

20 ÅRSREDOVISNING 24



SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB



Foto:

Omslag: Olof Holdar / 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

Detta är SKAB

Vision, affärsidé och värdegrund	4
SKAB på fem minuter	5
VD har ordet	6
Året som gått	8
Sammanfattning av ägardirektiv	12

Verksamhetsmål

Mål, strategi och nyckeltal	13
-----------------------------	----

Intervjuer och reportage från verksamheten

Ny säkerhetsavdelning ökar tryggheten	16
Nöjda kunder är grunden i vår verksamhet	18
Moderna krav möter historiska värden i Sollentunas kulturfastigheter	20
Smart styrning och solceller visar vägen mot effektiv energianvändning	22
Naturen får ta plats i nya utemiljöer	24
SKAB stärker teknisk kompetens med ny avdelning	26
Nytt LSS-boende med människan i centrum	27
SKAB förvaltar Sollentunas kulturarv	29

Organisation

Ledning	30
Styrelse	31

Fastigheter

Fastighetsförteckning	32
-----------------------	----

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	35
Resultaträkning	38
Balansräkning	39
Kassaflödesanalys & rapport över förändringar i eget kapital	41
Noter	42
Underskrifter	56
Revisionsberättelse	57

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:

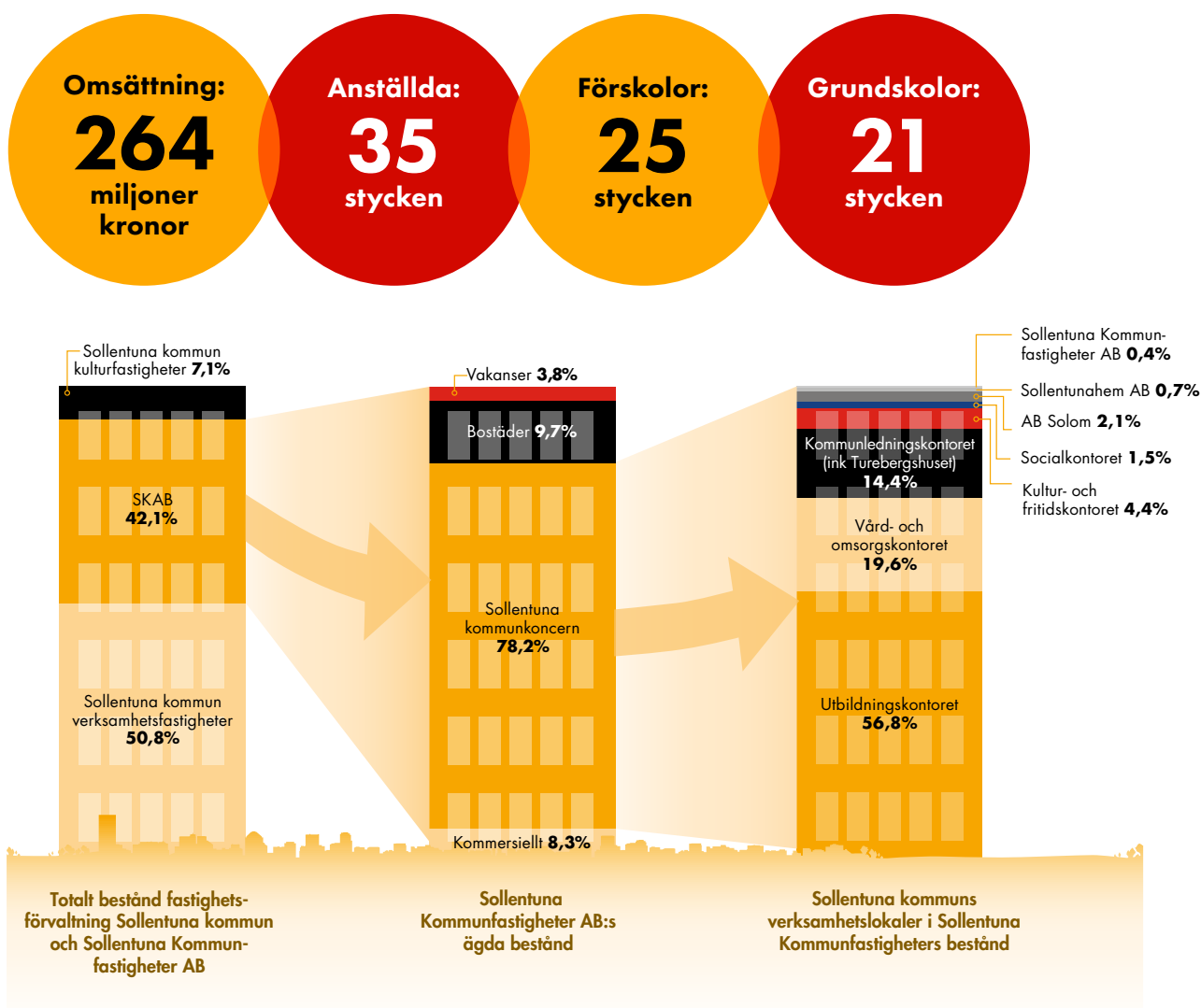
Samhällsnyttiga
Kundfokuserade
Ansvarstagande
Bra bemötande



SKAB på fem minuter

Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka 47 skolor och förskolor, 19 gruppboenden och sex äldreboenden i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka 317 000 m².

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 kommun ledningskontoret. 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.

Fullt upp på SKAB!

När jag ska summera vad som kännetecknar år 2024 för Sollentuna Kommunfastigheter AB kan jag inte plocka ut någon enskild händelse eller aktivitet som utmärker detta år, utan det som kännetecknar 2024 är nog att det händer så mycket, inom så många områden, inom vår verksamhet.

På den bolagsstrukturella sidan har SKAB utökats med ett dotterbolag, Sollentuna Parkering AB (SPAB). Detta bolag ska tillhandahålla mobilitetshus, till en början ett hus och efter ett antal år ett hus till, i stadsutvecklingsområdet Väsjön. SPAB kommer, när första mobilitetshuset öppnar under 2026, att starkt bidra till en ekonomisk och klimatomfattig hållbarhet i Väsjöområdet.

På verksamhetsstödsidan startade arbetet med införande av två nya större system: ekonomisystem och fastighetssystem. Av de många system SKAB använder sig av i verksamheten är dessa två bland de största och viktigaste systemen. Det är mycket viktigt med system som stödjer och om möjligt även utvecklar verksamheten, men resan dit kan vara lång då införandet av nya system kan vara mycket tidsödande och ta mycket stora personalresurser i anspråk. Vår förhoppning är att bägge dessa nya system kommer innebära en utveckling av SKABs verksamhet.

Under 2024 har de sista stegen tagits mot att införa en centraliserad lås-/larm-/passage- och brandfunktion hos SKAB. Denna funktion och avdelning ska ta över arbetsuppgifter, utförande

och ansvar för säkerhetsfunktionerna i fastigheterna, ett ansvar som tidigare låg på hyresgästerna. Startskottet för SKABs säkerhetsfunktion är den 1 januari 2025. Förväntningarna på den centraliserade säkerhetsfunktionen är stora ute i verksamheterna och jag är säker på att förväntningarna, efter att uppstartsfasen är avklarad, kommer att infrias!

