

# 20 ÅRSREDOVISNING 25



**SKAB**

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB



**Foto:**

Omslag: Richard Silver / sid 2: Anders Bobert

sid 7, 17, 19, 21–22, 25, 29, 31, 34 och 59: Jenny Lagerqvist

sid 8–11: Ida Andersson / sid 12, 15, 23, 26–28, 30: Olof Holdar

sid 32–33: Ulf Huett och Anders Bobert

# INNEHÅLL

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Detta är SKAB</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| Vision, affärsidé och värdegrund                                                                       | 4         |
| SKAB på fem minuter                                                                                    | 5         |
| VD-ordet                                                                                               | 6         |
| 2025 i bilder                                                                                          | 8         |
| Sammanfattning av ägardirektiv                                                                         | 12        |
| <b>Verksamhetsmål</b>                                                                                  | <b>13</b> |
| Mål, strategi och nyckeltal                                                                            | 13        |
| <b>Intervju</b>                                                                                        | <b>16</b> |
| Ny HR-chef stärker fokus på arbetsmiljö och medarbetarskap                                             | 16        |
| Så stärks tryggheten i kommunens lokaler                                                               | 18        |
| Framtidens skola står klar i ny stadsdel                                                               | 20        |
| SKAB storsatsar på IT – "När tekniken gör att kollegorna kan fokusera på uppdraget, då har vi lyckats" | 22        |
| Förskolan som tar skogen till barnen                                                                   | 24        |
| Hållbara boenden börjar med hållbara fastigheter                                                       | 26        |
| <b>Ordförandens ord</b>                                                                                | <b>28</b> |
| Fastigheter för dagens behov – och framtidens utmaningar                                               | 28        |
| <b>Organisation</b>                                                                                    | <b>30</b> |
| Ledning                                                                                                | 30        |
| Styrelse                                                                                               | 31        |
| <b>Fastigheter</b>                                                                                     | <b>32</b> |
| Fastighetsförteckning                                                                                  | 32        |
| <b>Ekonomisk redovisning</b>                                                                           | <b>34</b> |
| Förvaltningsberättelse                                                                                 | 35        |
| Resultaträkning                                                                                        | 38        |
| Balansräkning                                                                                          | 39        |
| Kassaflödesanalys (tkr)                                                                                | 41        |
| Noter                                                                                                  | 42        |
| Underskrifter                                                                                          | 56        |

# Vision, affärsidé och värdegrund

Detta speglas i allt vi gör, hur vi bemöter våra kunder, hur vi kommunicerar mot våra olika målgrupper, samt hur vi är mot varandra internt inom bolaget.

## Vision

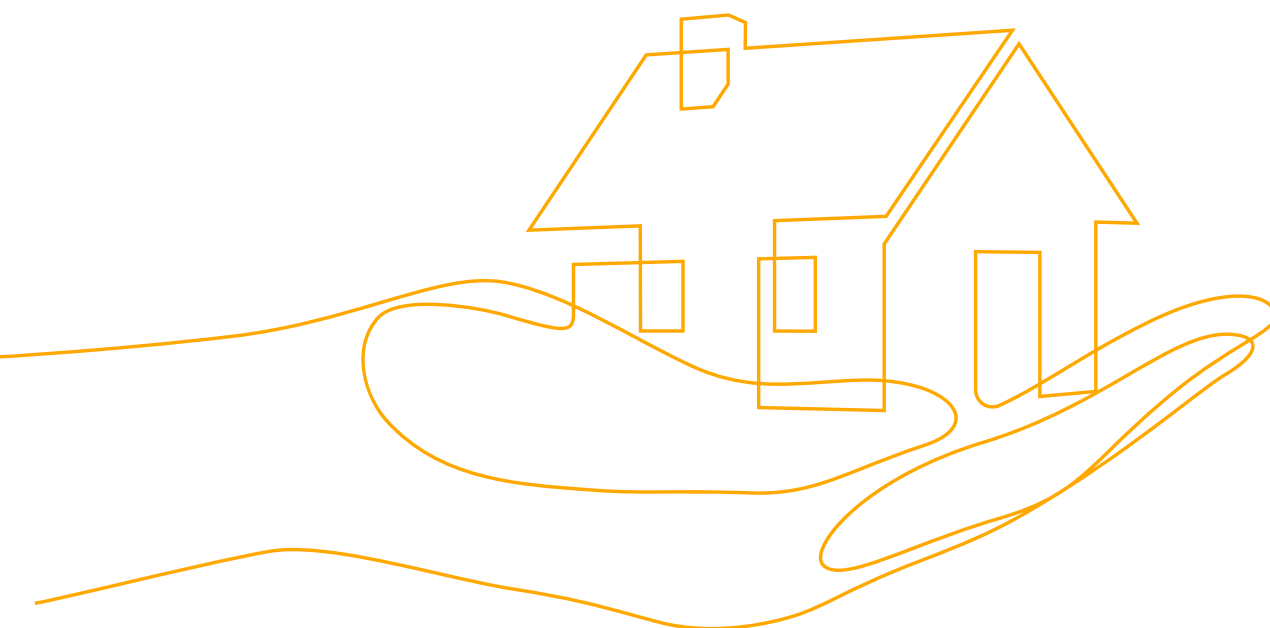
*"Samhällsfastigheter som bidrar till ett attraktivare Sollentuna."*

## Affärsidé

*"SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna."*

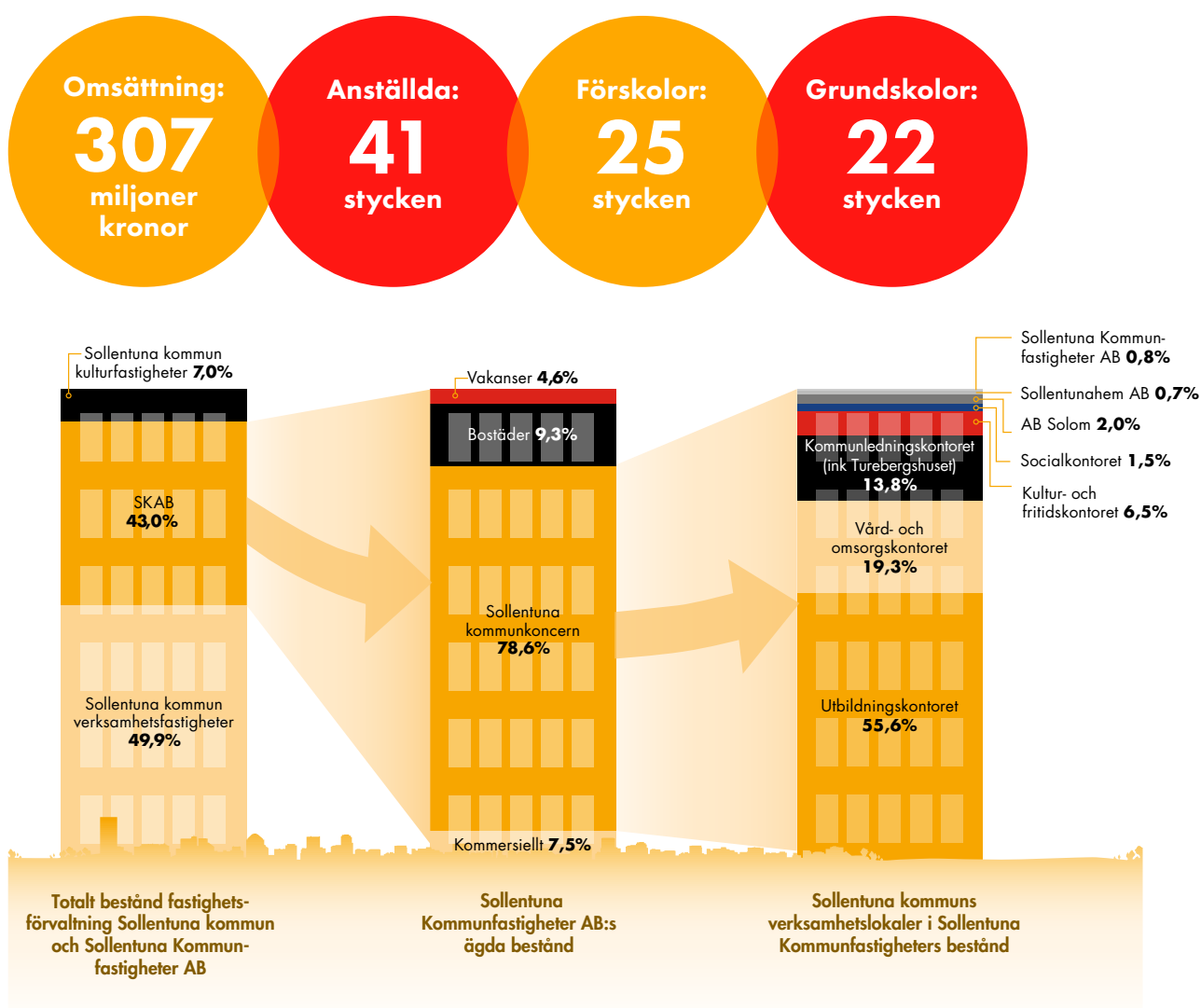
## Värdegrund

SKAB står för:  
**S**amhällsnyttiga  
**K**undfokuserade  
**A**nsvarstagande  
**B**ra bemötande



# SKAB på fem minuter

Sollentuna Kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka 48 skolor och förskolor, 20 gruppboenden och sex äldreboenden i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka 323 000 m<sup>2</sup>. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.



## Viktig samarbetsrelation för lokalförsörjning i Sollentuna kommun

En viktig samarbetspartner för Sollentuna Kommunfastigheter AB är lokalförsörjningsenheten på Sollentuna kommuns ekonomiavdelning på kommunledningskontoret. Lokalförsörjningsenheten ansvarar för att årligen ta fram en lokalresursplan i syfte att säkerställa kommunens tillgång till verksamhetslokaler på lång och kort sikt. Lokalresursplanen är sedan ett underlag för beslutsfattare att kunna göra prioriteringar av och mellan olika fastighetsrelaterade investeringar.

# Nybygggarandan sitter fortfarande i!

Den sammanfattning som gjordes för föregående år gäller även för 2025. Det går inte att peka ut enskilda händelser eller aktiviteter som särskilt utmärkande med det gångna året utan det som kännetecknar 2025 är den fortsatt höga aktivitetsnivån och utvecklingen inom samtliga delar av SKABs verksamhet.

Jag börjar med några av de beslut som fattades under 2024 och som effektuerades 1 januari 2025 och vidare arbetas med under året. Sollentuna kommuns satsning på centraliserad lås-/larm-/passage-/kamera- och brandfunktion genom en ny avdelning placerad på SKAB har startat upp sin verksamhet under året. Den 1 januari 2025 började även de nya hyresavtalen för särskilda boenden (SÄBO) att gälla, vilket bland annat medför att en satsning på det inre underhållet, tex ytskikt, i lokalerna nu sker under ett par år.

