20250417001172

SKAB
SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Org nr 559087-2452

ÅRSREDOVISNING
2024-01-01- 2024-12-31

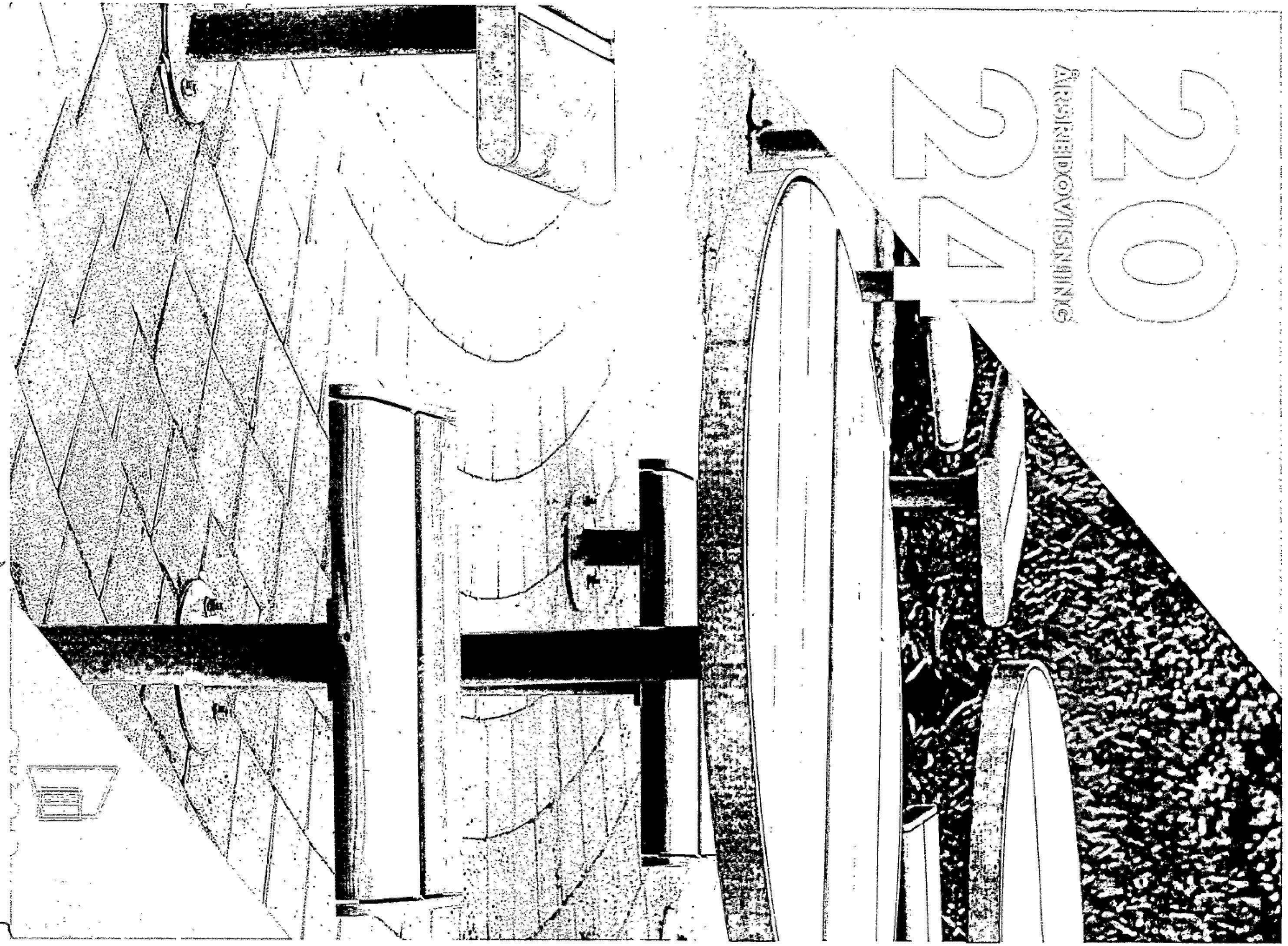
Undertecknad VD i Sollentuna Kommunfastigheter AB intygar att resultat- och balansräkningen fastställdes på årsstämman den 7 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

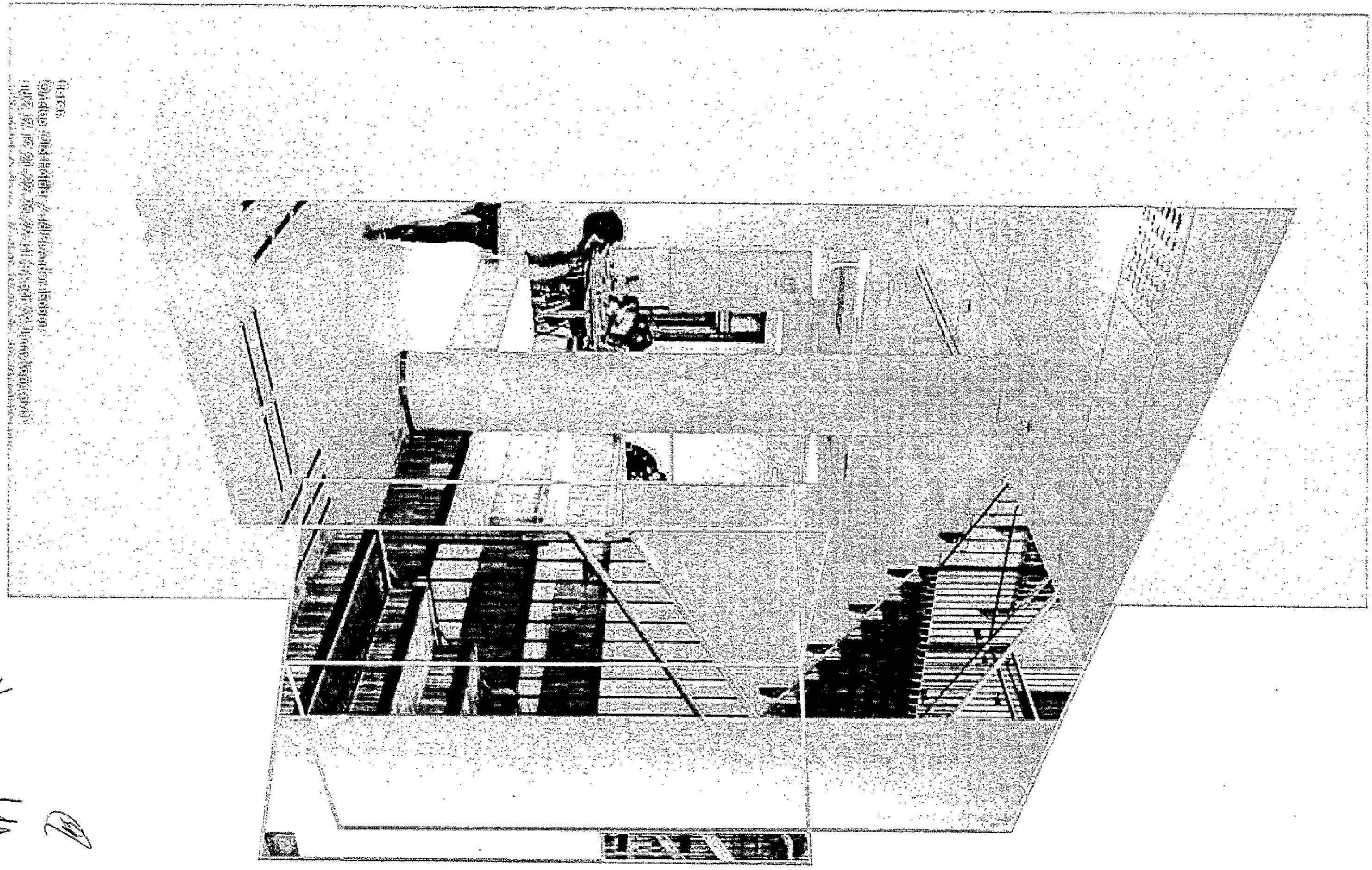
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sollentuna 2025-04-16

Andreas Hellström

VD, SKAB


2026
AIRSHIELD OVERSHOES



20250417001175

Uppdateras senare

INNEHÅLL

Detta är SKAB	**X**
Vision, affärsidé och värdegrund	X
SKAB på fem minuter	X
VD har ordet	X
2024 i bilder	X
Sammanfattning av ägardirektiv	X
Verksamhetsmål	**X**
Mål, strategi och nyckeltal	X
Nöjda kunder	X
Hållbar utveckling	X
Attraktiv arbetsgivare	X
Stabil ekonomi	X
Reportage från verksamheten/Intervjuer	**X**
Ny säkerhetsavdelning ökar tryggheten	X
"Nöjda kunder är grunden i vår verksamhet"	X
Moderna krav möter historiska värden i Sollentunas kulturfastigheter	X
Smart styrning och solceller visar vägen mot effektiv energianvändning	X
Naturen får ta plats i nya utemiljöer	X
SKAB stärker teknisk kompetens med ny avdelning	X
Nytt LSS-boende med människan i centrum	X
SKAB förvaltar Sollentunas kulturarv	X
Organisation	**X**
Ledning	X
Styrelse	X
Fastigheter	**X**
Fastighetsförteckning	X
Ekonomisk redovisning	**X**
Förvaltningsberättelse	X
Resultaträkning	X
Balansräkning	X
Kassaflödesanalys & rapport över förändringar i eget kapital	X
Noter	X
Underskrifter	X
Revisionsberättelse	X