Ytterligare nyhet, som också startar 1 jan 2025, är att nya hyresavtal för våra särskilda boenden (SÄBO) börjar gälla. De tidigare hyresavtalen var omoderna och följde inte det upplägg vi idag har för våra uthyrningar till Sollentuna kommun. Till exempel ingick inte inre underhåll i de gamla avtalen, vilket nu justeras, likaledes ingår i de nya avtalen både verksamhetsel och sophantering. Med de nya avtalen kommer verksamheterna på våra särskilda boenden mycket tydligare kunna arbeta med sin kärnverksamhet och vi på fastighetssidan kan ta hand om fastigheterna och lokalerna.

På byggsidan har 2024 varit ett intensivt år med flera stora byggnationer som startats upp. I Väsjön bygger vi den första etappen av nya Väsjöskolan och på tomten bredvid byggs

"2024 har varit ett år präglad av en mängd viktiga förändringar och satsningar inom Sollentuna Kommunfastigheter AB. Jag är övertygad om att vi med våra duktiga medarbetare kommer att fortsätta leverera hållbara och effektiva lösningar för Sollentunas utveckling."

det första mobilitetshuset i SPABs regi. Både skolan och mobilitetshus är ett efterlängtade tillskott till det nya stadsutvecklingsområdet Väsjön. Under 2024 påbörjades även arbetena med att bygga om gamla bibliotekslokalerna vid Aniaraplatsen till nya lokaler för Kulturskolan.

Även på organisationssidan innebar 2024 ett år med förändringar. För att än bättre omhänderta allt som pågår och sker i verksamheten, förbereda för möjligheter att växa organisationsmässigt och få till en jämnare avdelningsstruktur, genomfördes under året en omorganisation i bolaget. Under 2025 fortsätter arbetet med omorganisationen genom att ta fram de ansvarsfördelningar, arbetssätt m.m. som krävs för att få organisationen att arbeta och fungera så bra som möjligt.

Det är mycket spännande på gång och allt detta är möjligt tack vare alla fantastiska medarbetare på SKAB. Ett stort och varmt tack till er!

Andreas Hellström
VD



2024 i bilder

JAN



4 st nya medarbetare
(Linda, Johan, Anders och Björn)

MARS



Nytt byggserviceavtal!

SKAB
SOLLERUPA KOMMUNIKATIONER AB

“ För SKAB är det en självklarhet, som både byggherre och fastighetsägare, att vara med i Rättvist byggande då vi är oerhört måna om att våra byggprojekt är fria från kriminalitet och osund konkurrens. Arbetet som Rättvist byggande bedriver är helt i linje med vårt uppdrag att se till att skattebetalarnas pengar används på rätt sätt.

VD Andreas Hellström och projektchef Jenny Berglund



FEB

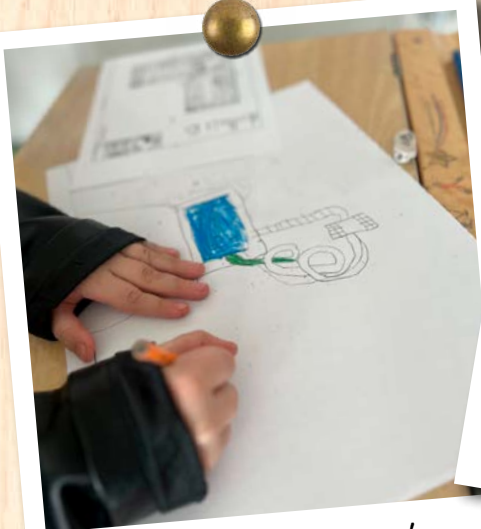


Vår egna expert inom energi och teknik, Robin Renman, har föreläst för blivande fastighetsförvaltare på Newton Kompetensutveckling.



Trygghetsvandringar med BID
- i både Rotebro och Tureberg

DETTA ÄR SKAB



SKAL- projekt med
Kärrdalsskolan



Första spadtaget för
Väsjöskolan

APRIL



Vi hyr äntligen ut två stycken bostäder
som klassas som kulturfastigheter



Vi hyr äntligen ut två stycken bostäder
som klassas som kulturfastigheter



SKAB var med på Sollentunadagarna
i både Tureberg och Edsberg

MAJ



Turebergshuset blir nominerat
till Ljuspriset 2024!

JUNI



Skinande fönster
på Turebergshuset

Två nya avdelningar i
bolaget och därmed två
nya chefer att välkomna!



Jonas Adling



Daniel Sätterström

SEPT



SKAB:s nya hemsida står klar!



AUG

Invigning av
Edsbergsskolans skolgård



Invigning av LSS boende på
Polhemsvägen i Tureberg

OKT



Första sprängning för
Mobilitetshuset i Väsjön



Första spadtag för
LSS-boendet i Norrviken



Andreas och Ida pratade om SKAL-
samarbetet på Näringslivslunch

NOV



Hyresgästmöte på Slottet



Installerat solceller på det
nybyggda LSS-boendet i Tureberg

DEC



Renovering av huset
i Mulltorp!

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 2024	Mål 2027
Total mediaförbrukning SKAB (kWh/kvm/år)	107	101	90
Förbrukning fjärrvärme SKAB (kWh/kvm/år)	63	57	57
Förbrukning el SKAB (kWh/kvm/år)	40	40	30
Förbrukning fjärrkyla SKAB (kWh/kvm/år)	4	4	3
NMI ¹	3,9	3,7	4,1
eNPS ²	34	-10	>35
Sjukfrånvaro (%)	0,9%	0,8%	<3%
Personalomsättning (%)	10%	3,4%	<15%
NKI, alla förvaltade verksamhetslokaler ³	55	59	Övre kvartilen deltagande organisationer (61 år 2023)
NKI, lokaler kulturfastigheter ³	61	76	65
Nöjd Boende Index, bostäder kulturfastigheter ⁴	73	75	75
Antal felanmälningar per 1000 kvm	16,3	14,4	13,0
Antal öppna ärenden	-	Uppnått 4 av 12 månader	Ej >300 st vid varje månadsskifte

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 2023	Nuläge 2024	Mål 2027
NKI-enkät inom projektverksamheten		-	Mål tas fram efter första mätning/första året
Förhållande reparation/proaktivt underhåll ⁵	100% reparation	15,1%	Över 50 % proaktivt underhåll
Soliditet	33,8%	31,3%	>25 %
Vakansgrad totalt	4,1%	3,5%	<5 %
Kassalikviditet	22,1%	32,8%	>100 %

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

Nyckeltal	Utgångsvärde 2023	Nuläge 2024	Mål 2027
Kundnöjdhet: Personlig trygghet & säkerhet ute	60	66	64
Kundnöjdhet: Belysning kvälls/nattetid	56	63	60
Klotter; antal ärenden i utsatta områden	3	5	<7 st/omr.
Klotter; kostnad i utsatta områden	-	4,6	<100 tkr/år
Glaskross, antal ärenden i utsatta områden	2	13	<5 st/omr.
Glaskross, kostnad i utsatta områden	-	77,5	<50 tkr/år
Övrig skadegörelse, antal ärenden i utsatta områden	1	13	<3 st/omr.
Övrig skadegörelse, kostnad i utsatta områden	-	97,9	<30 tkr/år
Inbrott, antal ärenden i utsatta områden	0	5	<0 st/omr.

Trygga miljöer

En klar förbättring blev resultatet i undersökningen kring hur verksamheternas upplevelse om personlig trygghet och säkerhet utomhus uppfattas. Även betyget kring hur belysningen under de mörka timmarna har stärkts markant. Antal ärenden av klotter, glaskross och inbrott i utsatta områden har stigit något under året jämfört med året innan.

