernen säkringsredovisar räntederivat upptagna efter januari 2013-01-01. Räntederivat upptagna tidigare än detta omfattas inte av K3s 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 Bloombergs. 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
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 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. 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 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

Uppskjuten skattefordran

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.

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. Vid fastställande av nyttjandeperiod för anläggningstillgångar beaktas den historiska utvecklingen samtidigt som antaganden görs om framtida teknisk utveckling. Avskrivningarna baseras på anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod med avdrag för eventuellt beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut. Om teknologin utvecklas snabbare än förväntat eller konkurrens, reglering eller andra marknadsförutsättningar utvecklas på annat sätt än förväntat, kan företagets framtida bedömning om nyttjandeperioder och restvärden påverkas till följd av det.

Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument. Uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument.

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

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 78,6 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt om 21,4 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter:				
Bostäder	566 964	573 195	-	-
Lokaler	234 392	215 177	2 978	-
Garage- och p-platser	24 978	22 808	146	-
Övrigt	4 182	3 946	35	-
Avfallsintäkter	37 054	54 617	-	-
VA-intäkter	53 852	22 206	-	-
Bredband- och stadsnätintäkter	34 260	33 477	-	-
Övriga intäkter	14 436	17 642	626	4 452
Summa	970 118	943 068	3 785	4 452

Not 3 Transaktioner med närstående

		2019	2018
Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor			
Inga transkationer har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.			
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning med koncernföretag avseende moderbolaget:			
Inköp	(%)	55	45
Försäljning	(%)	17	100

Not 4 Koncerninterna intäkter

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 626 tkr (4.452 tkr).

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-2 171	-1 999	-134	-369
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-31	-103	-22	-45
Skatterådgivning	-307	-331	-	-25
Övriga tjänster	-613	-7	-613	-7
Summa	-3 122	-2 440	-769	-446

Not 6 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Belopp i tkr				
Kontorsmaskiner				
Förfaller till betalning inom ett år	-462	-1 122	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-219	-1 650	-	-
	-681	-2 772	0	0

	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Bilar				
Förfaller till betalning inom ett år	-2 645	-2 331	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-4 028	-863	-	-
	-6 673	-3 194	0	0
Lokaler och garage				
Förfaller till betalning inom ett år	-769	-	-258	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-2 694	-	-1 032	-
Föfaller till betalning senare än fem år	-2 475	-	-967	-
	-5 938	0	-2 257	0
Inhyrda objekt:				
Förfaller till betalning inom ett år	-175 708	-129 846	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-491 747	-406 742	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-750 458	-594 890	-	-
	-1 417 913	-1 131 478	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-636	-655	-	-
Bilar	-2 001	-3 138	-	-
Lokaler och garage	-	-	-391	-
Summa	-2 637	-3 793	-391	0

Not 7 Övriga externa kostnader

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Drift- och underhållskostnader fastighet	-430 767	-364 459	-1 574	-
Avfallskostnader	-35 234	-25 590	-	-
VA-kostnader	-12 545	-33 544	-	-
Bredband- och stadsnätskostnader	-15 118	-10 941	-	-
Övriga kostnader	-13 737	-46 174	-5 528	-8 220
Summa	-507 401	-480 708	-7 102	-8 220

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

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	83	84	3	5
Män	108	112	-	1
Totalt	191	196	3	6
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-171	-167	-171	-167
Löner och ersättningar till övriga anställda	-101 128	-96 522	-2 135	-4 190
	-101 299	-96 689	-2 306	-4 357

	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-36 022	-35 670	-788	-1 699
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-	-1 280	-	-1 280
Pensionskostnader för övriga anställda	-18 673	-12 971	-1 063	-864
Totalt	-155 994	-146 610	-4 157	-8 200

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	2	1	2
Män	6	5	6	5
Totalt	7	7	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Moderbolaget

Koncernens redovisade kostnader för ersättning till styrelse och verkställande direktör och antalet styrelseledamöter och verkställande direktör avser endast styrelse och verkställande direktör i moderbolaget.

