

Sundbybergs stadshus AB
Org nr 556775-5516

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	4
Flerårsjämförelse	6
Investeringar	6
Koncernens förväntade framtida utveckling	7
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	8
Förslag till vinstdisposition	10
Koncernresultaträkning	11
Koncernbalansräkning	12
Koncernens förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys för koncernen	15
Moderbolagets resultaträkning	17
Moderbolagets balansräkning	18
Moderbolagets förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys för moderbolaget	21
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	23
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	23
Not 2 Nettoomsättningens fördelning	31
Not 3 Transaktioner med närstående	32
Not 4 Koncerninterna intäkter	32
Not 5 Ersättning till revisorerna	32
Not 6 Operationella leasingavtal	33
Not 7 Övriga externa kostnader	34
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	35

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	36
Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar	36
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	36
Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	37
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter	37
Not 15 Bokslutsdispositioner	37
Not 16 Skatt på årets resultat	38
Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter	39
Not 18 Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	39
Not 19 Förvaltningsfastigheter	40
Not 20 Byggnader och mark Avfall och Vatten	42
Not 21 Inventarier	42
Not 22 Bredbands- och stadsnätsutrustning	43
Not 23 Pågående arbeten	43
Not 24 Andelar i koncernföretag	44
Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav	45
Not 26 Andra långfristiga fordringar	45
Not 27 Övriga kortfristiga fordringar	45
Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46
Not 29 Kassa och bank/Likvida medel	46
Not 30 Utdelning per aktie	46
Not 31 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	47
Not 32 Övriga avsättningar	47
Not 33 Marknadsvärde på derivat	48
Not 34 Räntebärande skulder	48
Not 35 Förutbetalda anläggningsavgifter	49
Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49
Not 37 Ställda säkerheter	50
Not 38 Eventualförpliktelser	50
Not 39 Eventualtillgångar	51
Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	51

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 2020.

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 förutom 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 stadsnätbolag 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 2020 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 2020, antaget allt annat lika, skulle räntekostnaden påverkas med 4,2 mkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/-16 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 2020-12-31. Den ekonomiska uthyrningsraden för koncernens bostäder uppgick till 97,6 (97,8) procent för helåret 2020. 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 96,3 (94,9) procent för helåret 2020. 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 2020 har 241 kvm lokalyta konverterats till fyra lägenheter i Rissne.

Koncernen står inför risken att hyresgästerna inte kan fullfölja sina åtaganden. Koncernen minimerar denna risk genom god kundkänedom 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
Hysesintäkter, bostäder	+/-1	+/-5
Hysesintäkter, lokaler	+/-1	+/-3
Vakansgrad bostäder*	+/-1	-/+5
Vakansgrad lokaler*	+/-1	-/+3
Drift- och energikostnader	+/-1	-/+6
Räntenivå, marknadsränta*	+/-1	-/+16

*Förändring med en procentenhet

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Koncernen</u>						
Intäkter	mkr	1 065	982	954	977	862
Rörelseresultat	mkr	213 000	276	598	1 054	190
Resultat efter skatt	mkr	165 000	219	506	976	81
Balansomslutning	mkr	6 590	6 515	6 894	7 192	6 128
Marknadsvärde fastigheter	mkr	14 972	13 954	13 713	14 429	14 499
Eget kapital	mkr	4 227	4 062	4 010	3 607	2 705
Soliditet (synlig)	%	64	62	58	50	44
Soliditet (justerad)	%	73	72	69	66	64
<u>Moderbolaget</u>						
Intäkter	mkr	6	6	6	10	4
Rörelseresultat	mkr	-10	-6	-11	-10	-8
Resultat efter skatt	mkr	2	1	902	82	30
Balansomslutning	mkr	976	973	1 238	673	560
Eget kapital	mkr	965	963	1 129	333	328
Soliditet (synlig)	%	99	96	91	49	59

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 fastighetsinvesteringar inom bolagskoncernens uppgick till totalt 442 mkr (375 mkr). Beloppet fördelas mellan respektive bolag på följande sätt (föregående år inom parentes):

- Fastighets AB Förvaltaren: 384 (288) mkr
- Sundbyberg Avfall och Vatten AB: 46 (78) mkr
- Sundbybergs stadsnätbolag AB: 5 (3) mkr
- Sundbybergs Bredband AB: 3 (1) mkr
- Lokalfastigheter i Sundbyberg AB: - (-) mkr
- Sundbybergs stadshus AB: 4 (5) 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. Flera nya fastigheter ska byggas i ett flertal olika delområden samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga beståndet ska genomföras. 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 2024 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

Covid-19

Covid-19-utbrottet har inte påverkat verksamhetens utförande i moderbolaget Sundbybergs stadshus AB i någon högre utsträckning. Personalen har anpassat sig till att arbeta på distans och med nya digitala hjälpmedel.