Under 2024 togs även de första besluten om att ta över fastighetsdriften från 1 oktober 2026, ett uppdrag som idag är en upphandlad verksamhet. De första stegen togs sedan under 2025 för att bygga upp den nya fastighetsdriftsorganisation genom att driftchef rekryterades till SKAB som ska leda arbetet med uppbyggnaden av den nya verksamheten inom SKAB. En fastighetsdriftsorganisation i egen regi kommer innebära att arbetet med felanmälningar, ronderingar och kundmottagande kommer närmare organisationen och ger stora möjligheter till nöjdare verksamheter men också, förhoppningsvis, mer välmående fastigheter.

Inom byggnations- och projektsidan färdigställdes LSS-boendet i Norrviken, vilket är den senare av två i princip identiska LSS-boenden som SKAB arbetat med de senaste åren. På utbildningssidan blev Väsjöskolan klar och överlämnad, vilket är en f-6-skola, inkl förskola, vilket adderar skol- och förskoleplatser till Väsjöområdet och omkringliggande kommunelar, och för kultur- och fritidsverksamheten iordningställdes kulturskolans nya lokaler i gamla biblioteket i Aniarahuset.

I dotterbolaget, Sollentuna Parkering AB, har det första mobilitetshuset i Väsjön byggts och mobilitetshusets verksamhet påbörjas under vintern 2026 med uthyrning av parkeringsplatser till de boende i närliggande bostadskvarter. Under kommande år ska sedan mobilitetstjänster, tex bilpool inhuseras i mobilitetshuset och erbjudas för de närboende.

Sist men inte minst genomförde vi satsningar och arbeten inom medarbetarskap och personalvård, vilket en första initial mätning av NMI (medarbetarindex) visade på en ökning från 3,7 till 4,1, vilket är en relativt stor ökning och ett kvitto på att vi är på rätt väg organisatoriskt.



*"Välmående medarbetare ger en välmående organisation, vilket är grunden för att uppnå målen för verksamhet och företaget."*

Välmående medarbetare ger en välmående organisation, vilket är grunden för att uppnå målen för verksamhet och företaget. Arbetet med denna fundamentala del av verksamheten fortsätter kommande år och leds av SKABs nya och första anställda HR-chef.

SKAB utvecklas och nybyggarandan sitter fortfarande i, stort tack alla medarbetare i SKAB som gör detta möjligt!

Andreas Hellström  
VD

# 2025 i bilder

JAN



SKAB får förstärkning av två säkerhetskoordinatorer!



Full fart med Stefan Henningsson och mobilitetshuset

MARS

Bygget av Mobilitetshuset rullar på med full fart! Projektledarna Stefan Henningsson och Pontus Gard håller i trådarna för projektet som SKAB genomför i samarbete med SSEA.

FEB



SKAB tecknar avtal med Albacon AB



SKAB har tecknat ett avtal för besiktning av brandtekniska installationer med Albacon AB, ett företag som brinner för att förebygga bränder innan de hinner starta.

Igår invigdes Sofielundsskolans nya, fina konstgräsplan! Barnen sken ikapp med solen, det var så fint att se.

Konstgräsplanen kom till efter ett gediget arbete och samarbete mellan rektor Katarina Österberg, SKAB:s markförvaltare Niklas Eriksson, lokalförsörjning Tomas Hjalmarsson, idrottschef Adam Lindblom, trygghetssamordnare Johan Lundgren, Emil Mattsson och Max Isaksson på JRF Mark AB.

APRIL



Invigning av Sofielundsskolans nya konstgräsplan!

SKAB besökte Kärrdalsskolans årskurs 2 och 5 i ett så kallat SKAL-samarbete. Ett samarbete där skola och arbetsliv möts. Besöket avslutades med att eleverna bjöds senare in på vernissage där årkurs 2:s alster med tema "Drömskolgård" visades upp i entrén till Turebergshuset.

Rotebro fick en uppfräschning när kollegorna på SKAB kavlade upp ärmarna, drog på sig arbetshandskarna och gick lös på skräpet. Cigarettfimpar, gammalt godispapper och många bananskal samlades in.

MAJ



Kärrdalsskolan i samarbete med SKAB

JUNI



SKAB gick lös!



Renoveringen av simhallen startar

Den 2 juni markerade vi starten på renoveringen av Sollentuna simhall. Det uppmärksammades med ett symboliskt första "hinktag" inne i simhallen. Där deltog representanter från Sollentuna kommun, SKAB, Medley och COBAB som har fått uppdraget att renovera simhallen. Hinktaget markerade symboliskt startskottet för att börja tömma bassängen och starta renoveringen av Sollentuna simhall.

SEPT

SKAB:s årliga konferens! Denna gång med tema "medarbetarskap" under två dagar fördjupade vi oss i vad medarbetarskap betyder för oss, med fokus på samarbete, respekt, trygghet och öppen kommunikation. Starka team byggs inte av en slump, de skapas varje dag genom medarbetarskap.



Årets konferens:  
Tema medarbetarskap



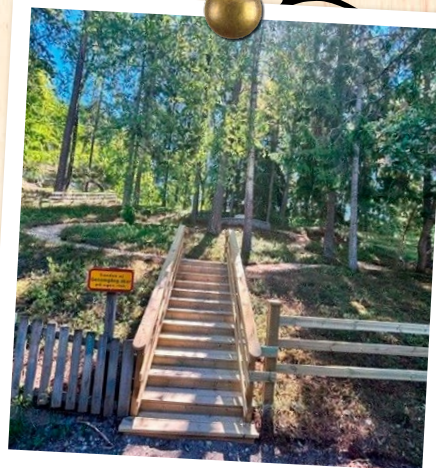
AUG

Bandklippning  
på väsjö skola

Invigning av Väsjö skola och förskola! Glädjen över att verksamheterna äntligen är på plats och stoltheten över den nya skolbyggnaden var genomgående i alla tal. Med inspirerande välkomstord och traditionell bandklippning markerades den fina invigningen av de nya lokalerna.

Vet du vad en skogsmatta är? Inte? En skogsmatta är som att rulla ut ett stycke skog och ett litet smakprov av svensk natur – full av blåbärs- och lingonris med en nypa ljung och mjuk mossor för extra karaktär. Skogsmattan har placerats i slänten upp mot skogen. Niklas har, tillsammans med JRF Mark AB, gjort som en egen oas på Sjörovarens förskolegård med en trappa upp och en stig med träflis som barnen kan följa fram till en grill där de kan laga pannkakor, göra pinnbröd och grilla korv.

JULI



Skogsmatta på plats!

OKT



Kulturskolan presenteras på Open House Stockholm

Den 4 oktober är vi med i Open house! Vi på SKAB kommer, tillsammans med kultur- och fritidskontoret, att presentera den nya, fina renoverade kulturskolan på Aniaraplatsen i Sollentuna. Kulturskolans lokaler var tidigare bibliotek.



Nytt LSS-boende står klart!

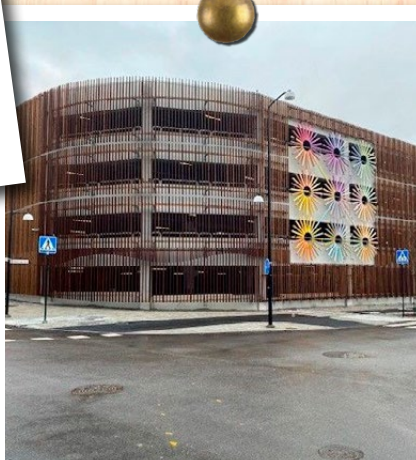
Invigning av det nya LSS-boendet i Norrviken! Boendet, som ligger på fastigheten Nocken 7 i Norrviken, består av sex moderna lägenheter för personer med funktionsnedsättning samt gemensamma utrymmen för personal och boende.

NOV



vårt engagemang för framtidens energi- och fastighetskompetens

SKAB:s samordnare energi och teknik, Robin Renman, har haft nöjet att gästa Newton Kompetensutveckling som föreläsare för deras studerande. Robin delade med sig av sin resa inom energi- och teknikområdet, och gav en inblick i hur vi på SKAB arbetar med hållbara och energieffektiva lösningar i våra fastigheter.



Godkänd slutbesiktning av mobilitetshus i Väsjön!

SKAB och SSEA bygger ett mobilitetshus med 330 stycken parkeringsplatser i Väsjön. Av dessa kommer cirka 55 platser att vara besöksparkeeringar för besökare till boende, till den kommande livsmedelsbutiken samt besökare till området. Cirka 15 parkeringsplatser kommer att vara avsat- ta för bilpoolplatser. Utöver det finns mobilitetstjänster som lådcykelplatser, lådcykelut- hyrning och cykelburar samt cykelverkstad med möjlighet att tvätta cyklar.

DEC

# Sammanfattning av ägardirektiv

## Bakgrund

SKAB:s resa började år 2018 med en delning, fission, av Sollentunahem AB som är ett av SKAB:s systerbolag. Det nya bolaget, Sollentuna Kommunfastigheter AB, bestod av 16 stycken fastigheter som hade lokaler för kommunala verksamheter. Den 1 januari 2019 inleddes nästa steg i SKABs utveckling då förvaltningsavtal med Sollentuna kommun tecknades vilket innebar att SKAB förvaltar alla bebyggda fastigheter ägda av Sollentuna kommun. Samma datum skedde även en personalövergång från kommunen till SKAB och bolaget blev därmed fullt operativt. Sedan dess har SKAB även förvärvat ca 20 fastigheter av Sollentuna kommun.



## Ägardirektiv

- Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.
- Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.
- Bolaget ska genom ny-, om- och tillbyggnation, förvärv eller extern inhyrning tillgodose kommunens behov av LSS-boenden, särskilt boende, HVB-boende, för-, grund- och gymnasieskolor, kultur- och fritidsfastigheter eller anläggningar och kontorslokaler för administration och annan kommunal verksamhet. Bolaget får, i mindre omfattning, äga och förvalta bostadsfastigheter.
- Bolaget ska förädla och optimera fastighetsportföljen genom nyproduktion, förvärv, byte och försäljning av fastigheter.
- Bolaget ska förvalta kommunens fastigheter i den omfattning som anges i drift- och förvaltningsavtal mellan kommunen och bolaget.
- Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom att kontinuerligt arbeta med socialt-, miljö- och klimatansvar.

