



ÅRSREDOVISNING 2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Aktiviteter under 2022	5
Öresund Real estate award	6
Frukostmöten under 2022	6
20-års jubileum	9
Årsmöte 2022-05-19	15
Forskningskonferens- Malmö real estate research conference	15
Porträtt	15
Mentorstipendium	16
Medlemsföretag	17
Styrelsens arbete	18
Ledamöter i styrelsen	19
Finansiella rapporter	20
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Tilläggsupplysningar	22
Styrelsens underskrifter	23
Revisionsberättelse	24

Årsredovisning

För Centrum för fastighetsföretagande
Org. nr. 846501-7955

Styrelsen för Centrum för fastighetsföretagande avger härmed årsredovisning för tiden
2022-01-01 – 2022-12-31.

W

CAF 3

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.

W

Aktiviteter under år 2022

Aktiviteterna under 2022 innebar bland annat att vi firade vårt 20-års jubileum på High court, två år försenat den 19 maj. Vårt första frukostmöte handlade om Varvstaden och det skedde digitalt, följande frukostmöten om hur vi blir bättre på att hantera vatten i städer, hur fastighetsbranschen påverkades av regeringsskifte, inflation och stigande elpriser samt om LFM 30 kunde ske på plats på Malmö Universitet.

Mentorstipendium och stipendium för bästa kandidatuppsats delades också ut.

På forskningsfronten så har det hänt en hel del. Malmö universitet beviljades medel av KK-stiftelsen för ett dialogprojekt tillsammans med HSB Malmö, Stena fastigheter, Helsingborgshem och Ycap. I november meddelade Formas att medel erhöles från för en Forskarskola –ASSURE – Adaptation of urban Space through Sustainable Regeneration. Åtta doktorander kommer att knytas till RISE eller till något av de tre deltagande lärosätena: Lunds Tekniska Högskola, Malmö universitet och Campus Gotland, vid Uppsala universitet. Av CFFFs medlemsföretag är Stena Fastigheter, Vasakronan, HSB Malmö samt Structor Projektledning Malmö AB med i projektet.

Ett stort arbete lades ner av Malmö universitet och LTH gemensamt för en ansökan till KK-stiftelsen om Näringslivets klimatomställning, där även flera av medlemsföretagen ingick. Denna ansökan fick vi tyvärr inte.

Öresund Real Estate Award 2022

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 5 maj 2022 i Malmö.

Vinnarna av Real Estate Øresund Award 2022 blev följande bolag:

- Årets fastighetsföretagare – **Melin Fastigheter**
- Årets fastighetspartner – **Artscape**
- Årets nytänkare: **H22**

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 Sven Gustafsson (exploateringschef Malmö Stad).

W

Frukostmöten under 2022

Under år 2022 har CFFF arrangerat fyra frukostmöten och ett årsmöte där CFFF 20 år firades. Nedan följer referat av årets frukostmöten och årsmöte.

Frukostmöte 2022-02-17: Varvsstaden i Malmö – stadsdelen som lyfter arvet efter varvet

På Kockums gamla industriområde utvecklas sedan några år en stor och hållbar stadsdel. Via återbruk ska material från de gamla byggnaderna få nytt liv i områdets olika projekt. På CFFF:s frukostmöte den 17 februari berättade Pia Andersson och Hanne Birk från Varvsstaden AB om satsningen.

Vd **Pia Andersson** inledde med en snabb tillbakablick till den mycket tuffa arbetsmiljö som Kockumsområdet en gång utgjorde för tusentals varvsarbetare. På detta 180 000 kvadratmeter stora område utvecklar nu Varvsstaden AB en helt ny stadsdel.



Pia Andersson, VD, Varvsstaden



Hanne Birk, Utvecklingschef,
Varvsstaden

Därefter tog utvecklingschef Hanne Birk vid och gav oss en målande bild av det nya området.

– Vi vill jobba vidare och förvalta det arv som finns. Genom att undersöka dagens kontext och samtidigt utgå från historien och hur området utvecklats vill vi skapa världens mest spännande stadsdel. Det ska vara en levande stadsdel med människan i centrum, där man ska känna att man är på ett gammalt varv. Vi vill överföra områdets gamla identitet till det nya, sa hon.

Fyra hållbarhetsperspektiv

Hanne Birk berättade också att de arbetar med hållbarhet ur fyra perspektiv: social, miljömässig, estetisk och ekonomisk hållbarhet. Varvsstaden vill arbeta cirkulärt och ser avfall som en resurs.

u

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Pia Andersson'.

