

**Sundbybergs stadshus AB**  
**Org nr 556775-5516**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	4
Flerårsjämförelse	6
Investeringar	7
Koncernens förväntade framtida utveckling	7
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	8
Förslag till vinstdisposition	10
Koncernresultaträkning	11
Koncernbalansräkning	12
Koncernens förändringar i eget kapital	15
Kassaflödesanalys för koncernen	16
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Moderbolagets förändringar i eget kapital	21
Kassaflödesanalys för moderbolaget	22
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	24
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	24
Not 2 Nettoomsättningens fördelning	32
Not 3 Transaktioner med närstående	33
Not 4 Koncerninterna intäkter	33
Not 5 Ersättning till revisorerna	33
Not 6 Operationella leasingavtal	34
Not 7 Övriga externa kostnader	35
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	36

Not 9	Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	37
Not 10	Resultat från fastighetsförsäljningar	38
Not 11	Resultat från andelar i koncernföretag	38
Not 12	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	38
Not 13	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38
Not 14	Räntekostnader och liknande resultatposter	39
Not 15	Bokslutsdispositioner	39
Not 16	Skatt på årets resultat	40
Not 17	Hysesrätter eller liknande rättigheter	41
Not 18	Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	41
Not 19	Förvaltningsfastigheter	42
Not 20	Byggnader och mark Avfall och Vatten	44
Not 21	Inventarier	44
Not 22	Bredbands- och stadsnätsutrustning	45
Not 23	Pågående arbeten	45
Not 24	Andelar i koncernföretag	46
Not 25	Andra långfristiga värdepappersinnehav	47
Not 26	Andra långfristiga fordringar	47
Not 27	Övriga kortfristiga fordringar	47
Not 28	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48
Not 29	Kassa och bank/Likvida medel	48
Not 30	Utdelning per aktie	48
Not 31	Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	49
Not 32	Övriga avsättningar	49
Not 33	Marknadsvärde på derivat	50
Not 34	Räntebärande skulder	50
Not 35	Förutbetalda anläggningsavgifter	51
Not 36	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51
Not 37	Ställda säkerheter	52
Not 38	Eventualförpliktelser	52
Not 39	Eventualtillgångar	52
Not 40	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	53

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 2021.

## 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 som 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](http://www.sundbybergsstadshusab.se) <<http://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 2021 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 66 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 34 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2021, givet oförändrad skuldvolym, skulle räntekostnaden öka med 6 mkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden öka med 11 mnkr.



### 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 som 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 2021-12-31. Den ekonomiska uthyrningsraden för koncernens bostäder uppgick till 97,3 (97,6) procent för 2021. 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 90,0 (96,3) procent för 2021. Under året har renoveringsprojekt påbörjats i ett antal fastigheter med hög andel lokaler. Under en begränsad period kommer detta att medföra en högre vakansgrad. Koncernen arbetar aktivt för att förbättra vakansgraden i lokalerna. I takt med att Sundbyberg utvecklas och med det befolkningstillväxten, bedömer bolaget att efterfrågan på lokaler i attraktiva lägen kommer att öka.

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

Koncernen står för 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

	<b>Förändring, %</b>	<b>Resultateffekt, mnkr</b>
Hysesintäkter, bostäder	+/-1	+/-6
Hysesintäkter, lokaler	+/-1	+/-3
Vakansgrad bostäder*	+/-1	-/+6
Vakansgrad lokaler*	+/-1	-/+3
Drift- och energikostnader	+/-1	-/+6
Räntenivå, marknadsränta*	+/-1	-/+18

\*Förändring med en procentenhet

**Flerårsjämförelse**

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Koncernen</u>						
Intäkter	mnkr	1 074	1 065	982	954	977
Rörelseresultat	mnkr	87	213	276	598	1 054
Resultat efter skatt	mnkr	54	165	219	506	976
Balansomslutning	mnkr	6 815	6 590	6 515	6 894	7 192
Marknadsvärde fastigheter	mnkr	16 555	14 972	13 954	13 713	14 429
Eget kapital	mnkr	4 189	4 227	4 062	4 010	3 607
Soliditet (synlig)	%	61	64	62	58	50
Soliditet (justerad)	%	72	73	72	69	66
<u>Moderbolaget</u>						
Intäkter	mnkr	5	6	6	6	10
Rörelseresultat	mnkr	-4	-10	-6	-11	-10
Resultat efter skatt	mnkr	4	2	1	902	82
Balansomslutning	mnkr	888	976	973	1 238	673
Eget kapital	mnkr	877	965	963	1 129	333
Soliditet (synlig)	%	99	99	96	91	49

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. Investeringar behöver också göras för att klimatanpassa kapaciteten.