Inom bolagskoncernen har samtliga bolag noga följt myndigheternas rekommendationer. Bolagen har via Sundbybergs stadshus AB rapporterat lägesbilder för Sundbybergs stad där samtliga verksamheter rapporterar att basverksamheten har fungerat tillfredsställande utan större avvikelser.

Transaktioner

I juni 2020 sålde Fastighets AB Förvaltaren en del av fastigheten Sundbyberg 2:79 i Ursvik till HSB. Det som såldes är mark med tillhörande byggrätter enligt en tidigare överenskommelse.

Hyresnivåer

För 2020 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 2,1%. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2020 och motsvarar cirka 11 mkr i ökade intäkter.

Utredning PwC

Mot bakgrund av att projektet Sundbybergs nya stadskärna är ett komplext och omfattande projekt med många intressenter gav Sundbybergs stadshus AB i juni i uppdrag till PwC att analysera organisationen utifrån perspektiven: ekonomi, struktur, process och kultur. Utredningen befäster att projektet bör ligga kvar inom bolagskoncernen och bör drivas i en tydlig och väl avgränsad projektorganisation. Ett nytt styrande projektdirektiv bör utformas som definierar projektets uppdrag, ansvarsfördelning, förväntningar, roller och mandat. Utredning bedömer vidare att en för projektet gemensam nyttokalkyl behöver upprättas samt att rapporteringsstrukturen till styrelsen och ägaren behöver vidareutvecklas.

Bolagsstruktur

Som en följd av PwC:s utredning har ett uppdrag initierats avseende att ta fram en möjlig bolagsstruktur för att omhänderta stadsutvecklingsprojekt i bolaget och bolagskoncernen på ett optimalt sätt ur bland annat ett styrningsperspektiv.

En utredning av detta har under hösten 2020 genomförts av EY. Av utredningen framgår att man normalt bör undvika att bedriva den typ av initial exploateringsverksamhet och projektledarroll, som Sundbybergs stadshus AB utför i projektet Sundbybergs nya stadskärna, när man som Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i en koncern med fastighetsägande dotterbolag.

Utredningen rekommenderar således att stadsutvecklingsverksamheten bedrivs i ett separat dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB. Det bör även övervägas att etablera holdingbolag som kan äga och avyttra fastighetsägande dotterbolag. Denna bolagsstruktur skulle även tydliggöra ansvarsrollerna inom bolagskoncernen.

Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut för detta med genomförande under 2021.

Hantering av balanspost

I samband med genomförda utredningar under året har en analys gjorts utifrån hur man ska hantera upparbetade utgifter inom projektet Sundbybergs nya stadskärna. Analysen landade i att endast de delar som är hänförliga till mark som ägs av Sundbybergs stadshus AB, motsvarande detaljplan västra, kan hanteras inom bolaget. Resterande delar (27 mkr), som avser upparbetade kostnader fram till och med 2019, fakturerades till Sundbybergs stad i slutet av 2020.

Förändrad tidplan från Trafikverket

Trafikverket aviserade under våren 2020 en kommande förändrad huvudtidplan för Mäljarbanan vilket påverkar tid och ekonomi för projektet Sundbybergs nya stadskärna. Beslut om förändrad byggstart för tunnelbygget från 2022 till 2024 förväntas att beslutas av Trafikverket under 2021. Förhandling med Trafikverket om reglering av merkostnader för projektet med anledning av den förändrade tiden pågår.

Rivning av byggnad

Rivning av bilverkstaden Allé-Service, en byggnad på fastigheten Lönnen 7 med adress Järnvägsgratan 1, har genomförts under hösten 2020.

Förberedande arbeten

Omfattande förberedande arbeten, främst ledningsomläggningar, inför genomförande av Trafikverkets transportinfrastrukturplanering har påbörjats. Exempelvis Esplanaden, Sturegatan och Järnvägsgratan har påverkats kraftigt, med effekter på behov av insatser från projektet vid bevakning av trafiksituation och övrig omgivningspåverkan.

Inventering och utredning inom projektet Nya stadskärnan

Projektet Nya stadskärnan har i samarbete med staden påbörjat arbete med inventering och utredning gällande intäktsförutsättningar, exempelvis den tekniska försörjningens påverkan på exploateringsbar yta samt arbete med flera scenarier för bebyggelsen. Analys av projektets return on investment är inledd, samt arbete med utökad metod för hantering av osäkerheter inom kalkylering.