# Mål, strategi och nyckeltal

För att uppnå bolagets affärsidé och för att arbeta mot både bolagets och kommunens vision om ett attraktivare Sollentuna så har vi fem övergripande målsättningar: *Trygga miljöer, Nöjda kunder, Ekonomisk stabilitet, Hållbar utveckling* samt att vara en *Attraktiv arbetsgivare*.

| Nyckeltal                                                  | Utgångsvärde 2023 | Nuläge 2025                                      | Mål 2027                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Total mediaförbrukning SKAB (kWh/kvm/år)                   | 107               | 109                                              | 90                                       |
| Förbrukning fjärrvärme SKAB (kWh/kvm/år)                   | 63                | 54                                               | 57                                       |
| Förbrukning el SKAB (kWh/kvm/år)                           | 40                | 50                                               | 30                                       |
| Förbrukning fjärrkyla SKAB (kWh/kvm/år)                    | 4                 | 3                                                | 3                                        |
| NMI <sup>1</sup>                                           | 3,9               | 4,1                                              | 4,1                                      |
| eNPS <sup>2</sup>                                          | 34                | 51                                               | >35                                      |
| Sjukfrånvaro (%)                                           | 0,9 %             | 2,2 %                                            | <3 %                                     |
| Personalomsättning (%)                                     | 10 %              | 14,3 %                                           | <15 %                                    |
| NKI, alla förvaltade verksamhetslokaler <sup>3</sup>       | 55                | Serviceindex 76,7 % *<br>Produktindex 67 % *     | Övre kvartilen deltagande organisationer |
| NKI, lokaler kulturfastigheter <sup>3</sup>                | 61                | Serviceindex: 71,7 % *<br>Produktindex: 81,5 % * | 65 **                                    |
| Nöjd Boende Index, bostäder kulturfastigheter <sup>4</sup> | 73                | Service: 77,8 % *<br>Produkt: 73,8 % *           | 75 **                                    |
| Antal öppna ärenden                                        | -                 | -                                                | Ej >300 st vid varje månadsskifte        |

\* Nytt mätinstitut och går ej att jämföra med 2024-års utgångsvärde.

\*\* Nya Mål 2027 beslutas av styrelsen våren 2026.

1 Med NMI avses Engagemangsnivå i Eletives medarbetarundersökning. Betygsskalan är mellan 1,0 till 5,0 och medel i branschen är 4,0.

2 eNPS står för employee Net Promoter Score. Betygsskalan är mellan -100 till +100 och medel i branschen är +27.

3 Med NKI (Nöjd-kund-index) avses Totalindex i Evimetrix kundnöjdhetsundersökning för offentliga fastighetsägare.

4 Kundundersökning utförd av Evimetrix i samband med övriga kundnöjdhetsundersökningar inom SKAB.

Tabellen fortsätter på nästa sida.

| Nyckeltal                                               | Utgångsvärde<br>2023 | Nuläge<br>2025 | Mål<br>2027                                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------------------|
| NKI-enkät inom projektverksamheten                      | -                    | -              | Mål tas fram efter första mätning/<br>första året |
| Förhållande reparation/proaktivt underhåll <sup>5</sup> | 100 %<br>reparation  | 24 %           | Över 50<br>% proaktivt<br>underhåll               |
| Soliditet                                               | 33,8 %               | 31,0 %         | >25 %                                             |
| Vakansgrad totalt                                       | 4,1 %                | 4,6 %          | <5 %                                              |
| Kassalikviditet                                         | 22,1 %               | 23 %           | >100 %                                            |

5 Med reparation avses felavhjälpande underhåll och med proaktivt underhåll avses planerat/förbyggande underhåll.

| Nyckeltal                                           | Utgångsvärde<br>2023 | Nuläge<br>2025 | Mål<br>2027 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------|-------------|
| Kundnöjdhet: Personlig trygghet & säkerhet ute      | 60                   | 81,4 % *       | 64 **       |
| Kundnöjdhet: Belysning kvälls/nattetid              | 56                   | 57 % *         | 60 **       |
| Klotter; antal ärenden i utsatta områden            | 3                    | 6              | <7 st/omr.  |
| Klotter; kostnad i utsatta områden                  | -                    | 6              | <100 tkr/år |
| Glaskross, antal ärenden i utsatta områden          | 2                    | 3              | <5 st/omr.  |
| Glaskross, kostnad i utsatta områden                | -                    | 24             | <50 tkr/år  |
| Övrig skadegörelse, antal ärenden i utsatta områden | 1                    | 17             | <3 st/omr.  |
| Övrig skadegörelse, kostnad i utsatta områden       | 0                    | 266            | <30 tkr/år  |
| Inbrott, antal ärenden i utsatta områden            | 0                    | 5              | <0 st/omr.  |
| Antal felanmälningar per 1000 kvm                   | 16,3                 | 15,47          | 13          |

\* Resultat kan ej jämföras med tidigare år p.g.a enkätverktyg. 2025-års mätning blir ny nollmätning och nya mål får tas fram.

\*\* Nya Mål 2027 beslutas av styrelsen våren 2026.

### Trygga miljöer

Resultatet av 2025 års undersökning kring verksamheternas upplevelse om personlig trygghet och säkerhet går ej att jämföra med tidigare undersökningar då ett nytt enkätverktyg har implementerats. 2025 års mätning blir därför ny nollmätning och nya mål tas fram och beslutas av styrelsen. Antal ärenden av klotter och skadegörelse och kostnaderna för detta har ökat

under 2025 jämfört med året innan. Antal ärenden av glaskross och kostnader för dessa har däremot minskat.

### Nöjda kunder

Resultatet av kundupplevelsen går ej att jämföra med 2024- års utgångsvärde de ett nytt mätinstitut implementerats. Likaså gäller för förvaldade verksamhetslokaler, lokaler i kulturfastigheter

och Nöjd Boende Index för kulturfastigheterna. NKI- enkät inom projektverksamheten kommer att implementeras under 2026.

### **Hållbar utveckling**

Den totala energiförbrukningen för SKABs ägda fastigheter för helåret 2025 blev 109 kWh/kvm/år, en ökning från föregående år då SKAB tagit över elavtal från särskilda boenden, SÄBO.

### **Attraktiv arbetsgivare**

SKAB genomförde under 2025 halvårsvisa medarbetarundersökningar (NMI) istället för kvartalsvisa som skedde under 2024 då det

skedde en omorganisation. eNPS är en del fråga i medarbetarundersökningen som mäter hur troligt det är att medarbetarna kan rekommendera SKAB som arbetsplats och resultatet är en rejäl förbättring från 2024. Likaså NMI (Nöjd Medarbetar Index) har ökat under 2025. Sjukfrånvaron är fortsatt låg i SKAB.

### **Stabil ekonomi**

Vakansgraden är fortsatt enligt måluppfyllelse under 5 % och soliditeten ligger över det långsiktiga målet om minst 25 %. Kassalikviditeten ligger under målet om 100 %.



# Ny HR-chef stärker fokus på arbetsmiljö och medarbetarskap

Medarbetare som trivs och utvecklas är en förutsättning för att SKAB ska lyckas med sitt samhällsuppdrag. Därför har bolaget inrättat en ny HR-funktion och tillsatt Alexandra Rylander som HR-chef – med uppdraget att stärka SKAB:s arbetsmiljö, kultur och medarbetarskap.

Alexandra Rylander tillträdde sin roll i augusti 2025 och ingår nu i SKAB:s ledningsgrupp. Hon har lång erfarenhet av HR, verksamhetsutveckling och ledarskapsstöd, med särskilt fokus på personal- och ledarutveckling.

– Jag har en bred bakgrund inom HR och verksamhetsutveckling, där jag bland annat arbetat med att utveckla processer, arbetssätt och strukturer som stärker både effektivitet och arbetsglädje, säger Alexandra.

## HR-frågorna tar plats i ledningsgruppen

Att låta HR-arbetet ta plats i ledningsgruppen är ett stort steg i SKAB:s fortsatta utveckling. Det viktiga uppdraget med ansvar för skolor, förskolor, gruppboenden och idrottsanläggningar i Sollentuna ställer höga krav på personalens kompetens och arbetsmiljö.

– Med en tydlig HR-funktion kan vi satsa långsiktigt på medarbetarskap, att bygga en bra arbetsmiljö och en tydlig kultur. Samtidigt kan vi stärka stödet till både chefer och

medarbetare. Det är avgörande för att vi ska leverera hög kvalitet i våra uppdrag, säger Alexandra Rylander.

## Samhällsuppdraget gör HR-arbetet extra viktigt

Medarbetarnas arbete gör skillnad för många människor i kommunen, exempelvis barn, äldre och personer med funktionsnedsättning – och samhällsuppdraget präglar HR-arbetet.

– Vårt uppdrag gör det extra viktigt med god arbetsmiljö, trivsel, långsiktighet och stabilitet. Vi behöver vara lyhörda för medarbetarnas situation, skapa trygghet och ha processer som stödjer både individerna och bolaget som helhet. Det handlar inte bara om prestation utan också om värdegrund och samhällsansvar, säger Alexandra Rylander.

## Medarbetarskap i fokus

Ett av de prioriterade områden i HR-arbetet är att stärka medarbetarskapet – att se till att alla känner sig sedda, delaktiga och stöttade.

Under hösten samlades därför medarbetare och ledning i en gemensam konferens med just medarbetarskap som tema.

– Vi reflekterade över vad medarbetarskap innebär i praktiken: samarbete, respekt, trygghet och öppen kommunikation. Det är grunden för en stark och hållbar kultur, säger Alexandra Rylander.

Alexandra vill också bygga strukturer för långsiktig kompetensutveckling, trivsel och balans. Målet är att både organisationen och medarbetarna ska växa på ett hållbart sätt.

### En arbetsplats att trivas på

SKAB ska fortsätta utvecklas som attraktiv arbetsgivare, med medarbetare som känner förtroende för ledningen och upplever att de kan påverka sin arbetsmiljö och utveckling.

– Jag hoppas att medarbetarna ska uppleva ledningsgruppen som lyhörd, trygg och proaktiv. Att man känner att man har stöd och möjlighet att påverka sin arbetsmiljö och utveckling. Tillsammans bygger vi en arbetsplats där man vill stanna kvar.

För att lyckas i arbetet tror Alexandra på transparens, delaktighet, respekt och delat ansvar.

– SKAB ska vara en arbetsplats där man känner sig sedd, där kommunikation är öppen, där man vågar ta initiativ och där medarbetarskap och teamwork står i centrum.

Ett starkt internt samarbete bidrar också till SKAB:s övergripande mål.

– När vi fungerar bra tillsammans internt skapar vi bättre förutsättningar för nöjda hyresgäster och att lyckas med vårt samhällsuppdrag, avslutar Alexandra Rylander.

*“Vi reflekterade över vad medarbetarskap innebär i praktiken: samarbete, respekt, trygghet och öppen kommunikation. Det är grunden för en stark och hållbar kultur”*



# Så stärks tryggheten i kommunens lokaler

Den 1 januari 2025 tog SKAB över ansvaret för alla säkerhets-tekniska installationer i Sollentuna kommuns lokaler – lås, larm, brandskydd och kameror. Förändringen är en del av ett långsiktigt arbete för att skapa tryggare miljöer i skolor, boenden och andra kommunala verksamheter.