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	-153 413	-167 339	-95	-
Markanläggningar	-10 942	-9 375	-	-
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-5 295	-4 647	-	-
Inventarier	-5 895	-6 919	-82	-212
Bredbands- och stadsnätsutrustning	-6 858	-7 400	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	-701	-	-	-
Utrangeringar/nedskrivningar	-9 536	-5 726	-	-
Summa	-192 640	-201 406	-177	-212

Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar

Resultat av fastighetsförsäljning uppgår till 203.385 tkr (545.572 tkr). Under 2019 avyttrades fastigheterna Muraren 9 och Basaren 1 och under 2018 avyttrades Terränglöparen 11, Kartan 1, Stigfinnaren 8, delar av Vandraren 9 och Orienteraren 9, del av Bävern 2, Bivacken 2, Kasernen 1, Kvartersmästaren 1 och Ställningsmakaren 2.

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Utdelning på andelar i koncernföretag	3 492	911 606
Summa	3 492	911 606

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	754	1 719	926	310
Summa	754	1 719	926	310

Not 13 Räntekostnader och liknade resultatposter

	Koncernen 2019	2018	Moderbolaget 2019	2018
Räntekostnader	-25 982	-65 832	-494	-1 338
Övriga finansiella kostnader	-4 870	-3 997	-	-
Kostnad för kommunal borgen	-9 318	-9 318	-4 800	-4 800
Ränta pågående byggnation	588	-	-	-
	-39 582	-79 147	-5 294	-6 138

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2019	2018
Erhållet koncernbidrag	7 400	7 600
Summa	7 400	7 600

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Aktuell skatt för året	-11 328	-4 328	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-3 799	-	-
Uppskjuten skatt	-6 614	-6 777	-	-737
Summa	-17 942	-14 904	0	-737
Redovisat resultat före skatt	236 938	520 954	581	902 584
21,4% (22%) skatt på redovisat resultat	-50 705	-114 610	-124	-198 569
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	36 916	110 106	-1 014	-312
Ökning skattemässigt underskott	-1 478	-	-	-1 673
Minskning skattemässigt underskott	-	-	391	-
Återföring uppskjuten skatt på underskott	-	-	-	-737
Utdelning från dotterbolag	-	-	747	200 554
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-	-2 928	-	-
Skattemässig effekt av fastighetsförsäljning	-3 390	2 063	-	-
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-	4 851	-	-
Utnyttjad ej aktiverad fastighetsfälla	880	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	-150	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-15	-14 386	-	-
Redovisad skatt	-17 942	-14 904	0	-737

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för 2019 21,4% (22% för år 2018).

Not 16 Hyresrätter eller liknande rättigheter

	Koncernen 2019	2018
Parkeringsrättigheter i garage		
Ingånde anskaffningsvärde	3 750	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 750	3 750

Not 17 Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem

	Koncernen 2019	2018
Ingåeende anskaffningsvärden	-	-
Omklassificering	2 907	-
Inköp	599	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 506	0
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-701	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701	0
Utgående restvärde enligt plan	2 805	0

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	5 586 605	5 978 698	-	-
Investeringar	31 750	20 058	-	-
Förvärv	11 456	68 762	-	-
Aktiveringar	102 841	423 989	-	-
Inköp	-	371	11 456	-
Försäljningar	-210 625	-905 273	-	-
Omklassificeringar	3 792	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 525 819	5 586 605	11 456	0
Ingående avskrivningar	-1 779 551	-1 901 383	-	-
Försäljningar	36 371	290 593	-	-
Förvärv	-	-1 422	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-153 336	-167 339	-95	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 896 516	-1 779 551	-95	0
Ingående nedskrivningar	-17 002	-108 321	-	-
Försäljningar	-	87 579	-	-
Årets nedskrivningar	-2 284	3 740	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 000	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 286	-17 002	0	0
Utgående restvärde enligt plan	3 609 017	3 790 052	11 361	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	836 872	926 279	-	-
Förvärv	10 239	31 350	-	-
Inköp	-	8 817	10 239	-
Omklassifiseringar	208	-	-	-
Föräljningar	-20 190	-129 574	-	-
Utgående anskaffningsvärde	827 129	836 872	10 239	0
Utgående redovisade värden mark	827 129	836 872	10 239	0
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	213 919	150 338	-	-
Investeringar	13 165	16 196	-	-
Aktiveringar	3 600	54 604	-	-
Försäljningar	-656	-7 219	-	-
Utgående anskaffningsvärden	230 028	213 919	0	0
Ingående avskrivningar	-38 006	-31 446	-	-
Försäljningar	52	2 815	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-10 942	-9 375	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 896	-38 006	0	0
Utgående redovisat värde på markanläggningar	181 132	175 913	0	0
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	4 617 278	4 802 837	21 600	0
Marknadsvärde på fastigheter	13 953 775	13 713 044	48 000	-