Teknisk förstudie, vilken klarlägger förutsättningar och genomförbarhet för kvartersmark och allmän platsmark såväl inom detaljplan för Västra delen som övriga programområdet har avslutats, och beslut om fördjupad teknisk förstudie fattats och inletts. Förstudien ger viktigt underlag till det omfattande förhandlingsarbete som pågår med Trafikverket avseende dels Genomförandeavtal med tillhörande nyttjanderättsavtal dels preciseringar av befintligt Medfinansieringsavtal.

Kommunikation inom projektet Nya stadskärnan

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. Året har präglats av den pågående pandemin och projektets vanligtvis regelbundna fysiska möten med allmänheten har fått ställas in. Digitala informationsträffar tillsammans med Trafikverket har genomförts under vår och höst. Det nyhetsbrev som startades vid årsskiftet har mottagits väl med en organisk tillväxt och antalet prenumeranter uppgår nu till 520. Projektet har genomfört skyltning vid Trafikverkets byggarbetsplatser, sedan november 2020 i större formatet A1 med information om den viktiga förutsättning som järnvägens förläggande i tunnel utgör för att kunna skapa Nya stadskärnan.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	932 525 841
Årets vinst	2 372 423
	<hr/>
kronor	<u>934 898 264</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	934 898 264
	<hr/>
kronor	<u>934 898 264</u>

Koncernresultaträkning	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 046 384	970 118
Aktiverat arbete för egen räkning		18 382	11 792
Övriga rörelseintäkter		-	18
Intäkter		1 064 766	981 928
Råvaror och förnödenheter		-43 605	-40 571
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-534 782	-507 401
Personalkostnader	8	-180 631	-167 365
Bruttoresultat		305 748	266 591
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-186 645	-192 640
Övriga rörelsekostnader		2 815	-1 569
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	90 923	203 385
Rörelseresultat		212 841	275 767
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	-4 057	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	479	754
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-22 925	-39 582
Resultat från finansiella poster		-26 503	-38 828
Resultat efter finansiella poster		186 338	236 939
Bokslutsdispositioner	15	-	-
Resultat före skatt		186 338	236 939
Skatt på årets resultat	16	-21 296	-17 942
Årets vinst		165 042	218 997

Koncernbalansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	17	3 750	3 750
Nedlagda utgifter för utveckling av nätokumentationssystem	18	2 103	2 805
		<u>5 853</u>	<u>6 555</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	4 569 163	4 617 278
Byggnader och mark Avfall och Vatten	20	359 977	258 260
Inventarier	21	9 050	11 820
Bredbands- och stadsnätsutrustning	22	47 201	46 706
Pågående arbeten	23	723 805	527 570
		<u>5 709 196</u>	<u>5 461 634</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	80	80
Andra långfristiga fordringar	26	88 000	93 000
		<u>88 080</u>	<u>93 080</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 803 129</u>	<u>5 561 269</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		71 286	22 653
Fordran hos koncernföretag		23 341	15 574
Övriga kortfristiga fordringar	27	60 501	52 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	61 418	58 654
		<u>216 546</u>	<u>149 722</u>
<u>Kassa och bank</u>	29		
Kassa och bank		50 097	178 822
Koncernkonto		519 738	624 905
Summa omsättningstillgångar		<u>786 381</u>	<u>953 449</u>
Summa tillgångar		<u>6 589 510</u>	<u>6 514 718</u>

Koncernbalansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		30 000	30 000
Övrigt tillskjutet kapital		226 100	226 100
		<hr/>	<hr/>
		256 100	256 100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Annat eget kapital		3 805 744	3 586 746
Årets resultat		165 042	218 997
		<hr/>	<hr/>
		3 970 786	3 805 743
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		4 226 886	4 061 843
		<hr/>	<hr/>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	31	170 515	163 484
Övriga avsättningar	32	3 000	14 200
		<hr/>	<hr/>
		173 515	177 684
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33, 34	1 600 000	1 700 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	35	223 741	179 297
Övriga långfristiga skulder		26 260	38 945
		<hr/>	<hr/>
		1 850 001	1 918 242
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	5 000
Kortfristig skuld till koncernföretag		16 052	17 827
Leverantörsskulder		84 800	91 788
Aktuella skatteskulder		10 744	12 031
Övriga kortfristiga skulder		20 409	23 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	207 103	206 922
		<hr/>	<hr/>
		339 108	356 949
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		6 589 510	6 514 718
		<hr/>	<hr/>