Nöjda kunder

Kundupplevelsen fortsätter att öka och NKI för verksamhetslokaler steg från 55 till 59 under 2024 och NKI för kulturfastigheterna ökade markant från 61 till 76. Antal felanmälningar per 1000 kvm går ned och målet för antal öppna ärenden vid varje månadsskifte uppnåddes fyra månader under 2024. NKI-enkät inom projektverksamheten ingår i nytt upplägg för NKI-undersökningar som genomförs under 2025.

Hållbar utveckling

Den totala energiförbrukningen för SKABs ägda fastigheter fortsätter att minska och för helåret 2024 gick förbrukningen ner till 101 kWh/kvm/år.

Attraktiv arbetsgivare

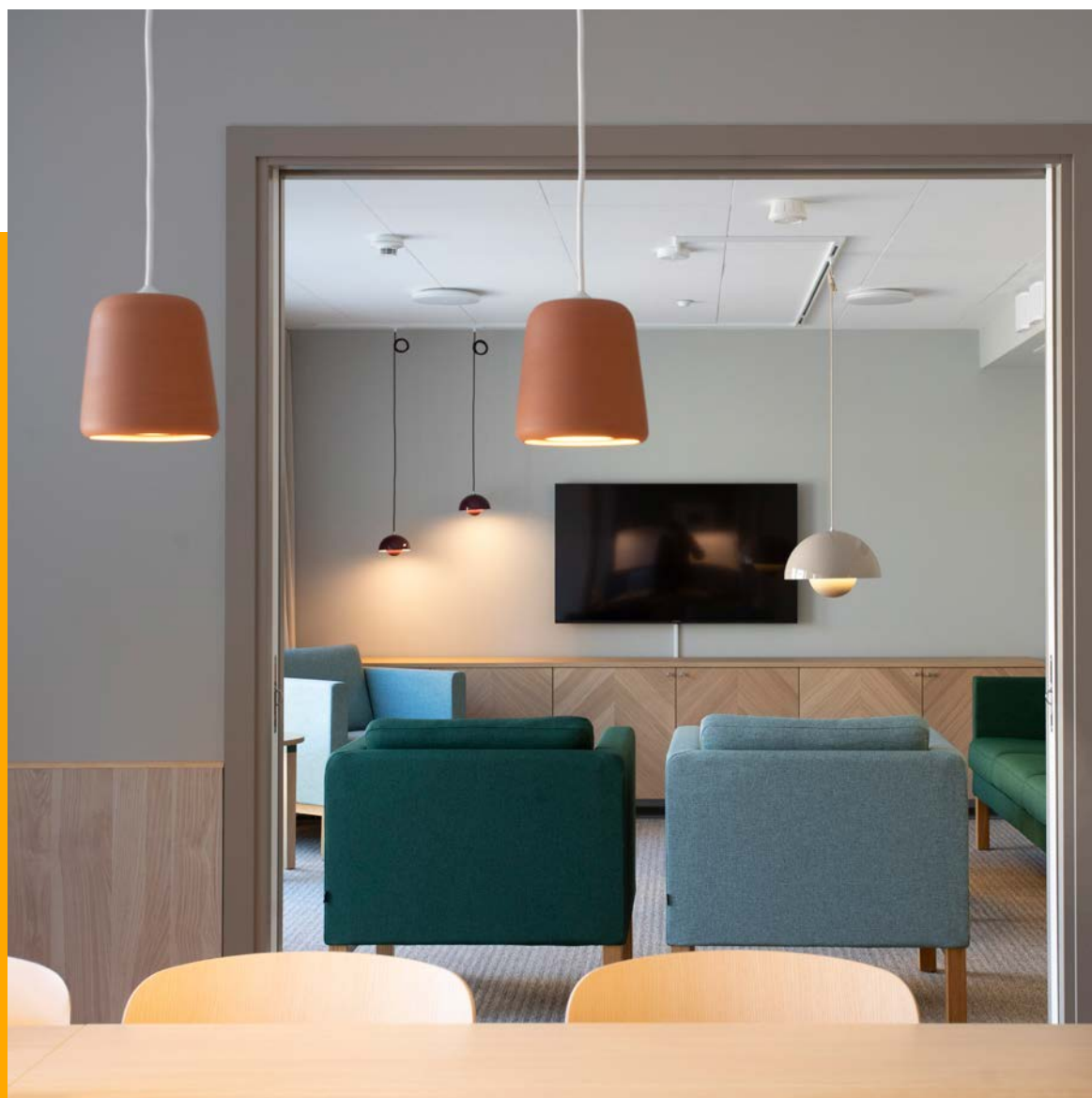
SKAB har under 2024 genomfört kvartalsvisa medarbetarundersökningar (NMI) i stället för årsvisa, vilket är en del av uppföljningen av den omorganisation som skedde under året. Senaste resultatet under 2024 var 3,7 vilket är en nedgång från 2023-års resultat (3,9).

eNPS är en delfråga i medarbetarundersökningen och nedgången för eNPS följer nedgången i NMI.

Sjukfrånvaron är fortsatt mycket låg i SKAB, tillika personalomsättningen.

Stabil ekonomi

Vakansgraden har minskat under 2024 och soliditeten ligger över det långsiktiga målet om 25 %. Kassalikviditeten har förbättrats under 2024, dock ej uppe i målet om minst 100 %.



Ny säkerhetsavdelning ökar tryggheten

Sollentuna kommun satsar stort på trygghet och säkerhet och har gett SKAB förtroendet att hantera den fysiska säkerheten i alla kommunala fastigheter. Som ett led i utvecklingen av säkerhetsarbetet har SKAB skapat en ny säkerhetsavdelning.

– Att vi får ta över ansvaret för mycket av säkerhetsarbetet är ett kvitto på att kommunen har ett stort förtroende för SKAB, säger Jonas Adling, säkerhetschef på den nya säkerhetsavdelningen som etablerades under hösten 2024.

I takt med att SKAB växer har vi valt att samla all säkerhetskompetens i den nya avdelningen, vilket ska effektivisera och utveckla arbetet avsevärt. Avdelningen stärks av tre nyanställningar: två nya säkerhetskoordinatorer och en säkerhetshandläggare som börjar vid årsskiftet.

”Våra hyresgäster ska känna sig trygga”

Det nya avtalet med Sollentuna kommun innebär att SKAB tar över ansvaret för alla säkerhetstekniska installationer: lås, larm, brandskydd och kameror. Vi tar även över förvaltning och skötsel av systemen, vilket resulterar i bättre ordning och reda med tydliga standarder och riktlinjer. Allt med syftet att skapa trygghet, stabilitet och förutsägbarhet för hyresgästerna.

– Det ska vara säkert att bedriva sin verksamhet i våra fastigheter – våra hyresgäster ska känna sig trygga, säger Jimmy Loley, säkerhetsförvaltare på den nya avdelningen.

Högre säkerhet till lägre kostnad

Prio för den nya avdelningen är att skapa högre säkerhet till lägre kostnad, med så låg konsekvens av skadan som möjligt.

– Det når vi genom att ha rätt tekniska installationer som förvaltas på ett bra sätt. Vi genomför även kostnadsbesparingar genom nya upphandlingar. Uppföljning och statistik är en annan viktig del för att säkra kvaliteten säger Jonas Adling.