– När vi till exempel sanerar lokaler och mark funderar vi över hur vi kan använda de massor och material som blir över. Vi arbetar cirkulärt både när vi designar, river och bygger. Vi arbetar med återbruk och har utvecklat en materialbank, som bidrar till att skapa områdets identitet. Hittills har vi bland annat renoverat lampor, dörrar och fönster samt återbrukat stora mängder tegel, sa Hanne Birk.

Hanne visade sedan en skiss över den nya stadsdelen, där vi fick en överblick över områdets olika delar samt fick veta hur långt de kommit hittills och vad som återstår. Via två nya broar och en kajpromenad på en kilometer kommer Varvsstaden att öppnas upp området och länka ihop det med centrala Malmö.

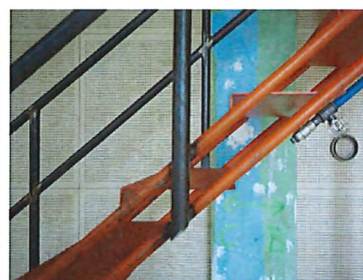
Livet mellan husen

– Vi lägger stor vikt vid att utveckla livet mellan husen. Vi vill ta vara på mellanrummen och skapa ett bra samspel mellan bebyggelsen och människorna. Vi vill också ha ett samspel mellan gammalt och nytt, bland annat för att påminna om att här förut har funnits en industri, sa Hanne Birk.

Frukostmötet avslutades med en mängd frågor som bland annat handlade om upphandling av entreprenörer, forskning av det pågående arbetet, transporter, hyror, detaljplaner och havsnivåer. Intresset för området verkade vara stort och vi lär med stor sannolikhet höra mer om Varvsstaden framöver.

Fakta

Varvsstaden AB ägs av bolaget Fastighets AB Centur, som i sin tur till lika delar ägs av bolagen Balder och Peab. Balder kommer att förvalta områdets kommersiella fastigheter medan Peab utvecklar och bygger området. Pia Andersson är bolagets vd, Hanne Birk dess utvecklingschef. Varvsstaden kommer att bli en levande stadsdel och bestå av bland annat bostäder, förskolor, skolor, kontor, parker och stråk.



vk

MS

Frukostmöte 2022-04-07: Hur blir vi bättre på att hantera vatten i städer?

I Sverige har vi med tiden blivit allt duktigare på avfallsbantering. När det gäller vattenbantering finns det däremot en del kvar att göra. Det sa Kristina Hall från VA SYD, när hon gästade CFFF:s frukostmöte den 7 april: "Vi borde tänka på vatten som på avfall. För vi behöver bli bättre på att minimera användning och uppkomst av vatten samt även på att sortera och återanvända vatten."

Kristina Hall är programledare för VA SYD:s skyfallshantering *Tillsammans gör vi plats för vattnet*. Att ordet "tillsammans" finns med i namnet är inte en slump. Ansvaret för vattnet är nämligen delat mellan VA SYD, de kommuner de verkar i och fastighetsägarna i dessa kommuner. Att kunna hantera exempelvis extrema regn är alltså ett gemensamt ansvar för alla dessa aktörer.

– Ungefär 30 procent av marken i Malmö, och i de flesta andra kommuner, är så kallad allmän platsmark som kommunen ansvarar för. Återstående 70 procent är privatägd kvartersmark. Därför måste vi verkligen arbeta tillsammans när det gäller att hantera vatten, sa Kristina Hall.



Kristina Hall, VA-Syd

Skyfall, torka och exploatering

Men vattenutmaningarna handlar inte enbart om att hantera stora vattenmängder, som vid skyfall eller översvämningar. Ibland uppstår också vattenbrist och torka, som sommaren 2018. En tredje utmaning handlar om exploatering. Ledningsnäten i våra städer har byggts under lång tid och är inte dimensionerade för den förtätning som sker. Men städerna fortsätter att växa.

– Många av oss minns kaoset i Malmö den 31 augusti 2014. Den dagen kom det motsvarande två månaders regn på sex timmar. Det är det kraftigaste regn som uppmätts i Malmö sedan dessa mätningar startade i slutet av 1800-talet, sa Kristina Hall och förtydligade:

– Ledningsnätet som ska hantera regn i Malmö har en volym som motsvarar 11 vattenfyllda Turning Torso. Den vattenmängd som föll under det här skyfallet tillförde ytterligare motsvarande 54 fyllda Turning Torso till systemet.