I samband med att SKAB tog över det tekniska ansvaret tog bolaget även över förvaltning och skötsel av systemen. Genom att samla teknik, drift och förvaltning blir säkerhetsarbetet mer strukturerat, med gemensamma standarder och tydligare riktlinjer.

## Samlat ansvar för säkerheten

Tidigare ansvarade kommunens olika förvaltningar själva för sina lås- och larmsystem. Det ledde till skillnader i kvalitet, säkerhet och kostnader.

– Att SKAB får ta över ansvaret för mycket av säkerhetsarbetet visar på ett stort förtroende från kommunen, säger Jonas Adling, säkerhetschef på SKAB.

När ansvaret nu samlas kan SKAB säkerställa att samtliga system är effektiva och underhålls på korrekt sätt.

– Genom att äga både systemen och informationen kan vi följa status, byta komponenter innan de går sönder och optimera kameror och larm. Det ger bättre säkerhet och lägre kostnader över tid, säger Jimmy Loley, säkerhetsförvaltare på SKAB.

En tydligare ansvarsfördelning minskar också riskerna.

– När drift och ägande ligger på olika håll kan det bli otydligt vem som ansvarar för vad. Nu är det tydligt: SKAB ansvarar för system, teknik, drift och underhåll, medan verksamheterna kan fokusera på sina uppdrag, säger Jimmy Loley.

## Enklare för kommunens verksamheter

För skolor, boenden och andra verksamheter innebär det en tydlig förenkling. Felanmälningar, beställningar och frågor kring lås, larm, brandskydd och kameror går nu direkt till SKAB, med tydliga kontaktvägar och rutiner.

– Verksamheterna slipper lägga tid på nyckelhantering, beställningar eller att försöka förstå hur systemen är uppbyggda. Vi tar ansvar för hela kedjan, säger Jimmy Loley.

## Proaktivt och långsiktigt säkerhetsarbete

Förändringen gör det möjligt att arbeta mer proaktivt, systematiskt och långsiktigt med säkerhetsfrågorna. Under 2025 har säkerhetsavdelningen därför fokuserat på kartläggning, standardisering och uppgraderingar av systemen.

– Vi vill få en helhetsbild så tidigt som möjligt för att kunna prioritera förbättringar där de behövs som mest, säger Jonas Adling.



Jonas Adling, säkerhetschef och  
Jimmy Loley, säkerhetsförvaltare.

Det nya arbetssättet ger också bättre statistik och uppföljning av exempelvis skadegörelse, inbrott och brandincidenter, vilket stärker det förebyggande trygghetsarbetet.

### **”Verksamheterna kan luta sig mot oss”**

På längre sikt innebär det samlade ansvaret en tydlig förstärkning av tryggheten. När alla system håller samma höga standard blir säkerhetsnivån jämnare och mer förutsägbar – något som är viktigt för personal, elever, brukare och allmänhet.

– Verksamheterna ska känna att de kan luta sig mot oss. Vi finns här för att stötta, förenkla och ta ansvar. Vi är deras säkerhetspartner, säger säkerhetschef Jonas Adling.

### **Röd tråd i säkerhetsarbetet**

Trygghetsarbetet är kopplat till SKAB:s mål *Trygga miljöer* och till kommunens mål *Inga utsatta områden 2030*.

– För oss handlar det om att skapa en röd tråd, från förebyggande arbete till incidenthantering. Enhetliga system gör det enklare att agera snabbt när något inträffar och lära av det som hänt, säger Jimmy Loley.

Säkerhetsavdelningens arbete under året har styrts av tre tydliga ledord: standardisera, modernisera och effektivisera. SKAB har varit tidigt ute med flera tekniska lösningar, som digitaliserade låssystem och standardiserade säkerhetsfunktioner.

– Det finns nya krav och direktiv som ställer högre krav på säkerhetstekniska installationer och oss som organisation. Med den kompetens vi har i bolaget är SKAB väl rustat för att möta dem, säger Jimmy Loley.

### **Beredskap i fokus framåt**

Säkerhetsavdelningen på SKAB fungerar idag som en samlande funktion för trygghetsfrågor i kommunen och samarbetar nära med bland annat markförvaltare, tekniska förvaltare och kommunens säkerhetsenhet.

Under 2026 får beredskapsfrågorna ett ännu större fokus. Genom att arbeta centralt i hela kommunen har SKAB möjlighet att snabbt anpassa arbetssätt och insatser efter nya behov.

– Målet är att SKAB ska vara en av de mest robusta och moderna säkerhetsorganisationerna inom kommunala fastigheter i Sverige, säger Jonas Adling.



# Framtidens skola står klar i ny stadsdel

Klimatreducerad betong, återbruk, energieffektiva lösningar och skalbarhet. Nya Väsjöskolan har byggts hållbart från grunden och kan växa i takt med att området utvecklas.

Väsjöskolan öppnade i augusti 2025 och byggdes av SKAB och byggentreprenören SSEA i samverkan. Skolan ligger intill Väsjöbacken, Rösjöskogen och Edsbergs sportfält och är en viktig del i kommunens ambition att bygga ut servicen i den nya stadsdelen Väsjön. På längre sikt planeras ytterligare en skolbyggnad med högstadiedel och specialsalar. När skolan är fullt utbyggd ska den rymma cirka 900 elever

från förskoleklass till årskurs nio, med tre klasser per årskurs.

– Genom att bygga i etapper kan vi anpassa skolan efter hur området utvecklas, säger Stefan Henningsson, projektledare på SKAB.

## Hållbarhet i varje led

Hållbarhetsfrågorna har genomsyrat hela projektet från start. SKAB har tillsammans med

byggentreprenören SSEA valt resurseffektiva material och lösningar som minskar klimatavtrycket och ger långsiktigt hållbara byggnader.

Ett exempel är valet av klimatreducerad betong, som gör stor skillnad i en byggnad av den här storleken. Projektet har också haft ett tydligt fokus på återbruk. Bergmassor från grundläggningsarbetet används som natursten i skolgården, och träd som behövde tas ner har blivit insektsbon.

– Det är små insatser var för sig, men tillsammans blir det ett betydande bidrag till minskade transporter, mindre avfall och ökad biologisk mångfald, säger Stefan Henningson.



Projektledarna Pontus Gard, SKAB och Ardit Sulaj, SSEA

### God inomhusmiljö med låg energiförbrukning

Tack vare ett välanpassat ljusinsläpp får elever och lärare en god inomhusmiljö samtidigt som skolan får låg energiförbrukning. Även tekniksystemen är energieffektiva och utformade för att fungera stabilt över tid, med enkel drift och underhåll. Delar av skolan är dessutom byggda i souterräng vilket ger ytterligare energifördelar, eftersom marken fungerar som ett naturligt skydd mot värmeförlust.

– Klimat- och hållbarhetsarbetet gör att skolan redan från start bidrar till kommunens långsiktiga miljömål, säger Pontus Gard, projektledare på SKAB.

### Skolgård som bjuder in till äventyr

På skolgården har man tagit vara på den befintliga naturen. Växter och grönytor lockar pollinerare och skapar en naturnära känsla. Samtidigt finns utrymme för lek, stöj och aktiviteter.

– Här finns både fotbollsplan, olika aktivitetssytor och naturliga inslag som barnen kan utforska. Det ska vara en plats som håller länge, säger Pontus Gard.

### Kort byggtid trots utmaningar

*Trots en utmanande terräng har projektet haft en ovanligt kort byggtid. Vad var framgångsfaktorn?*

– Mycket handlar om noggrann planering. Alla aktörer var på tå redan från start. En snabb och tydlig beslutsprocess gjorde att vi kunde hålla tempot uppe hela tiden, säger Stefan Henningson. Den korta byggtiden bidrog också till kontroll över kostnaderna och färre störningar i området.

Projektledarna Stefan och Pontus lyfter samarbetet med entreprenören SSEA som en viktig framgångsfaktor. Det gemensamma arbetet präglades av öppenhet, korta beslutsvägar och ett lösningsorienterat arbetssätt präglade arbetet.

– Det låter som klyschor, men det fungerar. Vi hade samma målbild och vågade ta snabba beslut när det behövdes. Utmaningar hanterades direkt och påverkade aldrig tidplanen. Det här projektet visar hur bra samverkan kan fungera i praktiken, säger Stefan Henningson.



Stefan Henningson, SKAB

# SKAB storsatsar på IT – "När tekniken gör att kollegorna kan fokusera på uppdraget, då har vi lyckats"

Systemlyft, smarta integrationer, säker infrastruktur och digitala verktyg. Under 2025 har SKAB genomfört omfattande IT-satsningar. Bakom arbetet står Björn Jonsson, IT-ansvarig på SKAB.

– Det som gör jobbet extra roligt är när tekniken faktiskt gör vardagen enklare för kollegorna. När systemen bara fungerar i bakgrunden och stöder verksamheten i stället för att störa, säger Björn.

## **Systemförbättringar som märks**

Under året har SKAB genomfört och vidareutvecklat flera viktiga systemupphandlingar. Ett av de mest centrala är fastighetssystemet

Vitec som samlar kontrakt, hyresadministration, teknisk förvaltning och felanmälningar i ett och samma system.

– Vitec är ryggraden i vår fastighetsförvaltning. Det ger oss bättre överblick och effektivare arbetsflöden, säger Björn Jonsson.

SKAB har också infört nya system för lokalvård och dokumenthantering. Lokalvårdssystemet Tengella ger bättre planering och



uppföljning av städinsatser, medan AMAX digitala ritningsarkiv skapar ordning och reda i bygghandlingar.

– Att snabbt kunna hitta rätt ritning sparar både tid och frustration. Det är en förbättring som märks direkt i vardagen, säger Cecilia Tandberg på SKAB:s projektavdelning, som drivit projektet.

### **Smarta integrationer sparar tid**

Samtidigt pågår arbetet med upphandling av ny teknik för ljud och bild i mötes- och undervisningsmiljöer (AV-system). Här har SKAB tecknat ett nytt avtal med ATEA.

En annan viktig utveckling under året är att ekonomisystemet Raintance integrerats med verksamhetssystemen Antura och LEB.

– Tidigare krävdes mer manuellt arbete mellan systemen. Nu flödar informationen automatiskt, vilket minskar risken för fel och spar mycket tid, säger Björn Jonsson.

### **Digitala kanaler för hyresgäster och medarbetare**

Den externa webbplatsen skab.se är fortsatt en viktig kanal för hyresgäster och samarbetspartners. Parallellt har SKAB utvecklat sin interna webb Insidan, som fungerar som samlingsplats för information, dokument och nyheter.

– Insidan speglar nu bättre hur vi arbetar. Vi är inte i mål ännu, men har kommit en god bit på väg, säger Björn Jonsson.

### **Säker IT-miljö och trygg informationshantering**

Ett av årets mindre synliga projekt – men kanske viktigaste – är införandet av ett nytt separat nätverk (VLAN) för övervakning, larm och passersystem. Genom att separera dessa system från övrig IT-trafik har SKAB stärkt säkerheten och ökat driftsäkerheten.

