



ÅRSREDOVISNING 2021

ÅRSREDOVISNING	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
AKTIVITETER UNDER ÅR 2021	5
Öresund Real Estate Award 2021	5
FRUKOSTMÖTEN UNDER 2021	6
Årsmöte 2021-05-21	14
Forskarporträtt	14
Business Arena	14
Mentorstipendium och stipendier för utmärkta examensarbeten	14
Bidrag till forskning	15
Medlemsföretag	15
Styrelsens arbete	16
Ledamöter i styrelsen	17
Finansiella rapporter	18

Årsredovisning

För Centrum för fastighetsföretagande
Org. nr. 846501-7955

Styrelsen för Centrum för fastighetsföretagande avger härmed årsredovisning för tiden 2021-01-01 – 2021-12-31.

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.

Verksambetsidé

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 2021

Aktiviteterna under 2021 har präglats av pandemin och frukostmöten och årsmöte har skett digitalt. Vi inledde 2021 med ett frukostmöte om handel och fortsatte med ett frukostmöte om hur en stad kan arbeta med innovation som exemplifierades med H22 i Helsingborg. Vid årsmötet så diskuterades vilka konsekvenser pandemin har på fastighetsbranschen.

Vid höstens två frukostmöten så diskuterades om hur fastighetsbranschen arbetar med återvinning och delningsekonomi. Hösten avslutades hoppfullt på plats på Niagara med ett frukostmöte om bostadsrätter och hur rättssäker och riskexponerad den är.

Mentorstipendium och stipendium för bästa kandidat respektive mastersuppsats delades också ut.

Öresund Real Estate Award 2021

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 Øresundsinstitutets konferens Real Estate Øresund som arrangerades den 14 september 2021 i Malmö.

Vinnarna av Real Estate Øresund Award 2021 blev följande bolag:

- LFM30
- Rosengård Fastighets AB
- VA SYD

Bakom Real Estate Øresund Award står Centrum för Fastighetsföretagande, Fastighetsägarna Syd och Malmö Stad i ett samarbete med Øresundsinstitutet.

Juryn består av: Lotta Strömgren Jönsson (ordförande i Centrum för Fastighetsföretagande), Susanne Rikardsson (vd Fastighetsägarna Syd) och Håkan Thulin (exploateringschef Malmö Stad).

Frukostmöten under 2021

Under år 2021 har CFFF arrangerat 5 frukostmöten varav alla möten utom ett på hösten har skett digitalt på grund av pandemin. Nedan följer referat av årets frukostmöten.

2021-02-11: FÖRÄNDRADE HANDELSMÖNSTER PÅVERKAR VÅRA STADSKÄRNOR

Den digitala handeln av varor har ökat, bland annat under pandemin. Vilka följder får det för våra stadskärnor och hur påverkas fastighetsägare? Det var frågor som Malin Sundström, forskare på Institutionen för urbana studier på Malmö universitet, berörde på CFFF:s frukostmöte den 11 februari.

Stadskärnor har varit arenor för handel i alla tider. Malin Sundström gav oss inledningsvis en snabb resumé över handelns utveckling från 1850-talet fram till i dag: Från torghandel via butiker med manuella betjäning till självbetjäning, varuhus och köpcentrum för att slutligen landa i dagens ökade digitalisering och e-handel.

– Dessa nya mönster förändrar vår ekonomi och ändrar gamla modeller. Och framför allt ändras logistiken. Från att varor transporterats på pall till butiker transporteras en stor del av varorna nu i mindre paket, på en individuell nivå, sa Malin Sundström och fortsatte:



Malin Sundström, docent Malmö universitet, fotograf: Niclas Sundström

– Dessutom utmanar omställningen fastighetsägare. Med ökad konkurrens, på en digitaliserad global marknad, förändras och försvåras läget för både butiksägare och fastighetsägare.

Konsumentlogistik i städer

En annan yrkesgrupp som utmanas är stadsplanerarna, som står inför en rad nya frågeställningar. Hur ska konsumentlogistiken lösas i våra städer? Ska vi fortsätta köa utanför närbutiker och andra paketutlämningsplatser eller finns det andra mer innovativa lösningar?

– Hur det blir framåt är det ingen som vet, men att det kommer att ske förändringar ser jag som helt klart och här gäller det att hänga med. Under pandemin har till exempel gruppen 65-plus blivit en stor och viktig kundgrupp inom e-handel, sa Malin Sundström.