Delat ansvar, men olika ändå

Även om ansvaret för vattenfrågan är delat mellan flera aktörer, så ser ansvaret lite olika ut. Kort uttryckt så ansvarar VA SYD för att anlägga, underhålla, förvalta och driva sina anläggningar. Kommunerna ansvarar framför allt för att ta hänsyn till översvämningrisker vid nybyggen. Men de har inte motsvarande ansvar för befintlig bebyggelse.

– Malmö stad tog fram en skyfallsplan 2015, vilket då var Sveriges första. Ambitionerna i planen är höga, men eftersom det inte finns tydliga juridiska krav så finns det inget tydligt ansvar för genomförandet av åtgärder. Kommunen arbetar dock aktivt med skyfallsfrågan när det tas fram nya planer och passar även på att lägga till vattenfrågan vid ombyggnad av allmän platsmark, sa Kristina Hall.

Fastighetsägare ansvarar för de ledningar och egna vatten- och avloppsinstallationer som finns inom fastigheten (såväl byggnader som tomter). I detta ingår också ett ansvar för olika anordningar för skydd mot inträngande avloppsvatten, till exempel bakvattenstopp. Ansvaret gäller från anslutningspunkten i gatan. Fastighetsägare har också ansvar för att avvattna sin tomt och vidta förebyggande åtgärder samt att skydda sin fastighet.

Cirkulära system

Kristina visade en del exempel på satsningar som gjorts de senaste åren, i Lund och i Malmö. Hon nämnde också att intresset för cirkulära system blir allt större och att frågan om att ersätta dricksvattnet i våra toaletter med regnvatten numera lyfts allt oftare.



BRF Höjegården i Lund (vänster bild) drogs länge med fuktiga källare. I samband med ny dränering tog föreningen ett helhetsgrepp om dagvattenfrågan. Resultatet blev fungerande dagvattenhantering samt vackrare och mer levande utemiljöer med fördröjningsdammar, flacka diken och låga kullar.

I Söderkullaparken (höger bild) har Malmö stad och VA SYD arbetat tillsammans med både skyfallsanpassning och upprustning. Delar av parken har sänkts med upp till en meter, för att kunna magasinera dagvatten.

Fakta

VA-SYD är VA-huvudman i Burlöv, Eslöv, Lomma, Lund och Malmö. Läs mer på [VA SYD:s hemsida](#).

Deras satsning *Tillsammans gör vi plats för vattnet* startade i Malmö 2018 och i Lund 2020 och involverar flera aktörer. Att utforska nya arbetsmetoder och nya samarbeten är en viktig del av arbetet

20-årsjubileum 2023-05-19:

Välbesökt 20-årsfirande med både bakåt- och framåtblickar

2020 fyllde CFFF 20 år. Det gick inte att fira då, av anledningar som vi alla känner till. Men den 19 maj 2022 blev det till sist möjligt att samlas för att fira, se tillbaka på de 20 (eller 22!) år som gått och även blicka framåt.

Firandet ägde rum på High Court i Malmö och ett 70-tal personer hade kommit för att uppmärksamma jubilarerna. Förmiddagens inleddes med att **Karin Staffansson Pauli** (utvecklingsledare för CFFF) och **Stefan Olander** (docent LTH och ledamot i

CFFF:s styrelse) tillsammans beskrev hur föreningen en gång startades och vad som hänt sedan dess inom föreningen, fastighetsbranschen och de båda lärosätena, Malmö universitet och Lunds Tekniska Högskola.



Stefan Olander & Karin Staffansson Pauli

Något CFFF arbetat med sedan start är att dels gynna och inspirera till mer forskning inom fastighetsområdet, dels att skapa sammanhang och miljöer där akademien och branschen kan mötas. Förhoppningen är att nya idéer ska kunna födas här, som på sikt kan leda till forskning. Både Karin och Stefan berättade om flera pågående forskningsprojekt och även om nyligen insända forskningsansökningar. Karin gav oss också en snabb bild av hur könsfördelningen inom branschen förändrats under de senaste två decennierna. Vid CFFF:s allra första årsstämma, våren 2000, var 25 procent av deltagarna kvinnor och 75 procent var män.

– Det kan jämföras med en rapport från Albright från 2019, där de fastställde att fastighetsbranschen blivit den första jämställda branschen på Stockholmsbörsen. Antalet kvinnliga vd:ar i kommunala och kommersiella fastighetsbolag har också ökat från 2001 till 2022, framför allt på den kommersiella sidan där det inte fanns några kvinnliga vd:ar alls 2001, medan 37 procent av bolagen hade en kvinnlig vd 2022, sa Karin Staffansson Pauli.