– Det handlar om att minska sårbarheten och få en mer stabil IT-miljö, säger Björn.

Frågor om informationshantering har också

haft hög prioritet under året. SKAB fortsätter arbeta systematiskt med informationshante- ringsplan (IHP) och GDPR.

– Det handlar både om att följa lagkrav och skapa trygga rutiner för hur vi lagrar och hante- rar information. Det är ett ansvar som blivit allt viktigare de senaste åren.

### **”Vi har lagt en stabil grund”**

Utöver projekt och upphandlingar pågår ett löpande arbete med systemförvaltning, ut- veckling och utbildning. För Björn är detta en självklar del av IT-arbetet.

– Ett system blir aldrig helt färdigt. Det måste utvecklas över tid, och användarna behö- ver rätt kunskap för att få ut full nytta. Därför är utbildningsinsatser minst lika viktiga som tekniken i sig.

När Björn summerar det gångna året är det helheten han lyfter fram.

– Vi har lagt en stabil digital grund som stärker hela verksamheten och allt hänger ihop bättre än tidigare. När tekniken gör att kolle- gorna kan fokusera på sina uppdrag, då har vi lyckats.



Björn Jonsson, IT-ansvarig, SKAB

# Förskolan som tar skogen till barnen

På Förskolan Sjørövaren i Sollentuna har naturen fått flytta in på riktigt. Här har en skogsmatta – ett stycke levande skogsmark med blåbärsris, mossor och ljung – förvandlat förskolegården till en inbjudande och hållbar skogsmiljö.



Niklas Eriksson, markförvaltare, SKAB

Tack vare det nära samarbetet mellan markförvaltare Niklas Eriksson på SKAB och rektor Maria Lundin Lindgren har barnen nu fått en egen liten skogsoas där de kan utforska, leka och till och med plocka blåbär – mitt på förskolegården.

– En del barn kanske aldrig får chans att plocka blåbär i skogen, men nu kan de göra det på förskolans gård. Om barnen inte kommer till skogen, då får vi ta skogen till barnen, säger Niklas Eriksson.

### **Blåbärris och mossor – på förskolegården**

Skogsmattan är ett smakprov på den svenska naturen, med blåbärs- och lingonris, ljung och mjuk mossor. När mattan rullas ut anpassar den sig snabbt till sin nya miljö. Mattorna är ungefär tio centimeter tjocka och kommer från skogsmark som ändå ska avverkas. I stället för att gå till spillo kommer marken nu till användning på annan plats.

– Ursprungligen fanns planer på att lägga hybridgräs här, men skogsmattan är bättre ur

flera perspektiv. Marken kan ta upp dagvatten och minskar på så sätt risken för markskred, berättar Niklas Eriksson.

### **En oas med plats att göra pinnbröd**

Förskolan Sörövaren ligger i Sjöberg i Sol-lentuna och har en stor, lummig och kuperad gård med egen skog på baksidan. Skogsmattan har placerats i slänten upp mot skogsområdet, vilket gör den till en naturlig förlängning av skogen.

Här har Niklas Eriksson, i tätt samarbete med rektor Maria Lundin och JRF Markmiljö, skapat en oas på gården, där en trappa och en stig med träflis leder till en grill där barnen kan göra pinnbröd och grilla korv.

– Naturen blir en självklar del av barnens vardag. Det skapar helt nya möjligheter för lek och utforskande, säger Niklas Eriksson.

*”En del barn kanske aldrig får chans att plocka blåbär i skogen, men nu kan de göra det på förskolans gård.”*



# Hållbara boenden börjar med hållbara fastigheter

För att vardagen ska fungera i kommunens särskilda boenden krävs trygga fastigheter som håller över tid. Därför har SKAB under 2025 tagit ett större ansvar för underhållet.



Arbetet är en del av ett tvåårigt projekt som syftar till att åtgärda eftersatt underhåll och skapa en tydligare ansvarsfördelning mellan verksamheterna och fastighetsägaren.

### Högre nivå på underhållet

I praktiken innebär det att SKAB går igenom de särskilda boendena systematiskt och återställer dem till ett definierat grundskick. Det handlar om ytskikt som golv, väggar och tak, men också vitvaror och kök. I flera fall innebär det helt nya kök.

– Det är ett omfattande arbete, men nödvändigt för att säkerställa funktion, trivsel och ett professionellt fastighetsäggande över tid, säger SKAB:s kundförvaltare Hans Eriksson, som leder projektet.

Arbetet pågår fortfarande, men vi ser redan positiva effekter. Fastigheterna får en mer enhetlig standard och SKAB får större kontroll över underhållsbehov och kostnader.

– Det ger bättre förutsättningar för planering och prioritering framåt, säger Hans.

### Nya avtal ger tydligare ansvar

Samtidigt har hyresavtalen uppdaterats och anpassats till dagens arbetssätt. Numera ingår inre underhåll i avtalen, liksom verksamhetsel och sophantering. Det innebär en tydligare helhetslösning där SKAB tar ett större ansvar för lokalerna och deras funktion.

– Det var dags att modernisera avtalen så att de bättre stödjer både verksamheten och fastighetsförvaltningen. Med tydliga avtal och ett strukturerat arbetssätt lägger vi grunden för ett mer hållbart fastighetsäggande, säger Hans.

### Trygga och funktionella lokaler

För verksamheterna innebär förändringen att de får bättre förutsättningar att fokusera på sitt uppdrag.

– De behöver inte lägga tid och resurser på frågor som rör fastighetsdrift och underhåll,

utan kan lita på att SKAB tar hand om det, säger Hans.

För SKAB innebär det ett större uppdrag och större möjligheter att arbeta professionellt och långsiktigt.

– När roller och ansvar är tydliga kan vi ta ett samlat grepp om kvalitet, ekonomi och hållbarhet, säger Hans.

Och slutmålet? Att kommunens särskilda boenden ska ha funktionella, trygga och hållbara lokaler med hög och jämn kvalitet – nu och i framtiden.



Hans Eriksson, kundförvaltare, SKAB

*De behöver inte lägga tid och resurser på frågor som rör fastighetsdrift och underhåll, utan kan lita på att SKAB tar hand om det.*

# Fastigheter för dagens behov – och framtidens utmaningar

SKAB arbetar för att ta hand om och utveckla kommunens fastigheter på ett hållbart sätt. Vi fokuserar på att skapa trygga, funktionella och energieffektiva lokaler som stödjer kommunens verksamheter – idag och i framtiden. Vi har också ett särskilt ansvar för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

## Varsam renovering av kulturfastigheter

Att ta hand om kommunens kulturfastigheter är en viktig del av vårt uppdrag. Vi renoverar och utvecklar dessa byggnader med stor omsorg för att bevara deras värde. Samtidigt avvecklar vi fastigheter som inte längre går att rädda. Målet är att fler av våra kulturfastigheter ska kunna hyras ut till privatpersoner som har intresse och kunskap av att ta hand om våra unika miljöer.

## Hållbarhet i vardagen

Hållbarhet är en naturlig del av allt vi gör. Vi arbetar aktivt för att minska energianvändningen i våra fastigheter och bygger smart för framtiden. Ett exempel är Väsjöskolan, där vi kombinerar moderna och energieffektiva lösningar med hållbara och funktionella miljöer för kommunens verksamheter.

## Nära samarbete i kommunen

Vi har ett nära samarbete med kommunens olika verksamheter och deltar i många gemensamma projekt. Genom att arbeta tillsammans inom

områden som lokalförsörjning, kultur och fritid samt vård och omsorg skapar vi genomtänkta lösningar som stödjer verksamheterna och bidrar till kommunens utveckling.

På så sätt kan våra fastigheter möta både dagens behov och framtidens utmaningar.

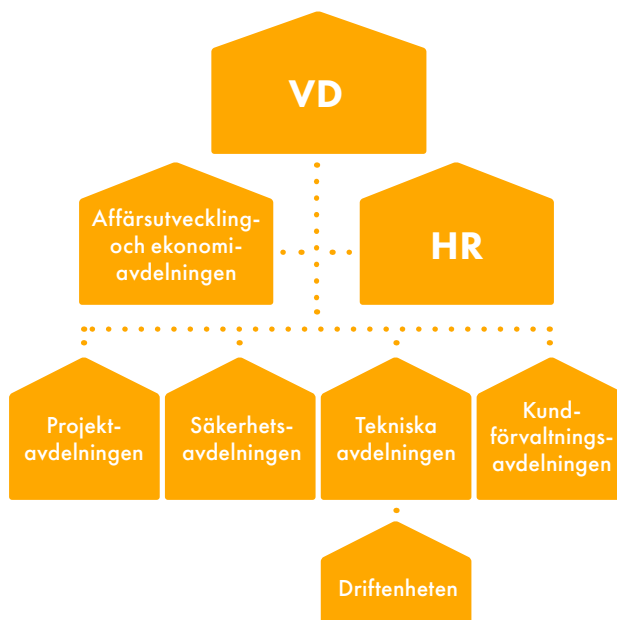


Hanna Clerkestam, ordförande, SKAB



# Organisation

SKAB:s organisation består av medarbetare, ledning och styrelse. Det vill säga de som arbetar med varandra, är beroende av varandra och har gemensamt syfte och mål. Organisationsstrukturen stödjer bolagets strategiska riktning med avdelningar, tydliga roller och ansvarsfördelning. Utöver detta köper SKAB tjänster rörande IT, internservice och ekonomi från Sollentuna kommun.



## Ledning

Ledningsgruppen ska stödja VD i arbetet att leda bolaget. Ledningsgruppen arbetar med långsiktiga strategiska frågor, men även kortsiktiga operativa frågor, och ser till att verksamhetens mål uppfylls.



Från vänster: **Jonas Adling**, Säkerhetschef • **Andreas Hellström**, VD • **Alexandra Rylander**, HR - chef  
**Daniel Sätterström**, Teknisk förvaltningschef • **Jenny Berglund**, Projektchef • **Daniel Eriksson**, Affärsutvecklings- och ekonomichef

# Styrelse

Bolagets styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens ägardirektiv och uppdrag, och ska säkerställa att organisationen har en tillfredsställande kontroll på verksamheten och ekonomiska förhållanden. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Sollentuna kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter.