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31		30 000	226 100	3 754 047	4 010 147
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	3 805 744	4 061 844
Årets resultat		-	-	165 042	165 042
Eget kapital 2020-12-31		30 000	226 100	3 970 786	4 226 886

Kassaflödesanalys för koncernen	2020	2019
Belopp i tkr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 841	275 766
Förgäveskostnader	-	1 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	186 645	192 640
- Förändringar i avsättningar	-11 200	-498
- Övrigt	-2 969	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	-93 738	-203 385
	<hr/>	<hr/>
	291 579	266 092
Erhållen ränta	479	754
Erlagd ränta	-22 925	-40 177
Betald inkomstskatt	-15 554	-4 002
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	253 579	222 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-48 633	8 683
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-17 525	-30 833
Ökning/minskning leverantörsskulder	-6 988	-7 710
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 566	48 645
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 867	241 452
Investeringsverksamheten		
Försäljning av anläggningstillgångar	132 594	372 195
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-474 113	-381 227
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-3 506
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	5 000	-88 040
Ökning/minskning övriga pågående projekt	-	-9 100
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336 519	-109 678

Kassaflödesanalys för koncernen	2020	2019
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-73 240	-507 000
Erhållna anslutningsavgifter/förändring av övriga långfristiga skulder	-	26 720
Utbetald utdelning	-	-167 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 240	-647 579
Årets kassaflöde	-233 892	-515 805
Likvida medel vid årets början	803 727	1 319 532
Likvida medel vid årets slut	<u>569 835</u>	<u>803 727</u>

Moderbolagets resultaträkning	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2, 3, 4	5 439	3 785
Övriga rörelseintäkter		13	-
Aktiverat arbete för egen räkning		880	1 817
Intäkter		<u>6 332</u>	<u>5 602</u>
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-10 267	-7 102
Personalkostnader	8	-2 983	-4 266
Bruttoresultat		<u>-6 918</u>	<u>-5 766</u>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 445	-177
Övriga rörelsekostnader		-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	-	-
Rörelseresultat		<u>-10 363</u>	<u>-5 943</u>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	2 430	3 492
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	668	926
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-1	-5 294
Summa resultat från finansiella poster		<u>3 097</u>	<u>-876</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 266</u>	<u>-6 819</u>
Bokslutsdispositioner	15	<u>9 100</u>	<u>7 400</u>
Resultat före skatt		<u>1 834</u>	<u>581</u>
Skatt på årets resultat	16	538	-
Årets vinst		<u>2 372</u>	<u>581</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	19 221	21 600
Inventarier	21	12	94
Pågående arbeten	23	17 745	43 128
		<hr/>	<hr/>
		36 978	64 822
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	484 124	484 125
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Fordringar hos koncernföretag		175 000	150 000
Uppskjuten skattefordran	31	539	-
		<hr/>	<hr/>
		659 663	634 125
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		696 641	698 947
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		37 492	-
Fordringar hos koncernföretag	3	29 801	95 039
Aktuella skattefordringar		119	-
Övriga kortfristiga fordringar	27	1 164	1 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	673	123
		<hr/>	<hr/>
		69 249	96 366
<u>Kassa och bank</u>	29	-	-
Koncernkonto		210 402	177 977
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		279 651	274 343
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		976 292	973 290

Moderbolagets balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		30 000	30 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		932 526	931 945
Årets vinst		2 372	581
		934 898	932 526
Summa eget kapital		964 898	962 526
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	31	-	-
		-	-
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		160	6 203
Leverantörsskulder		2 793	1 143
Aktuella skatteskulder		-	352
Övriga kortfristiga skulder		6 307	685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	2 134	2 381
Summa kortfristiga skulder		11 394	10 764
Summa eget kapital och skulder		976 292	973 290

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i kr	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
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
Vinstdisposition		580 557	-580 557	-
Årets resultat			2 372 423	2 372 423
Eget kapital 2020-12-31	30 000 000	932 525 841	2 372 423	964 898 264

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2020	2019
Belopp i tkr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 363	-5 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	3 445	177
- Förändring i avsättningar	-	-500
- Övrigt	1 088	1
	<hr/>	<hr/>
	-5 830	-6 265
Erhållen ränta	668	926
Erlagd ränta	-1	-5 294
Betald inkomstskatt	-472	-270
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 635	-10 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-37 487	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	73 822	74 429
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 784	527
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 768	2 590
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 684	66 643
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 517	-26 823
Sålda materiella anläggningstillgångar	26 828	-
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	-25 000	-50 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 689	-76 823