Viktig samhällsaktör

Innan Karin lämnade över till paneldebatten sammanfattade hon de senaste tjugo åren i branschen så här:

– Vi har gått från att se fastigheter som en teknisk produkt till att i dag se den som en byggnad i en servicebransch. Fastighetsbranschen ses i dag som en viktig samhällsaktör och de frågor som vi har att hantera är alltmer komplexa. Våra utmaningar framåt handlar om hållbarhet, digitalisering och att hitta rätt kompetens till branschens tjänster.

Därefter tog **Lotta Strömgren Jönsson** (ordförande i CFFF:s styrelse) till orda, som moderator för en paneldebatt om branschens utveckling under de senaste 20 åren. I panelen hörde vi: **Magnus Skiöld**, styrelseordförande Granitor Properties, **Susanne Rikardsson**, vd Fastighetsägarna, **Owe Nordqvist**, vd Förvaltarforum, **Anna Stenkil**, regionchef Vasakronan och **Jarl Olsson**, Catella.

W



Magnus Skiöld, Susanne Richardsson, Owe Nordqvist, Anna Stenkil, Jarl Olsson & Lotta Strömgren Jönsson

Ökad komplexitet

Frågorna som diskuterades handlade bland annat om branschens kundinriktning, om digitaliseringens för- och nackdelar, om samverkan, den tekniska utvecklingen, om hållbarhet och om branschens ökade komplexitet.

Hur vår arbetsmiljö förändrats och hur den påverkats av pandemin var en av frågorna. Här några av rösterna och åsikterna:

– Vi är många som har arbetat hemma under pandemin och insett vikten av att få arbeta ostört, åtminstone delar av dagen. Därför tror jag att framtidens kontor måste bestå av fler ytor för koncentrerat eget arbete. De behöver självklart kompletteras med attraktiva gemensamma ytor, för möten och umgänge med kollegorna. Jag tror att framtidens kontor kommer att vara alltmer varumärkesbyggande och användas för att attrahera ny personal, sa Magnus Skiöld.

Kontoret som mötesplats

– Jag håller med dig, men inte helt och hållet! Jag tror absolut att vi behöver fler rum för enskilt och ostört arbete. Men de rummen behövs också för att kunna gå undan och delta i ett digitalt möte. Utöver det tror jag att både dagens och framtidens kontor mer och mer kommer att få prägeln av mötesplats, som kontrast till hemarbetet och det enskilda arbetet, sa Anna Stenkil.

Att frågan om hållbarhet har ökat och att allt fler bolag numera arbetar med bosociala frågor, inte bara de kommunägda bolagen, diskuterades också.

– Jag tror att det i dag finns en allt större förståelse för vad som skapar nytta, värde och attraktivitet för staden, området och inom social hållbarhet. Även privata aktörer tar stort socialt ansvar i dag, vilket är en stor skillnad jämfört med för 20 år sedan, sa Susanne Rikardsson.

COF

– Min bild är att många av de mindre privata fastighetsbolagen har försvunnit under de senaste åren. Spaningen framåt är att fler privata bolag kommer att lämna branschen och att koncentrationen av de större bolagen kommer att bli allt tydligare, sa Jarl Olsson.

Ledarskap och kompetensbrist

Lotta Strömgren Jönsson frågade avslutningsvis vad paneldeltagarna trodde att en motsvarande panel skulle diskutera om 20 år.

– Jag tror att ledarskap och kompetensbrist är de frågor vi kommer att brottas med framåt. Det händer så mycket nu och allt blir mer och mer komplext. Det här ser vi redan och det kommer att öka, sa Susanne Rikardsson.

– Jag håller med. Jag tror absolut att kompetens och ledarskap är de frågor som kommer att vara avgörande framåt. Vi behöver chefer som både vågar flytta på människor och vågar lyfta in killen med keps från gatan, sa Owe Nordqvist.

Därefter avrundades mötet av med en god lunch, innan vi alla gav oss ut i den sommarvarma vårdagen.

Frukostmöte 2022-10-06:

Frukostmötet den 6 oktober hade fokus på hur fastighetsbranschen påverkas av regeringsskiftet, de stigande elpriserna, den stigande inflationen och andra händelser i vår omvärld. Morgonens spanare var Tomas Ernhagen, chefsekonom på Fastighetsägarna Sverige och Magnus Hulthe Andersson, näringspolitiskt ansvarig hos Fastighetsägarna Syd.