## Styrelseledamöter



**Hanna Clerkestam,**  
ordförande



**Victor Barthelson,**  
1:e vice ordf.



**Juwanro Haddad,**  
2:e vice ordf.



**Carlos Romero**



**Lars Kallander**



**Reza Etemad**



**Francisco Corzo**

## Suppleanter



**Anastasia Sofla**



**Börje Duvell**



**Paulina Pyhäjärvi**



**Ulf Boëthius**



**Robin Sjöberg**



**Eje Sandberg**



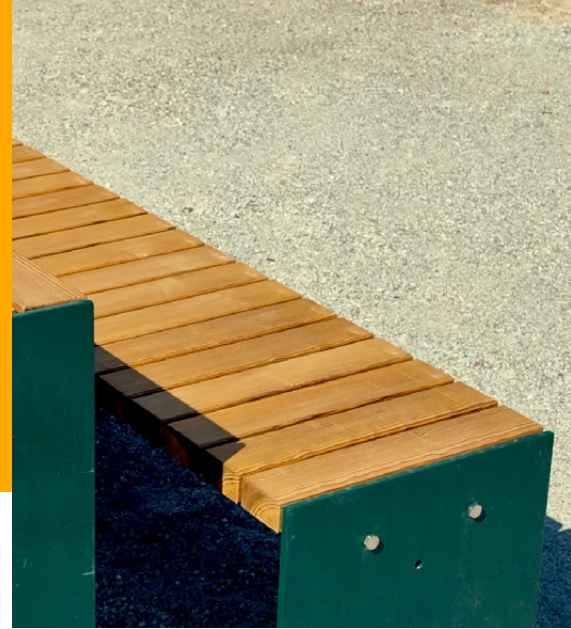
**Siv Enström**



# Fastighetsförteckning

| Fastighet      | Verksamhet                                | Hyresgäst                                    | Benämning              | Lokalarea | Byggnadsår | Koncern | Externt | Vakans |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-----------|------------|---------|---------|--------|
| Centrum 11     | Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang | Sollentuna kommun, m.m.                      | Aniaraplatsen          | 4 990     | 1996       | 2 393   | 1 821   | 777    |
| Centrum 2      | Kontor                                    | Sollentuna kommun                            | Turebergshuset         | 17 786    | 1975/2022  | 17 774  | 12      | 0      |
| Ekipaget 1     | Särskilt boende för äldre                 | Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret | Edsbergs äldreboende   | 6 895     | 2012       | 6 895   |         |        |
| Ekoverket 3    | Skola, förskola                           | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Väsjöskolan            | 3 481     | 2025       | 3 481   |         |        |
| Ekvatorn 6     | Förskola                                  | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Bikupans förskola      | 502       | 1994       | 502     |         |        |
| Eleven 1       | Skola, förskola                           | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Gärdesskolan           | 8 012     | 2020       | 8 012   |         |        |
| Eliten 2       | Särskilt boende för äldre                 | Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret | Ribbings backe         | 5 569     | 2006       | 4 338   | 1231    |        |
| Evangeliet 3   | Förskola                                  | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Rösjöskolans förskola  | 1 113     | 1970       | 1 113   |         |        |
| Gondolen 90    | Förskola                                  | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Vaxmora förskola       | 688       | 1976       | 688     |         |        |
| Handspegeln 1  | Skola, förskola                           | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Tegelhagens skola      | 8 938     | 2020       | 8 938   |         |        |
| Herrgården 1   | Skola, förskola                           | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Silverdalsskolan       | 7 055     | 1991       | 6 903   | 2       | 150    |
| Huvan 16       | Korttidsboende                            | Sollentuna kommun, Socialkontoret            | Åkerbo korttidsboende  | 1 130     | 1986       | 1 130   |         |        |
| Häcken 1       | Förskola                                  | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Fågelsångens förskola  | 338       | 1988       | 338     |         |        |
| Mandeln 1      | Idrottsanläggning                         | Sollentuna kommun, Kultur & fritidskontoret  | Silverdalshallen       | 1 660     | 2009       | 1 660   |         |        |
| Nattvaken 2    | Vårdcentral, kontor, butik m.m.           | SLL, SK, AB Solom                            | Norrvikens vårdcentral | 3 614     | 1982       | 332     | 1 081   | 2 178  |
| Nocken 7       | Gruppboende                               | Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret |                        | 573       | 2025       | 573     |         |        |
| Norrviken 2:13 | Särskilt boende för äldre                 | Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret | Norrgården             | 3 485     | 1976/2000  | 3 485   |         |        |
| Ritbesticket 1 | Förskola                                  | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Ebbas förskola         | 1 005     | 2018       | 1 005   |         |        |

Tabellen fortsätter på nästa sida.



| Fastighet      | Verksamhet                                    | Hyresgäst                                    | Benämning                     | Lokalarea | Byggnadsår | Koncern | Externt | Vakans |
|----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------|------------|---------|---------|--------|
| Ritblocket 3   | Skola                                         | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Gröndalsskolan                | 1 540     | 2010       | 1 540   |         |        |
| Ritsalen 2     | Särskilt boende för äldre, kontor, butik m.m. | Sollentuna kommun, kontor, butik m.m.        | Gillbogården                  | 6 765     | 1977       | 2 308   | 1423    | 3034   |
| Sjömannen 9    | Gruppboende                                   | AB Solom                                     | Gransångarevägens gruppboende | 891       | 1993       | 891     |         |        |
| Sjörövarn 1    | Förskola                                      | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Sjörövarns förskola           | 1 103     | 1976       | 1 103   |         |        |
| Skölden 1      | Skola, förskola                               | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Skålbyskolan                  | 2 690     | 2018       | 2 690   |         |        |
| Sleven 9       | Förskola                                      | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Linnés förskola               | 1 148     | 1979       | 1 148   |         |        |
| Sågen 10       | Förskola                                      | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Smultronställets förskola     | 710       | 1970       | 710     |         |        |
| Tallvirket 1   | Skola, förskola                               | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Töjnas skolan                 | 9 998     | 2020       | 9 995   | 3       |        |
| Taxen 4        | Förskola                                      | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Igelkottens förskola          | 1 001     | 1980       | 1 001   |         |        |
| Tentamen 1     | Skola                                         | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret. SLL  | Turebergsskolan               | 4 500     | 1968/2009  | 4 258   | 0       | 242    |
| Terrinen 1     | Särskilt boende för äldre, bostäder           | Sollentuna kommun, bostäder                  | Soltorp                       | 7 928     | 2014       | 2 615   | 1901    |        |
| Texten 1       | Förskola                                      | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Bygatans förskola             | 1 299     | 2018       | 1 299   |         |        |
| Tomaten 1      | Skola, förskola                               | Sollentuna kommun, Utbildningskontoret       | Sofielundsskolan              | 6 507     | 1923/2005  | 6 507   |         |        |
| Torget 1       | Särskilt boende för äldre, bostäder           | Sollentuna kommun, bostäder                  | Nytorp                        | 14 973    | 2013       | 2 557   | 2940    | 8      |
| Tureberg 26:42 | Parkering                                     | Parkering                                    | Parkering                     | 0         | -          | 0       |         |        |
| Tureberg 26:80 | Gruppboende                                   | Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret |                               | 573       | 2024       | 573     |         |        |
| Vipan 2        | Gruppboende                                   | Sollentuna kommun, Socialkontoret            | Vipan                         | 480       | 2020       | 480     |         |        |



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sollentuna Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Information om verksamheten

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2025.

SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna.

För att ytterligare förbättra bolagets verksamhet arbetar styrelsen med en affärsplan baserad på Sollentuna kommuns ägardirektiv med uppsatta övergripande mål med tillhörande nyckeltal: Trygga miljöer, Nöjda kunder, Hållbar utveckling, Attraktiv arbetsgivare och Stabil ekonomi. Beslutad affärsplan sträcker sig från 2024 till 2027 och insatser samt uppföljning sker kontinuerligt. Med två år kvar till 2027 är progressen god för att för uppfylla de flesta av målen för nyckeltalen.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

## Fastighetsbestånd

Sollentuna Kommunfastigheter AB har vid årsskiftet 35 fastigheter med totalt 175 st lokaler och därtill 160 lägenheter i 2 fastigheter som uthyrs till Sollentunahem AB genom ett förvaltningsavtal. Sollentuna kommun hyr 79 % av bolagets lokaler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger sedan 2024 dotterbolaget Sollentuna Parkering AB som på fastigheten Ekoverket 4, förvärvat från Sollentuna kommun, uppför ett nytt mobilitetshus. Projektet har fortlöpt enligt plan och står vid årsskiftet snart klart att tas i bruk.

Under året har flera stora projekt slutförts. Nybyggnation av Väsjöskolan och ett LSS boende samt omfattande renovering av fastigheten Centrum 11 och iordningställande av Kulturskolan i den fastigheten.

Räntekostnader är lägre jämfört med föregående år trots en högre genomsnittlig skuldsättning under respektive år. Under oktober har ett externt lån om 250 miljoner kronor refinansierats hos Kommuninvest till en något lägre ränta.

Sollentuna Kommunfastigheter har, efter extern värdering, bedömt att bokfört värde på fastighet Herrgården 1 överstiger bedömt marknadsvärde. Anledning är att hyresgäst Silverdalskolan avvecklar sin verksamhet. Av försiktighetsskäl har därför en nedskrivning om 35 MSEK gjorts. Värderingar har åt andra hållet visat att tidigare gjord nedskrivning om 5,8 MSEK på annan fastighet inte längre anses befogad och därmed ska återföras. Effekten på resultat före finansiella poster är -29,2 MSEK. Redovisat resultat om -28 MSEK justerat för det beloppet är +1,2 MSEK. Transaktionerna som

framgår av resultaträkning samt not 6 och 12 påverkar inte skattemässigt värde, men får effekt på temporär skillnad som minskar liksom tillhörande uppskjutna skatteskuld.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fastighetsförvaltning av kommunens fastigheter. Uppdraget omfattar 173 förvaltningsobjekt med en total bruksarea om 183 697 kvm. Diskussion finns om framtagande av nya villkor för avtalet. Omfattningen förväntas vara densamma.

Bolaget har utvidgat leverans av tjänster till kommunen avseende bland annat säkerhetsfrågor samt förvaltningstjänst av kommunens egna koncernexterna lokaler, vilket bland annat innebär ökad omsättning med fler inhyrda lokaler.

Bolaget är känsligt för förändringar i marknadsräntor. För att fördela risken används olika bindningstider för räntor. Den längsta fastställda

tiden går för närvarande till 2030-12-31 och ett långfristigt lån från Sollentuna kommun löper tills vidare.

## Hållbarhetsupplysningar

Sollentuna Kommunfastigheter arbetar kontinuerligt med att bidra till ett hållbart samhälle genom att arbeta med socialt- miljö- och klimatansvar.

Sedan 2024 är bolaget medlemmar i föreningen Rättvist byggande för att ytterligare stärka vår uppföljning av entreprenadprojekt.

Sollentuna Kommunfastigheter har inte ett lagstadgat krav att avge en egen hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Koncernens hållbarhetsarbete presenteras i en gemensam hållbarhetsrapport för hela koncernen och kommer att hållas tillgänglig av moderbolaget Sollentuna Stadshus via koncernbolagens hemsidor.