Not 19 Byggnader och mark Avfall och Vatten

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 358	228 492
Inköp	35 408	10 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 766	239 358
Ingående avskrivningar	-11 211	-6 564
Årets avskrivningar enligt plan	-5 295	-4 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 506	-11 211
Utgående restvärde enlig plan	258 260	228 147

Not 20 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 653	66 995	410	1 181
Inköp	3 457	1 597	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-765	-939	-	-771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 345	67 653	410	410
Ingående avskrivningar	-53 327	-47 351	-234	-460
Försäljningar och utrangeringar	697	941	-	437
Årets avskrivningar	-5 895	-6 916	-82	-211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 525	-53 326	-316	-234
Utgående restvärde enligt plan	11 820	14 327	94	176

Not 21 Bredbands- och stadsnätsutrustning

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123 143	115 953
Inköp	4 196	7 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 339	123 143
Ingående avskrivningar enligt plan	-73 775	-66 375
Årets avskrivningar enligt plan	-6 858	-7 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 633	-73 775
Utgående planeligt restväde	46 706	49 368

Not 22 Pågående arbeten

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31	Moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	324 447	639 995	38 000	2 312
Investeringar	327 471	188 229	5 128	35 688
Aktiveringar	-106 338	-485 727	-	-
Kostnadsfört	-762	-3 657	-	-
Aktiverad ränta	595	679	-	-
Försäljningar	-5 866	-4 103	-	-
Omklassificering	-35 408	-10 969	-	-
Utgående nedlagda kostnader	504 139	324 447	43 128	38 000
Övriga pågående arbeten*	23 431	14 433	-	-
Utgående redovisat värde	527 570	338 880	43 128	38 000

* Fg år har justerats för att öka jämförbarheten.

Not 23 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapital-andel (%)
Fastighets AB Förvaltaren	5566050-2683	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg	100
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg	100
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg	100
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	556602-0631	Sundbyberg	100

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 19-12-31	Bokfört värde 18-12-31
Fastighets AB Förvaltaren	100	100	500 000	253 954	253 954
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	30 000	209 730	209 730
Sudbyberg Avfall och Vatten AB	100	100	1 000	8 100	8 100
Sundbybergs Bredband AB	100	100	5 000	5 062	5 062
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
Summa				484 125	484 125

	Moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	484 125	529 225
Fusionerat dotterbolag	-	-45 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 125	484 125
Utgående redovisat värde	484 125	484 125

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Årets inköp	40	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	40

Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 säte Stockholm 8 andelar (4 andelar).

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	5 000	5 421
Tillkommande poster	88 000	-
Avgående poster	-	-421
Utgående redovisat värde	93 000	5 000

Not 26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Moms	12 733	19 042	421	176
Övriga kortfristiga fordringar*	40 108	22 510	783	343
Summa	52 841	41 552	1 204	519

*Fg år har justerats för att öka jämförbarheten.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftkostnader	6 329	10 708	-	-
Förutbetalda hyror	45 704	41 304	-	-
Övriga poster	6 621	7 465	123	237
Summa	58 654	59 477	123	237

Not 28 Kassa och bank/Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	624 905	1 238 554	177 977	451 965
Övriga konton*	178 822	80 978	-	-
Summa	803 727	1 319 532	177 977	451 965

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 15.000 (15.000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat. Koncernen har en checkräkningskredit på 250.000 (250.000) tkr varav 5.990 (16.569) tkr 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 22 mkr (17 mkr) ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2020-2022 (2019-2021).

Not 29 Utdelning per aktie

På årsstämman 2020-03-31 kommer en utdelning avseende år 2019 på 0 kr per aktie, totalt 0 tkr att föreslås. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Not 30 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	208 160	210 722	-	-
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	17 726	15 038	-	-
Avseende övriga temporära skillnader	-677	-850	-	-
Skattemässigt underskott	-61 725	-68 042	-	-
Avsättning vid periodens utgång	163 484	156 868	0	0

Not 31 Övriga avsättningar

	Koncernen 2019-12-31	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2019-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Övriga poster	14 200	14 700	-	500
Summa avsättningar	14 200	14 700	0	500

Not 32 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen 2019-12-31	Koncernen 2018-12-31
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	19 400	21 200
Marknadsvärde på derivat upptagna tidigare än 2013-01-01	-	12 400
Summa	19 400	33 600

Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1.050 mkr (1.540 mkr).