Tomas Ernhagen



Magnus Hulthe Andersson

– Det vi trodde var övergående ”pandemipriser” har i och med kriget i Ukraina övergått till mer varaktiga ”Putinpriser”. Sedan invasionen av Ukraina inleddes har energipriset stigit med åtta till tio procent, sa Tomas Ernhagen.

Tomas pratade därefter kort om Riksbankens styrränteprognos. Den höjda räntan, som nu ligger på 2,5 procent, förväntas sänkas under 2023 och 2024. Hur det ser ut 2025 är mycket osäkert. Gissningarna spanner från att räntan då ligger på allt mellan 1,75 och 6 procent.

– Riksbanken är dock förhoppningsfulla. De tror att konsumentprisindex toppar på 10 procent 2023, för att sedan gå nedåt, sa Tomas Ernhagen och fortsatte:

– Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken räknar med en mild konjunkturedgång, att

ofinansierade politiska åtgärder stöttar upp 2023 och att tillväxten är tillbaka 2024. I Sverige faller reallöner och förmögenheter just nu. Belåningen är hög och höjda räntor biter hårt. Frågan är om de höga räntorna är ett för hårt slag?

För optimistiska prognoser?

Trots räntehöjningar är dock kronan fortsatt svag, vilket Tomas menade försvårar inflationskampen. Mycket beroende på att alla centralbanker höjer räntan samtidigt. Tomas varnade dock för att Riksbanken och Konjunkturinstitutet är för optimistiska i sina prognoser.

– Bostadsinvesteringar är en viktig del av landets totala investeringar. Det finns därför en risk för ett kraftigt fall. Byggekostnader och räntor ökar, medan priserna på bostadsrätter och villor faller lika kraftigt. Vi har också ett dysfunktionellt hyresförhandlingssystem, sa han och avslutade:

– Står vi inför en ny kris likt den vi upplevde på 1990-talet? Bostadsmarknadens parter bär ansvaret för hyresrättens framtid. Om vi vill ha många och väl underhållna hyresrätter måste driftsnettona stärkas. Kostnaderna kan inte fortsätta att öka i snabbare takt än intäkterna.

Osäker politisk arena

Därefter lämnade han över till Magnus Hulthe Andersson, som gav oss sin syn på vad som kommer att hända vid det stundande regeringsskiftet. För den politiska arenan är minst lika osäker som den ekonomiska.

– Ulf Kristersson behöver en välvillig riksdag för att få igenom sin politik. Handlingskraft är viktig och jag tror att stödåtgärder kommer att vara bland det första den nya regeringen beslutar om. För vår bransch kommer det att ha stor betydelse vem som blir bostadsminister och hur portföljen kommer att se ut. Jag hoppas att bostadsministern kommer att vara kopplat till finansdepartementet, sa han.

Magnus Hulthe Andersson gjorde därefter ett antal gissningar om hur den nya regeringen kommer att agera i några bostadspolitiska frågor.

– Jag tror inte att investeringsstödet kommer att återinföras. Marknadshyror och fri hyressättning kommer troligen inte heller att komma upp på bordet, på grund av Sverigedemokraterna. I stället får vi kanske se förslag om social housing och liberalerna kommer nog att driva igenom förortslyftet, med konkreta förslag som behovsbostäder. I övrigt tror jag att många kommuner kommer att få stora problem med att snabba på nyproduktionen, sa han.

SD ordförande i fyra utskott

Så långt den nya regeringen. En stor del av makten ligger dock i riksdagen, där Sverigedemokraterna är ett stort parti. De har tilldelats ordförandeposten i fyra utskott.

– Vi ska hålla ögonen på utskotten, de har stor makt. Det är en tung post att vara utskottsordförande. Då äger man dagordningen och har utslagsröst, sa Magnus Hulthe Andersson och fortsatte:

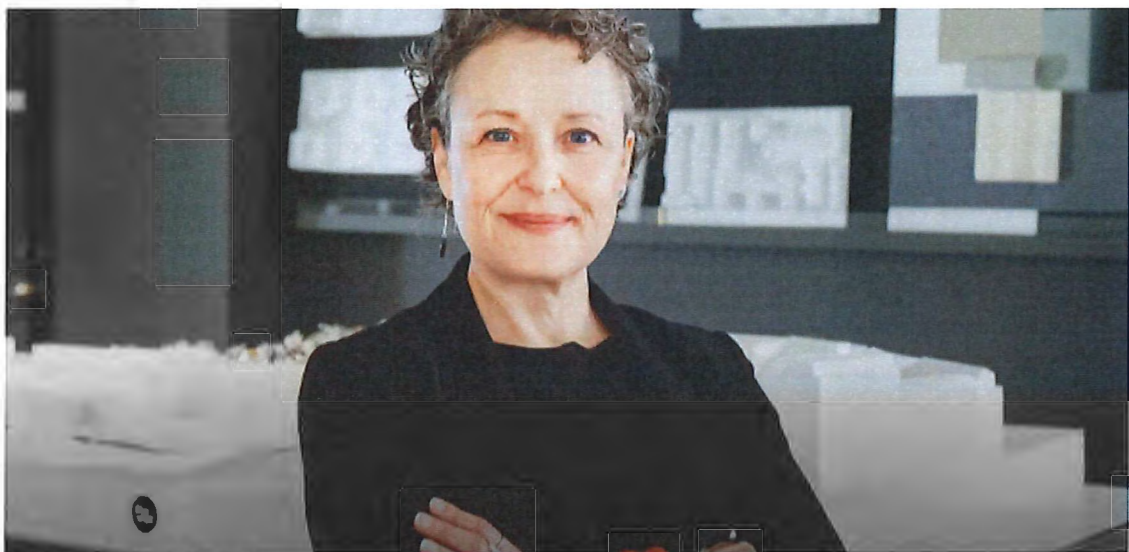
– Om jag ska sja lite så tror jag att det kommer att bli stökigt. Sverigedemokraterna kan via utskotten köra över regeringen i vissa frågor. Sverigedemokraterna och Socialdemokraterna kommer nog att hitta varandra i många frågor. Sverigedemokraterna har med andra ord stor makt, även om de inte kommer att sitta i regeringen. De har samtidigt behov av att visa sig regeringsdugliga. Frågan är hur mycket de kan stöka till det i utskotten?

Magnus Hulthe Andersson avslutade med att nämna att han tror att Vänsterpartiet,

Centern och Liberalerna kommer att ha det svårt framöver. Han sa också att LO har börjat diskutera och ta hänsyn till Sverigedemokraterna, något de inte gjort tidigare. Han pratade också kort om läget i Malmö, där det mesta talar för att Socialdemokraterna, med Katrin Stjernfeldt Jammeh i spetsen, kommer att styra staden tillsammans med Liberalerna och Miljöpartiet.

Frukostmöte 2022-11-24: Hur skapar vi – tillsammans – fastigheter som drivs och förvaltas klimatneutralt?

Att skriva under ett avtal om att göra sin verksamhet klimatneutral är en sak. Att ta sig an uppgiften i praktiken är något annat. Vid CFFF:s frukostmöte i slutet av november berättade Madeleine Nobis från Liljewall om den gemensamma vägen mot LFM30:s mål.



Madeleine Nobis, Liljewall

Liljewall arbetar med vardagsarkitektur och har varit en del av LFM30 (Lokal Färdplan Malmö 2030) sedan 2019. Föreningen har ett tydligt mål – att medlemmarna tillsammans ska utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till 2030, med netto noll CO2-utsläpp.

– Vårt löfte på Liljewall är att alla projekt som vi påbörjar ska vara klimatneutrala 2030. När vi började fundera på hur vi skulle uppnå målet ställde vi oss frågan: hur gör vi detta? Vi är ju konsulter och driver alla våra projekt tillsammans med andra. Efter ett tag landade vi i stället i frågan: hur hjälps vi åt? Arbetet måste göras gemensamt, börja nu och sedan ske stegvis, sa Madeleine Nobis, hållbarhetsstrateg på Liljewall och gruppleddare för Arbetsgrupp 5 inom LFM30, som arbetar med klimatneutral drift och förvaltning. Att arbeta tillsammans är själva poängen med LFM30. Både Madeleine Nobis och Fredrik Sörling från IKANO, som också är medlem i LFM30, underströk det under morgonens möte. De berättade också att det har skapats en kultur av att dela med sig av kunskap inom föreningen.

Del av allas framgångar

– Alla tjänar pengar på att vara klimatneutrala. Vilket innebär att alla får del av allas framgångar, sa Fredrik Sörling.

– En av de stora fördelarna med LFM30 är att vi delar kunskap mellan varandra. För alla är

intresserade av hur vi tillsammans tar oss vidare mot det gemensamma målet. Inom LFM30 finns också mycket hjälp och vägledning att få, sa Madeleine Nobis.

För att kunna mäta hur alla tar sig framåt har LFM30 skapat något de kallar KKPI-metoden, som Madeleine Nobis beskrev under mötet. KKPI står för Klimat-KPI:er. Metoden är öppen och kostnadsfri för alla medlemmar.