## Ägarförhållanden

Sollentuna Kommunfastigheter AB är helägt av Sollentuna Stadshus AB (559087-2460). Hela koncernen ägs av Sollentuna kommun.

## Flerårsöversikt

| (Tkr)                             | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 306 864   | 264 228   | 257 144   | 241 323   | 227 545   |
| Resultat efter finansiella poster | -28 010   | 34 045    | 8 088     | -1 545    | 10 880    |
| Balansomslutning                  | 3 182 303 | 3 293 460 | 2 955 997 | 2 998 880 | 2 975 000 |
| Soliditet (%)                     | 31        | 31        | 34        | 33        | 33        |
| Kassalikviditet (%)               | 23,0      | 33,1      | 22,1      | 36,6      | 76,1      |
| Medelantal anställda              | 38        | 35        | 32        | 29        | 28        |

## Förändringar i eget kapital

| (Tkr)                                       | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 30 000            | 929 857                | 30 386            | <b>990 243</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 30 386                 | -30 386           | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                   |                        | -25 618           | <b>-25 618</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>30 000</b>     | <b>960 243</b>         | <b>-25 618</b>    | <b>964 626</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Balanserad vinst                         | 960 243 281        |
| Årets förlust                            | - 25 617 559       |
|                                          | <b>934 625 722</b> |
| Disponeras så att i ny räkning överföres | 934 625 722        |
|                                          | <b>934 625 722</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

# Resultaträkning

| Belopp i tkr                                                         | Not    | 2025-01-01<br>–2025-12-31 | 2024-01-01<br>–2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                            |        |                           |                           |
| Hysesintäkter                                                        | 2      | 272 686                   | 241 284                   |
| Förvaltningsavtal                                                    |        | 28 548                    | 22 893                    |
| Övriga rörelseintäkter                                               |        | 21 223                    | 51                        |
|                                                                      |        | <b>322 457</b>            | <b>264 228</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                           |        |                           |                           |
| Driftkostnader fastigheter                                           |        | -96 053                   | -59 408                   |
| Administrationskostnader                                             | 3, 4   | -63 407                   | -53 327                   |
|                                                                      |        | <b>-159 460</b>           | <b>-112 735</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               | 5      | <b>162 997</b>            | <b>151 493</b>            |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6      | -128 606                  | -54 224                   |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                              |        | <b>34 391</b>             | <b>97 269</b>             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     | 7      | 2 643                     | 2 569                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | 8      | -65 044                   | -65 793                   |
|                                                                      |        | <b>-62 401</b>            | <b>-63 224</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |        | <b>-28 010</b>            | <b>34 045</b>             |
| Bokslutsdispositioner                                                | 9      | -1 400                    | 8 000                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                           |        | <b>-29 410</b>            | <b>42 045</b>             |
| <b>Skatter</b>                                                       | 10, 11 |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                              |        | -30                       | -1 872                    |
| Övriga skatter                                                       |        | 3 823                     | -9 787                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                |        | <b>-25 618</b>            | <b>30 386</b>             |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                                 | Not        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                  |                  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |            |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 12, 13, 14 | 2 945 250        | 2 763 876        |
| Inventarier                                  | 15         | 66 501           | 50 486           |
| Pågående ny- och ombyggnader                 | 16         | 36 696           | 210 648          |
|                                              |            | <b>3 048 447</b> | <b>3 025 011</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     | 17, 18     | 5 007            | 5 007            |
|                                              |            | <b>5 007</b>     | <b>5 007</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>3 053 454</b> | <b>3 030 018</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                  |                  |
| Kundfordringar                               |            | 227              | 2 321            |
| Fordringar Sollentuna kommun                 | 19         | 91 044           | 245 564          |
| Fordringar koncernföretag                    | 20         | 10 338           | 256              |
| Övriga fordringar                            |            | 16 140           | 10 407           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21         | 11 100           | 4 894            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>128 849</b>   | <b>263 442</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>3 182 303</b> | <b>3 293 460</b> |

| Belopp i tkr                                 | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| Eget kapital                                 | 22, 23 |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 30 000           | 30 000           |
|                                              |        | <b>30 000</b>    | <b>30 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | 960 243          | 929 857          |
| Årets resultat                               |        | -25 618          | 30 386           |
|                                              |        | 934 626          | 960 243          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>964 026</b>   | <b>990 243</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 24     | 53 547           | 49 547           |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 25     | 22 982           | 26 805           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>22 982</b>    | <b>26 805</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 26     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 550 000          | 500 000          |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 1 030 619        | 930 619          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 580 619</b> | <b>1 430 619</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 200 000          | 250 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 11 824           | 33 027           |
| Skulder till Sollentuna kommun               | 27     | 29 865           | 62 190           |
| Skulder till koncernföretag                  | 28     | 250 735          | 348 830          |
| Övriga skulder                               |        | 9 198            | 13 855           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29     | 58 907           | 88 344           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>560 529</b>   | <b>796 246</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>3 182 303</b> | <b>3 293 460</b> |

# Kassaflödesanalys (tkr)

| Löpande verksamheten                                                              | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Resultat före finansiella poster                                                  |     | 34 391                   | 97 268                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 30  | 129 871                  | 54 229                   |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 2 643                    | 2 569                    |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -93 830                  | -35 280                  |
| Betald skatt                                                                      |     | -2 712                   | 1 666                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>70 363</b>            | <b>120 452</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                          |                          |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 11 197                   | -471                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -9 256                   | -12 816                  |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -10 888                  | 14 928                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -46 046                  | 54 149                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>15 370</b>            | <b>176 242</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                          |                          |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -161 445                 | -257 739                 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 8 138                    | 12 305                   |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | 0                        | -5 007                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-153 307</b>          | <b>-250 441</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                      |     | 0                        | 200 000                  |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag                                                  |     | 0                        | 2 000                    |
| Erhållna aktieägartillskott                                                       |     | 0                        | 5 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>0</b>                 | <b>207 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-137 937</b>          | <b>132 801</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                          |                          |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 222 808                  | 90 007                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>84 871</b>            | <b>222 808</b>           |

# Noter

## NOT 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995;1554) och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar, bedömningar och antaganden om framtiden. Dessa baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som anses rimliga under rådande förhållanden. Dessa kan komma att avvika mot det verkliga resultatet. Varje år provas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet och finns indikation görs en nedskrivningsbedömning enligt rubrik nedan. Poster i årsredovisningen som särskilt påverkas av bedömningar och uppskattningar är byggnader och mark, uppskjuten skatt och hyresfordringar. För byggnader och mark se not 12 för ytterligare information kring värdering.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Till största delen avser bolagets intäkter hyror.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade

med tillgången sannolikt kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

#### Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

|                                                   |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Följande avskrivningstider tillämpas.....</i>  | <i>Antal år</i>        |
| Stomme och grund.....                             | 50–100                 |
| Stomkompletteringar/innerväggar mm .....          | 50                     |
| El, Värme, Sanitet, ventilation mm.....           | 20–50                  |
| Inre ytskikt och maskinell utrustning .....       | 10–40                  |
| Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster mm..... | 20–50                  |
| Hyresgäst Anpassning.....                         | Hyreskontraktets längd |
| Markanläggning.....                               | 10–50                  |

#### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras varje balansdag för att utröna om det

finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats för skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre föreligger.

### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar upptas till det belopp som de efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Inga låneutgifter aktiveras vid anskaffning av anläggningstillgångarna.

### **Finansiella instrument**

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### *Likvida medel*

Bolaget har medel på koncernkonto hos Sollentuna Kommun. Dessa klassificeras som fordan koncernföretag i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

## Koncernförhållanden

Sollentuna Kommunfastigheter AB är sedan 2024 moderbolag till Sollentuna Parkering AB (org nr 559484-9860). Sollentuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stadshus AB (org nr 559087-2460) med säte i Sollentuna. Sollentuna Stadshus AB upprättar koncernredovisning enligt årsredovisningslagens kap 7. Med stöd av 7 kap 2 § redovisas inte koncernredovisning i denna årsredovisning. Sollentuna Stadshus AB ägs i sin helhet av Sollentuna kommun.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos

banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga fordringar på koncernföretag i form av medel på koncernkonto samt likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital/Balansomslutning.

Med justerat eget kapital avses eget kapital + eget kapitalandel av obeskattade reserver.

### *Kassalikviditet (%)*

Omsättningsstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## NOT 2 Nettoomsättning

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter Sollentuna Kommun | 242 064        | 209 507        |
| Koncerninterna hysesintäkter    | 17 302         | 19 327         |
| Externa hysesintäkter           | 13 320         | 12 450         |
|                                 | <b>272 686</b> | <b>241 284</b> |

## NOT 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                  | 2025       | 2024       |
|------------------|------------|------------|
| PWC              |            |            |
| Revisionsuppdrag | 271        | 298        |
| Övriga tjänster  | 25         | 25         |
|                  | <b>296</b> | <b>323</b> |

## NOT 4 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              |               |               |
| Kvinnor                                                                    | 16            | 13            |
| Män                                                                        | 22            | 22            |
|                                                                            | <b>38</b>     | <b>35</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Styrelse och verkställande direktör                                        | 2 392         | 2 256         |
| Övriga anställda                                                           | 25 757        | 22 452        |
|                                                                            | <b>28 149</b> | <b>24 708</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 448           | 458           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 3 172         | 6 754         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 10 351        | 9 517         |
|                                                                            | <b>13 971</b> | <b>16 728</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>42 120</b> | <b>41 436</b> |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |               |               |
| Andel kvinnor i styrelsen                                                  | 14 %          | 14 %          |
| Andel män i styrelsen                                                      | 86 %          | 86 %          |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 43 %          | 33,3 %        |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 57 %          | 66,7 %        |

### Avtal om avgångsvederlag

För bägge parter, bolaget och VD gäller en uppsägningstid om 6 månader. Då bolaget säger upp anställningsavtalet med VD, är VD berättigad till ett avgångsvederlag, som svarar mot 6 månadslöner.