Det finns ett stort behov av tekniskt utbyte i de systemen vi har idag. Med ett strategiskt arbete, medvetna avtal, projekteringsanvisningar och ett aktivt arbete ute i verksamheterna stärker vi relationerna med våra hyresgäster.

I det nya avtalet med Sollentuna kommun ingår hantering av kommunens övervakningskameror. SKAB ansvarar nu för både installation och förvaltning av kamerorna, som spelar en viktig roll i både det förebyggande säkerhetsarbetet och i polisens utredningsarbete.

Moderna lås, bättre larm och miljövänlig brandsläckning

År 2024 har fokus varit på att komma i mål med den nya organisationen och förbereda för 2025 då det stora arbetet börjar. Men den nya



”Nu gör vi ett aktivt miljöval utan att tumma på funktionen. Vi är väldigt nöjda med den här produkten”

säkerhetsavdelningen har redan börjat leverera. Under 2024 genomförde SKAB ett omfattande larmsändrarbyte i samband med 2G-avvecklingen, vilket resulterar i bättre larm till lägre kostnad. Dessutom har vi gjort ett stort låsbyte med centraliserad hantering av digitala nycklar.

Även brandskyddsarbete har tagit stora kliv framåt under året, då vi har bytt fabrikat och gått över till öppna system. Det gör att vi kan teckna avtal med vem vi vill till underhållet av larmen, vilket i sin tur leder till minskade kostnader.

SKAB bidrar också till införandet av miljövänliga handbrandsläckare inom kommunen. Samtliga handbrandsläckare i kommunens och SKAB:s fastigheter kommer bytas ut under avtalsperioden.

– Nu gör vi ett aktivt miljöval utan att tumma på funktionen. Vi är väldigt nöjda med den här produkten, säger Jimmy Loley.

”Nöjda kunder är grunden i vår verksamhet”

Med kontinuerlig dialog, stor lyhördhet och förståelse för kundernas vardag skapar SKAB goda relationer med hyresgästerna. Kundförvaltare Hans Eriksson berättar om hur bolaget arbetar för att överträffa kundernas förväntningar – och varför det är så viktigt att lyssna.

Nöjda kunder är ett av SKAB:s övergripande mål – och själva grunden i verksamheten, säger Hans Eriksson, kundförvaltare på SKAB. För att lyckas arbetar bolaget målmedvetet inom flera områden.

Bolaget ska:

- fokusera på dialogen mellan SKAB och bolagets verksamheter eller hyresgäster
- arbeta aktivt med kundnöjdhetsundersökningar för att ständigt hitta förbättringar
- utveckla drift, skötsel och underhåll av fastigheterna i syfte att underlätta hyresgästernas verksamheter
- effektivisera processer och strukturer för att minska onödig administration.

Tillgänglighet i fokus

Under 2024 fokuserade SKAB särskilt på att höja nöjd-kund-index (NKI). Men hur arbetar bolaget för att få nöjda kunder rent konkret?

– Det är väldigt viktigt att vara tillgänglig. Vi ska vara lätta att nå under normal arbetstid

och ge snabb återkoppling. Vi ska se till att det händer saker men inte lova för mycket.

Att lyssna är också en viktig del av arbetet för att få en bra dialog. Det finns en anledning till att vi har två öron och en mun.

Vill överträffa förväntningarna

Dessutom ska bolaget göra mer än det som förväntas, menar Hans Eriksson.

– Vi ska arbeta aktivt för att överträffa förväntningarna. Det kan handla om små gester, som en blomkruka till entrén. Självklart ska det vara rimliga saker inom budget – de flesta hyresgäster förstår att vi har en tight budget med självkostnadshyra för kommunala verksamheter och marknadshyror för kommersiella hyresgäster.

Att förstå hyresgästernas vardag och vara ute i verksamheterna med jämna mellanrum är också en framgångsfaktor.

– Vi sköter om och underhåller lokalerna på det sätt vi kommit överens, vilket gör att lokalerna kan stötta hyresgästernas verksamhet så effektivt som möjligt till lägsta möjliga kostnadsnivå. Hyresgästerna ska inte behöva fundera över inre underhåll – det ska vi sköta, säger Hans Eriksson.

Vi ska arbeta aktivt
för att överträffa
förväntningarna.”

Hans Eriksson,
kundförvaltare på SKAB

Moderna krav möter historiska värden i Sollentunas kulturfastigheter

Efterlängtat uthyrning av kulturfastigheter och historiska byggnader som rustas för framtiden och anpassas för dagens miljökrav. Förvaltningen av Sollentunas historiska byggnader tog flera viktiga kliv framåt under 2024. Johannes Lindqvist och Kari Aarni berättar om det viktiga arbetet.

Johannes Lindqvist, kundförvaltare, och Kari Aarni, teknisk förvaltare, ansvarar för förvaltning och utveckling av kommunens kulturhistoriska objekt på SKAB. Under 2024 har de gjort flera framsteg i arbetet med att bevara och utveckla de historiska byggnaderna.

Efterlängtat uthyrning blev verklighet

Sollentuna kommun fattade under året ett efterlängtat beslut om uthyrning av kulturfastigheter i kommunen. Det gjorde det möjligt för SKAB att hyra ut två charmiga torp – Johannesfred och Kråkan, båda naturskönt belägna i Sollentuna.

Johannesfred är ett välbevarat torp från 1847 som ligger på gränsen till Järvafältets naturreservat i Katrinedal. Torpet har renoverats med omsorg om dess gedigna historia och traditionella charm, samtidigt som torpet anpassats för modernt boende. Kråkan är en charmig möjlighetsbostad från 1700-talet som ligger intill Sollentuna kyrka. Den timrade stugan är låg och bred med rödfärgad locklistpanel, tvåkupigt tegeltak och grund av obearbetad sten.

Nu är båda fastigheterna uthyrda till personer som bidrar till att sköta om och bevara kommunens kulturmiljö.

– Det känns bra att kunna erbjuda dessa fastigheter till personer som vill uppleva och bo i denna unika miljö, säger Johannes Lindqvist.

Historiska byggnader rustas för framtiden

SKAB har också påbörjat en omfattande renovering av Mulltorp i Rotebro, en annan kulturhistorisk byggnad som kommer att hyras ut.

I Edsvik har Oxstallet, Ladugården och Slottet tidigare fått renoverade fasader, och under 2024 fick även Ladan en välbehövlig fasadmålning. Allt med det långsiktiga målet att bevara och utveckla området som en viktig plats för kultur och rekreation i Sollentuna.

Dessutom pågår förstudier för flera objekt runt om i kommunen med fokus på att utveckla och bevara kulturarvet.

– Vi är väldigt nöjda med hur processen har flutit på under året och det känns som om vi verkligen gör framsteg med våra projekt, säger Kari Aarni.



Kulturfastigheter anpassas till nya miljökrav

Nya föreskrifter kring vattenhantering har också påverkat kommunens kulturfastigheter under året. SKAB har arbetat för att säkerställa att bland annat Bögs Gård, Väsby Gård och Överby Gård uppfyller de nya kraven för hållbar vattenhantering.

– För oss är det viktigt att både bevara kulturarvet och samtidigt ta hänsyn till moderna krav och miljöhänsyn, säger Johannes Lindqvist och Kari Aarni.