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31
Förfallostuktur		
< 1 år*	1 000 000	1 007 000
1-5 år	700 000	1 100 000
Summa	1 700 000	2 107 000
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	700 000	700 000
Företagscertifikatsprogram	600 000	600 000
Obligation	400 000	807 000
Summa	1 700 000	2 107 000
Finasieringskällor ej utnyttjade (ram)		
Kreditlöften	1 000 000	1 200 000
Företagscertifikatsprogram	900 000	900 000
Checkräkningskredit	145 000	233 000

* Varav 600 mkr (600 mkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1.000 mkr (1.200 mkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga 400 mkr avser ett obligationslån som förfaller i juli 2020 och ett lån hos Kommuninvest som förfaller i december 2020, vilka kommer att refinansieras vid förfall. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga. Checkräkningskredit finns i moderbolaget.

Not 34 Förutbetalda anläggningsavgifter

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31
Avfallskollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	25 511	21 375
Förutbetald anläggninsavgift till Avfallskollektivet	25 511	21 375

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
VA-Kollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	153 786	131 202
Förutbetald anläggningsavgift VA-kollektivet	153 786	131 202
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA- avfallskollektivet	179 297	152 577

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	117 134	111 506	529	-
Förskottsbetalda intäkter	9 541	10 480	-	-
Upplupna semesterlöner	8 261	6 122	59	53
Upplupna sociala avgifter	5 780	4 337	70	108
Upplupna personalkostnader	7 198	10 077	75	522
Upplupna räntekostnader	2 329	3 285	13	-
Övriga poster	56 679	39 891	1 635	5 228
Summa	206 922	185 698	2 381	5 911

Not 36 Ställda säkerheter

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	359 764	517 968
Summa avseende egna skulder och avsättningar	359 764	517 968
Summa ställda säkerheter	359 764	517 968

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i bolagskoncernens lokaler i Hallonbergen centrum har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Hallonbergen 3 AB (ingår i Fastighets AB Balder-koncernen). Den årliga hyran uppgår till 7.458.153 kr.

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i fastigheten Sundbyberg 2:84 har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Ursvik Sundbyberg 2:84 AB. Den årliga hyran uppgår till 12.734.048 kr.

Not 37 Eventualförpliktelser

	Koncernen 2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 646	1 466
Summa ansvarsförbindelser	1 646	1 466

Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En fusion av Fastighets AB Förvaltaren med det helägda dotterbolaget Förvaltaren HBC AB har påbörjats under kvartal 1 2020.
Per 31 december 2019 fanns det i dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren en avsättning kopplat till en tvist med en lokalhyresgäst. Tvisten löstes i slutet av januari 2020 med en positiv effekt på resultatet om 3,2 mkr.

Sundbyberg _____-___-___

Peter Schilling
Ordförande

Nils-Ove Bohlin
Förste vice ordf

Axel Conradi
Andre vice ordf

Stefan Bergström

Maria Bohman Kreij

Anton Fendert

Moises Ubeira

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Building a better working world

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 2019.

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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 mars 2020

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Lekmannarevision i
Sundbybergs Stadshus AB

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

Till fullmäktige i Sundbybergs stad

Granskningsrapport för år 2019

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. Lekmannarevisionen har genomfört en fördjupad granskning rörande hur bolagen i koncernen följer GDPR. Granskningen har visat på en tillräcklig intern kontroll med avseende på detta område.

Det är vår uppfattning att det är av väsentlig betydelse att tydliga och ändamålsenliga avtal ingås med avseende på samverkan med Sundbybergs stad när det gäller den strategiska lokalförsörjningen framöver.

Vi bedömer att bolagets verksamhet 2019 skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig, med undantag för ovanstående notering rörande den strategiska lokalförsörjningen.

Sundbybergs stad den 16 mars 2020

Torbjörn Nylén

HansErik Salomonsson