Åtaganden och löften

– Alla fastighetsägare har skrivit under ett antal åtaganden och löften. Det handlar bland annat om att minska fastigheters utsläpp och att använda klimatdeklarationer för vissa typer av nybyggnad. LFM30:s medlemmar har också åtagit sig att årligen redovisa sin förflyttning, annars förlorar de sitt medlemskap. Vi har enats om 20 KKPI:er som alla medlemmar ska mäta, för att kunna följa sin årliga förbättring, sa Madeline Nobis och fortsatte:

– För att underlätta ytterligare har vi skapat fyra klimatsteg, där den första heter ”I gång” och den fjärde ”Klimatoptimerad”. Eftersom vi vill att det ska vara lätt att komma i gång handlar det första steget om att besvara ett antal ja- och nej-frågor. Därefter är man i gång! I nästa steg, som vi kallar ”Bra”, handlar det om att utföra ett antal kostnads- och tidseffektiva klimatåtgärder, att se över och förbättra sin energi- och vattenmätning samt att göra årliga uppföljningar.

I föreningen finns goda möjligheter till dialog med andra medlemmar. Det arrangeras till exempel ”KKPI-stugor”, där medlemmar möts och gemensamt diskuterar mätproblematik samt lösningar och vägar framåt.

– En stor del av LFM30:s arbete handlar om beteendeförändringar. Vi arbetar för ökad förståelse och ändrade beteenden, avslutade Madeleine Nobis.

Årsmöte 2022-05-19

Den 19 maj höll CFFF sitt årsmöte. Medlemsavgiften är oförändrad och revisorerna var nöjda med räkenskaperna. Nya ledamöter i styrelsen är Marie Persson, Volito och Martin Sääf, Wihlborgs. Jenny Moberg och Daniel Bertland avtackades.

Forskningskonferens: 11th Malmö Real Estate Research Conference

Den elfte upplagan av konferensen Real Estate Research Conference anordnades i maj. Konferensen genomförs årligen vid enheten för Fastighetvetenskap vid Malmö universitet. Syftet med konferensen är att skapa en nationell och internationell mötesplats för fastighetsforskning. Konferensen handlar också om att skapa en arena för partnerskap, för att kunna möta såväl regionala som internationella utmaningar. Under konferensen möts forskare och även andra intresserade och kan ta del av den senaste forskningen, utbyta idéer, utöka sitt nätverk samt möta forskare och andra professionella inom området.

Porträtt

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:

- **Caroline Wigren-Kristofferson**, professor Malmö universitet
- **Johan Holmgren**, professor i transportekonomi vid Högskolan i Molde, Norge

- **Nick Meltzer**, trafikplanering, Oregon Cascades West Council, USA
- **Rebecca Lewes**, biträdande professor vid School of Planning, Public Policy and Management, University of Oregon
- **Catrin Lammgård**, lektor Malmö universitet
- **Ann-Charlotte Lyvall**, programansvarig Fastighetsföretagande och
- **Fredrik Kopsch**, docent och lektor LTH.

Under året har porträtt publicerats om CFFF:s nya styrelseledamöter:

- **Marie Persson**, vd på Volito Fastigheter och
- **Martin Sääf**, analys- och transaktionschef på Wihlborgs.

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 2022 erhöll **Maria Hiersemann**, HSB Malmö, 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 2022 års bästa examensarbeten ut.

Stipendium för bästa examensarbete på kandidatnivå gick till **Filip Juhlin** och **Andreas Olsson**, vid Malmö universitet, där Peter Karpestam var deras handledare. Deras examensarbete, *Styrmedel och hållbarhet : En studie om EU-taxonomin påverkan på det befintliga fastighetsbeståndet i Sverige* handlar om EU-taxonomin, ett regelverk som ska bidra till att klassificera miljömässigt hållbara investeringar och skapa en gemensam definition av hållbarhet.

Stipendium för bästa examensarbete på masternivå gick till **Jakob Streijfert** och **Ella Svensson** som studerat vid LTH, där Rebecka Lundgren var deras handledare. Examensarbete har rubriken *Föräldrad lagstiftning och traditionell bransch – hur kan fastighetsbranschen bemöta utmaningarna med delade ytor?*

M

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.

Medlemsföretag

Centrum för fastighetsföretagande har vid slutet av år 2022, 26 medlemsföretag och 516 (507) personer prenumererar på CFFF:s nyhetsbrev.