Robin Renman, teknisk samordnare, SKAB

Smart styrning och solceller visar vägen mot effektiv energianvändning

SKAB fortsätter arbeta för att minska energiförbrukningen och öka hållbarheten i fastigheterna. Robin Renman, teknisk samordnare på SKAB, och Linda Stenberg, projektledare, berättar om ny AI-styrning av inomhusklimatet, förberedelse för solceller och andra viktiga satsningar under 2024.

Moderna system ger bättre kontroll

Ett av de största stegen SKAB har tagit under året för en effektivare energianvändning är att uppdatera styrsystemet för uppvärmning och ventilation.

– Vi har ersatt en föråldrad och tekniskt begränsad styrutrustning med mer moderna och energieffektiva system. Det gör att vi får en mer exakt kontroll över inomhusklimatet, vilket sparar energi och förbättrar komforten för våra hyresgäster. De nya systemen gör det också enklare att justera och optimera energiåtgången baserat på aktuella behov och väderförhållanden, säger Robin Renman.

Solenergi och nytt energiforum

En annan satsning i SKAB:s långsiktiga hållbarhetsarbete för att minska klimatpåverkan var att förbereda för installation av solceller på flera fastigheter. Det nybyggda LSS-boendet i Tureberg har redan nu solceller på taket, och fler fastigheter står på tur. Genom solceller kan bolaget dels öka andelen förnybar energi, dels minska behovet av köpt energi.

För att hålla koll på energiförbrukningen har SKAB startat ett energiforum tillsammans med en extern driftsentreprenör. Här analyseras fastigheternas energiförbrukning veckovis, med data som uppdateras varje timme. Syftet är att lyfta avvikelser och diskutera åtgärder för att snabbt kunna fatta beslut som optimerar förbrukningen.

– Vi bevakar energiförbrukningen dagligen, men forumet ger oss ett ännu bättre samarbete och möjlighet att agera snabbt när vi ser att något inte fungerar som det ska, säger Robin Renman.

AI-styrning av inomhusklimatet

SKAB har också inlett en ny satsning på AI-baserad styrning av inomhusklimatet. Genom avancerad teknik kan inomhusklimatet finjusteras så att hyresgästerna får optimal temperatur och luftfuktighet samtidigt som energiförbrukningen hålls på lägsta möjliga nivå.

Uppgraderad belysning

Under 2024 har bolaget dessutom fortsatt arbetet med att fasa ut äldre ljuskällor till förmån för energisnål LED-belysning. Under året har ett äldreboende, ett LSS-boende och en förskola fått helt ny belysning, medan sex skolor och en idrottshall genomgått en delvis uppgradering.

– Målet är att all belysning ska ge rätt ljusnivå enligt svensk standard – samtidigt som vi sänker energiförbrukningen och även driftskostnaderna, säger projektledare Linda Stenberg.

”Vi har ersatt en föråldrad och tekniskt begränsad styrutrustning med mer moderna och energieffektiva system.”



Linda Stenberg, projektledare, SKAB

Naturen får ta plats i nya utemiljöer

Från hållbara lekmiljöer på ur och skur-förskolan till en prunkande köksträdgård vid Rösjöskolan och bikupor på äldreboendet. Under 2024 har SKAB:s markförvaltare Niklas Eriksson genomfört flera innovativa projekt med fokus på miljön.

SKAB gav lekgården på förskolan ”I Ur och Skurkojan” ett välbehövligt ansiktslyft under 2024. I nära samarbete med förskolans rektor Marie Lantz anpassade man lekgården till förskolans utomhuspedagogik, med stor omsorg om närmiljön.

– Vi har tagit bort allt konstgjort material och byggt nya gångstråk, odlingsytor och klättringsytor i trämaterial. Leggården har också fått nya griffeltavlor, en ny vattenlek, solskydd ovanför sandlådan och en hinderbana på en otillgänglig yta. Vi satte även upp en bänk runt ett träd för att få en sittplats med ett naturligt solskydd, berättar Niklas Eriksson.

”Fokus var att ge barnen ökade kunskaper om vikten av närodlad mat och en ren och grön, skön miljö.”

– Äntligen har vi fått en utemiljö som passar vår pedagogiska inriktning perfekt. Vi är tacksamma för gott samarbete med SKAB och lyhördhet kring våra önskemål, säger rektor Marie Lantz.

Ny köksträdgård inspirerar till lärande

Även vid Rösjöskolan har SKAB genomfört ett spännande uteprojekt – skolan har fått en egen köksträdgård där elever och personal kan odla basilika, timjan och andra kryddor som sedan används i skolmaten. Förutom kryddväxter finns också blåbärsbuskar som är mycket populära bland barnen.

Projektet har utformats i samarbete med skolans rektor Maria Orberson Töverud och kökschef Suprim Choudhury, och resultatet blev inte bara en användbar köksträdgård utan också en yta där elever och personal kan njuta av lugnet och grönskan.

– Fokus under arbetets gång var att ge barnen ökade kunskaper om vikten av närodlad mat och en ren och grön, skön miljö. Resultatet blev fantastiskt, säger markförvaltare Niklas Eriksson.

– Jag vill understryka vikten av att det har blivit ett extra rum för lärande där eleverna kan se hur växterna växer för att sedan avnjuta dem i vår skolrestaurang. Det är ett rum för samling,



Niklas Eriksson, markförvaltare på SKAB

upplevelser av sinnen och återhämtning. Ett rum som vi är mycket tacksamma för i fin samverkan med SKAB, säger rektor Maria Orberson Töverud.

Förutom köksträdgården har SKAB även skapat ängsmark av en outnyttjad gräsyta längs med vägen vid Rösjöskolan. Ängsmarken är viktig för den biologiska mångfalden eftersom den bidrar till att insekter trivs.

Bikupor sprider glädje vid äldreboende

Ett annat projekt med hållbarhetsfokus är de nya bikuporna som SKAB satt upp vid Edsbergs äldreboende.

– Norrvikens äldreboende har bikupor sedan tidigare och det blev en sådan succé med egenproducerad honung att vi ville ge flera äldreboenden den chansen. Bina ökar också pollineringen i närområdet, säger Niklas Eriksson.

SKAB stärker teknisk kompetens med ny avdelning

Under 2024 tog SKAB ett strategiskt kliv framåt genom att etablera en ny teknisk avdelning under ledning av Daniel Sätterström. Arbetet i den nya avdelningen startade i september 2024 och syftet är att möta framtidens utmaningar inom fastighetsförvaltning.



– Det är mycket inspirerande att få leda avdelningen som teknisk chef på SKAB. Vårt mål är att ständigt optimera energiförbrukning, underhåll och drift av fastigheterna – inte

bara när det gäller fastighetens skick utan även den upplevda miljön. Detta arbete är en viktig del i att skapa hållbara och innovativa lösningar för framtiden, säger Daniel Sätterström.

Tydligare roller ger nöjdare kunder

Omorganisationen som beslutades under 2024 resulterade i två nya avdelningar: den tekniska avdelningen och säkerhetsavdelningen. Den nya organisationen gör det möjligt att öka kompetensen och arbeta mer specialiserat, vilket ger bättre förutsättningar att utveckla såväl de tekniska lösningarna som säkerheten. Dessutom bidrar omorganisationen till att tydliggöra roller och ansvarsområden och på så sätt skapa goda samarbeten med hyresgästerna – och i förlängningen få nöjdare kunder.