## NOT 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

|                                                                                                          | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen inklusive Sollentuna Kommun         | 45,80 % | 43,50 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen inklusive Sollentuna Kommun | 94,20 % | 95,00 % |

## NOT 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                           | 2025            | 2024           |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Avskrivningar             | -99 453         | -93 224        |
| Återföring nedskrivningar | 5 846           | 39 000         |
| Nedskrivningar            | -35 000         | 0              |
|                           | <b>-128 606</b> | <b>-54 224</b> |

## NOT 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                                   | 2025         | 2024         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från koncernkonto Sollentuna kommun | 2 610        | 2 400        |
| Övriga ränteintäkter                              | 33           | 169          |
|                                                   | <b>2 643</b> | <b>2 569</b> |

## NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                       | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till Sollentuna kommun | -28 148        | -33 351        |
| Räntekostnader till koncernföretag    | -12 716        | -12 556        |
| Övriga räntekostnader                 | -24 179        | -19 886        |
|                                       | <b>-65 044</b> | <b>-65 793</b> |

## NOT 9 Bokslutsdispositioner

|                                  | 2025          | 2024         |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Återföring av periodiseringsfond | 0             | 14 000       |
| Överavskrivning inventarier      | -4 000        | -8 000       |
| Erhållna koncernbidrag           | 2 600         | 2 000        |
|                                  | <b>-1 400</b> | <b>8 000</b> |

## NOT 10 Aktuell och uppskjuten skatt

|                                                              | 2025         | 2024           |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Aktuell skatt</b>                                         | -30          | -1 872         |
| Justering avseende tidigare år                               | 0            | 0              |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 3 823        | -9 787         |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>3 793</b> | <b>-11 659</b> |

| Avstämning av effektiv skatt         | 2025        |            | 2024       |               |
|--------------------------------------|-------------|------------|------------|---------------|
|                                      | Procent     | Belopp     | Procent    | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt        |             | -29 410    |            | 42 045        |
| Skatt enligt gällande skattesats     | 20,6        | 6 058      | 20,6       | -8 661        |
| Effekt av:                           |             |            |            |               |
| Ej avdragsgilla kostnader            |             | -2 632     |            | -3 747        |
| Ej skattepliktiga intäkter           |             | 6          |            | 34            |
| Schablonintäkt periodiseringsfond    |             | 107        |            | -218          |
| Temporära skillnader                 |             | 2 436      |            | 2 826         |
| Skattepliktiga ej bokförda kostnader |             |            |            | -140          |
| Återföring nedskrivning              |             | 1 204      |            | 8 034         |
| Nedskrivning                         |             | -7 210     |            |               |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>      | <b>-0,1</b> | <b>-30</b> | <b>4,4</b> | <b>-1 872</b> |

## NOT 11 Uppskjuten skatteskuld

|                                      | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskuld hänförlig till byggnader | -22 982        | -26 805        |
|                                      | <b>-22 982</b> | <b>-26 805</b> |

## NOT 12 Byggnader

|                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 142 127        | 3 064 391        |
| Inköp                                           | 0                | 1 127            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3 907           | 0                |
| Överfört från pågående ny- och ombyggnader      | 302 840          | 88 914           |
| Moms                                            | -8 138           | -12 305          |
| Omklassificering                                | -2 047           |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 430 875</b> | <b>3 142 127</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -732 924         | -647 486         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 2 643            | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -90 106          | -85 438          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-820 387</b>  | <b>-732 924</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -32 170          | -71 170          |
| Återförda nedskrivningar                        | 5 846            | 39 000           |
| Omklassificeringar                              | 1 753            |                  |
| Årets nedskrivningar                            | -35 000          |                  |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-59 571</b>   | <b>-32 170</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 550 918</b> | <b>2 377 033</b> |

Verkligt värde på byggnader uppgår till 2025-12-31 till 4 422 937 tkr (fg år 4 422 351 tkr).

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av faktiska kassaflöden, förutom för fastigheterna Torget och Terrinen, som innehåller lägenheter som hyrs ut till Sollentunahem AB, där har marknadsmässigt kassaflöde använts.

Värderingen är gjord internt och baseras på 7,2% (fg år 7,2 %) i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4,8% (fg år 4,8%) i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror, fastigheterna som hyrs ut till Sollentunahem har 4,1% (fg 4,0%) använts i kalkylränta.

För fastigheter där det finns både marknadsmässig hyra och självkostnadsbaserad hyra har båda kalkylräntorna använts utifrån dess andel vid beräkning av verkligt värde. Värderingen är kalibrerad genom 4 externa värdebedömningar.

## NOT 13 Mark

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 300 283        | 291 762        |
| Inköp                                           |                | 8 520          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>300 283</b> | <b>300 283</b> |
|                                                 |                |                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>300 283</b> | <b>300 283</b> |

## NOT 14 Markanläggningar

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 215        | 94 488         |
| Inköp                                           |                | 481            |
| Överfört från pågående ny- och ombyggnader      | 12 378         | 8 246          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>115 592</b> | <b>103 215</b> |
|                                                 |                |                |
| Ingående avskrivningar                          | -16 653        | -12 631        |
| Årets avskrivningar                             | -4 889         | -4 022         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 542</b> | <b>-16 653</b> |
|                                                 |                |                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>94 050</b>  | <b>86 561</b>  |

## NOT 15 Inventarier

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 58 620         | 58 444        |
| Överfört från pågående ny- och ombyggnader      | 20 472         | 176           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 093</b>  | <b>58 620</b> |
|                                                 |                |               |
| Ingående avskrivningar                          | -8 134         | -4 370        |
| Årets avskrivningar                             | -4 458         | -3 764        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 592</b> | <b>-8 134</b> |
|                                                 |                |               |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>66 501</b>  | <b>50 486</b> |

## NOT 16 Pågående ny- och ombyggnader

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 210 648       | 60 377         |
| Upparbetat under året                           | 161 604       | 256 130        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -150          | -5             |
| Omföring från pågående ny- och ombyggnaders     | -335 406      | -105 854       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>36 696</b> | <b>210 648</b> |
|                                                 |               |                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>36 696</b> | <b>210 648</b> |

## NOT 17 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 007        | 0            |
| Inköp                                           |              | 5 007        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 007</b> | <b>5 007</b> |
|                                                 |              |              |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 007</b> | <b>5 007</b> |

## NOT 18 Specifikation andelar i koncernföretag

|                         | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Sollentuna Parkering AB | 100%              | 100%                | 5 000            | 5 007            |
|                         |                   |                     |                  | <b>5 007</b>     |
|                         |                   |                     |                  |                  |
|                         | Org.nr            | Säte                | Eget kapital     | Resultat         |
| Sollentuna Parkering AB | 559484-9860       | Sollentuna          | 4 449            | -695             |

## NOT 19 Övriga fordringar Sollentuna kommun

|                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Likvida medel på koncernkonto    | 84 871        | 222 808        |
| Kundfordringar Sollentuna kommun | 6 173         | 22 757         |
|                                  | <b>91 044</b> | <b>245 564</b> |

Sollentuna Kommunfastigheter AB:s banktillgodohavanden finns på koncernkonton inom Sollentuna Kommun och klassificeras därmed som kortfristig fordran på Sollentuna Kommun i balansräkningen. I Kassaflödesanalys hanteras dessa tillgodohavanden såsom likvida medel i Kassa och Bank.

Outnyttjad limit på koncernkonto uppgår till 70 MSEK.

## NOT 20 Fordringar koncernföretag

|                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------|------------|
| Kundfordringar koncernföretag    | 7 737         | 256        |
| Övriga fordringar koncernföretag | 2 602         |            |
|                                  | <b>10 338</b> | <b>256</b> |

## NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 5 306         | 2 696        |
| Upplupna intäkter      | 5 794         | 2 198        |
|                        | <b>11 100</b> | <b>4 894</b> |

## NOT 22 Antal aktier och kvotvärde

| Namn                     | Antal aktier  | Kvotvärde |
|--------------------------|---------------|-----------|
| Antal aktier uppgår till | 30 000        | 1 000     |
|                          | <b>30 000</b> |           |

## NOT 23 Disposition av vinst eller förlust

|                                                                     | 2025-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                                |                    |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): |                    |
|                                                                     |                    |
| Balanserad vinst                                                    | 960 243 281        |
| Årets förlust                                                       | -25 617 559        |
|                                                                     | <b>934 625 722</b> |
|                                                                     |                    |
| Disponeras så att                                                   |                    |
| i ny räkning överföres                                              | 934 625 722        |
|                                                                     | <b>934 625 722</b> |

## NOT 24 Obeskattade reserver

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 27 100        | 23 100        |
| Periodiseringsfond 2020        | 14 296        | 14 296        |
| Periodiseringsfond 2021        | 3 551         | 3 551         |
| Periodiseringsfond 2022        | 3 000         | 3 000         |
| Periodiseringsfond 2023        | 5 600         | 5 600         |
|                                | <b>53 547</b> | <b>49 547</b> |

## NOT 25 Uppskjuten skatteskuld

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till byggnader | -22 982        | 26 805        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                  | <b>-22 982</b> | <b>26 805</b> |

## NOT 26 Långfristiga skulder

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfallotider</b> |                  |                  |
| Inom ett till fem år | 1 140 310        | 990 310          |
| Efter fem år         | 440 309          | 440 309          |
|                      | <b>1 580 619</b> | <b>1 430 619</b> |

Långfristiga skulder avser lån från Sollentuna kommun med 880 619 tkr (880 619 tkr) varav 440 309 tkr (440 309 tkr) förfaller till omförhandling efter fem år. 150 000 tkr (50 000 tkr) avser lån från moderföretag Sollentuna Stadshus AB och resterande del 550 000 tkr (500 000 tkr) avser lån från Kommuninvest.

## NOT 27 Skulder till Sollentuna kommun

|                                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förskott från Sollentuna kommun                | 14 843        | 20 472        |
| Leverantörsskulder till Sollentuna kommun      | 13 259        | 2 991         |
| Kortfristiga skulder till Sollentuna kommun    | 1 764         | 8 213         |
| Upplupna räntekostnader till Sollentuna kommun |               | 30 513        |
|                                                | <b>29 865</b> | <b>62 190</b> |

## NOT 28 Skulder till koncernföretag

|                                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder koncernföretag | 250 000        | 350 000        |
| Leverantörsskulder till koncernföretag                 | 735            | 688            |
| Avgår fordring koncernföretag                          |                | -1 858         |
|                                                        | <b>250 735</b> | <b>348 830</b> |

## NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna sociala avgifter  | 370           | 375           |
| Upplupna personalkostnader | 2 432         | 2 867         |
| Övriga upplupna kostnader  | 7 277         | 25 360        |
| Förutbetalda hyror         | 48 829        | 59 743        |
|                            | <b>58 907</b> | <b>88 344</b> |

## NOT 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|                                                | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Avskrivningar                                  | 99 453         | 93 224        |
| Resultat vid utrangering/avyttr bygg & mark    | 1 264          | 0             |
| Resultat vid utrangering/avyttring inventarier |                | 5             |
| Nedskrivningar av byggnader och mark           | 35 000         | 0             |
| Återföring nedskrivning byggnader              | -5 846         | -39 000       |
|                                                | <b>129 871</b> | <b>54 229</b> |

Årsredovisningen beslutades vid styrelsemöte den 18 februari 2026.

Datum för underskrift framgår vid respektive digitala signatur.

---

Hanna Clerkestam  
Ordförande

---

Francisco Corzo Franken

---

Reza Etemad

---

Juwanro Haddad

---

Lars Kallander

---

Carlos Romero Flores

---

Viktor Barthelson

---

Andreas Hellström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum  
som framgår vid vår digitala signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor





# SKAB

**SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB**

**Postadress**  
191 86 Sollentuna

**Webbplats**  
[skab.se](http://skab.se)