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2020	2019
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-100 000
Erhållen utdelning	2 430	3 492
Utbetald utdelning	-	-167 300
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 430	-263 808
Årets kassaflöde	32 425	-273 988
Likvida medel vid årets början	177 977	451 965
Genom fusion	-	-
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>210 402</u>	<u>177 977</u>

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, förutom 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. Rabatt som lämnats till följd av covid-19 har kostnadsförts i den period som rabatten är hänförlig till i enlighet med BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

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

Sundbybergs Stadshus AB marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 2020-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Värderingsunderlag

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

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Skvadronen 4. Fastigheten har genomgått stambyte.
- Ljungen 3. Fastigheten har genomgått en större renovering.
- Bävern 2. Nyrenoverat garage och ny ventilation.
- Spiken 4. Pågående renovering av lokalytor.
- Bageriet 23. Fastigheten genomgår en hållbar renovering.

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 2,37 till 7,25 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,42 till 9,40 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 2020-12-31. 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 MSCI - 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 överförs 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. 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 Stads kärnan 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 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter:				
Bostäder	578 370	566 964	-	-
Lokaler	236 359	234 392	1 595	2 978
Garage- och p-platser	31 581	24 978	157	146
Övrigt	19 048	4 182	42	35
Avfallsintäkter	42 444	37 054	-	-
VA-intäkter	61 783	53 852	-	-
Bredband- och stadsnätintäkter	35 763	34 260	-	-
Övriga intäkter	41 036	14 436	3 645	626
Summa	<u>1 046 384</u>	<u>970 118</u>	<u>5 439</u>	<u>3 785</u>

Not 3 Transaktioner med närstående

2020 2019

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor
Inga transaktioner 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	(%)	39	55
Försäljning	(%)	11	17

Not 4 Koncerninterna intäkter

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 622 tkr (626 tkr).

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ernst & Young AB</u>				
Revisionsuppdraget	-1 914	-2 171	-123	-134
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-51	-31	-51	-22
Skatterådgivning	-149	-307	-134	-
Övriga tjänster	-28	-613	-28	-613
Summa	<u>-2 142</u>	<u>-3 122</u>	<u>-336</u>	<u>-769</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

	Koncernen <u>2020</u>	<u>2019</u>	Moderbolaget <u>2020</u>	<u>2019</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Belopp i tkr				
<u>Kontorsmaskiner</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-591	-462	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-945	-219	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-23	-	-	-
	<u>-1 559</u>	<u>-681</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Bilar</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-2 231	-2 645	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-3 606	-4 028	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-5 837	-	-	-
	<u>-11 674</u>	<u>-6 673</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Lokaler och garage</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-781	-769	-593	-258
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-2 568	-2 694	-1 651	-1 032
Förfaller till betalning senare än fem år	-1 765	-2 475	-638	-967
	<u>-5 114</u>	<u>-5 938</u>	<u>-2 882</u>	<u>-2 257</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inhyrda objekt:				
Förfaller till betalning inom ett år	-175 097	-176 477	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-451 185	-494 441	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-676 630	-752 933	-	-
	<u>-1 302 912</u>	<u>-1 423 851</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-600	-636	-	-
Bilar	-2 289	-2 001	-	-
Lokaler och garage	-750	-681	-610	-391
Inhyrda objekt	-176 032	-163 327	-	-
Summa	<u>-179 671</u>	<u>-166 645</u>	<u>-610</u>	<u>-391</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Drift- och underhållskostnader fastighet	-461 986	-430 767	-2 833	-1 574
Avfallskostnader	-42 448	-35 234	-	-
VA-kostnader	-15 863	-12 545	-	-
Bredband- och stadsnätstkostnader	-12 352	-15 118	-	-
Övriga kostnader	-2 133	-13 737	-7 434	-5 528
Summa	<u>-534 782</u>	<u>-507 401</u>	<u>-10 267</u>	<u>-7 102</u>

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		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	107	83	3	3
Män	133	108	-	-
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>240</u>	<u>191</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-171	-171	-171	-171
Löner och ersättningar till övriga anställda	-117 569	-101 128	-2 191	-2 135
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	-117 740	-101 299	-2 362	-2 306
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-38 390	-36 022	-633	-788
Pensionskostnader för övriga anställda	-15 315	-18 673	-113	-1 063
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>-171 445</u>	<u>-155 994</u>	<u>-3 108</u>	<u>-4 157</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	6	6	6	6
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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.