Fokus på energieffektivisering

Ett viktigt ansvarsområde för den tekniska avdelningen är att planera och genomföra

fastighetsunderhåll. Under hösten har avdelningen arbetat fram en ny underhållsplan, som för första gången innehåller en dedikerad investeringsram för åtgärder som minskar fastigheternas energiförbrukning – utöver den ordinarie budgeten för underhåll och återinvesteringar.

Underhållsplaneringen kräver noggrann ekonomisk översikt. För vissa projekt finns detaljerade kalkyler baserade på projektering, medan andra bygger på kostnadsuppskattningar. Den senaste tiden har priserna ökat kraftigt inom byggbranschen, vilket gör kostnaderna oförutsägbara. Det innebär att vi behöver ha en viss buffert och flexibilitet i den beslutade underhållsplanen.

Teknisk expertis i samhällets tjänst

Genom att förtydliga rollfördelningen mellan tekniska förvaltare och kunder och utveckla de tekniska lösningarna skapar vi bättre förutsättningar för såväl effektiv förvaltning som ökad kundnöjdhet.

– Framöver kommer vi jobba ännu hårdare med att tydliggöra rollerna inom avdelningen, förbättra och förfina det gedigna arbetet som redan pågår och utveckla arbetet över avdelningsgränserna. Dessutom ska SKAB bistå Sollentuna kommun på bästa sätt genom att förvalta och överta fler samhällsfastigheter, berättar Daniel Sätterström.

Nytt LSS-boende med människan i centrum

Sollentuna växer och behovet av LSS-boenden ökar. Därför gav kommunen SKAB uppdraget att bygga två nya LSS-boenden. Det första står nu klart i Tureberg, där SKAB:s projektledare Stefan Henningsson och hans team har skapat en genomtänkt miljö med fokus på både boende, personal och anhöriga.

För att uppfylla kommunens behov av fler LSS-boenden beslutade kommunstyrelsen i juni 2021 om att överlåta två fastigheter till SKAB med uppdraget att bygga nya boenden – ett i Tureberg och ett i Norrviken. Genom överlåtelserna kan SKAB ta ett helhetsansvar för hela byggprocessen.

Trygg plats för de boende

Det första boendet byggdes under 2024 i Tureberg, i ett villaområde centralt i Sollentuna. Boendet rymmer sex lägenheter och generösa gemensamhetsytor med vardagsrum, tvättstuga, kök och personalutrymme. Här finns även en fin insynsskyddad trädgård med blommor, en stor altan och en anpassad promenadslinga för de boende. Det finns också en boulebana och grillplats i trädgården.





“Det var en utmaning att skapa öppna ytor med rena siktlinjer och samtidigt skapa trygga platser för de boende. Det tycker jag att vi lyckats med.”

Stefan Henningsson, projektledare SKAB

En viktig aspekt i projektet var att göra det lätt både att trivas och att orientera sig i och kring boendet, berättar Stefan Henningsson.

– Det var en utmaning att skapa öppna ytor med rena siktlinjer och samtidigt skapa trygga platser för de boende. Det tycker jag att vi lyckats med.

Tre perspektiv i fokus

Ett LSS-boende ställer särskilda krav – det ska utformas med hänsyn till tre perspektiv: de boendes behov, personalens arbetsmiljö och de anhörigas möjligheter till samvaro.

– Det har varit spännande och lärorikt att få vara med och skapa ett LSS-boende som möjliggör verkliga möten mellan personal, boende och anhöriga, säger Stefan.

Hållbarhet från start

Som ett led i kommunens satsning på energiomställning har boendet utrustats med solceller. Genom solcellerna kan boendet dra nytta av förnybar energi, vilket bidrar till lägre energikostnader och en minskad klimatpåverkan.

Hela projektet har genomförts i samarbete med Fors Måleri och Entreprenad AB, som vann upphandlingen och har option på att bygga även LSS-boendet i Norrviken.

LSS står för lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagen syftar till att ge personer med funktionsnedsättning ett värdigt liv genom att erbjuda individuellt anpassad hjälp och stöd.

SKAB förvaltar Sollentunas kulturarv

Hanna Clerkestam, ordförande i SKAB, leder en storsatsning på Sollentunas kulturarv. Värdefulla byggnader ska rustas upp genom investeringar på 78 miljoner kronor under en tioårsperiod. Samtidigt fortsätter bolaget att utveckla fastigheter för framtidens Sollentuna.

Hanna Clerkestam tillträdde som ordförande i SKAB i april 2023 och har haft en viktig roll i att forma bolagets strategi och arbete sedan dess. Hon drivs av att bidra till samhällsnyttan och trivs med helhetsperspektivet.

– Det handlar inte bara om att ha en stark portfölj av fastigheter, utan också om att skapa utrymme för tillväxt, hållbarhet och trivsel för de som bor och arbetar här. Den samhällsnytta vi bidrar till gör vårt arbete på SKAB väldigt meningsfullt.

Historisk satsning på kulturfastigheter

Ett av de mest betydelsefulla besluten under 2024 är satsningen på kommunens kulturarv. Som ett resultat av ett gott samarbete mellan kulturfastighetsavdelningen på SKAB och kommunledningskontoret beslutade kommunfullmäktige att ge SKAB uppdraget att upprusta kulturfastigheterna. Över en tioårsperiod ska totalt 78,4 miljoner investeras på renovering och underhåll, varav 14,6 miljoner det första året, 2024.

– Det är otroligt glädjande att vi äntligen har kommit i mål med en strategi och en satsning på Sollentunas kulturfastigheter. Det har varit en lång process och det är glädjande att se att vi kunde renovera och hyra ut vårt kulturarv till ansvarsfulla privatpersoner som har för avsikt att bevara det kulturhistoriska värdet.

Hållbarhet på flera plan

Det är viktigt att styrelsen förvaltar kommuninvånarnas pengar på ett ansvarsfullt sätt och att bolaget fattar beslut som bidrar till en hållbar utveckling på lång sikt, säger Hanna Clerkestam.

– Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera och genomföra investeringar som förbättrar fastigheterna och som gör dem mer hållbara. Ett exempel är installation av solceller på våra nybyggda fastigheter, bland annat LSS-boendet i Tureberg.

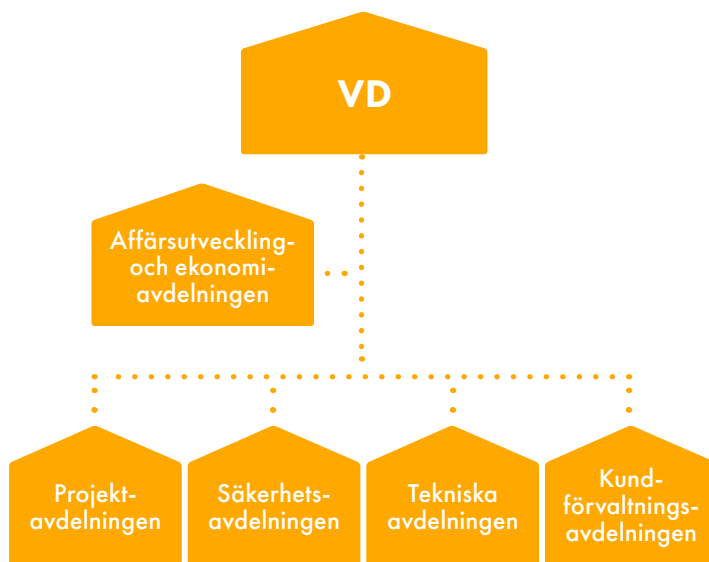
Men hållbarhet har fler aspekter än bara de miljömässiga, betonar hon. Även ekonomiska och sociala faktorer är viktiga.