Årets investeringar inom bolagskoncernens uppgick till totalt 560 mnkr (442 mnkr). Beloppet fördelas mellan respektive bolag på följande sätt (föregående år inom parentes):

- Fastighets AB Förvaltaren: 466 (384) mnkr
- Sundbyberg Avfall och Vatten AB: 70 (46) mnkr
- Sundbybergs stadsnätbolag AB: 10 (5) mnkr
- Sundbybergs Bredband AB: 1 (3) mnkr
- Lokalfastigheter i Sundbyberg AB: 2 (-) mnkr
- Sundbybergs stadshus AB: 11 (4) mnkr

## **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 Mälardalen byggs ut i tunnel kan Sundbybergs stadskärna utvecklas till en sammanhängande statsmiljö där den nu är splittrad. Detta skapar fler kontor, fler bostäder i bostadsbristen, bidrar till regionens tillväxt och klimatsäkrar stadskärnan. Fyra 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 huvudsakligen genomföras 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 till Sundbybergs stad där så önskats. Samtliga verksamheter har rapporterat att basverksamheten har fungerat tillfredsställande utan större avvikelser.

### Transaktioner

Under 2021 har avtal tecknats om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola, utöver detta har inga transaktioner genomförts under 2021. Koncernen har haft försäljningsomkostnader på 12 mkr kopplat till tidigare genomförda fastighetsförsäljningar.

### Hyresnivåer

För 2021 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 1,45%. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2021 och motsvarar cirka 10 mnkr i ökade intäkter.

### Utredning projekt och personalförändringar

I slutet på februari lämnade VD i bolaget sitt uppdrag vilket fick som konsekvens att de utredningsuppdrag och processer som gällde Sundbybergs nya stadskärna organisatoriska hemvist flyttades fram i tiden. Uppdraget som VD hanterades av styrelsens ordförande fram till slutet på april då uppdraget som VD och vice VD gick till stadsdirektör respektive ekonomichef i Sundbybergs stad. Det vidare arbetet har fortsatt genom att Sundbybergs stad upphandlade en konsult med uppdrag att genomföra en utredning av projektorganisationen i hela kommunkoncernen. Det uppdraget påbörjades med en förstudie under hösten och arbetet intensifieras under 2022. Det gör att det inriktningsbeslut som fattades under 2020 pausats till detta arbete slutredovisats.

I Sundbybergs stadshus ABs affärsområde Sundbybergs nya stadskärna har tidigare projektledaren anställts som projektchef. Under året har ett avtal upprättats mellan bolaget och Sundbybergs stad som klargör fördelningen av utgifter inom stadskärneprojektet. En koncernkontrollerfunktion behövs i bolaget och bolaget har valt att köpa den tjänsten från Sundbybergs stad. Den funktionen är på plats i januari 2022. En överlämning sker av de uppgifter som Fastighets AB Förvaltaren tillhandahållit inom det området.

#### 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 2022. Förhandling med Trafikverket om reglering av merkostnader för de två projekten med anledning av den förändrade tiden och i övrigt förändrade förutsättningar pågår.

#### Förberedande arbeten

Omfattande förberedande arbeten, främst ledningsomläggningar, inför genomförande av Trafikverkets transportinfrastrukturplanering har påbörjats. Exempelvis Esplanaden, Sturegatan och Järnvägsgatan 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 att begränsa osäkerheter.

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 genomförandavtal 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. Projektet har tagit fram ett kommunikationskoncept och en strategi med plan för 2022 till 2024 med fokus 2022.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	842 898 264
Årets vinst	4 127 802
	<hr/>
kronor	847 026 066

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	847 026 066
	<hr/>
kronor	847 026 066



<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 052 902	1 046 384
Aktiverat arbete för egen räkning		21 043	18 382
<b>Intäkter</b>		<b>1 073 945</b>	<b>1 064 766</b>
Råvaror och förnödenheter		-45 561	-43 605
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-579 904	-534 782
Personalkostnader	8	-161 449	-180 631
<b>Bruttoresultat</b>		<b>287 031</b>	<b>305 748</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-186 855	-186 645
Övriga rörelsekostnader		-1 299	2 815
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	-11 888	90 923
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 989</b>	<b>212 841</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	6	-4 057
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	342	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-14 225	-22 925
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-13 877</b>	<b>-26 503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>73 112</b>	<b>186 338</b>
Bokslutsdispositioner	15	-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>73 112</b>	<b>186 338</b>
Skatt på årets resultat	16	-19 283	-21 296
<b>Årets vinst</b>		<b>53 829</b>	<b>165 042</b>

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	17	3 750	3 750
Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	18	3 025	2 103
		<hr/>	<hr/>
		6 775	5 853
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	4 919 998	4 569 163
Byggnader och mark Avfall och Vatten	20	395 278	359 977
Inventarier	21	8 446	9 050
Bredbands- och stadsnätsutrustning	22	50 948	47 201
Pågående arbeten	23	705 895	723 805
		<hr/>	<hr/>
		6 080 565	5 709 196
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	80	80
Andra långfristiga fordringar	26	88 000	88 000
		<hr/>	<hr/>
		88 080	88 080
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		6 175 420	5 803 129
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		45 526	71 286
Fordran hos koncernföretag		2 197	23 341
Aktuella skattefordringar		13 661	-
Övriga kortfristiga fordringar	27	34 432	60 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	67 604	61 418
		<hr/>	<hr/>
		163 420	216 546

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<u>Kassa och bank</u>	29		
Kassa och bank		22 793	50 097
Koncernkonto		453 355	519 738
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>639 568</b>	<b>786 381</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 814 988</b>	<b>6 589 510</b>
		<hr/>	<hr/>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		3 878 785	3 805 744
Årets resultat		53 829	165 042
		<hr/>	<hr/>
		3 932 614	3 970 786
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 188 714</b>	<b>4 226 886</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	31	181 498	170 515
Övriga avsättningar	32	3 000	3 000
		<hr/>	<hr/>
		184 498	173 515
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	33, 34	1 800 000	1 600 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	35	245 451	223 741
Övriga långfristiga skulder		12 000	26 260
		<hr/>	<hr/>
		2 057 451	1 850 001



<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till koncernföretag		75	16 052
Leverantörsskulder		145 835	84 800
Aktuella skatteskulder		-	10 744
Övriga kortfristiga skulder		26 948	20 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	211 467	207 103
		<hr/>	<hr/>
		384 325	339 108
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 814 988</b>	<b>6 589 510</b>

## Koncernens förändringar i eget kapital

<b>Belopp i tkr</b>	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Annat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>		<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 805 743</b>	<b>4 061 843</b>
Årets resultat		-	-	<u>165 042</u>	<u>165 042</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>		<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 970 785</b>	<b>4 226 885</b>
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma		-	-	-92 000	-92 000
Årets resultat		-	-	<u>53 829</u>	<u>53 829</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>		<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 932 614</b>	<b>4 188 714</b>

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Belopp i tkr</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	86 989	212 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	195 456	186 645
- Förändringar i avsättningar	-	-11 200
- Övrigt	-	-2 969
- Periodiserade anslutningsavgifter	-7 888	-7 571
Resultat från fastighetsförsäljningar	11 888	-93 738
	<hr/>	<hr/>
	286 445	284 008
Erhållen ränta	348	479
Erlagd ränta	-14 225	-22 925
Betald inkomstskatt	-32 703	-15 554
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>239 865</b>	<b>246 008</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	25 760	-48 633
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	41 027	-17 525
Ökning/minskning leverantörsskulder	61 035	-6 988
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-21 127	-16 477
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>346 560</b>	<b>156 385</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av anläggningstillgångar	-11 888	132 594
Årets anslutningsavgifter	31 390	19 482
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-565 721	-474 113
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2 028	-
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	-	5 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-548 247</b>	<b>-317 037</b>



<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	200 000	-
Amortering av skuld	-	-73 240
Erhållna anslutningsavgifter/förändring av övriga långfristiga skulder	-	-
Utbetald utdelning	-92 000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	108 000	-73 240
<b>Årets kassaflöde</b>	-93 687	-233 892
<b>Likvida medel vid årets början</b>	569 835	803 727
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	476 148	569 835

\* I likvida medel ingår koncernkonto som ägs av Sundbybergs stad.

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2, 3, 4	4 459	5 439
Övriga rörelseintäkter		46	13
Aktiverat arbete för egen räkning		525	880
<b>Intäkter</b>		<u>5 030</u>	<u>6 332</u>
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-6 552	-10 267
Personalkostnader	8	-2 673	-2 983
<b>Bruttoresultat</b>		<u>-4 195</u>	<u>-6 918</u>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-143	-3 445
Övriga rörelsekostnader		-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-4 338</u>	<u>-10 363</u>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	2 147	2 430
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	598	668
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-1	-1
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>2 744</u>	<u>3 097</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 594	-7 266
<b>Bokslutsdispositioner</b>	15	<u>5 800</u>	<u>9 100</u>
<b>Resultat före skatt</b>		4 206	1 834
Skatt på årets resultat	16	-78	538
<b>Årets vinst</b>		<u>4 128</u>	<u>2 372</u>

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	19 090	19 221
Inventarier	21	-	12
Pågående arbeten	23	28 300	17 745
		<u>47 390</u>	<u>36 978</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	484 124	484 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Fordringar hos koncernföretag		25 000	175 000
Uppskjuten skattefordran	31	461	539
		<u>509 585</u>	<u>659 663</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>556 975</u>	<u>696 641</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		417	37 492
Fordringar hos koncernföretag	3	35 534	29 801
Aktuella skattefordringar		148	119
Övriga kortfristiga fordringar	27	2 125	1 164
Fordran hos dotterföretag		175 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	2 310	673
		<u>215 534</u>	<u>69 249</u>
<u>Kassa och bank</u>	29	-	-
Koncernkonto		115 975	210 402
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>331 509</u>	<u>279 651</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>888 484</u>	<u>976 292</u>

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	30		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		30 000	30 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		842 898	932 526
Årets vinst		4 128	2 372
		<u>847 026</u>	<u>934 898</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>877 026</u>	<u>964 898</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	31	-	-
		-	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		3 215	160
Leverantörsskulder		2 380	2 793
Övriga kortfristiga skulder		29	6 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	5 834	2 134
		<u>11 458</u>	<u>11 394</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 458</u>	<u>11 394</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>888 484</u>	<u>976 292</u>



## 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>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>931 945 284</b>	<b>580 557</b>	<b>962 525 841</b>
Vinstdisposition		580 557	-580 557	-
Årets resultat			<u>2 372 423</u>	<u>2 372 423</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>932 525 841</b>	<b>2 372 423</b>	<b>964 898 264</b>
Vinstdisposition		2 372 423	-2 372 423	-
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma	-	-92 000 000	-	-92 000 000
Årets resultat			<u>4 127 802</u>	<u>4 127 802</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>30 000 000</b>	<b>842 898 264</b>	<b>4 127 802</b>	<b>877 026 066</b>

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Belopp i tkr</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 338	-10 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar och nedskrivningar	142	3 445
- Förändring i avsättningar	-	-
- Övrigt	-	1 088
	<hr/>	<hr/>
	-4 196	-5 830
Erhållen ränta	597	668
Erlagd ränta	-1	-1
Betald inkomstskatt	-28	-472
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-3 628	-5 635
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	37 075	-37 487
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-2 530	73 684
Ökning/minskning leverantörsskulder	-413	-3 784
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	477	4 768
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	30 981	31 546
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 555	-3 517
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	26 828
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	-	-25 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-10 555	-1 689

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Erhållen utdelning	2 147	2 430
Utbetald utdelning	-92 000	-
Förändring av lf fordran hos koncernföretag	-25 000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-114 853</b>	<b>2 430</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-94 427</b>	<b>32 287</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>210 402</b>	<b>177 977</b>
Genom fusion	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	<b><u>115 975</u></b>	<b><u>210 264</u></b>

I likvida medel ingår koncernkonto som ägs av Sundbybergs stad.

## **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 stadsnätbolag 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:

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 bruksavgifterna 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, utranteras 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	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Sopsug maskiner	30 år
Markanläggning	20 år
Installationer	20-50 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 2021-12-31. 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 Sundbybergs Stadshus AB och dess dotterbolag 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:

- Batteriet 1. Fastigheten har genomgått stambyte 2020-2021.
- Göken 2. Ej besiktigad efter 2010.
- Ringaren 5. Ej besiktigad efter 2010.
- Rökeriet 5. Ej besiktigad efter 2010.
- Spaden 1. Fastigheten har genomgått stambyte 2020-2021.

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 2,16 till 7,00 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,21 till 9,14 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 2021-12-31. 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 leasagare 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 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 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt om 20,6 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter:				
Bostäder	587 621	578 370	-	-
Lokaler	233 736	236 359	2 227	1 595
Garage- och p-platser	34 510	31 581	155	157
Övrigt	5 508	19 048	42	42
Avfallsintäkter	46 298	42 444	-	-
VA-intäkter	63 162	61 783	-	-
Bredband- och stadsnätintäkter	36 149	35 763	-	-
Övriga intäkter	45 918	41 036	2 035	3 645
Summa	<u>1 052 902</u>	<u>1 046 384</u>	<u>4 459</u>	<u>5 439</u>



### Not 3 Transaktioner med närstående

2021                      2020

**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	(%)	53	39
Försäljning	(%)	14	11

### Not 4 Koncerninterna intäkter

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 579 tkr (622 tkr).

### Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>				
Revisionsuppdraget	-1 872	-1 914	-206	-123
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-51	-	-51
Skatterådgivning	-47	-149	-	-134
Övriga tjänster	-	-28	-	-28
Summa	<u>-1 919</u>	<u>-2 142</u>	<u>-206</u>	<u>-336</u>

**Not 6      Operationella leasingavtal**

	<u>Koncernen</u> <u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Moderbolaget</u> <u>2021</u>	<u>2020</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Belopp i tkr				
<u>Kontorsmaskiner</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-1 144	-591	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-2 488	-945	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-23	-	-
	<u>-3 632</u>	<u>-1 559</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Bilar</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-1 254	-2 231	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-1 573	-3 606	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-5 837	-	-
	<u>-2 827</u>	<u>-11 674</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Lokaler och garage</u>				
Förfaller till betalning inom ett år	-	-781	-554	-593
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-2 568	-1 492	-1 651
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-1 765	-534	-638
	<u>0</u>	<u>-5 114</u>	<u>-2 580</u>	<u>-2 882</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inhyrda objekt:				
Förfaller till betalning inom ett år	-186 352	-175 097	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-558 963	-451 185	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-857 467	-676 630	-	-
	<u>-1 602 782</u>	<u>-1 302 912</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter				
Kontorsmaskiner	-604	-600	-	-
Bilar	-1 996	-2 289	-	-
Lokaler och garage	-809	-750	-492	-610
Inhyrda objekt	-175 173	-176 032	-	-
Summa	<u>-178 582</u>	<u>-179 671</u>	<u>-492</u>	<u>-610</u>

#### Not 7 Övriga externa kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Drift- och underhållskostnader fastighet	-445 847	-461 986	-3 936	-2 833
Avfallskostnader	-43 726	-42 448	-	-
VA-kostnader	-13 698	-15 863	-	-
Bredband- och stadsnätskostnader	-14 700	-12 352	-	-
Övriga kostnader	-61 933	-2 133	-1 520	-7 434
Summa	<u>-579 904</u>	<u>-534 782</u>	<u>-5 456</u>	<u>-10 267</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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	103	107	3	3
Män	132	133	1	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Totalt	<u>235</u>	<u>240</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-171	-171	-171	-171
Löner och ersättningar till övriga anställda	-126 233	-117 569	-1 722	-2 191
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	-126 404	-117 740	-1 893	-2 362
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-42 415	-38 390	-603	-633
Pensionskostnader för övriga anställda	-14 314	-15 315	-87	-113
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Totalt*	<u>-183 133</u>	<u>-171 445</u>	<u>-2 583</u>	<u>-3 108</u>

\* Aktiverade personalkostnader uppgår till 20 518 (17 504) tkr.

**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>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	-	1	-	1
Män	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.

Vd och vice vd är från 26 februari 2021 anställd av Sundbyberg stad som fakturerar för dessa tjänster. Fram till 26 februari 2021 var 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förvaltningsfastigheter	-155 706	-155 496	-82	-109
Markanläggningar	-12 232	-11 908	-49	-4
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-8 121	-7 346	-	-
Inventarier	-2 212	-4 028	-12	-82
Bredbands- och stadsnätutrustning	-7 478	-7 166	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	-1 106	-701	-	-
Utrangeringar/nedskrivningar	-	-	-	-3 250
Summa	<u>-186 855</u>	<u>-186 645</u>	<u>-143</u>	<u>-3 445</u>



**Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar**

Resultat av fastighetsförsäljning uppgår till -11 888 tkr (90 923 tkr). Under 2021 har avtal tecknats om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola, utöver detta har inga transaktioner genomförts under 2021. 2020 såldes en del av fastigheten Sundbyberg 2:79 i Ursvik till HSB i form av mark med tillhörande bygggrätter.

**Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelning på andelar i koncernföretag	2 147	2 430
Summa	<u>2 147</u>	<u>2 430</u>

**Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelningar	6	-
Nedskrivningar	-	-4 057
Summa	<u>6</u>	<u>-4 057</u>

**Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ränteintäkter	342	479	598	668
Summa	<u>342</u>	<u>479</u>	<u>598</u>	<u>668</u>

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader	-10 674	-19 398	-1	-1
Övriga finansiella kostnader	-2 692	-3 491	-	-
Kostnad för kommunal borgen	-4 142	-3 463	-	-
Ränta under pågående byggnation	3 283	3 427	-	-
Summa	<u>-14 225</u>	<u>-22 925</u>	<u>-1</u>	<u>-1</u>

**Not 15 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Erhållet koncernbidrag	5 800	9 100
Summa	<u>5 800</u>	<u>9 100</u>

**Not 16 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skatt för året	-562	-13 419	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-7 736	-847	-	-
Uppskjuten skatt	-10 985	-7 030	-78	538
Summa	<u>-19 283</u>	<u>-21 296</u>	<u>-78</u>	<u>538</u>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	73 112	186 338	4 206	1 834
20,6% (21,4%) skatt på redovisat resultat	-15 061	-39 876	-866	-392
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-625	17 785	-2	-700
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering	-2 011	-365	-	-
Ökning/Minskning skattemässunderskott	-1 771	1 519	-	-
Utdelning från dotterbolag	-	-	442	520
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	959	1 025	348	1 110
Justering av skatter hänförliga till tidigare år	-7 736	-849	-	-
Justering av redovisad uppskjuten skatt	7 736	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	-474	-535	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-300	-	-	-
Redovisad skatt	<u>-19 283</u>	<u>-21 296</u>	<u>-78</u>	<u>538</u>
Redovisad effektiv skatt i %	26	11	2	29

**Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter**

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</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>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 506	3 506
Inköp	2 028	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 534	3 506
Ingående avskrivningar	-1 403	-701
Årets avskrivning	-1 106	-702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 509	-1 403
Utgående restvärde enligt plan	3 025	2 103

**Not 19 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Byggnader</b>				
Ingående				
anskaffningsvärden	5 642 815	5 525 819	8 151	11 456
Investeringar	169 911	19 871	-	-
Aktiveringar	344 258	101 251	-	-
Utrangering/rivning	-	-4 126	-	-3 305
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade				
anskaffningsvärden	6 156 984	5 642 815	8 151	8 151
Ingående avskrivningar	-2 051 947	-1 896 516	-149	-95
Utrangeringar	-	14	-	-
Omklassificeringar	70	-3	-	-
Årets avskrivningar				
enligt plan	-155 773	-155 442	-82	-54
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade				
avskrivningar	-2 207 650	-2 051 947	-231	-149
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade				
nedskrivningar	-20 286	-20 286	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt				
plan	<u>3 929 048</u>	<u>3 570 582</u>	<u>7 920</u>	<u>8 002</u>



	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	815 100	827 129	10 239	10 239
Omklassifiseringar	239	-	-	-
Försäljningar	-	-12 029	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående anskaffningsvärde	815 339	815 100	10 239	10 239
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående redovisade värden mark	<u>815 339</u>	<u>815 100</u>	<u>10 239</u>	<u>10 239</u>
 <b>Markanläggningar</b>				
Ingående anskaffningsvärden	244 283	230 028	984	-
Investeringar	358	7 949	-	984
Aktiveringar	4 009	6 306	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående anskaffningsvärden	248 650	244 283	984	984
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Ingående avskrivningar	-60 802	-48 896	-4	-
Årets avskrivningar enligt plan	-12 237	-11 906	-49	-4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 039	-60 802	-53	-4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående redovisat värde på markanläggningar	<u>175 611</u>	<u>183 481</u>	<u>931</u>	<u>980</u>
 <b>Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar</b>	4 919 998	4 569 163	19 090	19 221
Marknadsvärde på fastigheter	16 554 620	14 972 350	52 000	51 000

**Not 20 Byggnader och mark Avfall och Vatten**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	383 830	274 767
Investeringar	-	33 412
Aktiveringar	43 422	75 651
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 252	383 830
Ingående avskrivningar	-23 853	-16 506
Årets avskrivningar enligt plan	-8 121	-7 347
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 974	-23 853
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>395 278</u>	<u>359 977</u>

**Not 21 Inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	67 303	70 345	410	410
Inköp	1 847	1 250	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 042	-4 292	-88	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 108	67 303	322	410
Ingående avskrivningar	-58 253	-58 525	-398	-316
Försäljningar och utrangeringar	1 440	4 292	87	-
Omklassificeringar	362	-	-	-
Årets avskrivningar	-2 211	-4 020	-11	-82
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 662	-58 253	-322	-398
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 446</u>	<u>9 050</u>	<u>0</u>	<u>12</u>

**Not 22 Bredbands- och stadsnätstrustning**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	135 000	127 339
Inköp	11 244	7 661
Försäljning och utrangeringar	-35	-
	<u>146 209</u>	<u>135 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar enligt plan	-87 799	-80 633
Årets avskrivningar enligt plan	-7 478	-7 166
Försäljning och utrangeringar	16	-
	<u>-95 261</u>	<u>-87 799</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående restvärde enligt plan	<u>50 948</u>	<u>47 201</u>

**Not 23 Pågående arbeten**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	701 455	504 139	17 745	43 128
Investeringar	375 708	405 894	10 555	3 199
Aktiveringar	-349 680	-107 557	-	-
Kostnadsfört	-7 179	-1 302	-	-1 088
Aktiverad ränta	3 283	3 427	-	-
Försäljningar	-	-26 828	-	-26 828
Omfördelning	-43 422	-76 318	-	-
Omklassificering	18 717	-	-	-666
	<u>698 882</u>	<u>701 455</u>	<u>28 300</u>	<u>17 745</u>
Utgående nedlagda kostnader				
Övriga pågående arbeten	7 013	22 350	-	-
	<u>705 895</u>	<u>723 805</u>	<u>28 300</u>	<u>17 745</u>
Utgående redovisat värde				

**Not 24 Andelar i koncernföretag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>		
Fastighets AB Förvaltaren	556050-2683	Sundbyberg	100		
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg	100		
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg	100		100
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg	100		
Sundbybergs stadsnätbolag AB	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>21-12-31</u>	<u>20-12-31</u>
Fastighets AB Förvaltaren	100	100	500 000	253 954	253 954
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	30 000	209 730	209 730
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 stadsnätbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
Summa				<u>484 125</u>	<u>484 125</u>
				<u>Moderbolaget</u>	
				<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	80	80
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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	88 000	93 000
Avgående poster	-	-5 000
Utgående redovisat värde	<u>88 000</u>	<u>88 000</u>

**Not 27 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	12 821	8 679	590	-
Övriga kortfristiga fordringar	<u>21 611</u>	<u>51 822</u>	<u>1 535</u>	<u>1 164</u>
Summa	<u>34 432</u>	<u>60 501</u>	<u>2 125</u>	<u>1 164</u>

**Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda driftkostnader	8 223	7 551	64	-
Förutbetalda hyror	46 167	45 874	193	58
Övriga poster	13 214	7 993	2 053	615
Summa	<u>67 604</u>	<u>61 418</u>	<u>2 310</u>	<u>673</u>

**Not 29 Kassa och bank/Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Koncernkonto	453 355	519 738	115 975	210 402
Övriga konton*	22 793	50 097	-	-
Summa	<u>476 148</u>	<u>569 835</u>	<u>115 975</u>	<u>210 402</u>

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 20 000 (50 000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat. Koncernen har en checkräkningskredit på 250 000 (250 000) tkr varav 15 063 (3 373) tkr är utnyttjat.

\* Fastighets AB Förvaltaren köpte tidigare sin el på en elbörs som är en del av Nasdaq. Elhandeln krävde clearing via ett säkerhetskonto. Under 2021 avslutades elhandeln och de likvida medlen 16 000 tkr har övergått till kassan. 2020 hade Förvaltaren ett säkerhetskonto som uppgick till 16 000 tkr som garanti för att betala förändringar i elpriset under perioden 2021-2023.

**Not 30 Utdelning per aktie**

På årsstämman 2022-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2021 att föreslås. Under 2021 gjordes en extra utdelning på 92.000 tkr. Ingen utdelning gjordes 2020. På årsstämman 2022-03-31 kommer en utdelning avseende år 2021 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld/skattefordran</b>				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-206 751	-205 295	461	539
Avseende övriga temporära skillnader	500	-	-	-
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	-3 936	-26 945	-	-
Skattemässigt underskott	28 689	61 725	-	-
	<u>-181 498</u>	<u>-170 515</u>	<u>461</u>	<u>539</u>
Avsättning vid periodens utgång				

**Not 32 Övriga avsättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga poster	3 000	3 000	-	-
	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar				

**Not 33 Marknadsvärde på derivat**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	9 310	-16 085
Summa	9 310	-16 085

Marknadsvärdet på räntederivatet är positivt 2021 och negativt 2020. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 980 mkr (1.050 mkr).

**Not 34 Räntebärande skulder**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Förfallostruktur</b>		
< 1 år*	700 000	700 000
1-5 år	1 100 000	900 000
Summa	1 800 000	1 600 000
<b>Utnyttjade finansieringskällor</b>		
Lån bank/kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	600 000	400 000
Obligation	200 000	200 000
Summa	1 800 000	1 600 000
<b>Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)</b>		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	900 000	1 100 000
Checkräkningskredit	234 937	246 627

\* Varav 600 000 tkr (400 000 tkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 000 tkr (1 000 000 tkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga skulder med förfall inom ett år uppgår till 100 000 tkr och utgörs av ett lån hos Kommuninvest som förfaller i oktober 2022 och avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikaten som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.



**Not 35 Förutbetalda anläggningsavgifter**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Avfallskollektivet</u>		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	31 684	26 772
	<hr/>	<hr/>
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	31 684	26 772
	<hr/>	<hr/>
<u>VA-Kollektivet</u>		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	213 767	196 969
	<hr/>	<hr/>
Förutbetald anläggningsavgift VA-kollektivet	213 767	196 969
	<hr/>	<hr/>
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet och Avfallskollektivet	245 451	223 741
	<hr/>	<hr/>

**Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	119 164	116 989	305	390
Förskottsbetalda intäkter	9 600	9 449	-	-
Upplupna semesterlöner	10 534	9 430	91	51
Upplupna sociala avgifter	6 420	6 177	56	65
Upplupna personalkostnader	2 754	3 737	-	-
Upplupna räntekostnader	1 920	1 936	-	-
Övriga poster	61 075	59 385	5 382	1 628
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	211 467	207 103	5 834	2 134
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**Not 37 Ställda säkerheter**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	517 968	517 968
Summa avseende egna skulder och avsättningar	<u>517 968</u>	<u>517 968</u>
Summa ställda säkerheter	<u>517 968</u>	<u>517 968</u>

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 7 448 244 kr (7 425 529 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 12 769 290 kr (12 734 048 kr).

**Not 38 Eventualförpliktelser**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 834	1 600
Summa ansvarsförbindelser	<u>1 834</u>	<u>1 600</u>

**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**

Den 3 januari 2022 kom parterna överens om att avtalspunkterna för tilläggsköpeskillingen som ska ersättas tre år efter avtalsdatum var uppfyllda och att betalning ska ske inom 90 dagar.

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

Peter Schilling  
Ordförande

Nils-Ove Bohlin  
Förste vice ordf

Axel Conradi  
Andre vice ordf

Stefan Bergström

Maria Bohman Kreij

Martin Solberg

Moises Ubeira

Jan Eriksson  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