Vd är anställd i dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren som fakturerar för dessa tjänster. Inget avtal om avgångsvederlag finns.

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förvaltningsfastigheter	-155 496	-153 413	-109	-95
Markanläggningar	-11 908	-10 942	-4	-
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-7 346	-5 295	-	-
Inventarier	-4 028	-5 895	-82	-82
Bredbands- och stadsnätsutrustning	-7 166	-6 858	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	-701	-701	-	-
Utrangeringar/nedskrivningar	-	-9 536	-3 250	-
Summa	<u>-186 645</u>	<u>-192 640</u>	<u>-3 445</u>	<u>-177</u>

Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar

Resultat av fastighetsförsäljning uppgår till 90.923 tkr (203.385 tkr). Under 2020 såldes en del av fastigheten Sundbyberg 2:79 i Ursvik till HSB. Det som såldes var mark med tillhörande byggrätter. Under 2019 avyttrades fastigheterna Muraren 9 och Basaren 1.

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utdelning på andelar i koncernföretag	2 430	3 492
Summa	<u>2 430</u>	<u>3 492</u>

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nedskrivningar	-4 057	-
Summa	<u>-4 057</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter	479	754	668	926
Summa	<u>479</u>	<u>754</u>	<u>668</u>	<u>926</u>

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader	-19 398	-25 982	-1	-494
Övriga finsnsiella kostnader	-3 491	-4 870	-	-
Kostnad för kommunal borgen	-3 493	-9 318	-	-4 800
Ränta under pågående byggnation	3 427	588	-	-
Summa	<u>-22 955</u>	<u>-39 582</u>	<u>-1</u>	<u>-5 294</u>

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Erhållet koncernbidrag	9 100	7 400
Summa	<u>9 100</u>	<u>7 400</u>

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt för året	-13 419	-11 106	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-847	-222	-	-
Uppskjuten skatt	-7 030	-6 614	538	-
Summa	<u>-21 296</u>	<u>-17 942</u>	<u>538</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	186 338	236 939	1 834	581
21,4% (21,4%) skatt på redovisat resultat	-39 876	-50 705	-392	-124
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	17 785	36 916	-700	-1 014
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering	-365	-	-	-
Ökning/Minskning skattemässunderskott	1 519	-1 478	-	391
Utdelning från dotterbolag	-	-	520	747
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	1 025	-	1 110	-
Skattemässig effekt av fastighetsförsäljning	-	-3 390	-	-
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-849	-	-	-
Utnyttjad ej aktiverad fastighetsfälla	-	880	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	-535	-150	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-15	-	-
Redovisad skatt	<u>-21 296</u>	<u>-17 942</u>	<u>538</u>	<u>0</u>
Redovisad effektiv skatt i %	11	8	29	-

Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter

	Koncernen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Parkeringsrättigheter i garage		
Ingående anskaffningsvärde	3 750	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 750	3 750

Not 18 Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem

	Koncernen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 506	-
Omklassificering	-	2 907
Inköp	-	599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 506	3 506
Ingående avskrivningar	-701	-
Årets avskrivning	-702	-701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 403	-701
Utgående restvärde enligt plan	2 103	2 805

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader				
Ingående				
anskaffningsvärden	5 525 819	5 586 605	11 456	-
Investeringar	19 871	31 750	-	-
Förvärv	-	11 456	-	-
Aktiveringar	101 251	102 841	-	-
Inköp	-	-	-	-
Försäljningar	-	-210 625	-	11 456
Omklassificeringar	-	3 792	-	-
Utrangering/rivning	-4 126	-	-3 305	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 642 815	5 525 819	8 151	11 456
Ingående avskrivningar	-1 896 516	-1 779 551	-95	-
Försäljningar	-	36 371	-	-
Utrangeringar	14	-	-	-
Omklassificeringar	-3	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-155 442	-153 336	-54	-95
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 051 947	-1 896 516	-149	-95
Ingående nedskrivningar	-20 286	-17 002	-	-
Årets nedskrivningar	-	-2 284	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 000	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 286	-20 286	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 570 582</u>	<u>3 609 017</u>	<u>8 002</u>	<u>11 361</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	827 129	836 872	10 239	-
Förvärv	-	10 239	-	-
Inköp	-	-	-	10 239
Omklassificeringar	-	208	-	-
Försäljningar	-12 029	-20 190	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående anskaffningsvärde	815 100	827 129	10 239	10 239
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående redovisade värden mark	<u>815 100</u>	<u>827 129</u>	<u>10 239</u>	<u>10 239</u>
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	230 028	213 919	-	-
Investeringar	7 949	13 165	984	-
Aktiveringar	6 306	3 600	-	-
Försäljningar	-	-656	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående anskaffningsvärden	244 283	230 028	984	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Ingående avskrivningar	-48 896	-38 006	-	-
Försäljningar	-	52	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-11 906	-10 942	-4	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 802	-48 896	-4	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående redovisat värde på markanläggningar	<u>183 481</u>	<u>181 132</u>	<u>980</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	4 569 163	4 617 278	19 221	21 600
Marknadsvärde på fastigheter	14 972 350	13 953 775	51 000	48 000