– Genom att fortsätta arbetet med att effektivisera, modernisera och skapa bättre miljöer för både människor och företag bidrar vi till att göra Sollentuna ännu mer attraktivt för både nuvarande och framtida Sollentunabor och besökare.



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 HR, 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: **Andreas Hellström**, VD • **Jonas Adling**, Säkerhetschef • **Daniel Sätterström**, Teknisk förvaltningschef
Jenny Berglund, Projektchef • **Diana Eriksson**, Kundförvaltningschef • **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



Jonas Syrén, 1:e vice ordf.



Juwanro Haddad, 2:e vice ordf.



Carlos Romero



Lars Kallander



Reza Etemad



Francisco Corzo

Suppleanter



Victor Barthelson



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, resturang	Sollentuna kommun, m.m.	Aniaraplatsen	4 990	1996	2 333	2 386	270,5
Centrum 2	Kontor	Sollentuna kommun	Turebergshuset	17 785	1975/2022	17 773	12	0
Ekipaget 1	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Edsbergs äldreboende	6 895	2012	6 895		
Ekoverket 3	Skola, förskola under uppförande	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Väsjöskolan	0	-			
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	6 873	1991	6 872	1	
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	15	1 081	2 518
Nocken 7	Gruppboende under uppförande	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret		0	-			
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.

FASTIGHETER



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	6 505	1977	2 939	1548	2018
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	9 043	2020	9 043		
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	
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 (559087-2452) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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 tre 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 172 st lokaler och därtill 160 lägenheter i 2 fastigheter som uthyrs till Sollentunahem AB genom ett förvaltningsavtal. Sollentuna kommun hyr 78 % av bolagets lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har startat dotterbolaget Sollentuna Parkering AB som har förvärvat del av fastigheten Ekoverket 2 från Sollentuna kommun samt tagit beslut om att på fastigheten bygga nytt mobilitetshus.

Under året har fastigheten Ekoverket 3 förvärvats och byggnation av Väsjöskolan har påbörjats.

Ett LSS boende har färdigställt under året och byggnation av ett LSS boende har påbörjats under året.

Bolaget har ökade räntekostnader jämfört med tidigare år med anledning av ökade marknadsräntor. Under maj har ett externt lån om 250 miljoner kronor refinansierats hos Kommuninvest till en något högre ränta. I slutet av 2024 har ett nytt externt lån om 200 miljoner kronor tecknats hos Kommuninvest, vilket enligt plan för att finansiera nya lokaler för Sollentuna Kommun avseende nyproduktion av Väsjöskolan samt iordningsställande av nya lokaler för Kulturskolan.

Sollentuna Kommunfastigheter AB har i bokslutet, efter extern värdering, bedömt att värdet på fastighet Centrum 2 med god marginal överstiger det bokförda värdet och att den sedan tidigare gjorda nedskrivningen därför inte längre ger en rättvisande bild. Som framgår av resultaträkning och not 7 och 13 har återföring av nedskrivning skett med 39 msek. Återföringen påverkar inte skattemässigt värde men utgör en temporär skillnad som ökar avsättning för uppskjuten skatteskuld härför. Beloppet avser i helhet Centrum 2.

Fortsatt stort fokus på energibesparande åtgärder i bolagets olika underhållsprojekt.

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, där den längsta för närvarande löper till 2028-09-29.

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 upp vår uppföljning av entreprenadprojekt.

För närvarande arbetar bolaget tillsammans med koncernen för att på koncernnivå rapportera i enlighet med CSRD regelverket för 2025.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	264 228	257 144	241 323	227 545	214 169
Resultat efter finansiella poster	34 045	8 088	-1 545	10 880	-30 103
Balansomslutning	3 293 460	2 955 997	2 998 880	2 975 000	2 833 000
Soliditet (%)	31%	34	33	33	34
Kassalikviditet (%)	33,1	22,1	36,6	76,1	174,9
Medelantal anställda	35	32	29	28	30

Förändringar i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 000	917 547	7 310	954 857
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7 310	-7 310	0
Erhållna aktieägartillskott		5 000		5 000
Årets resultat			30 386	30 386
Belopp vid årets utgång	30 000	929 857	30 386	990 243

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	929 856 953
Årets resultat	30 386 328
	960 243 281
Disponeras så att i ny räkning överföres	960 243 281
	960 243 281

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	241 284	235 640
Förvaltningsavtal		22 893	18 601
Övriga rörelseintäkter	3	51	2 902
		264 228	257 143
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheter	4	-59 408	-56 350
Administrationskostnader	5	-53 327	-50 177
		-112 735	-106 527
Rörelseresultat	6	151 493	150 616
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-54 224	-92 246
Resultat före finansiella poster		97 269	58 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 569	3 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65 793	-53 566
		-63 224	-50 282
Resultat efter finansiella poster		34 045	8 088
Bokslutsdispositioner	10	8 000	-142
Resultat före skatt		42 045	7 946
Skatter	11, 12		
Skatt på årets resultat		-1 872	-3 650
Övriga skatter		-9 787	3 014
Årets resultat		30 386	7 310

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14, 15	2 763 877	2 719 354
Inventarier	16	50 486	54 074
Pågående ny- och ombyggnader	17	210 648	60 377
		3 025 011	2 833 804
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18, 19	5 007	0
		5 007	0
Summa anläggningstillgångar		3 030 018	2 833 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 321	1 850
Övriga fordringar		10 407	5 980
Övriga fordringar koncernföretag	20	245 820	110 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 894	2 603
Summa omsättningstillgångar		263 442	120 893
SUMMA TILLGÅNGAR		3 293 460	2 954 697

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 000	30 000
		30 000	30 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		929 857	917 547
Årets resultat		30 386	7 310
		960 243	924 857
Summa eget kapital		990 243	954 857
Obeskattade reserver	23	49 547	55 547
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	26 805	17 018
Summa avsättningar		26 805	17 018
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		500 000	300 000
Skulder till koncernföretag		930 619	1 080 619
Summa långfristiga skulder		1 430 619	1 380 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		33 027	18 099
Skulder till koncernföretag	26	470 066	251 929
Övriga skulder	26	13 855	11 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 297	15 194
Summa kortfristiga skulder		796 245	546 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 293 460	2 954 697

Kassaflödesanalys (tkr)

Löpande verksamheten	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före finansiella poster		97 269	58 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	54 229	94 707
Erhållen ränta		2 569	3 284
Erlagd ränta		-35 279	-53 567
Betald skatt		1 666	-1 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		120 452	101 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-471	-2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 816	10 524
Förändring av leverantörsskulder		14 928	-4 612
Förändring av kortfristiga skulder		54 149	-9 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten		176 242	114 672
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-257 739	-56 608
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		12 305	9
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 007	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250 441	-56 599
Finansieringsverksamheten			
Övriga kortfristiga finansiella skulder		0	-52 994
Upptagna lån		200 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		2 000	1 300
Erhållna aktieägartillskott		5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		207 000	-51 694
Årets kassaflöde		132 801	6 379
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		90 007	83 628
Likvida medel vid årets slut		222 808	90 007

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 13 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 kap 7 §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 eventuella 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 (%)

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

NOT 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyresintäkter Sollentuna Kommun	209 507	200 120
Koncerninterna hyresintäkter	19 327	21 110
Övriga koncerninterna hyresintäkter	12 450	14 411
	241 284	235 641

NOT 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga stöd		2 902
Övriga erhållna bidrag	51	
	51	2 902

NOT 4 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.