✓

Styrelsens arbete

Vid årsmötet den 19 maj valdes

- följande styrelseledamöter;

Nyval på två år:

Marie Persson, Volito fastigheter

Martin Sääf, Wihlborgs

Styrelseledamöter, omval, som valdes på två år:

Helena Bohman Malmö universitet

Eric Sjöstedt, Vasakronan

Lotta Strömgren Jönsson, YCAP

Stefan Olander, LTH

Styrelseledamöter vars mandat löper ut om 1 år:

Michael Carlsson, HSB Malmö

Unni Sollbe, Stena Fastigheter

Sofia Tholerus Ikano

- till valberedningen

Nyval av Susanne Richardsson Fastighetsägarna syd

Omval Jarl Olsson, Catella

- Revisorer:

Mats Persson, Revisionsfirman Deloitte,

Jonny Samuelsson, HSB Malmö

Vid det konstituerande styrelsemötet valdes Lotta Strömgren Jönsson, YCAP AB, till ordförande 2023 och Michael Carlsson till vice ordförande för perioden maj 2022 – maj.

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.

Styrelsen har under året haft 4 ordinarie styrelsemöten utöver konstituerande styrelsemöte och årsmötet.

M

Ledamöter i styrelsen

Från maj 2022 till maj 2023 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



Marie Persson
VD, Volito Fastigheter AB



Stefan Olander
Tekn. Dr., Docent, LTH



Erik Sjöstedt
Affärsområdeschef handel,
Vasakronan



Unni Sollbe
VD, Stena Fastigheter



Martin Sääf
Analys- och transaktionschef,
Wilbhorgs Fastigheter AB



Sofia Tholerus
Transaktionschef Ikano
vårdboende

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING för		2022	2021
	Not		
Nettoomsättning	1	7 792	10 200
Erhållna bidrag		375 800	542 200
		383 592	552 400
Lämnade bidrag och stipendier		-40 700	-33 799
Övriga externa kostnader	2	-461 994	-487 592
Rörelseresultat		-119 102	31 009
Resultat från finansiella investeringar			
Bankkostnader		-1 920	-1 534
Resultat efter finansiella poster		-121 022	29 475
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		-121 022	29 475

u

Balansräkning per 31 december	Not	2022	2021
Tillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	60 100
Övriga fordringar		35 858	14 133
Kassa och Bank		4 616	137 263
Summa omsättningstillgångar		40 474	211 496
Summa tillgångar		40 474	211 496
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
Kapital		86 987	57 512
Årets resultat		-121 022	29 475
Summa eget kapital		-34 036	86 987
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Skatteskuld		2	2
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	3	74 507	124 507
Summa skulder		74 510	124 509
Summa skulder och eget kapital		40 474	211 496

M

5

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	2022	2021
		Medlemsavgifter	7 800
		7 800	10 200

Not 2	Revisionsarvode	2022	2021
		Deloitte AB	
	Revisionsuppdrag	22 000	22 000
	Övriga uppdrag	5 500	4 500
		27 500	26 500

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

	2022	2021
Förutbetalda projektbidrag	50 000	100 000
Övriga poster	24 507	24 507
M	74 507	124 507

Not 4 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

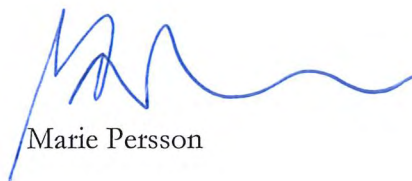
Underskrifter

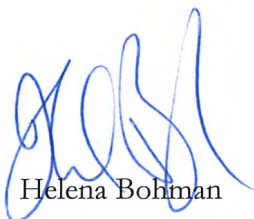
Malmö 23 / 5 2023


Lotta Strömgren Jönsson
Ordförande



Michael Carlsson
Vice ordförande


Marie Persson




Helena Bohman


Martin Sääf

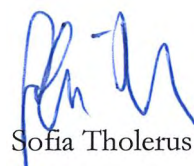


Stefan Olander

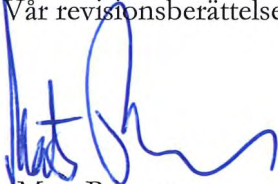

Erik Sjöstedt



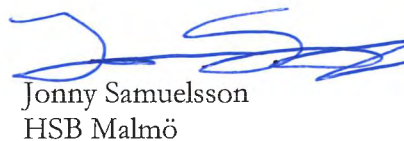
Unni Sollbe


Sofia Tholerus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 -2023



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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 iverkliga 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 25/5 2023

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor


Jonny Samuelsson
HSB Malmö