Not 20 Byggnader och mark Avfall och Vatten

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	274 767	239 358
Inköp	109 063	35 408
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 830	274 766
Ingående avskrivningar	-16 506	-11 211
Årets avskrivningar enligt plan	-7 347	-5 295
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 853	-16 506
Utgående restvärde enligt plan	<u>359 977</u>	<u>258 260</u>

Not 21 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående				
anskaffningsvärden	70 345	67 653	410	410
Inköp	1 250	3 457	-	-
Försäljningar och				
utrangeringar	-4 292	-765	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade				
anskaffningsvärden	67 303	70 345	410	410
Ingående avskrivningar	-58 525	-53 327	-316	-234
Försäljningar och				
utrangeringar	4 292	697	-	-
Årets avskrivningar	-4 020	-5 895	-82	-82
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade				
avskrivningar	-58 253	-58 525	-398	-316
Utgående restvärde enligt				
plan	<u>9 050</u>	<u>11 820</u>	<u>12</u>	<u>94</u>

Not 22 Bredbands- och stadsnätstrustning

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	127 339	123 143
Inköp	7 661	4 196
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 000	127 339
Ingående avskrivningar enligt plan	-80 633	-73 775
Årets avskrivningar enligt plan	-7 166	-6 858
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-87 799	-80 633
Utgående planligt restvärde	<u>47 201</u>	<u>46 706</u>

Not 23 Pågående arbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	504 139	324 447	43 128	38 000
Investeringar	405 894	327 471	3 199	5 128
Aktiveringar	-107 557	-106 338	-	-
Kostnadsfört	-1 302	-762	-1 088	-
Aktiverad ränta	3 427	595	-	-
Försäljningar	-26 828	-5 866	-26 828	-
Omklassificering	-76 318	-35 408	-666	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	701 455	504 139	17 745	43 128
Övriga pågående arbeten*	22 350	23 431	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>723 805</u>	<u>527 570</u>	<u>17 745</u>	<u>43 128</u>

Not 24 Andelar i koncernföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>		
Fastighets AB Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	5566050-2683	Sundbyberg	100		
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556628-6729	Sundbyberg	100		
Sundbybergs Bredband AB	556764-2334	Sundbyberg	100		
Sundbybergs stadsnätbolag AB	556599-3374	Sundbyberg	100		
	556602-0631	Sundbyberg	100		
				<u>Bokfört värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Fastighets AB Förvaltaren	100	100	500 000	253 954	253 954
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	30 000	209 730	209 730
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100	100	1 000	8 100	8 100
Sundbybergs Bredband AB	100	100	5 000	5 062	5 062
Sundbybergs stadsnätbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
Summa				<u>484 125</u>	<u>484 125</u>
				<u>Moderbolaget</u>	
				<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde				484 125	484 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				484 125	484 125
Utgående redovisat värde				<u>484 125</u>	<u>484 125</u>

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	80	40
Årets inköp	-	40
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80</u>	<u>80</u>

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

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	93 000	5 000
Tillkommande poster	-	88 000
Avgående poster	-5 000	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående redovisat värde	<u>88 000</u>	<u>93 000</u>

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	8 679	12 733	-	421
Övriga kortfristiga fordringar*	51 822	40 108	1 164	783
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>60 501</u>	<u>52 841</u>	<u>1 164</u>	<u>1 204</u>

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda driftkostnader	7 551	6 329	-	-
Förutbetalda hyror	45 874	45 704	58	-
Övriga poster	7 993	6 621	615	123
Summa	<u>61 418</u>	<u>58 654</u>	<u>673</u>	<u>123</u>

Not 29 Kassa och bank/Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Koncernkonto	519 738	624 905	210 402	177 977
Övriga konton*	50 097	178 822	-	-
Summa	<u>569 835</u>	<u>803 727</u>	<u>210 402</u>	<u>177 977</u>

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 50.000 (15.000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat. Koncernen har en checkräkningskredit på 250.000 (250.000) tkr varav 3.373 (5.990) 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 16 mkr (22 mkr) ska garantera att Fastighets AB Förvaltaren ska kunna betala förändringar i elpriset under perioden 2021-2023 (2020-2022).