	2024	2023
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	298	220
Skatterådgivning		42
Övriga tjänster	25	18
	323	280
<i>Deloitte</i>		
Skatterådgivning		161
		161

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13,0	14,3
Män	22,0	17,3
	35,0	31,6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 256	2 002
Övriga anställda	22 452	19 394
	24 708	21 396
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	458	377
Pensionskostnader för övriga anställda	6 754	5 517
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 517	8 608
	16 728	14 502
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 436	35 897
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33,3 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	66,7 %	60 %

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 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen inklusive Sollentuna kommun	43,50 %	39,10 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen inklusive Sollentuna kommun	95,00 %	94,60 %

NOT 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar	-93 224	-90 246
Nedskrivningar	0	-2 000
Återföring nedskrivningar	39 000	0
	-54 224	-92 246

NOT 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernkonto	2 400	3 083
Övriga ränteintäkter	169	201
	2 569	3 284

NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-45 907	-43 824
Övriga räntekostnader	-19 886	-9 742
	-65 793	-53 566

NOT 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfond	14 000	16 158
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-5 600
Överavskrivning inventarier	-8 000	-12 000
Erhållna koncernbidrag	2 000	1 300
	8 000	-142

NOT 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 872	-3 650
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 787	3 014
Totalt redovisad skatt	-11 659	-636

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		42 045		7 946
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-8 661	20,6	-1 637
Effekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader		- 3 747		-1 512
Ej skattepliktiga intäkter		34		41
Schablonintäkt periodiseringsfond		-218		-204
Temporära skillnader		2 826		-139
Skattepliktiga ej bokförda kostnader		-140		-200
Återföring nedskrivning		8 034		
Redovisad effektiv skatt	4,4	-1 872	45,9	-3 650

NOT 12 Uppskjuten skatteskuld

	2024	2023
Skatteskuld hänförlig till byggnader	-18 771	-17 018
	-18 771	-17 018

NOT 13 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 064 391	3 102 232
Inköp	1 127	831
Försäljningar/utrangeringar		-3 402
Överfört från pågående ny- och ombyggnader	88 914	21 577
Moms	-12 305	-8 162
Omklassificering till Maskiner och inventarier		-48 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 142 127	3 064 391
Ingående avskrivningar	-647 486	-565 833
Försäljningar/utrangeringar		1 083
Årets avskrivningar	-85 438	-82 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-732 924	-647 486
Ingående nedskrivningar	-71 170	-69 170
Återförda nedskrivningar	39 000	0
Årets nedskrivningar		-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 170	-71 170
Utgående redovisat värde	2 377 033	2 345 735

Verkligt värde på byggnader uppgår till 2024-12-31 till 4 422 351 tkr (fg år 4 092 465 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 7,0 %) i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4,8% (fg år 4,7%) i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror, fastigheterna som hyrs ut till Sollentunahem har 4,0% (fg 3,9%) 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 14 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 762	291 762
Inköp	8 521	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 283	291 762
Utgående redovisat värde	300 283	291 762

NOT 15 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 488	92 318
Inköp	481	311
Försäljningar/utrangeringar		-90
Överfört från pågående ny- och ombyggnader	8 246	1 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 215	94 488
Ingående avskrivningar	-12 631	-8 856
Försäljningar/utrangeringar		35
Årets avskrivningar	-4 022	-3 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 653	-12 631
Utgående redovisat värde	86 561	81 857

NOT 16 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 444	8 436
Inköp		89
Försäljningar/utrangeringar		-96
Omklassificeringar		48 685
Överfört från pågående ny- och ombyggnader	176	1 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 620	58 444
Ingående avskrivningar	-4 370	-670
Årets avskrivningar	-3 764	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 134	-4 370
Utgående redovisat värde	50 486	54 074

NOT 17 Pågående ny- och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 377	21 694
Upparbetat under året	256 130	63 539
Försäljningar/utrangeringar	-5	
Omföring från pågående ny- och ombyggnaders	-105 854	-24 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 648	60 377
Utgående redovisat värde	210 648	60 377

NOT 18 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	5 007	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 007	
Utgående redovisat värde	5 007	

NOT 19 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sollentuna Parkering AB	100%	100%	5 000	5 007
				5 007
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sollentuna Parkering AB	559484-9860	Sollentuna	5 144	144

NOT 20 Övriga fordingar koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på koncernkonto	222 808	90 007
Kundfordringar koncernföretag	23 013	20 453
	245 820	110 460

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.

Som koncernföretag inräknas Sollentuna Kommun och övriga koncernföretag, kundfordran Sollentuna Kommun uppgår till 22 757 tkr.

Outnyttjad limit på koncernkonto uppgår till 70 MSEK.

NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 696	2 130
Upplupna intäkter	2 198	473
	4 894	2 603

NOT 22 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier uppgår till	30 000	1 000
	30 000	

NOT 23 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavs inventarier	23 100	15 100
Periodiseringsfond tax 19	0	6 000
Periodiseringsfond tax 20	0	5 000
Periodiseringsfond tax 21	14 296	17 296
Periodiseringsfond tax 22	3 551	3 551
Periodiseringsfond tax 23	3 000	3 000
Periodiseringsfond tax 24	5 600	5 600
	49 547	55 547

NOT 24 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld hänförlig till byggnader	26 805	17 018
Belopp vid årets utgång	18 771	17 018

NOT 25 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider		
Inom ett till fem år	990 310	1 380 619
Efter fem år	440 309	0
	1 430 619	1 380 619

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

NOT 26 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från koncernföretag	20 472	0
Leverantörsskulder till koncernföretag	3 679	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	350 000	198 706
Förutbetalda intäkter från koncernföretag	56 479	53 223
Upplupna räntekostnader till koncernföretag	30 513	0
Övriga upplupna kostnader till koncernföretag	8 923	0
	470 066	251 929

Som koncernföretag inräknas Sollentuna Kommun såväl som övriga koncernföretag. Av kortfristig skuld till koncernföretag uppgår skuld till Sollentuna Kommun till 118 835 tkr.

NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	3 264	3 205
Upplupna sociala avgifter	375	347
Upplupna personalkostnader	2 867	2 041
Upplupna kostnader	22 792	9 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	522
	29 297	15 194

NOT 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	93 224	90 246
Resultat vid utrangering/avyttr bygg & mark	0	2 374
Resultat vid utrangering/avyttring inventarier	5	87
Nedskrivn byggnader/mark	0	2 000
Återföring nedskrivning bygg och mark	39 000	0
	54 229	94 707

NOT 29 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	929 856 953
årets resultat	30 386 328
	960 243 281
disponeras så att	
i ny räkning överföres	960 243 281
	960 243 281

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 20 februari 2024.

Hanna Clerkestam
Ordförande

Francisco Corzo Franken

Reza Etemad

Juwanro Haddad

Lars Kallander

Carlos Romero Flores

Jonas Syrén

Andreas Hellström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Kommunfastigheter AB, org.nr 559087-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 35-56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentuna Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sollentuna Kommunfastigheter AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-34. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor





SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
skab.se