Tillsammans med några andra forskare inledde Malin nyligen en ny studie om hur ökad e-handel påverkar boende, arbete och stadskärnor. Eftersom studien inte är avslutad finns ännu inga klara slutsatser, men Malin vågade sig ändå på några gissningar:

Ökad hybridshopping

– Jag skulle säga att ökad e-handel kan innebära att fler vill hybridshoppa, det vill säga att handla både i butik och på nätet. Jag tror också att fler format för handel kommer att uppstå och att vi kommer att se fler hemleveranser. Dessutom tror jag att vi kommer att få se nya och innovativa leveransplatser eller mindre noder. Och för att ro detta i land måste vi arbeta tillsammans, sa Malin Sundström.

En parameter som lär bli viktig när de nya noderna skapas är att de ska vara enkla att nå, oavsett färdmedel.

– Det kan bli stora flöden vid sådana här platser och då måste hanteringen vara snabb och effektiv. Kanske kan man tänka sig lösningar där kunderna kan sitta kvar i bilen och ta emot sina varor? Och kanske kommer vi att ha upphämtningspunkter i våra bostadsområden, sa Malin Sundström.

Nya krav på fastighetsägare

Hon menade också att en ökad mängd hemleveranser ställer nya krav på bland annat fastighetsägare. Och i det lade hon frågor om allt från hur husen byggs till hur vi skapar möjlighet för transporter som ska lämna leveranser, till att skapa goda möjligheter till återvinning.

Avslutningsvis nämnde Malin några exempel på nytänkande, till exempel ett samarbete mellan Willys och Circle K. När Willys kunder beställt sina varor på nätet kan de sedan hämta upp sina matkassar på Circle K. Hon nämnde också Beyond Us i Malmö, som under samma tak rymmer butik, café och bar, paketutlämning, workspace med mötesrum och ytor att hyra för events. Beyond Us är hyresgäster hos Vasakronan, som fick en chans att förklara sitt koncept via Erik Sjöstedt.

– Jag tror att vi behöver fundera över nya affärsmodeller. Vad är egentligen en butik och vad är den värd? Hur ska vi sätta våra hyresnivåer och bedöma värdet på våra fastigheter? Handlare i dag tjänar sina pengar på flera arenor, både online och offline, och vi måste bli bättre på att se var pengarna finns, sa han.

Efter Malin Sundströms presentation var frågorna många och diskussionen engagerad. Framtidens lösningar skapas nu och får säkert anledning att återkomma i ärendet.

2021-03-25: HUR KAN EN STAD ARBETA MED INNOVATION?

Helsingborg satsar på att vara en av Europas mest innovativa städer nästa år, 2022. På CFFF:s frukostmöte den 25 mars berättade Soraya Axelsson, chef för H22, om stadens satsningar. Innovationsforskaren Caroline Wigren Kristoferson, som följer satsningen, berättade hur en stad kan arbeta med innovation.

Soraya Axelsson inledde morgonen med att ge oss snabb inblick i det pågående innovationsarbetet. – Vi vill göra Helsingborg till en plattform, vi vill vara möjliggörare istället för utförare. Ambitionen är att det här tänket ska sippra ut och finnas runt om i alla våra verksamheter. Vi har också antagit en vision som vi kallar Helsingborg 2035, där H22 är ett delmål på vägen. Till 2035 vill vi vara en skapande, gemensam, global, balanserad och pulserande stad, sa hon.



Soraya Axelsson,
projektchef H22,

I innovationssatsningen ligger självklart massor av arbete, på många nivåer. Satsningen är en del av ett långsiktigt utvecklingsarbete i Helsingborg, som pågått de senaste 10 åren. En del i detta har varit att skapa en stark ledarskapskultur. Ett ledarutvecklingsprogram för stadens samtliga chefer har just gått in i sin andra omgång och 10 000 medarbetare har deltagit i ett antal medarbetardagar.

Innovationssatsning och City Expo

Vad är då H22? Enkelt uttryckt är det dels en stor satsning på innovation, välfärd, hållbarhet och stadsutveckling och dels ett City Expo. Här kan du läsa mer om [H22/City Expo](#) och här kan du läsa mer om stadens innovationsarbete som helhet.

– Vi vill fortsätta utvecklas och lära mer av andra och har därför skapat en ny typ av partnerskap. Tillsammans med våra 70 partners arbetar vi bland annat med att utforska lösningar till våra stadsövergripande utmaningar. Vi arbetar också för att positionera Helsingborg internationellt, något som känns otroligt viktigt och har varit väldigt framgångsrikt, sa Soraya Axelsson.

Under H22 City Expo, som kommer att pågå från den 30 maj till den 3 juli 2022, kommer olika delar av Helsingborg att fyllas av bland annat paviljonger, utställningsområden, live-laboratorier, upplevelser, konferenser och tematiserade stadsturer. Den fråga som cirklar över allt alltihop är: Hur bygger vi framtidens städer? Olika områden kommer att ha olika teman. Parallellt med fasta utställningar kommer diverse aktiviteter att äga rum varje dag.

Ett nytt styrverktyg

– Jag ser innovation som ett nytt styrverktyg i den kommunala sektorn. För oss i Helsingborg är innovation en del av vår kärnverksamhet, avslutade Soraya Axelsson.

Därefter tog Caroline Wigren Kristoferson vid, innovationsforskare och professor på Malmö universitet (på Institutionen för urbana studier) från och med den 1 april i år. Sedan några år tillbaka har hon studerat innovationsarbetet i Helsingborg. Ett arbete hon nu fortsätter att fördjupa sig i och utveckla vid Malmö universitet.

– Vad händer när en offentlig aktör ska arbeta med innovation? Är innovation ens ett offentligt uppdrag och hur ska det utföras? Det var frågor som jag ställde mig inledningsvis. Det jag bland annat kan säga så här långt är att det är viktigt att offentliga aktörer är bra och tydliga kravställare, sa Caroline Wigren Kristoferson.

Hon förklarade vidare att det finns olika typer av innovation: produktinnovation, processinnovation och social innovation.

Att svara mot mål och möta behov

Innovationsarbete är komplext och det gäller att inte fastna i produktinnovation. Det är också viktigt att den innovation som offentliga aktörer arbetar med ska svara mot uppsatta mål och behov som aktören har, sa Caroline Wigren Kristoferson och

– Det är också viktigt att definiera vad som är innovation och vad är det. Organisationer behöver arbeta inkluderande med innovationsbegreppet, så att det blir något de anställda kan sig till. Införs något nytt i en kommun som fungerar och som ökat värdeskapande så kan det kallas innovation, även om det är kopierat från en annan kommun. Kommuner är bra på att sprida erfarenheter och dela med sig.



Caroline Wigren
Kristofersson, professor
Malmö universitet

–
enbart
möta de
fortsatte:
som inte
förhålla
leder till

I den efterföljande frågestunden betonade Caroline Wigren Kristoferson bland annat att hon ser fastighetsbolagen som otroligt spännande aktörer i samarbetet med kommuner. Soraya Axelsson fyllde på och nämnde att arbetet med innovationer kräver dels tid och tålamod och dels ett

fungerande samarbete över branscher, sektorer och organisationer. Även hon tog upp fastighetsbranschen, där det inte alltid är helt enkelt att driva gemensamma innovationsinitiativ för att det ofta råder stark konkurrens om att få bygga och exploatera. ”Att det går ser vi dock bevis på i Oceanhamnen i Helsingborg. När det gäller innovation måste man klara av att samarbeta och konkurrera samtidigt”, sa Soraya

2021-05-21: VILKA SPÅR SÄTTER PANDEMIN PÅ FASTIGHETSBRANSCHEN?

Hemarbete och distansundervisning via digitala verktyg, tomma köpcentrum och en ökad näthandel. Det är några av pandemins effekter så här långt, men vilka förändringar kommer att bestå och hur påverkas fastighetsbranschen? På CFFF:s möte den 21 maj svarade tre fastighetsaktörer på den frågan.

De som gav oss sina framtidsspaningar på mötet var Johanna Frelin, vd på Riksbyggen, Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs och Jesper Örtengren, affärsutvecklare handel på Vasakronan.



Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Ulrika Hallengren, vd Wihlborgs



Jesper Örtengren, Affärsutvecklare Vasakronan

Johanna Frelin inledde med att berätta om en undersökning de gjort bland 500 av sina boende. Två saker som många av de hemarbetande efterfrågade var gym i huset och bra bredband.
– Vi konstaterar att hemmet blivit allt viktigare och vi tror att det kommer att fortsätta vara ett viktigt nav. Kanske kommer bostadsrättsföreningar att fungera som paketombud framöver? Kanske kommer vi även att skapa gemensamma kontorsytor i våra bostadsrättsföreningar, sa Johanna Frelin.

Knuff framåt

Johanna Frelin menade också att många av de tankar och idéer som kommit fram under pandemin funnits inom Riksbyggen en tid, men att de nu fått en knuff framåt.

– Vi diskuterar bland annat att skapa lägenheter med flexibla väggar; för att göra det möjligt att skapa ett hemmakontor eller ett extra rum vid behov. Pandemin har också lärt oss att fritid och jobb allt mer flyter ihop. Det gör att hemmet och våra bostadsrättsföreningar måste vara mer flexibla och ha fler funktioner än de har i dag. Vi ser också en trend av att flytta ut från stadskärnorna. Allt fler efterfrågar närhet till bra utemiljöer, natur och lokaltrafik, sa Johanna Frelin.

Ulrika Hallengren från Wihlborgs delade Johannas Frelins lägesbild.

Flexibelt arbetssätt

– Ett flexibelt arbetssätt är absolut här för att stanna. Men vi behöver också social interaktion.

Frågan är hur vi ska bibehålla vår utvecklingstakt framåt och vad vi ska erbjuda våra medarbetare för att få fram kreativitet, sa hon.

Ulrika Hallengren såg en del utmaningar framåt som arbetsgivare, både när det gäller den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön.

– Många saknar kontakt och samverkan och vi har definitivt arbetat upp en arbetsmiljöskuld under den här tiden. För dem som är unga, bor ensamma och som ännu inte kommit in i sina yrkesroller så är det extra tufft att arbeta hemma. Generellt skulle jag ändå säga att produktiviteten har varit hög, men på bekostnad av effektivitet och kreativitet. Framåt behöver vi hitta metoder för att kunna kombinera olika metoder för arbete, sa hon.

Hur den fortsatta önskan om att kunna arbeta hemma påverkar våra kontorsytor var en annan fråga Ulrika Hallengren reflekterade över. Hon menade att det går att argumentera för både ökad och minskad kontorsyta. Kanske ska vi rent av återgå till att erbjuda enskilda arbetsrum?

Hemlika kontor?

– Hur formar och planerar vi för morgondagens kreativa arbetsplats? Kommer våra kontor att framåt bli mer hemlika, kommer vi att ha mer grönska på kontoret? Och hur bibehåller och utvecklar vi företagets kultur när vi inte ses lika mycket, avslutade hon.

Sist ut denna morgon var Jesper Örtengren, affärsutvecklare på Vasakronan. Även han menade att mycket av de tankar som funnit på Vasakronan under en tid ställts på sin spets och blivit än mer aktuella under pandemin.

– Vi behöver vara mycket mer flexibla och lyssna mer på marknaden. För oss har det handlat om att vi själva tagit lite mer befäl över vissa typer av lokaler. Vi tycker också att det viktigt att skapa relevans och att skapa attraktiva ytor i staden. Jag tror mycket på det fysiska mötet och den fysiska platsen, inledde han.

Utveckling av citymiljöer

Jesper Örtengren menade att kampen om vart man åker för att handla kommer att hårdna. Platsrelevans var ett ord han återkom till och han berättade att Vasakronan arbetat fram strategier och koncept för utveckling av citymiljöer där man vill vara. Han beskrev också några av de nya koncept de arbetat fram, varav ett är det de kallar Urban marknadsplats.

– På Södertull i Malmö har vi skapat Beyond Us, som är lite som ett varuhus. Här ryms en workspace, paketutlämning, ett café och en bar samt möjligheter att arrangera events och att exponera olika varumärken under olika lång tid. Allt under samma tak. Vi har även skapat ett koncept som vi kallar Open spot, som är vad vi kallar Pop Up 3.0. Det är både en fysisk och en digital kanal för bland annat events. Lokalen kan hyras från en vecka men även under lite längre tider, avslutade Jesper Örtengren.

2021-09-30: HUR ARBETAR FASTIGHETS- OCH BYGGBRANSCHEN MED ÅTERVINNING OCH DELNINGSEKONOMI?

På CFFF:s frukostmöte den 30 september fick vi två perspektiv på återvinning och delningsekonomi. LTH-doktoranden Rebecka Lundgren berättade om sin och andra forskares pågående forskning i ämnet, medan Midrocs hållbarhetssamordnare Ulrika Viderum pratade om företagets satsning Embassy of Sharing, som snart börjar ta form i Hyllie.



Rebecka Lundgren, doctorand LTH



Ulrika Viderum, Hållbarhetssamordnare
Granitor f.d. Midroc

Rebecka Lundgren inledde morgonen med att berätta om det forskningsprojekt hon ingår i, SHORE. En av många studier och rapporter inom projektet är Rebeckas kommande doktorsavhandling, som handlar om hur fastighets- och byggbranschen kan gå mot ett mer cirkulärt tänkande.

Förkortningen och forskningsprojektet SHORE står för SHare, Optimize, REImagine – reframing circular economy for the real estate and construction industry. Projektet har sin bas på avdelningen för fastighetsvetenskap på LTH och omfattar sex forskare, varav Rebecka alltså är en. Projektets mål är att främja ett skifte till cirkulär ekonomi i fastighets- och byggsektorn.

Återanvändning av byggnader

– Inom projektet belyser vi bland annat hur delade ytor formar rörelsen för användaren, leverantören och ägaren. Vi ställer oss också frågan hur återanvändning av gamla byggnader kan organiseras så att kostnader och inbäddad koldioxid kan optimeras, sa Rebecka Lundgren.

Projektet finansieras av Formas och fyra fallstudier ingår i satsningen: Ifö Center i Bromölla, Stationen Kontorshotell i Ängelholm, Norrsken House i Stockholm och Puistokatu 4 i Helsingfors i Finland. Rebecka berättade lite kort om några av de resultat som hittills kommit fram i Bromölla.

– Ifö Center visar sig ha haft positiv inverkan på orten. Något som var lite förvånande var att den sociala hållbarheten visat sig vara den mest centrala och att den ekologiska hållbarheten blivit mer av en ”produkt” utifrån den sociala hållbarheten, sa hon.

Embassy of Sharing

Därefter tog Ulrika Viderum vid och berättade om Midrocs satsning på Embassy of Sharing; ett helt kvarter som bygger på delningsekonomi och hållbarhet. Kvarteret består av sju byggnader, som ska innehålla både kontor och bostäder och placeras mellan Emporia och järnvägsspåren i Hyllie. Här provar Midroc många nya idéer när det gäller såväl ekonomisk som ekologisk och social hållbarhet. Helhetskonceptet bygger på de 17 globala hållbarhetsmålen och Malmökommissionens slutrapport. Rebecka Lundgren och hennes forskarkollegor kommer att följa satsningen.

Ulrika visade skisser och berättade om de olika byggnaderna; alla med en egen profil och ett hållbart mål att uppnå. Fyrtornet, som är först ut, kommer att bli Sveriges högsta kontorsbyggnad i trä. Huset kommer att ha solceller och goda odlingsmöjligheter. Det kommer också att bestå av en del publika ytor, där de som kommer med tåget välkomnas in. Fyrtornet kommer att ha en överbyggnad in till grannhuset Drivbänken, där innovation kommer att stå i centrum.

Skapa flöden

– Vi bygger ihop de här två husen för att vi vill skapa publika ytor, där vi vill att människor som kanske inte annars hade mötts ska ha en chans att mötas. Vi vill vara inkluderande, skapa flöden, kollisioner och binda samman staden, sa Ulrika Viderum.

En aktiv tanke i formanget av Embassy of Sharing är att göra det i samarbete med aktörer från olika samhällssektorer. De som så här långt ingår i samarbetet är bland andra: Wingårdhs Arkitekter, REKO-ring Malmö, Botildenberg, Malmö stad, VA SYD, och Fryshuset.

– Vi vill minska klimatångesten och vara med och bygga en bättre framtid. Vi vill skapa en bubblande, innovativ och inkluderande plats, avslutade Ulrika Viderum.

2021-11-25: HUR RÄTTSSÄKER OCH RISKEXPONERAD ÄR BOSTADSRÄTTEN?

Efter nästan två år med digitala frukostmöten bjöd CFFF den 25 november 2021 in till ett frukostmöte på Malmö universitet. Rättssäkerhet och riskexponering för bostadsrätter stod på agendan. Morgonens kunskapspridare var Niklas Olsson från HSB och Ola Jingryd från Malmö universitet.



Niklas Olsson, Chefsjurist HSB Malmö



Ola Jingryd, lektor Malmö universitet

Niklas Olsson, chefsjurist på HSB Malmö, inledde morgonen med att prata under rubriken ”Bostadsrättens rättsexponering”. Han berättade att nästan en miljon svenskar bor i bostadsrätt. I Malmö bor ungefär en tredjedel av kommuninvånarna i bostadsrätt, vilket är en klart större andel än i Göteborg där hyresrätterna dominerar.

– Något som ibland glöms bort är att bostadsrätt är en boendeform som bygger på engagemang. När du köper en bostadsrätt blir du automatiskt medlem i en bostadsrättsförening och därmed delägare i den. Vilket i sin tur borde leda till ett egenintresse av att engagera sig och hjälpa till, sa Niklas Olsson.

Kritiserad boendeform

Bostadsrätten har kritiserats en del som boendeform, med färskt exempel från bland annat Malmö. Niklas sa sig vara positiv till att boendeformen granskas rent juridiskt. Han menade samtidigt att det redan finns en del säkerhetsmekanismer, som kanske inte till alltid utnyttjas till fullo, bland annat möjligheten att delta i årsstämman och engagera sig i styrelsen eller valberedningen.

– Det är viktigt att öka den grundläggande förståelsen för vad en bostadsrätt ens är. Att öka engagemanget bland dem som bor i bostadsrätt är också centralt. I det arbetet har mäklarna en viktig roll. Här arbetar HSB på olika sätt med att förenkla bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar, avslutade Niklas Olsson.

Risker och fallgropar

Därefter var det Ola Jingryds tur, jurist och lektor vid Malmö universitet, att prata om risker och fallgropar vid köp och förmedling av bostadsrätter. Som köpare av en bostadsrätt riskerar du till exempel att bli skadeståndsskyldig om du inte betalar din bostadsrätt.

– När det gäller nyproducerade bostadsrätter handlar det inte ens om ett köp. Här tecknas istället inledningsvis ett förhandsavtal. De risker som finns förknippade med detta är att den utlovade tidsplanen kanske inte håller, vilket kan leda till tvister. Det som kan bli den juridiska frågan är om ett tidsintervall kan anses vara en tidpunkt eller inte. Efter förhandsavtalet tecknar den blivande bostadsrättsägaren ett upplåtelseavtal, sa Ola Jingryd och fortsatte:

– Eftersom du i de här lägena alltså inte räknas som köpare så gäller inte köplagen, som den gör när du köper en begagnad bostadsrätt. Vad som gäller i stället är däremot inte lika tydligt.

Mäklarnas roll

När det gäller mäklarnas roll menade Ola att den gängse uppfattningen är att mäklare inte är skyldiga att kontrollera årsredovisningen, vilket han själv ser som en förenklad sanning.

– När en mäklare gör påståenden om en bostadsrättsförening i sin marknadsföring har de också ett visst ansvar att se till att den informationen är korrekt. Dessutom förväntas mäklarna göra en värdering av bostadsrätten, vilket ju egentligen kräver att de läser årsredovisningen för att få fram ett precist värde, sa Ola Jingryd.

Därefter följde en frågestund där frågor om röstetal på föreningsstämman blandades med diskussioner om de omtalade bostadsrättsföreningarna i Malmö.

Årsmöte 2021-05-21

Den 21 maj höll CFFF sitt årsmöte. Medlemsavgiften är oförändrad och revisorerna var nöjda med räkenskaperna.

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 Malmöuniversitet och LTH och allmänheten publicerar CFFF på sin hemsida forskarporträtt av forskare vid de båda lärosätena.

Under året har fyra forskares forskning presenterats både på hemsidan och i nyhetsbrev.

Business Arena

Centrum för Fastighetsföretagande och Fastighetsvetenskap vid Urbana studier på Malmö universitet och Fastighetsvetenskap vid LTH deltar varje år i Business Arena, som arrangeras av Fastighetsnytt och är Nordens största mötesplats för aktörer på ledande befattning i fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. Initiativet kallas för ”Akademin i samverkan” och har som målsättning att dela forskningsbaserade resultat och främja potentiella samarbeten mellan fastighetsbranschen och akademien, det vill säga att verka för utveckling och forskning i samverkan med fastighetsbranschen. Fastighetsvetenskap samarbetar med LTH, KTH och Chalmers för att underlätta kunskapsutbytet och har en gemensam monter och arrangerar seminarier under evenemanget.

På grund av pandemin har inget deltagande skett vid de digitala Business Arena mötesplatserna under året.

Mentorstipendium och stipendier för utmärkta examensarbeten

Centrum för Fastighetsföretagande delar årligt ut stipendium 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 stipendiats 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.

År 2021 erhöll Sebastian Ekestam, Malmö Stadfastigheter, årets mentorstipendium.

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 civilingenjörsprogrammen vid Lunds Tekniska Högskola.

På CFFF:s frukostmöte den 25 november delades årets stipendier för 2021 års bästa examensarbeten ut. Stipendium för bästa examensarbete på kandidatnivå gick till Daniel Maman, Erik Boos och

Ludwig Wahlquist, för examensarbetet *Fastighetspaketering – det populära förfarandets effekt för mindre fastighetsbolag* och handledare var Peter Palm, Malmö universitet. Alice Petersson och Frida Joelsson fick stipendium fr bästa examensarbete på masternivå *Stigande havsnivåer – Vilken hänsyn tas till översvämningsrisken vid fastighetsbildning och plan- och byggärenden?* Handledare var Fredrik Warnquist, LTH

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 akademien och fastighetsbranschens genom att delge CFFF:s styrelse alternativt CFFF:s medlemsföretag resultat av projekten.

Under året delades ut 50 000 kr vardera till LTH och Malmö universitet för att kartlägga den forskning som görs vid lärosätena.

Medlemsföretag

Centrum för fastighetsföretagande har vid slutet av år 2021 34 medlemsföretag och 507 (482) personer prenumererar på CFFF:s nyhetsbrev.

Styrelsens arbete

Vid årsmötet den 21 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:

Daniel Bertland, Bertland Fastigheter
Helena Bohman Malmö universitet
Jenny Moberg Wihlborgs
Stefan Olander LTH
Erik Sjöstedt Vasakronan
Lotta Strömgren Jönsson YCAP

Styrelsen har under året haft 4 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 2021 – maj 2022.

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 2021 till maj 2022 är följande personer ledamöter i Centrum för fastighetsföretagandes styrelse:



Lotta Strömberg Jönsson
Ordförande, YCAP AB



Michael Carlsson
Vice ordförande, VD HSB
Malmö/Sundsfastigheter



Daniel Bertland
VD Dafej Invest AB



Helena Bohman
Ek.dr., lektor, Malmö
universitet



Jenny Moberg
Analyschef, Wahlborgs AB



Stefan Olander
Tekn. Dr., Docent, LTH



Erik Sjöstedt
Affärsrådeschef handel,
Vasakronan



Unni Sollbe
VD, Stena Fastigheter



Sofia Tholerus
Transaktionschef Ikano
vårdboende

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING för		2021	2020
	Not		
Nettoomsättning	1	10 200	10 800
Erhållna bidrag		<u>542 200</u>	<u>556 480</u>
		552 400	567 280
Lämnade bidrag och stipendier		-33 799	-33 800
Övriga externa kostnader	2	-487 592	-581 170
Rörelseresultat		31 009	-47 690
Resultat från finansiella investeringar			
Bankkostnader		-1 534	-1 980
Resultat efter finansiella poster		29 475	- 49 670
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		29 475	-49 670

Balansräkning per 31 december	Not	2021	2020
Tillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		60 100	0
Övriga fordringar		14 133	0
Kassa och Bank		137 263	289 509
Summa omsättningstillgångar		211 496	289 509
Summa tillgångar		211 496	289 509
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
Kapital		57 512	107 182
Årets resultat		29 475	-49 670
Summa eget kapital		86 987	57 512
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		0	7 488
Skatteskuld		2	2
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	3	124 507	224 507
Summa skulder		124 509	231 997
Summa skulder och eget kapital		211 496	289 509

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	2021	2020
		Medlemsavgifter	10 200
		10 200	10 800

Not 2	Revisionsarvode	2021	2020
		Deloitte AB	
	Revisionsuppdrag	22 000	20 000
	Övriga uppdrag	4 500	3 900
		26 500	23 900

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

	2021	2020
Förutbetalda projektbidrag	100 000	200 000
Övriga poster	24 507	24 507
	124 507	224 507

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 / 2022

Lotta Strömgren Jönsson
Ordförande

Michael Carlsson
Vice ordförande

Daniel Bertland

Helena Bohman

Jenny Moberg

Stefan Olander

Erik Sjöstedt

Unni Sollbe

Sofia Tholerus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022 -

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 / 2022

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Jonny Samuelsson