Not 30 Utdelning per aktie

På årsstämman 2021-03-31 kommer en utdelning avseende år 2020 på 0 kr per aktie, totalt 0 tkr att föreslås. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Not 31 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	205 295	208 160	539	-
Avseende övriga temporära skillnader	-	-677	-	-
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	26 945	17 726	-	-
Skattemässigt underskott	-61 725	-61 725	-	-
	<u>170 515</u>	<u>163 484</u>	<u>539</u>	<u>0</u>
Avsättning vid periodens utgång				

Not 32 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga poster	3 000	14 200	-	-
	<u>3 000</u>	<u>14 200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar				

Not 33 Marknadsvärde på derivat

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	16 085	19 400
Summa	16 085	19 400

Marknadsvärdet på räntederivaten är negativt. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 980 mkr (1.050 mkr).

Not 34 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förfallostruktur		
< 1 år*	700 000	1 000 000
1-5 år	900 000	700 000
Summa	1 600 000	1 700 000
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	1 000 000	700 000
Företagscertifikatsprogram	400 000	600 000
Obligation	200 000	400 000
Summa	1 600 000	1 700 000
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	1 100 000	900 000
Checkräkningskredit	110 000	145 000

* Varav 400 mkr (600 mkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1.000 mkr (1.000 mkr). Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 mkr (1 000 mkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga 300 mkr avser ett lån hos Kommuninvest som förfaller i september 2021, vilket kommer att refinansieras vid förfall. Dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Not 35 Förutbetalda anläggningsavgifter

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Avfallskollektivet</u>		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	26 772	25 511
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	26 772	25 511
<u>VA-Kollektivet</u>		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	196 969	153 786
Förutbetald anläggningsavgift VA-kollektivet	196 969	153 786
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA- avfallskollektivet	223 741	179 297

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	116 989	117 134	390	529
Förskottsbetalda intäkter	9 449	9 541	-	-
Upplupna semesterlöner	9 430	8 261	51	59
Upplupna sociala avgifter	6 177	5 780	65	70
Upplupna personalkostnader	3 737	7 198	-	75
Upplupna räntekostnader	1 936	2 329	-	13
Övriga poster	59 385	56 679	1 628	1 635
Summa	<u>207 103</u>	<u>206 922</u>	<u>2 134</u>	<u>2 381</u>

Not 37 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	517 968	359 764
Summa avseende egna skulder och avsättningar	517 968	359 764
Summa ställda säkerheter	517 968	359 764

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i bolagskoncernens lokaler i Terränglöparen 11, 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 7.425.529 kr (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 (12.734.048 kr).

Not 38 Eventualförpliktelser

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 600	1 646
Summa ansvarsförbindelser	1 600	1 646

Not 39 Eventualtillgångar

Tilläggsköpeskillingar avseende tidigare genomförda fastighetsförsäljningar förväntas inkomma i dotterbolag till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Tilläggsköpeskillingarna är dock osäkra gällande när de förväntas utfalla och till vilka belopp. Tidpunkterna är beroende av antagande av nya detaljplaner och beloppen påverkas av antalet byggrätter i respektive detaljplan och byggrätternas marknadsvärden.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 ska en översyn av det samlade behovet av verkställande ledningsfunktion inom bolagskoncernen kopplat till den pågående översynen av bolagsstrukturen genomföras. Inriktningsbeslutet som styrelsen fattade den 8 december 2020 innebär genomgripande förändringar i koncernen Sundbybergs stadshus AB avseende Sundbybergs nya stadskärna och stadsutvecklingsprojekten i Hallonbergen, Ör och Rissne. Omdaningen måste också ses i relation till befintliga dotterbolag inom koncernen där Fastighets AB Förvaltaren är, till uppdrag och omslutning, det största bolaget samt att bolaget är inne i en mycket expansiv fas med projekt inom nybyggnation och renovering med mera. Som en konsekvens av detta entledigas Petra Karlsson Ekström som VD i Sundbybergs stadshus AB per den 26 februari 2021. I samband med detta träffades en överenskommelse om avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner.

Sundbyberg _____ - ____ - ____

Peter Schilling
Ordförande

Nils-Ove Bohlin
Förste vice ordf

Axel Conradi
Andre vice ordf

Stefan Bergström

Maria Bohman Kreij

Anton Fendert

Moises Ubeira

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor