ÅRSREDOVISNING 2019

Årsredovisning 3
Förvaltningsberättelse 4
Aktiviteter under år 2019 5
Forskarporträtt 14
Mentorstipendium och stipendier för utmärkta examensarbeteten 15
Bidrag till forskning 16
Medlemsföretag 17
Styrelsens arbete 18
Ledamöter i styrelsen 19
Finansiella rapporter 20
Underskrifter 23
Revisionsberättelse 24

Årsredovisning

För Centrum för fastighetsföretagande
Org. nr. 846501-7955

Styrelsen för Centrum för fastighetsföretagande avger härmed årsredovisning för tiden 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund
Malmö universitet, Lunds Tekniska Högskola och flera av regionens största företag inom fastighetsbranschen har tillsammans bildat Centrum för fastighetsföretagande. Föreningen bildades år 2000.

Vision
Centrum för Fastighetsföretagandes vision är att skapa ett helt nytt och mångvetenskapligt synsätt på forskning och utveckling inom fastighetsbranschen. Olika vetenskaper, erfarenheter och perspektiv får möjlighet att mötas i en utvecklande miljö. Föreningen skapar en dynamisk miljö för både forskning och näringsliv, och den omedelbara återföreningen av kunskap är en av många positiva konsekvenser av gemensam mötesplats.

Verksamhetsidé
Centrum för Fastighetsföretagande ska

- vara en öppen, framtidstänkande mångvetenskaplig forsknings- och utvecklingsmiljö, där olika perspektiv, kompetenser och erfarenheter möts
- nyttja kunskap, kompetens och erfarenheter från etablerade vetenskaper, som teknik, juridik, sociologi och samhällsvetenskap vid högskolor
- ta tillvara på erfarenheter från fastighetsbranschen som medlemsföretagen står för
- i första hand rikta sig mot projekt som kräver nya angreppssätt och mångvetenskap.

Centrum för Fastighetsföretagande stödjer

- forskning och utveckling inom fastighetsbranschen
- samverkan mellan fastighetsbranschen och högskolor
- kompetensutveckling i fastighetsbranschen
- samarbete mellan olika som organisationer deltar i fastighetsbranschens utveckling i Öresundsregionen.

Strategi
Centrum för fastighetsföretagande främjar samverkan genom att;

- vara en naturlig mötesplats mellan högskolor och medlemsföretagen.
- delta i utveckling av utbildningsprogram och kurser.
- stödja forskning och utvecklingsprojekt vid högskolor.
- vara en aktiv part i forsknings- och utvecklingsprojekt, seminarier, branschdagar, tävlingar m.m.

Aktiviteter under år 2019

Styrelsens ambition är att vid ett antal föredragstillfällen varje år belysa ett representativt och för medlemmarna intressant och aktuellt ämne, från både akademi och näringsliv. Verksamheten leds sedan år 2016 av utvecklingsledare Karin Staffansson-Pauli, lektor Malmö universitet.Under år 2019 har Centrum för fastighetsföretagande haft fyra frukostmöten och ett årsmöte. Utöver detta så har föreningen delat ut mentorsstipendium och belönat examensarbeten på kandidat- och mastersnivå, delat ut bidrag till forskning och bidragit till forskningskonferensen Real Estate Research Conference vid Malmö universitet. Centrum för Fastighetsföretagande har dessutom medverkat i att utse och belöna Skånes bästa tjänsteföretag i fastighetsbranschen under konferensen Real Estate Øresund 2019 som genomförs av Öresundsinstituttet.

I syfte att öka näringslivets intresse för och insikt i det forskningsarbete som bedrivs på regionens lärosäten har föreningen startat ett initiativ att genom forskarporträtt presentera den forskning som bedrivs och de personer som bedriver den. 8 antal forskarporträtt har författats under året och delgivits medlemmarna genom nyhetsbrev.

Forskningsbidrag på 200 000 kr har utbetalats till Malmö universitet och LTH i syfte att söka forskningsbidrag eller för mindre forskningsprojekt. Respektive lärosäte återrapporterar hur medel har nyttjats.

Hemsidan och den grafiska profilen har utvecklats under året.

Öresund Real Estate Award 2019

Fastighetsbranschens eget pris Real Estate Øresund Award premierar de bästa prestationerna under året från aktörer som gör skillnad i vår region. Priserna delades ut i samband med Øresundsinstituttets konferens Real Estate Øresund som arrangerades den 7 februari 2019 i Malmö. Vinnarna av Real Estate Øresund Award 2019 blev följande bolag:

- Årets fastighetsföretagare – Jyma Fastigheter
- Årets fastighetspartner - Catella
- Årets nytänkare – Stena Recycling AB

Bakom Real Estate Øresund Award står Centrum för Fastighetsföretagande, Fastighetsägarna Syd och Malmö Stad i ett samarbete med Øresundsinstituttet.
Juryn består av: Lotta Strömgren Jönsson (ordförande i Centrum för Fastighetsföretagande), Susanne Rikardsson (vd Fastighetsägarna Syd) och Håkan Thulin (exploateringschef Malmö Stad).

Frukostmöte 2019-02-14: Boende för äldre och samhällsfastigheter

Marianne Granbom, med. dr. leg. arbetsterapeut, CASE Medicinska fakulteten, Lunds universit

Under rubriken "Boende för äldre och samhällsfastigheter" arrangerade CFFF ett välbesökt frukostmöte den 14 februari 2019. En forskare från Lunds universitet, två representanter från Ikano Bostad och en från Malmöbryggan Fastighetsekonomi gav sin syn på detta mångfacetterade ämne.

Inledningsvis lyssnade vi på **Marianne Granbom**, forskare knuten till CASE (Centre of Ageing and Supportive Environments), ett flervetenskapligt forskningscentrum vid Lunds universitet. Där är

hon samordnare för ett tematiskt och flervetenskapligt samordningsinitiativ om åldrande, bostäder och sociala rättigheter.

– Det här är ett komplext område och det finns relativt mycket forskning, men tyvärr ofta utspritt i isolerade öar. Det är en utmaning för oss forskare att försöka se till helheten och se hela detta område och inte bara delar av det, sa Marianne Granbom. Marianne berättade om verksamheten på CASE och bland de forskningsfrågor hon och hennes kollegor arbetar med nämnde hon bland annat: Hur kan äldre själva bidra till forskningen? Skulle det vara möjligt att vid större renoveringar och stambyten även se om det går att höja tillgängligheten? Går det att bygga bort ensamheten bland äldre på särskilda boenden?

Bejaka det friska

Därefter berättade **Olle Ingman** och **Sofia Tholerus** om hur man på Ikano Bostad arbetar med bostäder för äldre. Deras grundinställning är att så långt som möjligt bejaka det friska hos äldre och anpassa sina boenden efter detta. I Sverige blir befolkningen allt äldre och många är också allt friskare högre upp i åldrarna. Den stora majoriteten äldre bor också kvar hemma allt längre.

Sofia Tholerus & Olle Ingman, Affärsutvecklare IKANO Bostad

Olle och Sofia berättade om de olika typer av boendeformer som finns att välja mellan för äldre, där biståndsbedömt trygghetsboende är en av de senaste nyheterna på marknaden.

– Andelen privata vårdgivare ökar och vårt fokus just nu är att projektutveckla vårdboenden i egen regi. Framåt tror vi att det är av intresse att fler äldreboenden ligger urbant och att de är integrerade i staden, med stor närhet till all möjlig form av vård, butiker och annan service, sa de. Tillsammans med Linnéuniversitetet och Karolinska Institutet bedriver Ikano Bostad ett innovationsarbete för att skapa framtidens äldreboenden. De har bland annat låtit sig inspireras av goda exempel i Holland och Danmark. Snart hoppas de skapa sitt första akademiska vårdboende, i form av ett slags ”Living lab”, med plats för äldreforskning och utbildning av morgondagens medarbetare.

Mindre konjunkturkänsliga

Peter Samuelsson, Malmöbryggan Fastighetsekonomi

Siste man på scenen var **Peter Samuelsson**, från Malmöbryggan Fastighetsekonomi. Han arbetar med att värdera samhällsfastigheter och inledde med att berätta vad som kan väga för och emot just samhällsfastigheter, ur ett ekonomiskt förvaltarperspektiv. Han menade bland annat att samhällsfastigheter ofta är mindre konjunkturkänsliga, mindre lägesberoende och extremt pålitliga hyresbetalare.

– Å andra sidan kräver dessa fastigheter speciell anpassning, har ett begränsat användningsområde och en dålig värdeutveckling. Värdet på de här fastigheterna sjunker ofta på sikt och det gäller att vara medveten om det. Som ägare och förvaltare av dem blir man också beroende av politiska beslut och får lov att planera i de fyraårsperioder som präglar politiken, sa han.

Frukostmötet avslutades med en kortare frågestund och det märktes att frågan var angelägen för många. Att gå från kortsiktiga perspektiv till längre efterfrågades, precis som

vikten av att visa upp den forskning som faktiskt finns samt sprida och tillämpa den bättre. Oavsett om man är fastighetsägare, anhörig eller själv är en äldre person så var alla överens om att beslut i frågor som rör boende för äldre kan fattas utifrån såväl juridiska, ekonomiska som känslomässiga skäl.

Anna Bertilson, direktör Fastighets- och gatukontoret Malmö stad

Frukostmöte 2019-04-04: Vad händer i Malmö stad?

Vårens andra frukostmöte handlade om vad som händer i staden. Första talare var ***Anna Bertilson****, direktör Fastighets- och gatukontoret i Malmö stad, som reflekterade kring Malmö i framtiden. Under året har man tillsammans arbetat med att skapa en gemensam förvaltning, som är rustad för det Malmö som kommer.*

Anna menar att Malmö är hett och att ingen avmattning kan märkas vare sig gällande planering eller genomförande - fler vill verka och vara i Malmö, som kommer att ha en befolkningsmängd på 500 000 invånare år 2047 och vara en storstad för hela Skåne. Det kräver att man öppnar dialogen och tänker och planerar för ett Malmö på lång sikt, vilket innebär stora investeringar på 60-70 miljarder kronor.

Staden har många möjligheter med sitt läge nära kontinenten, befolkningssammansättningen och en bra infrastruktur med bland annat den nya Malmöpendeln och nya cykelbanor. Staden har heller inga större avstånd mellan de olika områdena samtidigt som det finns outnyttjade möjligheter med Malmö hamn. Anna talade om att skapa en tät och hållbar stad med kvalitet i stadsmiljön med värde för staden och menade att det är något som Malmö stad och fastighetsbranschen måste göra tillsammans.

Martin Grander, bostadsforskare, Malmö universitet

Martin Grander, bostadsforskare vid Malmö universitet, presenterade sedan den nya forskningsmiljön ”*Studier i boende och välfärd”*, som huvudsakligen är finansierad av Formas, MKB Fastighets AB och Förvaltnings AB Framtiden Göteborg. Det är en fortsättning på det tidigare forskningsprojektet "*Nyttan med allmännyttan*" och förhoppningen är att bli ledande inom forskning kring bostadsförsörjning och social bostadspolitik.

Den nya studiens syfte är bland annat att undersöka hur det går till när kommunala bostadsbolag försöker svara mot det blandningspolitiska uppdraget att ”främja en allsidig sammansättning av hushåll” och där ingår fyra nya doktorander: **Kim Roelofs**, **Linnea Lindemann**, **Manne Mårtensson** och **Karina Villacura**. Ytterligare projekt handlar om flyttkedjor, en segregationsöversikt över Malmö, SABO:s integrationsbarometer, lärlabb om rådesutveckling (MistraUrban Futures) och följeforskning kring social obligation för byggande av bostadsrätter med minskad kontantinsats i södra Rosengård (Vinnova/Trianon). I skriften "*Segregation och segmentering i Malmö*" kommer man med stöd av ny statistikindelning (DESO), bland annat fram till att Malmös segregationsmönster består i stora drag, men att staden inte är mer segregerad än övriga storstäder - men mycket fattigare. Samtidigt är den etniska segregationen mindre i Malmö. Allt detta illustreras med hjälp av kartor över Malmö.

Årsmöte 2019-05-02

Den 2 maj höll CFFF sitt årsmöte. Medlemsavgiften är oförändrad och revisorerna var nöjda med räkenskaperna. Därefter bjöds på ett inspirerande föredrag av ***Christer Larsson****, stadsbyggnadsdirektör i Malmö.*

Utöver att vara stadsbyggnadsdirektör så är Christer Larsson även adjungerad professor i arkitektur och före detta riksarkitekt, faktiskt landets första med titeln. Han har arbetat i Malmö stad länge och berättade i sitt anförande om Malmös förändring. Bland framgångsfaktorerna för Malmö omvandling nämnde Christer Larsson den tydliga vision för staden som funnits och fortfarande finns. Till detta la han det politiska ledarskapet och en planeringsfilosofi som premierat lokalt samarbete. Han underströk också att de globala trenderna självklart påverkat Malmös utveckling samt att trender ofta är både lokala och globala.

Christer Larsson,
stadsbyggnadsdirektör Malmö stad

– Lokala lösningar som kan skalas upp blir snabbt globala. Bra partnerskap har också varit och fortsätter vara en viktig förutsättning för att Malmö ska kunna hantera sina utmaningar. Samarbetet över sektorerna är avgörande för stadens utveckling, sa han.

Ny arkitekturpolitik

Christer Larsson fick för några år sedan ett utredningsuppdrag av regeringen, som utmynnade i ett betänkande som sedan låg till grund för en ny arkitekturpolitik, med fokus på holistisk hälsa och social inkludering. Malmö kommunfullmäktige antog under 2018 ett styrdokument utifrån dessa riktlinjer.

– Att bygga handlar inte bara om stål eller betong, utan i allra högsta grad om sociala nätverk och mänskliga relationer. Som jag ser det ska stadsplanering skapa ett bättre liv för Malmöborna. Vi behöver hela tiden fundera över vad stadsplanering gör med människor, sa han.

När det gäller Malmös fortsatta utveckling nämnde Christer Larsson ”Storstadspaketet”. Det handlar bland annat om att det i Malmö ska byggas 27 000 nya bostäder fram till år 2035 samt att kollektivtrafiken ska vara hållbar, till exempel i form av elektrifierade bussar. Ambitionen är att bygga bostäder på stationsnära lägen och utifrån hur busshållplatser placeras.

Föra dialog

– För att lyckas med dessa stora satsningar gäller det att vi funderar över vilka värden vi vill överföra framåt. Det handlar också om att skapa tillit och att föra en dialog med Malmöborna. Vi måste låta dem vara med på riktigt när vi planerar. Att involvera dem och att koppla ihop staden är viktiga punkter framåt, sa Christer och tillade:

– När vår översiktsplan snart får en uppdatering gäller det att vi skapar en robust struktur, en blandad stad och att vi ger Malmö en kulturell identitet. Så mycket som vi planerar att bygga framöver har vi inte byggt sedan Miljonprogrammet. Christer Larsson berättade även lite om de kommande planerna för Västra Hamnen, Nyhamnen, Kirseberg, Ellstorp,

Rosengård och Amiralsstaden. Han berättade också att Malmö under 2020 kommer att utveckla mål som är kopplade till FN:s 17 hållbara mål.

Bygga långsiktigt
– I allt vårt arbete måste vi fråga oss vilken plats eller stad Malmö vill vara. Det är viktigt att vi bygger mer långsiktigt.

Under den avslutande frågestunden undrade någon om vilka forskningsbehov Christer Larsson såg framför sig när det gäller fastigheter och boende.

´– Det finns stora forskningsbehov. Något jag gärna hade sett är en fördjupning om är vad en bra formgiven bostadsmiljö betyder för människors hälsa, gärna kopplat till ekonomiska modeller.

Forskningskonferens: 8th Malmö Real Estate Research Conference

Den 9 – 10 maj arrangerade Malmö universitet den åttonde upplagan av Malmö Real Estate Research Conference. Ett nittiotal internationella forskare, med fokus på fastighetsrelaterade frågor, diskuterade under två dagar pågående forskning och aktuella frågeställningar.

Konferensen öppnades av **Magnus Nilsson**, prodekan vid Fakulteten för kultur och samhälle. Magnus påminde om att konferensen en gång startade som en liten workshop för doktorander och sedan dess har vuxit betydligt. Sedan var det plats på scenen för konferensens key-note-speaker: **Liv Osland**, professor i samhällsekonomi vid Western Norway University of Applied Sciences. Hon berättade om forskning som hon och några kollegor utfört rörande husprisers geografiska variation. Inledningsvis beskrev hon den norska bostadsmarknaden lite kort och berättade sedan att prisutvecklingen varierar mellan de nordiska länderna. Sedan 2010 har huspriserna ökat mest i Sverige, tätt följt av Norge, med högst priser i storstäderna.

Liv Osland, Western Norway University

– Stavanger hade dock en sämre prisutveckling under några år, ungefär parallellt med att oljepriserna sjönk. Den norska oljestaden hamnade i vad vi kan kalla en ”oljeprischock”. I takt med att arbetslösheten steg så föll huspriserna. Värt att notera är att de flesta som arbetar inom oljebranschen är koncentrerade runt Stavanger och i sydvästra Norge, sa Liv Osland.

Vad påverkar huspriser?
De här händelserna är en av flera anledningar till att Liv Osland och hennes kollegor menar att det är viktigt att studera sammanhanget mellan bostadspriser och arbetsmarknaden: Vad påverkar vad och vilken roll har huspriserna i en händelse som den i Stavanger, med stor arbetslöshet som följd?

– Vi ville hitta en generell jämviktsmodell och se hur vi skulle kunna få in husmarknaden och huspriserna i dessa modeller. Vi ville bland annat ta reda på i hur stor grad höga eller låga huspriser påverkar hur människor flyttar och rör sig. Vi funderade även på hur och om investeringar inom transportsektorn kunde påverka och få människor att flytta och om de

regionala skillnaderna kunde bidra till att dämpa den pågående centraliseringen, sa hon och förtydligade:

– Vi ville veta vilka strukturella systematiska förklaringar det går att se i de regionala variationerna. Nästa steg blev att fundera över hur man gör en sådan här modell; en modell som visar sambandet mellan huspriser och tillgången till jobb. Vi var också intresserade av hur avståndet och restiden till ett jobb spelade in.

Närhet till staden och jobben

Bland de slutsatser forskarna drog var att närheten till ett storstadsområde (en ”urban attraktion”) och hög tillgänglighet till arbetsmarknaden var de två regionala faktorer som påverkade huspriserna mest. Ju närmare staden eller regionens centrum samt städer med en bra arbetsmarknad, desto högre huspriser, enkelt uttryckt.

– Vi såg också att påverkan på huspriserna varierade mellan olika zoner eller typer av bostadsområden. Intressant att notera var också att när arbetslösheten ökar lokalt så påverkar det huspriserna mer än när arbetslösheten sjunker. Dessutom konstaterade vi att våra resultat från den här specifika regionen var överförbara till andra norska regioner och delvis även till regioner i andra länder.

Större effekt i glesbygd

De norska forskarna funderade därefter över hur modellen skulle kunna användas i andra sammanhang. De ville bland annat veta i vilken mån huspriserna påverkas om jobbens lokalisering ändras och hur detta såg ut i olika typer av bostadsområden.

– Vi konstaterade bland annat att om en arbetsplats flyttas till ett glesbygdsområde så höjs huspriserna där. Dessa priser riskerar också att sjunka om företaget flyttar därifrån. Om företagen däremot flyttar till mer centrala lägen så är effekten mer marginell på huspriserna. Effekterna på bostadspriser är alltså större i glesbygd än i städer och effekten av negativa händelser eller ”chocker” är större än effekterna av positiva händelser, avslutade Liv Osland.

Frukostmöte 2019-10-03: Är branschen redo för ett enhetligt digitalt fastighetsspråk?

Höstens första frukostmöte handlade om digitalisering och tog oss med på en resa som spände över dåtid, nutid och framtid.

Jonas Andersson & Jan Peterssson, Vasakronan

Jan Petersson och **Jonas Andersson** från Vasakronan berättade bland annat om Real Estate Core, ett gemensamt digitalt fastighetsspråk som de arbetat fram tillsammans med ett antal aktörer. Bland de trender eller rörelser som Vasakronan tycker sig se i sin omvärld nämnde de bland annat att det är många kunder som efterfrågar en flexibel kontorsmiljö, där ”allt bara ska funka och servicen vara hög”.

– Många är också inriktade på effektivt resursutnyttjande samt delning av både ytor och tjänster. Att behålla och attrahera kompetens samt att ha en personal som mår bra värdesätts också, sa Jonas Andersson, fastighetsutvecklare teknik på Vasakronan.

Digital utveckling
I en snabb återblick beskrev de sedan hur företagets digitala utveckling det senaste decenniet gått från att ta fram olika appar, för till exempel felanmälan, till att allt mer handla om att arbeta fram olika digitala system, för att hantera bland annat pop-up-lokaler och laddstolpar.

– När vi ställde oss frågan hur vi skulle ta den digitala resan vidare kände vi bland annat ett behov av att skapa ett gemensamt ”språk” eller plattform för byggnader; ett slags esperanto för branschen. Med det menar vi ett sätt att samla all data och information om en fastighet i ett och samma system, sa Jan Petersson, fastighetschef på Vasakronan.
Jonas Andersson fortsatte:

– I Real Estate Core, via plattformen Idun, strukturerar vi upp alla protokoll och all data som finns om en byggnad, renodlar det till it och ser sedan till att all information samlas i ett enda system. Detta är vårt försök att hitta en helhetslösning som vi hoppas att fler vill ansluta sig till.

Utvecklat i samarbete
Samarbetet kring Real Estate Core har Vasakronan gjort i samarbete med RISE, Idun, Wilhelm, Akademiska hus och Jönköpings universitet. Efter presentationen följde en diskussion som bland annat handlade om hur digitaliseringsmogen fastighetsbranschen egentligen är samt hur villiga vi är att dela digitala system med konkurrenter eller branschkollegor. De två talarna breddade sina förklaringar:
– Vi strukturerar bara ettor och nollor så att de blir begripliga och kan läsas av andra system. Därmed blir de möjliga att dela och kommunicera. Självklart avgör var och en som är med vad de vill lägga in i systemet. Vår ambition har varit att hitta ett standardiserat gränssnitt, sa Jan Petersson.

– Nästa steg blir att försöka få in AI-tänket i fastighetsbranschen så att vi kan arbeta mer proaktivt och till exempel undvika driftsstopp istället för att rycka ut och lösa dem när de uppstår, sa Jonas Andersson.

Frukostmöte 2019-11-28: Hur förbereder sig Malmö stad för att bli en halvmiljonersstad?

Malmö är den stad som just nu växer snabbast i Sverige. Om dagens tillväxttakt håller i sig är Malmö en halvmiljonstad om ungefär 30 år. Hur planerar Malmö stad för detta och hur kommer Öresundsmetron in i bilden?

På CFFF:s frukostmöte den 28 november 2019 var siktet inställt på Malmös framtid. Vi fick lyssna till tre talare från Malmö stad: **Gunnar Blomé** (chef för samhällsplanering), **Magnus Persson** (utvecklingsstrateg) och **Maria Bredin**(projektledare för Öresundsmetron) samt två från arkitektkontoret Fojab: **Petra Jenning** (vice ateljéchef) och **Henrik Malm** (utvecklingsansvarig Fojabcode). Tillsammans målade de upp ett antal scenarios och berättade hur de planerar och förbereder staden på en fortsatt tillväxt.

– Malmö har återhämtat sig snabbt från nedgången på 1990-talet och växer i dag snabbast i Sverige. Var tredje timme startas till exempel ett nytt företag i staden och med dagens

tillväxttakt kommer vi att vara en halvmiljonstad år 2047. Vad betyder det här för Malmö och hur förbereder vi oss för det?
Så inledde Gunnar Blomé morgonen, innan han lämnade över till sin kollega Magnus Persson, som berättade mer i detalj hur planeringsarbetet går till.

Snabb utveckling
– Ni undrar kanske varför vi redan nu skissar så här långt framåt, men det finns flera anledningar till det. Å ena sidan är utvecklingen snabb i staden och å andra sidan tar stadens beslutsprocesser lång tid. Här gäller det att tänka långsiktigt, både när det gäller planering och budget. Vårt arbete måste också samordnas mellan våra olika förvaltningar, sa han.

Gunnar Blomé, Maria Bredin & Mangus Persson, Malmö stad

Malmö växer i dag med 5 600 personer per år. Om tillväxten fortsätter i samma takt når Malmö alltså 500 000-strecket om cirka trettio år. Det planerarna bland annat studerat är hur många nya förskolor, grundskolor och lärare som behövs i halvmiljonstaden. Men också hur många nya arbetstillfällen totalt som krävs och vad det medför i form av nya arbetsplatser och kontor.

– Vi kommer bland annat att behöva fler hotell och cirka 80 000 nya bostäder, vilket är 30 000 fler än vad som just nu finns i kommunens översiktsplan, sa Magnus Persson.
Planering av Öresundsmetron. En viktig pusselbit i det växande Malmö är Öresundsmetron som det redan pågår aktiv planeringen inför, på båda sidor sundet. Maria Bredin gav oss en inblick i dessa processer. Även om arbetena rent fysiskt inte ska påbörjas förrän 2035, gäller det även i detta fall att vara ute i god tid.

– Frågor som vi funderar över är bland annat hur metron skulle kunna förgrena sig vidare in i Malmö. Tanken att metron ska avgå ungefär med 1, 5 minuts mellanrum och resan beräknas ta 20 minuter från Malmö till Köpenhamn. Vi tänker också att metron kommer att ha dubbla funktioner: dels kommer den att fylla många av regionens kommunikationsbehov och dels kommer den att öppna upp vägar och förenkla vår kontakt med övriga Europa via den kommande Fehrman Bält-tunneln, som beräknas vara klar 2028, sa hon. Metron kommer att gå i en tunnel under havsnivån och bli vad Maria beskrev som ”Öresundsbrons tredje våning”. Därmed är planen att den ska avlasta bron och underlätta trafiken på den.

Digitalt labb för stadsutveckling
Slutligen var det Fojabs tur att berätta om sin del i samarbetet runt det framtida Malmö. De har bland annat skapat vad de kallar City Fiction, ett digitalt labb för stadsutveckling och förtätning. Både via beskrivande ord och genom att visa upp sin digitala plattform visade de hur de kan simulera olika sätt för staden att växa, beroende på hur ett antal värden viktas. Utifrån hur viktigt det är att bygga exempelvis havsnära eller med stor närhet till någon av stadens parker eller stationer, kan framtidens Malmö ta sig olika uttryck.

Henrik Malm & Petra Jenning, Fojab

– I dagsläget har Malmö 4 000 invånare per kvadratkilometer. Om vi istället lägger in värden som städer som Stockholm eller Paris har, kan vi se hur mycket tätare Malmö skulle bli, berättade Henrik Malm. Ett Malmö med 170 000 fler invånare än vi har i dag är svårt att föreställa sig, men denna morgon fick vi hjälp på traven och en viss inblick i det planeringsarbete som pågår på olika håll i Malmö.

Forskarporträtt

Centrum för Fastighetsföretagandes vision är att skapa ett nytt och mångvetenskapligt synsätt på forskning och utveckling och bidra till utveckling och förändring av fastighetsbranschen. Som ett led i att bidra till återföring av kunskap och kompetensutveckling för medlemmarnas medarbetare, forskare och studenter inom fastighetsföretagande vid Malmö universitet och LTH och allmänheten publicerar CFFF på sin hemsida forskarporträtt av forskare vid de båda lärosätena.

Under året har åtta forskare berättat om sin väg fram inom forskningen och vad de arbetar idag. Följande porträtt har publicerats: **Helena Bohman**, lektor Malmö universitet, **Anne Landin**, professor LTH, **Magnus Andersson**, docent Malmö universitet, **Sylwia Lindqvist,** lektor Malmö universitet, **Kim Roelofs** och **Karina Villacura**, doktorander vid Malmö universitet, **Ju Liu**, lektor vid Malmö universitet, **Stefan Olander**, docent LTH och slutligen CFFF:s ordförande **Lotta Strömgren Jönsson**, filosofie licentiat, som berättar om sin väg fram från forskarstudier och i fastighetsbranschen.

Mentorstipendium och stipendier för utmärkta examensarbeten

Under året har stipendium delats ut i form av mentorstipendium och stipendier för utmärkta examensarbeten. Centrum för Fastighetsföretagandes mentorstipendium kan sökas av medlemsföretagens medarbetare, för att utveckla den egna kompetensen och därmed förstärka organisationen där medarbetaren är anställd. Stipendiaten tilldelas en mentor från näringslivet, som är utvald av Mentor International och som har genomgått en mentorsutbildning. Under flera samtal följer stipendiaten och mentorn en struktur med ett innehåll inriktat på ledar- och verksamhetsutveckling. Mentorn utgår från stipendiatens behov och förmåga och leder processen genom att arbeta med systematiska och relevanta frågeställningar. Stipendiaten besvarar frågorna med syftet att utveckla sin förmåga både som ledare och operativ chef.

Ahmed Abdulrahman, Wihlborgs Fastigheter AB

År 2019 gick mentorstipendiet till Ahmed Abdulrahman, som arbetar på Wihlborgs. Stipendiet delades ut på CFFF:s frukostmöte den 3 oktober av Mie Jernbeck från Mentor International, som ansvarar för mentorsprogrammet.

Centrum för Fastighetsföretagande delar årligen ut stipendier á 10 000 kr för väl utförda examensarbeten på kandidat- och mastersnivå, som bidrar till att stärka föreningens vision och medför ökad kunskap och utveckling inom fastighetsföretagande. Utlysningen riktar sig till studenter inom de fastighetsvetenskapliga kandidatprogrammen vid Malmö universitet samt studenter på civilingingenjörsprogrammen vid Lunds Tekniska Högskola.

På CFFF:s frukostmöte den 28 november delades årets stipendier för 2019 års bästa examensarbeten ut. Stipendierna gick till:

Monica Moussa, Ann Ånäs & Emmie Ekholm

Emmie Ekholm, Ann Ånäs och Monica Moussa för bästa examen på kandidatnivå vid Malmö universitet. De prisas för sin uppsats *"Från centrum till lerig åkermark – En kvalitativ undersökning av kontorsverksamheternas lokaliseringsbeslut i Hyllie"*. Handledare var **Peter Karpestam**, lektor vid Malmö universitet.

Rebecka Johnell och Erik Lundin för bästa examen på masternivå vid Lunds Tekniska Högskola, med uppsatsen *"Coworking ur ett fastighetsägarperspektiv – en studie om hur svenska fastighetsägare kan vara med och leda den nya utvecklingen.* Uppsatsen har skrivits i samarbete med Vasakronan och har handletts av **Stefan Olander**, docent vid LTH.

Erik Lundin & Rebecka Johnell

Bidrag till forskning

Centrum för Fastighetsföretagandes vision är att skapa ett nytt och mångvetenskapligt synsätt på forskning och utveckling genom att uppmuntra till forskningsprojekt som kan bidra till utveckling och förändring av fastighetsbranschen. Forskningsidéer kan initieras av styrelsen, medlemmar i föreningen eller av forskare. CFFF eftersträvar en variation av projekt för att intressera flera parter och för att möjliggöra samfinansiering. Utlysning av bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt hanteras av ett forskningsråd. Styrelsen beslutar om tilldelning av medel. De aktörer som erhåller bidrag ska bidra till kunskapsutbytet mellan akademin och fastighetsbranschens genom att delge CFFF:s styrelse alternativt CFFF:s medlemsföretag resultat av projekten.

Medlemsföretag

Centrum för fastighetsföretagande har vid slutet av år 2019 38 (39) medlemsföretag och 501 (507) personer prenumererar på CFFF:s nyhetsbrev.

Styrelsens arbete

Vid årsmötet den 2 maj valdes följande styrelseledamöter;
Styrelseledamöter, omval, som valdes på 2 år: Michael Carlsson HSB Malmö, Unni Sollbe Stena Fastigheter, Sofia Tholérus Ikano Vårdboende

Styrelseledamöter vars mandat löper ut om 1 år: Helena Bohman Malmö universitet, Jenny Moberg Wihlborgs Eric Sjöstedt Vasakronan, Lotta Strömgren Jönsson YCAP, Stefan Olander LTH, Håkan Thulin Malmö stad

Val av styrelseledamöter

Styrelsen har under året haft 5 ordinarie styrelsemöten utöver konstituerande styrelsemöte och årsmötet.

Valberedning:
Kjell Åkesson
Jarl Olsson, Catella

Revisorer:
Mats Persson, Revisionsfirman Deloitte,
Jonny Samuelsson, HSB Malmö

Vid det konstituerande styrelsemötet valdes Lotta Strömgren Jönsson, YCAP AB, till ordförande för perioden maj 2019 – maj 2020.

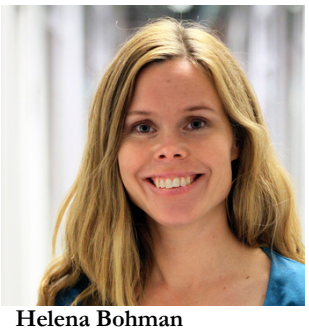
Mycket av styrelsens tid har under verksamhetsåret lagts på att diskutera hur vi kan ytterligare utöka samverkan mellan forskning och universitet, hur vi kan aktivera våra medlemsföretag i förhållande till forskning och hur vi bättre bidrar till att sprida kunskap om aktuell forskning som bedrivs.

Ledamöter i styrelsen

Från maj 2019 till maj 2020 är följande personer ledamöter i Centrum för fastighetsföretagandes styrelse:

Lotta Strömgren Jönsson
Ordförande, YCAP AB

Michael Carlsson
Vice ordförande, VD HSB Malmö/Sundsfastigheter



Helena Bohman
Ek.dr., lektor, Malmö universitet

Jenny Moberg
Analyschef, Wihlborgs AB

Stefan Olander
Tekn. Dr., Docent, LTH

Erik Sjöstedt
Affärsområdeschef handel, Vasakronan

Unni Sollbe
VD, Stena Fastigheter

Sofia Tholerus
Affärsutvecklare Vårdboende, Ikano Bostad

Håkan Thulin
Exploateringschef, Malmö stad

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING för	**Not**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1	10 500	10 800
Erhållna bidrag		524 115	477 769
		534 615	488 569
Lämnade bidrag och stipendier		-47 600	-45 300
Övriga externa kostnader	2	-381 410	-425 844
Rörelseresultat		**105 605**	**17 425**
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-28	-837
Bankkostnader		-1 209	-1 570
Resultat efter finansiella poster		**104 368**	**15 018**
Årets skattekostnad		**-13 554**	**0**
Årets resultat		**90 814**	**15 018**

Balansräkning per 31 december	Not	2019	2018
Tillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		31 105	33 589
Förutbetalda kostnader		0	7 588
Kassa och Bank		254 139	403 056
Summa omsättningstillgångar		**285 244**	**444 233**
Summa tillgångar		**285 244**	**444 233**
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
Kapital		16 369	1 351
Årets resultat		90 814	15 018
Summa eget kapital		**107 183**	**16 369**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Skatteskuld		13 554	0
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	3	164 507	427 864
Summa skulder		**178 061**	**427 864**
Summa skulder och eget kapital		**285 244**	**444 233**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag ("K2").

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen/årsbokslutet för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda under året. Löner eller andra ersättningar har inte utgått. Kostnad för inhyrda tjänster har fakturerats från Malmö universitet och uppgår till 300 000 kr.

UPPLYSNING TILL ENSKILDA POSTER i kronor

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Medlemsavgifter	10 500	10 800
	10 500	**10 800**

Not 2 Revisionsarvode

	2019	2018
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	20 000	20 000
Övriga uppdrag	4 000	8 000
	24 000	**28 000**

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förutbetalda projektbidrag	140 000	403 357
Övriga poster	24 507	24 507
	164 507	**427 864**

Not 4 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Gällande Covid 19 effekter så har det inneburit att frukostmöten har fått ställas in och planerat 20-års jubileum har skjutits på framtiden.

Underskrifter

Malmö / 2020

Lotta Strömgren Jönsson
Ordförande

Michael Carlsson
Vice ordförande

Helena Bohman

Jenny Moberg

Stefan Olander

Erik Sjöstedt

Unni Sollbe

Sofia Tholerus

Håkan Thulin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020 -

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Jonny Samuelsson
HSB Malmö

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Centrum för fastighetsföretagande
organisationsnummer 846501-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrum för fastighetsföretagande för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

- årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Centrum för fastighetsföretagande för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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

Malmö / 2020

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Jonny Samuelsson