DETTA ÄR SKAB

20250417001176

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

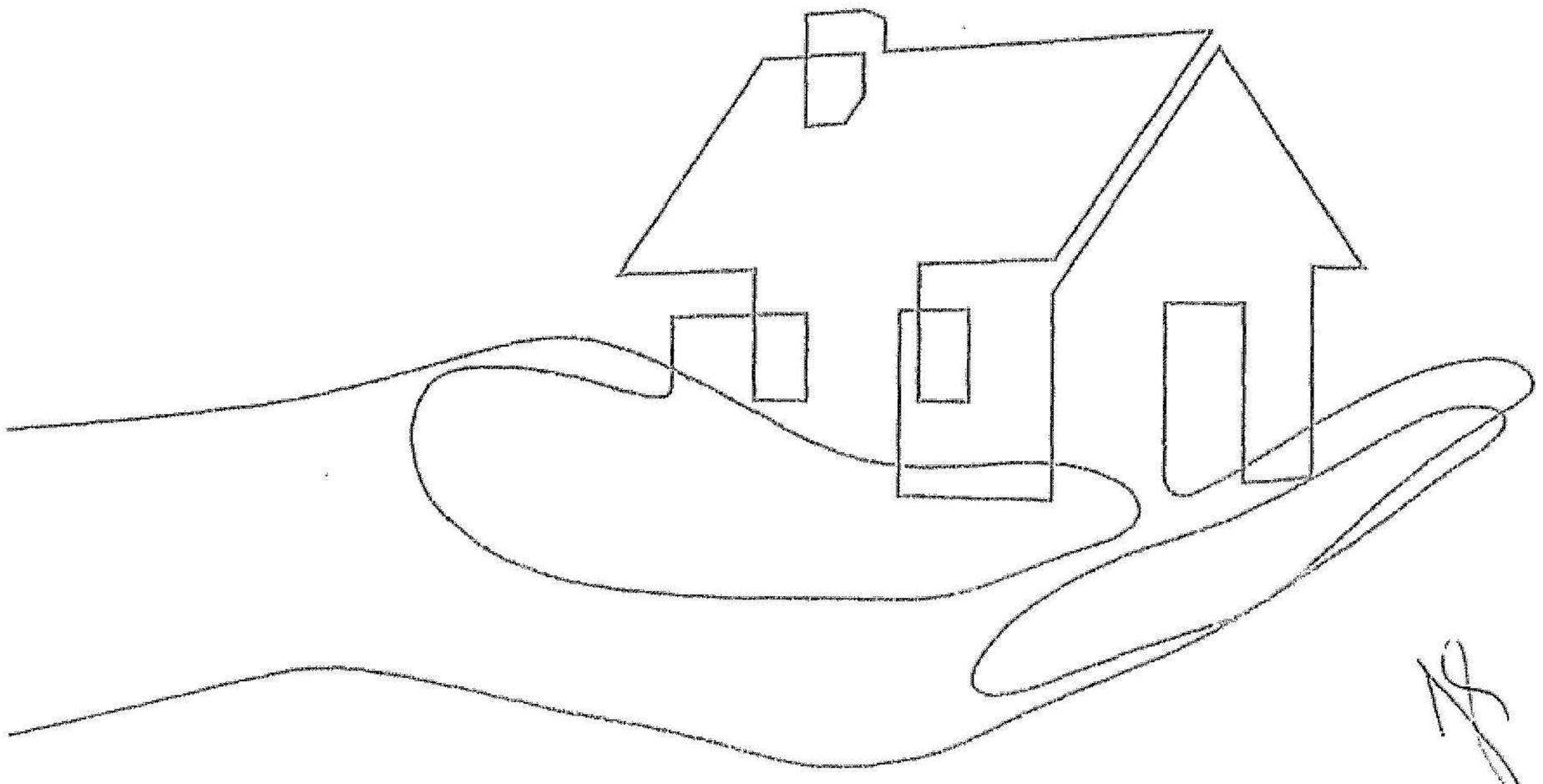
"Samhällsfastigheter som bidrar till ett attraktivare Sollentuna."

Affärsidé

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

Värdegrund

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

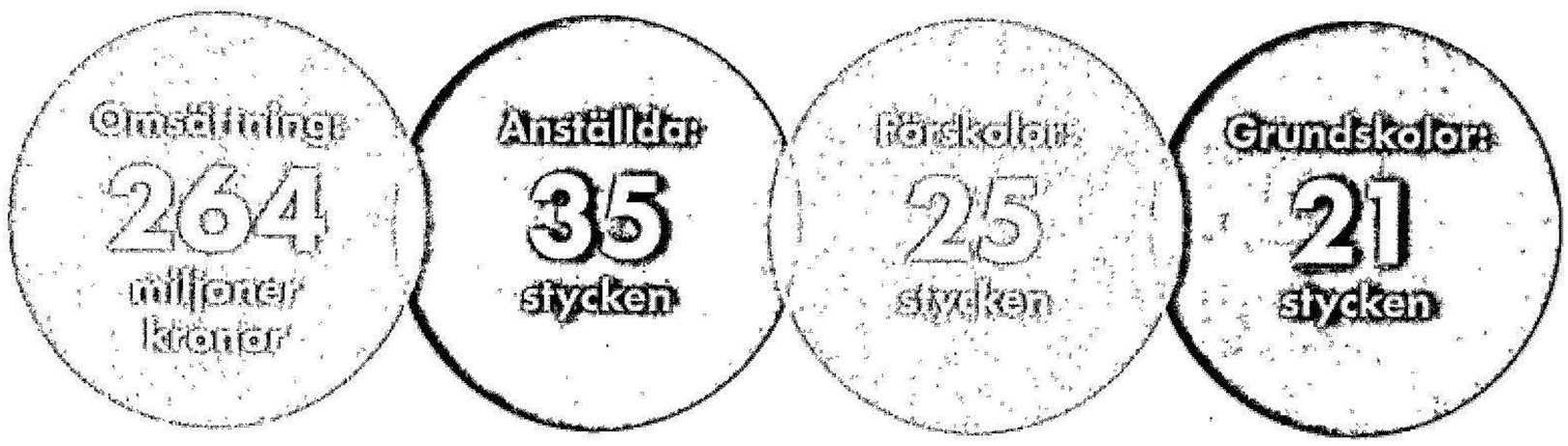


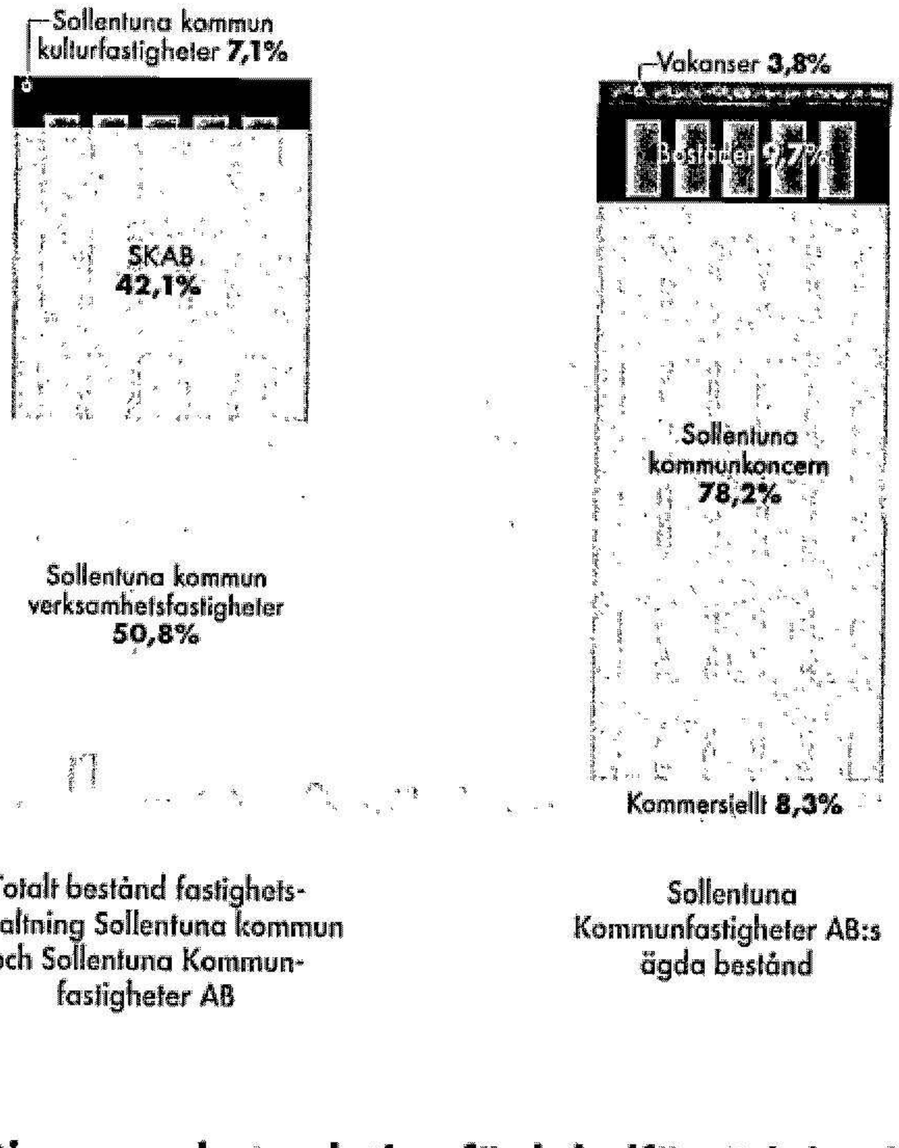
DETTA ÄR SKAB

20250417001177

SKAB på fem minuter

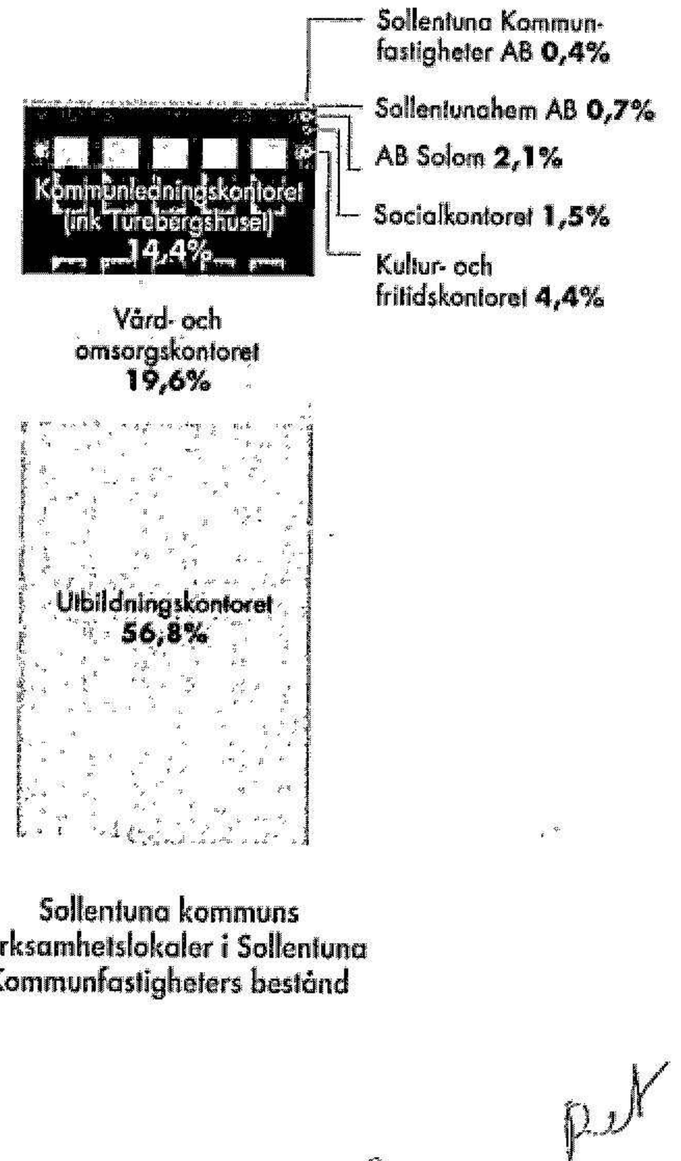
Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka 47 skolor och förskolor, 19 gruppboenden och sex äldreboenden i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka 317 000 m².
Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.





Totalt bestånd fastighetsförvaltning Sollentuna kommun och Sollentuna Kommunfastigheter AB

Sollentuna Kommunfastigheter AB:s ägda bestånd



Sollentuna kommuns verksamhetslokaler i Sollentuna Kommunfastigheters bestånd

Viktig samarbetsrelation för lokalförsörjning i Sollentuna Kommun

En viktig samarbetspartner för Sollentuna Kommunfastig heter AB är lokalförsörjningsenheten på Sollentuna kommuns ekonomiavdelning på kommun ledningskontoret. Lokalförsörjningsenheten an svarar 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.

VD-ORDET

20250417001178

Fullt upp på SKAB!

När jag ska summera vad som kännetecknar år 2024 för Sollentuna Kommunfastigheter AB kan jag inte plocka ut någon enstaka 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 klimatmässig hållbarhet i Väsjöområdet.

På verksamhetsstödssidan 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.

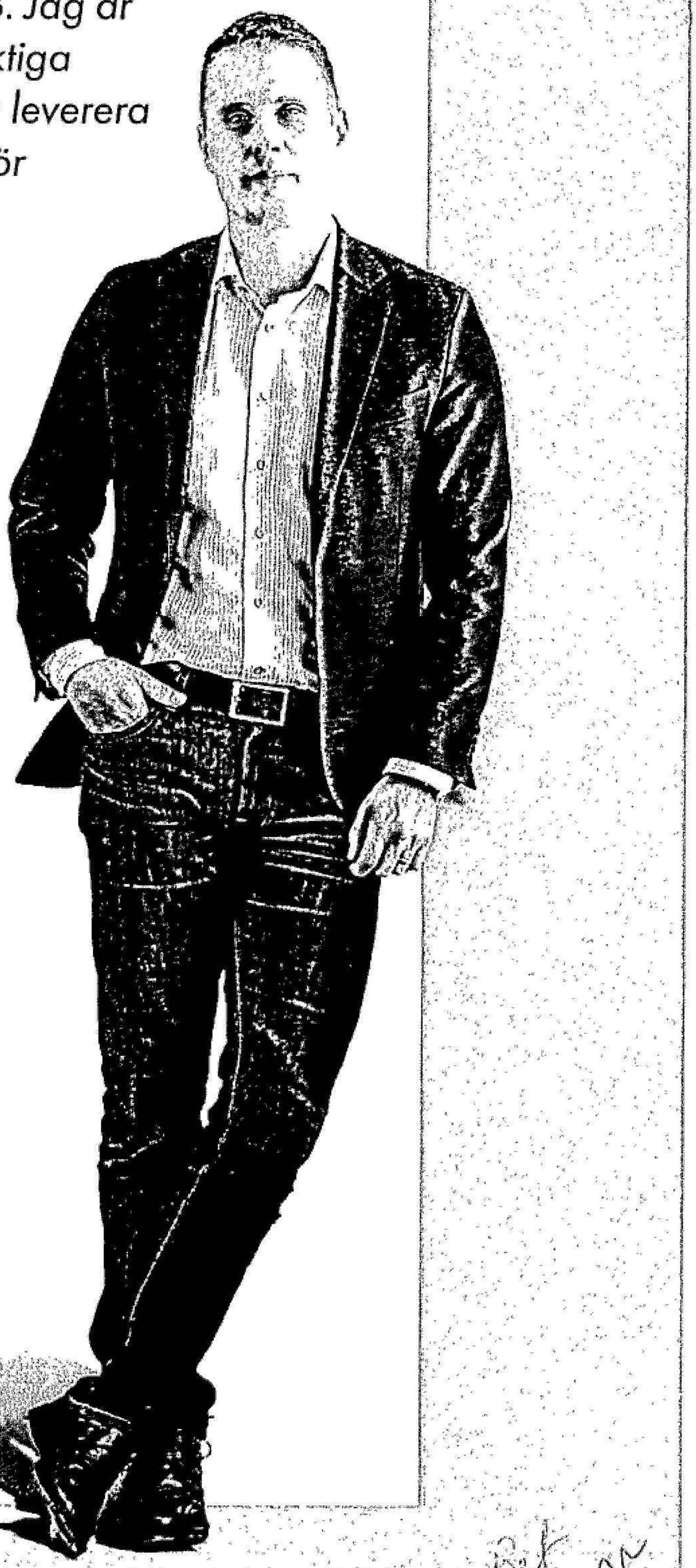
Under 2024 har de sista stegen tagits mot att införa en centraliserad lås-/larm-/passage- och brandfunktion hos SKAB. Denna funktion och avdelning ska ta över arbetsuppgifter, utförande och ansvar för säkerhetsfunktionerna i fastigheterna, ett ansvar som tidigare låg på hyresgästerna. Startskottet för 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

20250417000179

"2024 har varit ett år präglat 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 ansvars-fördelningar, arbetssätt m.m. som krävs för att få organisationen att arbeta och fungera så bra som möjligt.

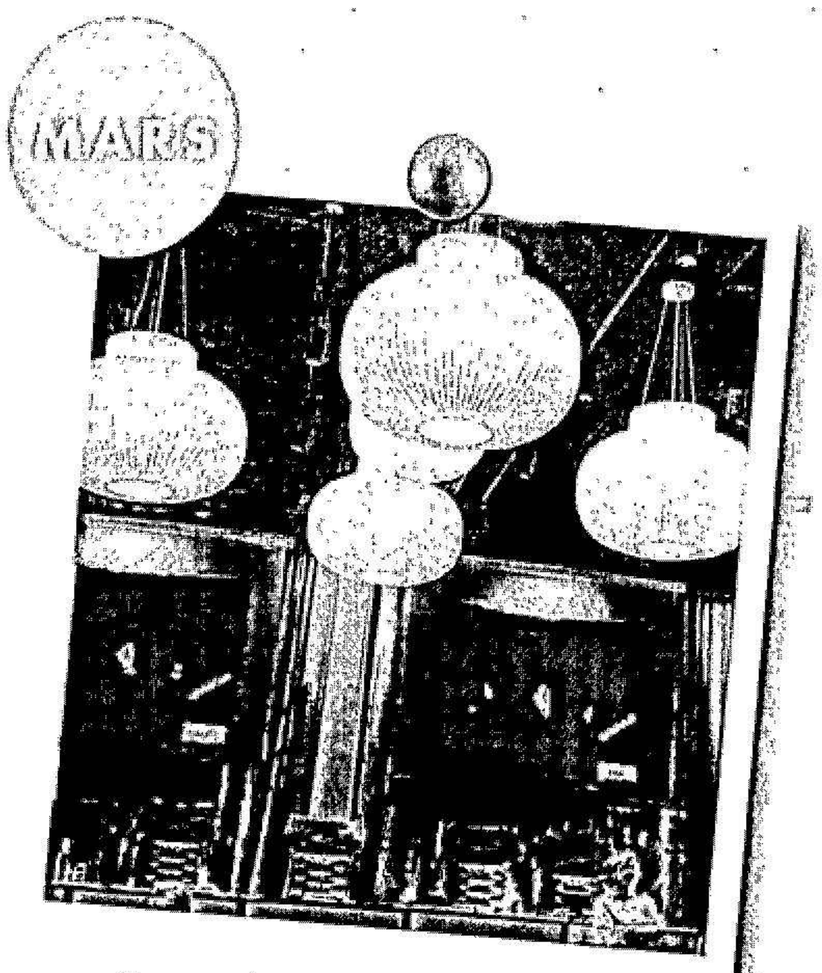
Det är mycket spännande på gång och allt detta är möjligt tack vare alla fantastiska medarbetare på SKAB. Ett stort och varmt tack till er!

Andreas Hellström
VD

ÅRET SOM GÅTT

2024 i bilder...

20250417001800



Nytt byggserviceavtal!



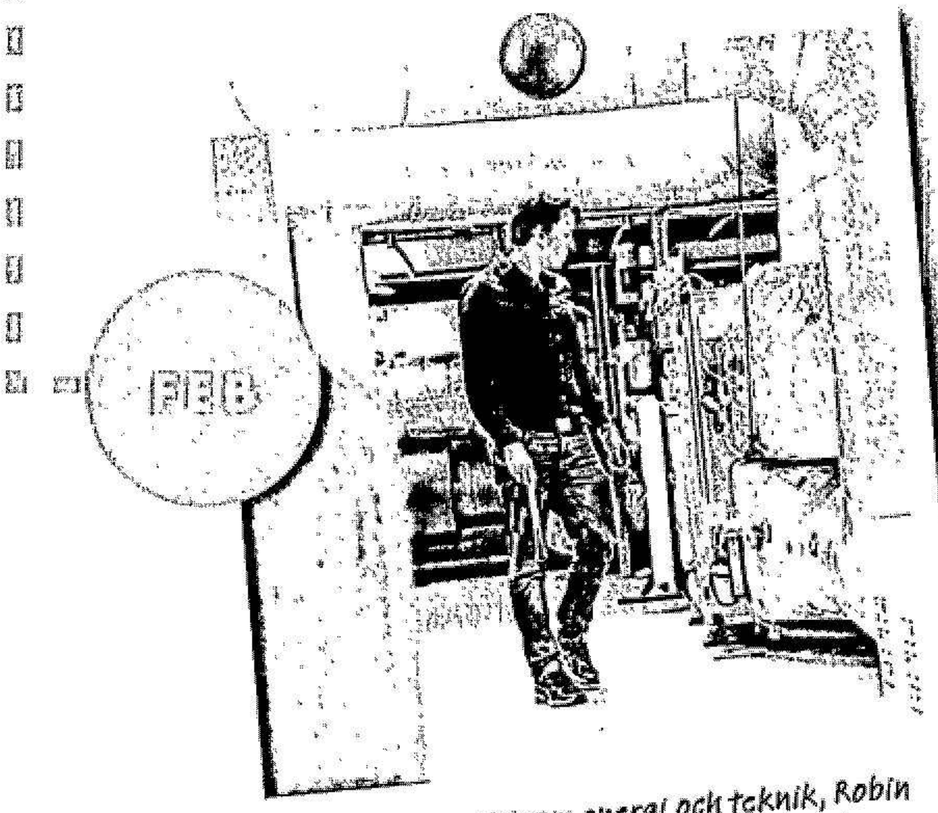
4 st nya medarbetare
(Linda, Johan, Anders och Björn)

SKAB

”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





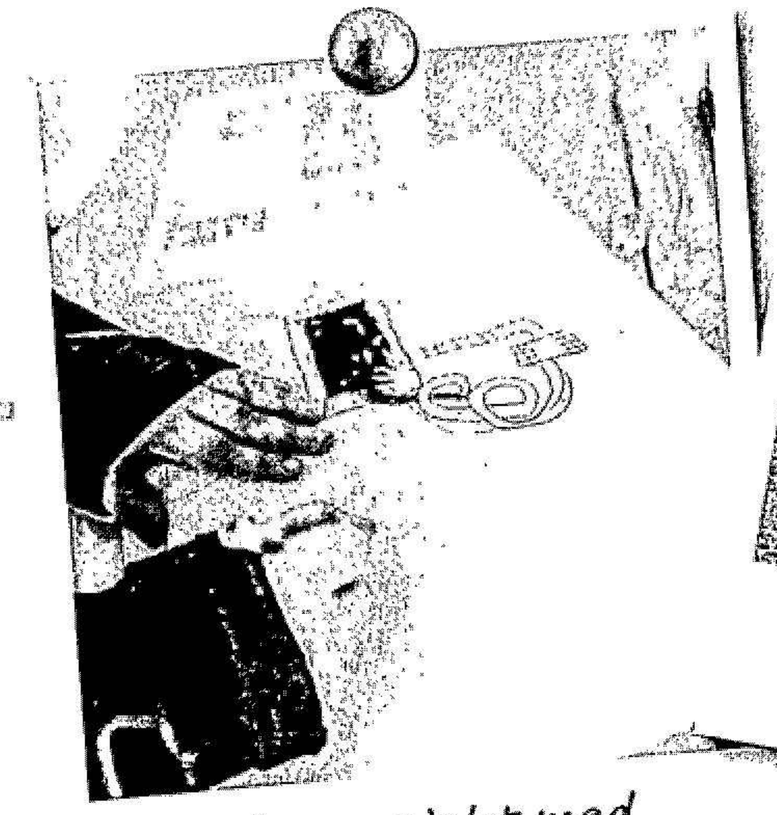
Vår egna expert inom energi och teknik, Robin Renman, har föreläst för blivande fastighetsförvaltare på Newton Kompetensutveckling.



Trygghetsvandringar med BID
– i både Rotebro och Tureberg

20250417001811

ÅRET SOM GÅTT



SKAL- projekt med Kärrdalsskolan



APRIL

Första spadtaget för Väsjöskolan



Vi hyr äntligen ut två stycken bostäder som klassas som kulturfastigheter

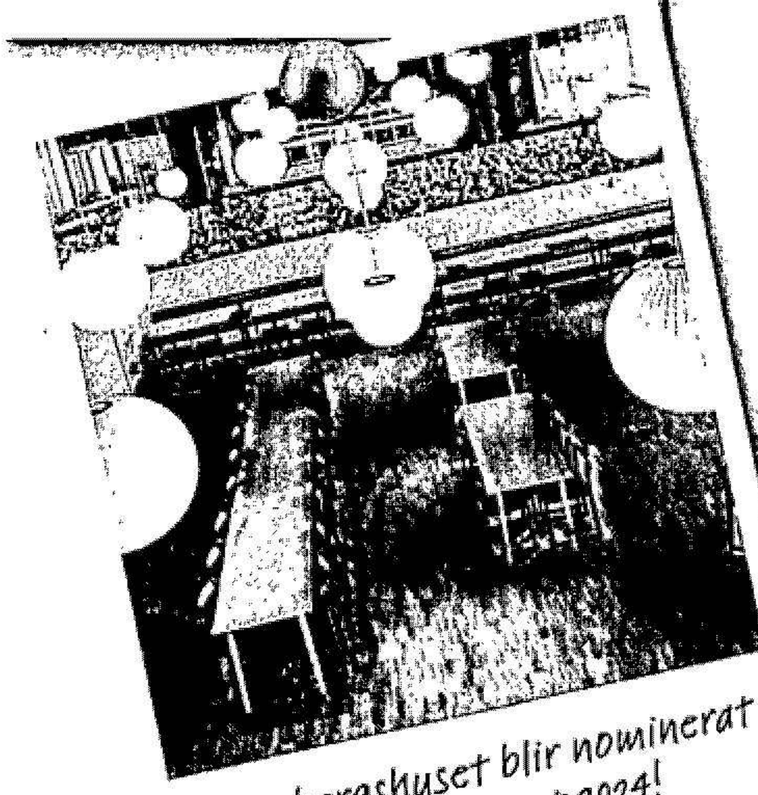


Vi hyr äntligen ut två stycken bostäder som klassas som kulturfastigheter



MAJ

SKAB var med på Sollentunadagarna i både Turebergs och Edsberg



Turebergshuset blir nominerat till Ljuspriset 2024!



JUNI

Skinande fönster på Turebergshuset

ÅRET SOM GÅTT

20250417001182

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



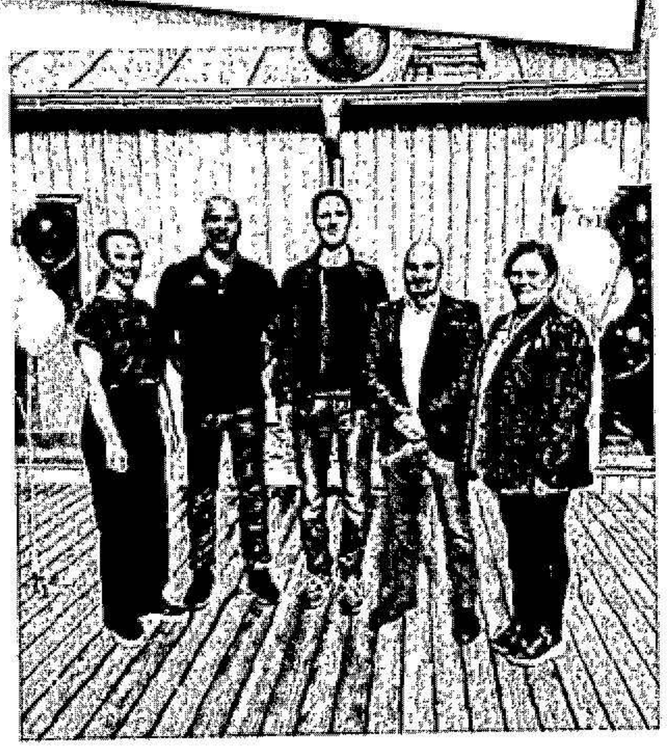
Jonas Adling



Daniel Sätterström



SKAB:s nya hemsida står klar!



Invigning av LSS boende på Polhemsvägen i Tureberg



Invigning av Edsbergsskolans skolgård

ÅRET SOM GÅTT



OKT

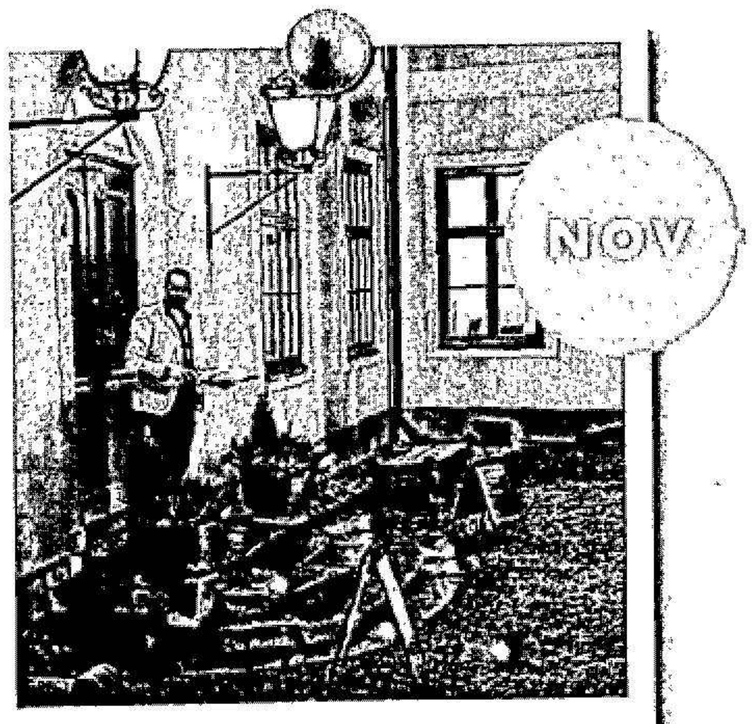
Första sprängning för Mobilitetshuset i Växjön



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!

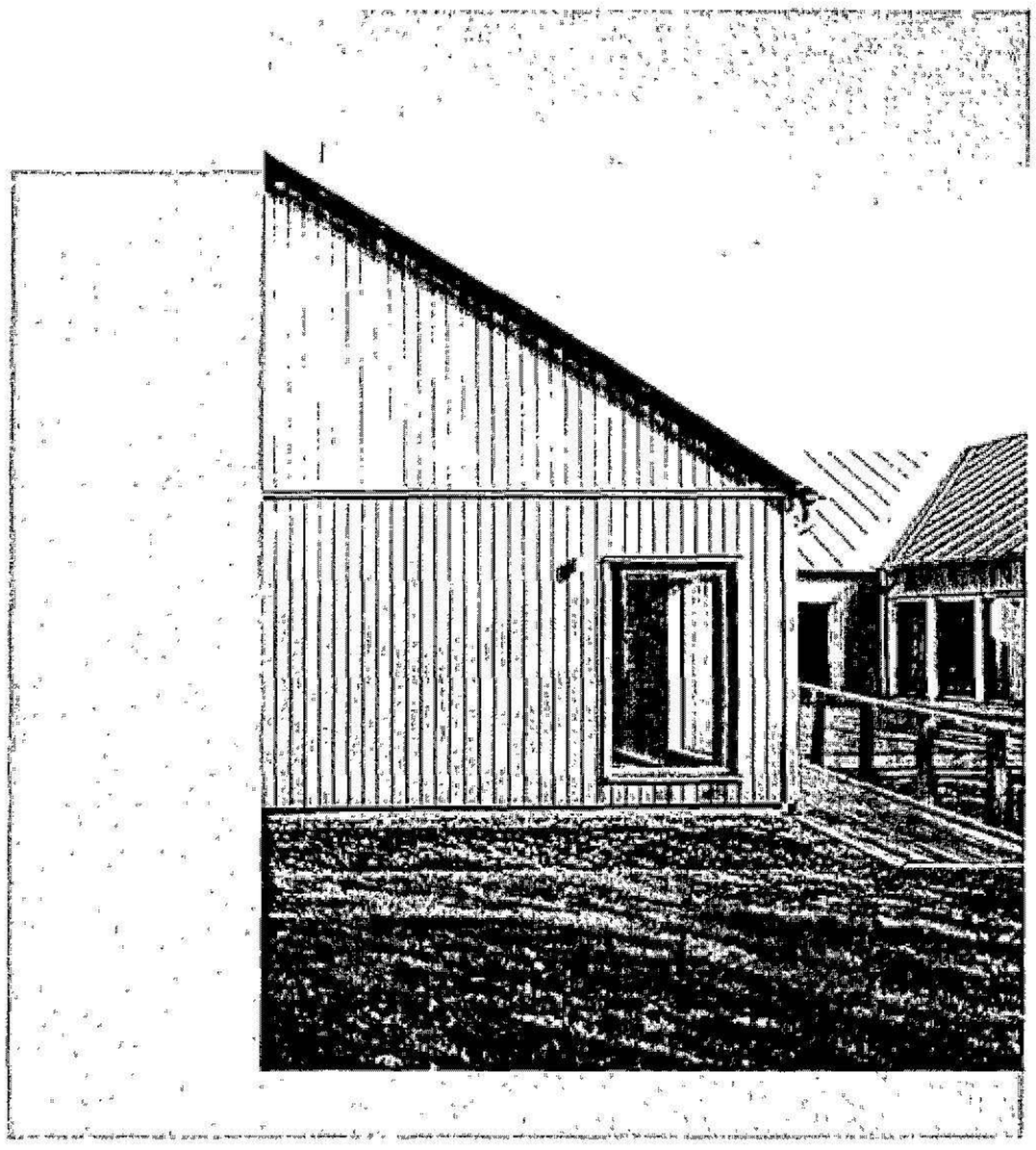
DETTA ÄR SKAB

20250417000184

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.

VERKSAMHETSMÅL

20250417001185

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 kundnöjdhetsunderökningar inom SKAB.

Tabellen fortsätter på nästa sida.

VERKSAMHETSMÅL

20250417001186

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% reperation	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 projekt-verksamheten ingår i nytt upplägg för NKI-under-sökningar som genomförs under 2025.

VERKSAMHETSMÅL

20250417700187

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

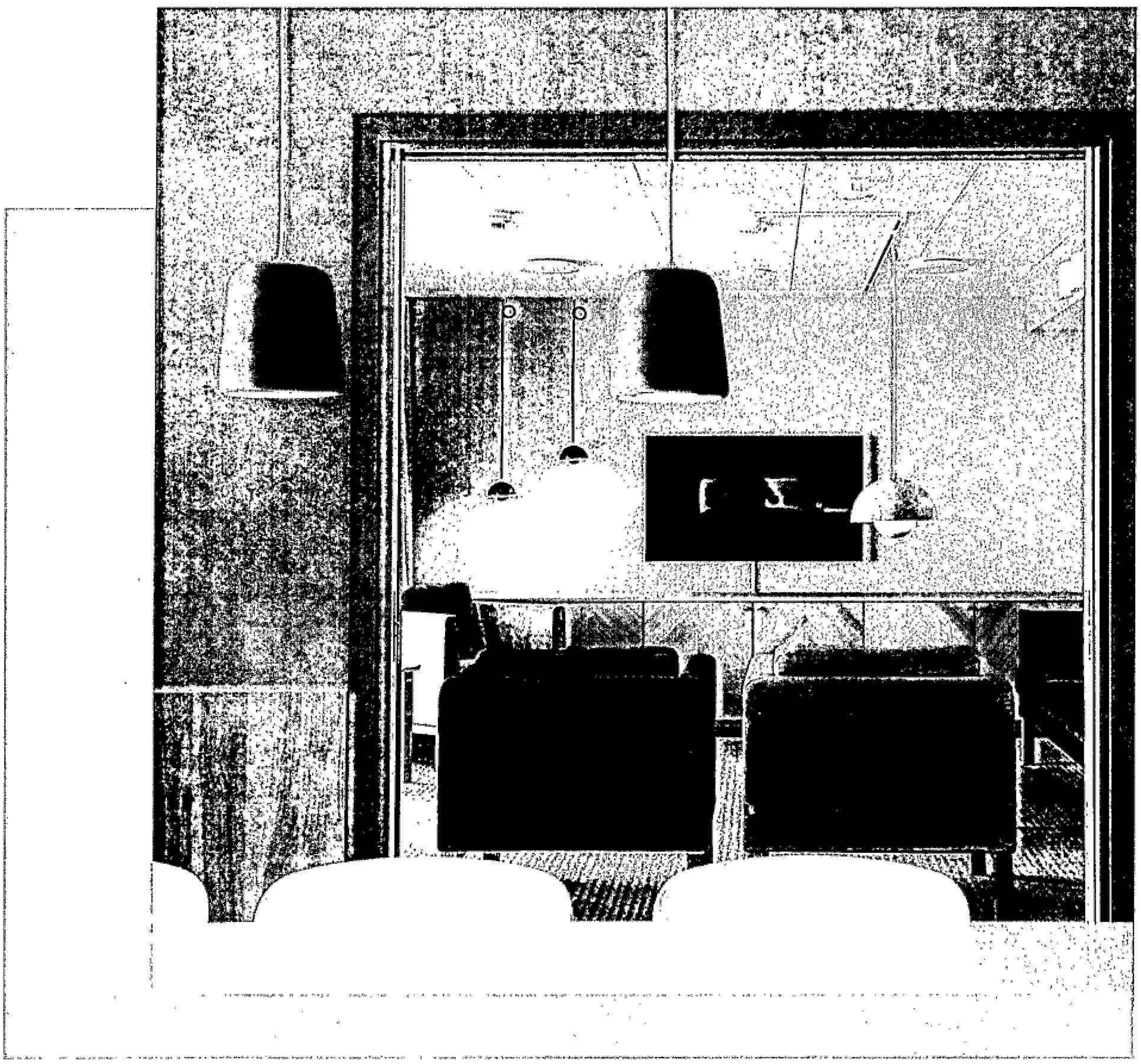
SKAB har under 2024 genomfört kvartalsvisa medarbetarundersökningar (NMI) i stället för årsvisa, vilket är en del av uppföljningen av den omorganisation som skedde under året. Senaste resultatet under 2024 var 3,7 vilket är en nedgång från 2023-års resultat (3,9).

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 %.



INTERVJU

20250417001888

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

INTERVJU



säkerhetsavdelningen har redan börjat leverera. Under 2024 genomförde SKAB ett omfattande larmsändarbyte 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.

20250417001189

INTERVJU

20250417001900

”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 kundnöjdhetsmätningen för att tydliggöra förbättringar
- utveckla etik, känsla och medkänsla för tillgängligheten 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.

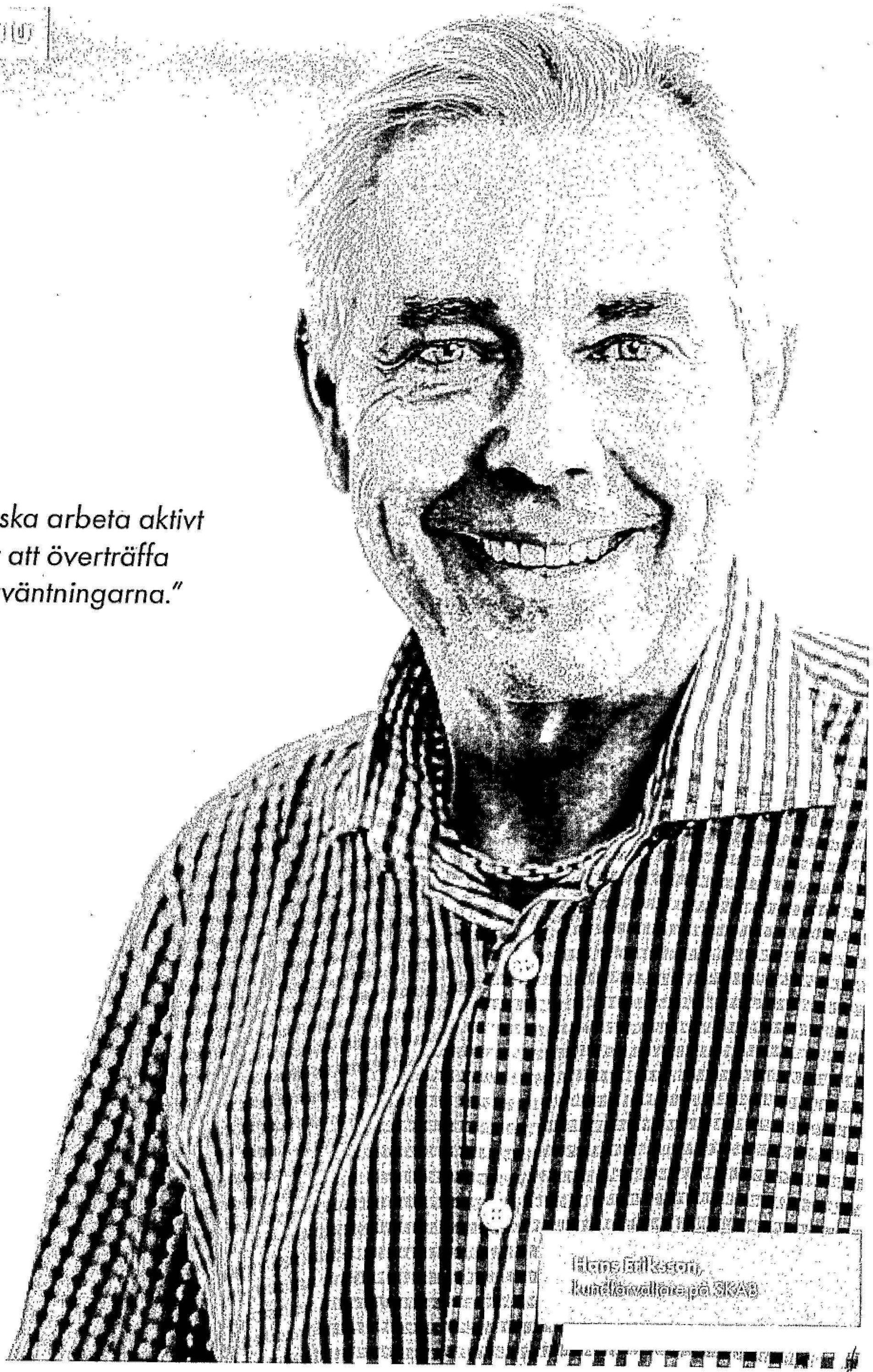
Att förstå hyresgästernas vardag och vara ute i verksamheterna med jämna mellanrum är också en framgångsfaktor.

– 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.

INTERVJUD

2025041700191

Vi ska arbeta aktivt för att överträffa förväntningarna."



Hans Falkeson,
Kundansvarig på SKAB

INTERVJU

20250417001192

Moderna krav möter historiska värden i Sollentunas kulturfastigheter

Efterlängtad 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.

Efterlängtad 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 mjölnarbostad 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.

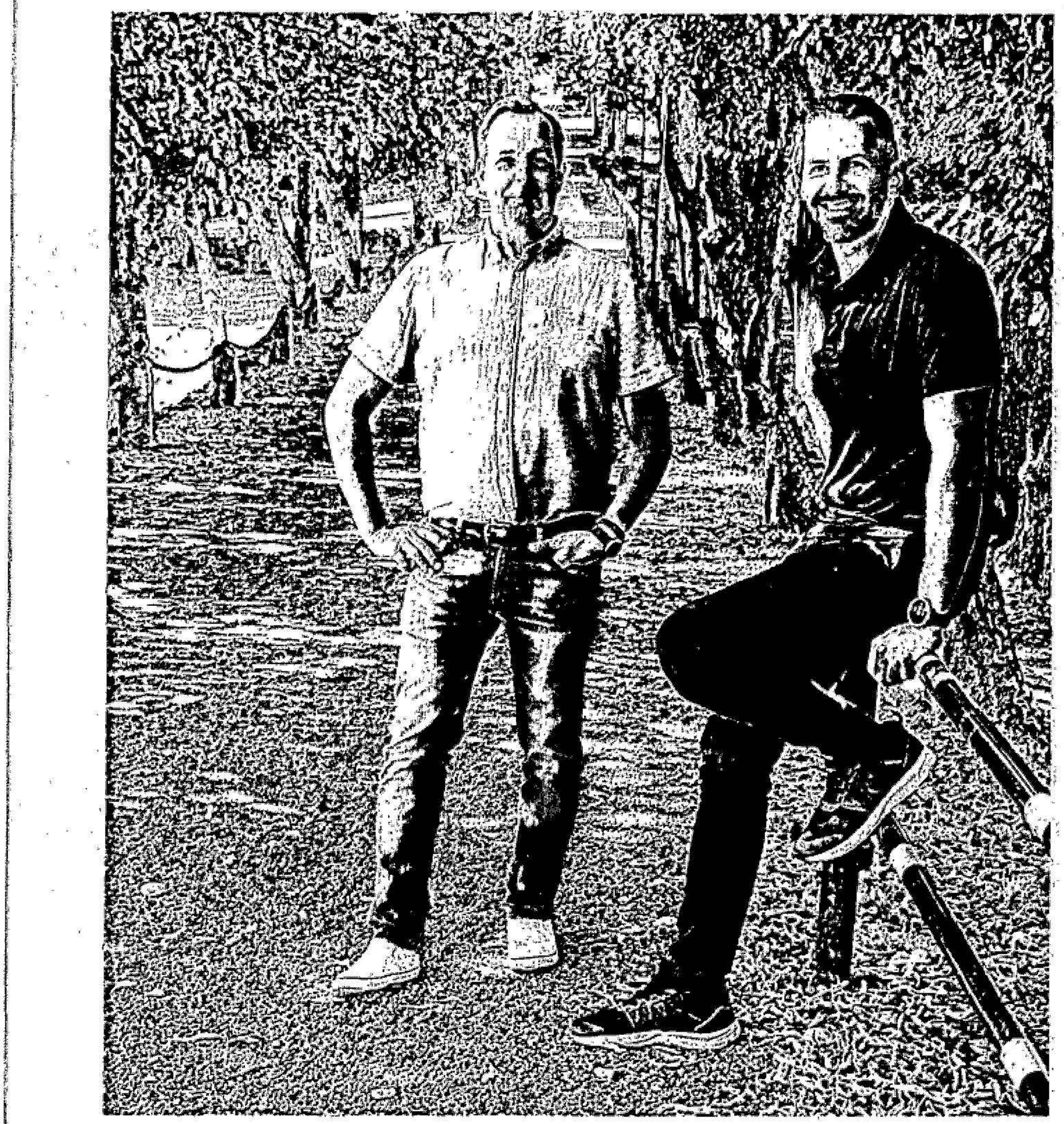
I Edsvik har Oxstallet, Ladugården och Slottet tidigare fått renoverade fasader, och under 2024 fick även Ladan en välbehövlig fasadmålning. Allt med det långsiktiga målet att bevara och utveckla området som en viktig plats för kultur och rekreation i Sollentuna.

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.

UNIVERSUM

20250417001193



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.

20250417001941



Robin Renman, teknisk samordnare, SKAB

Smart styrning och solceller visar vägen mot effektiv energi-användning

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.

HINTERVJU

20250417001955

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

INTERVJU

20250417001196

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. Lekgården 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.



– 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,

20250417001197



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 kökträdgården 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.

INTERVJU

20250417001198

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.

INTERVJU

20250417001999

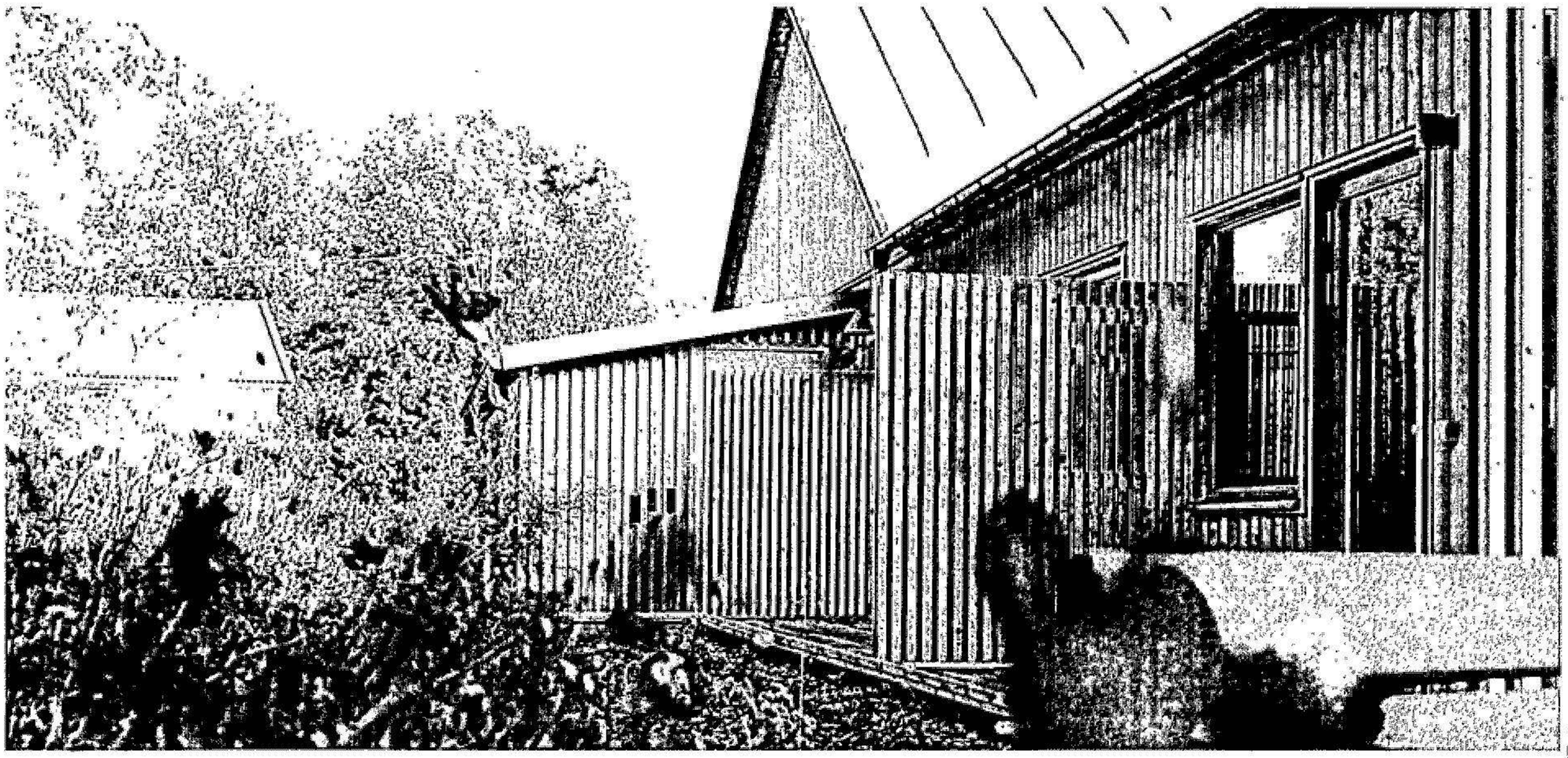
Nytt LSS-boende med människan i centrum

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 överlåtelsen 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.



INTERVJU

20250417002000



"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.

INTERVJU

20250417002O1

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.

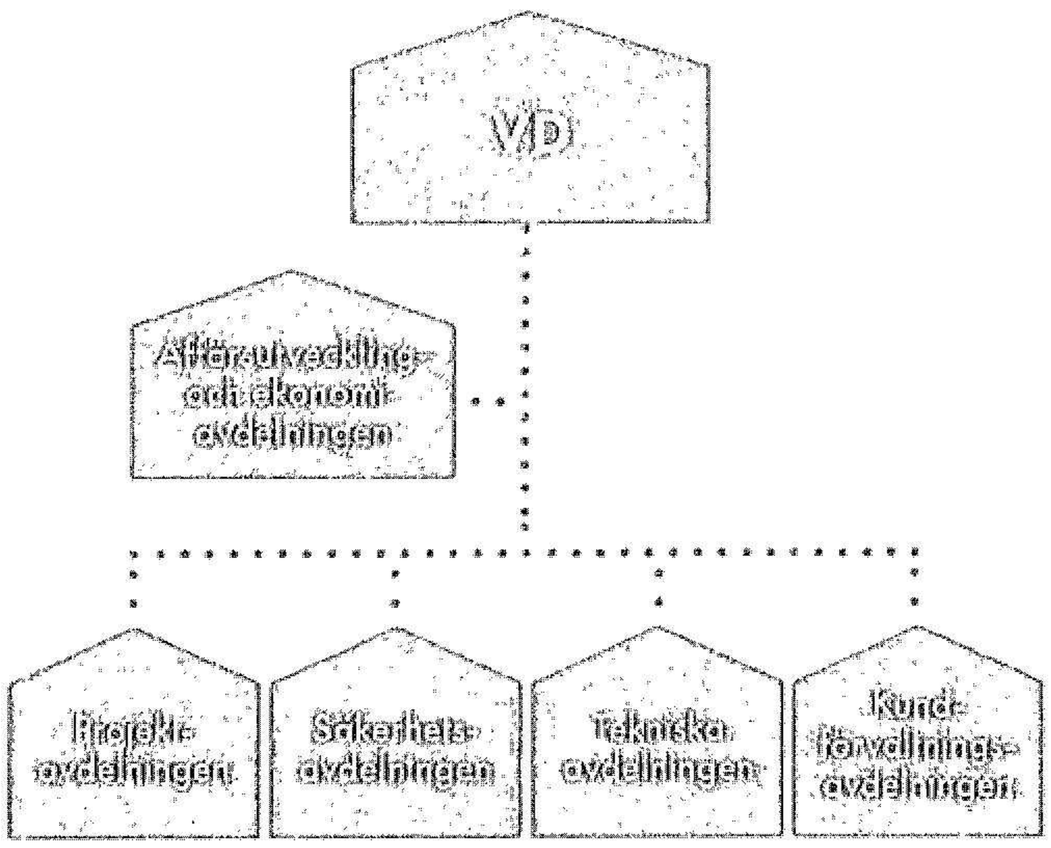
– Genom att fortsätta arbetet med att effektivisera, modernisera och skapa bättre miljöer för både människor och företag bidrar vi till att göra Sollentuna ännu mer attraktivt för både nuvarande och framtida Sollentunabor och besökare.



20250417002O2

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

ORGANISATION

20250417 00203

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

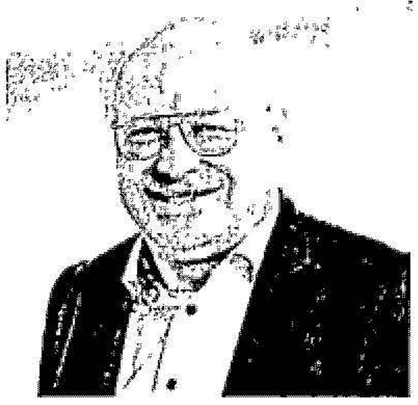


Reza Etemad

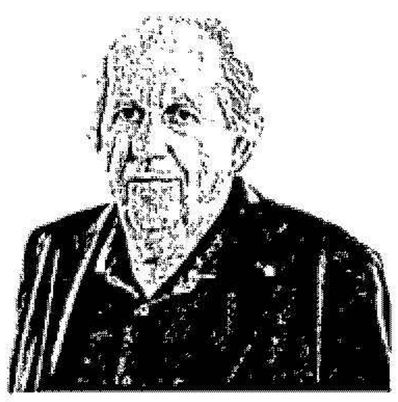


Francisco Corzo

Suppleanter



Victor Barthelson



Börje Duvell



Paulina Pyhäjärvi



Ulf Boëthius



Robin Sjöberg



Eje Sandberg



Siv Enström

20250417002O4



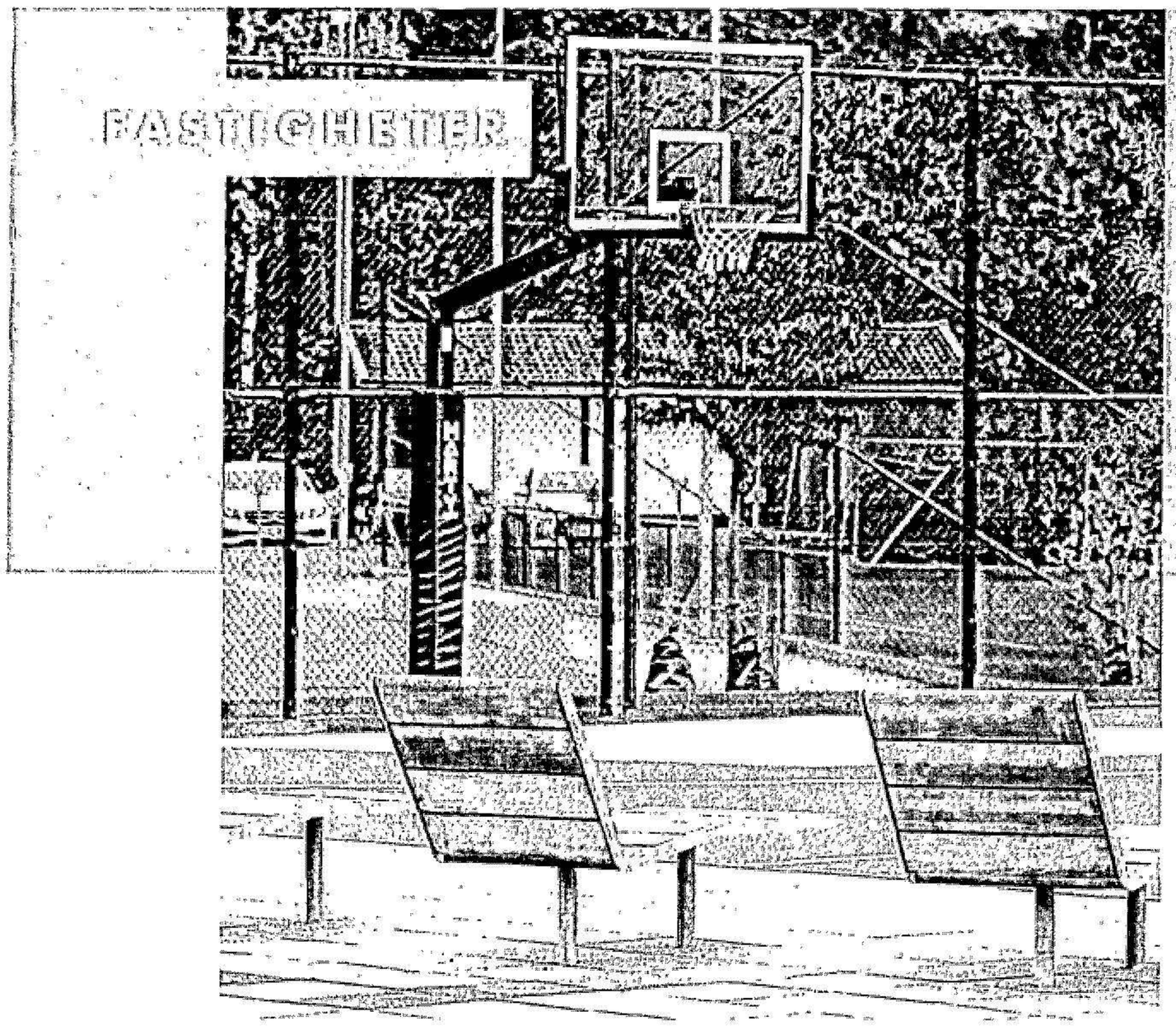


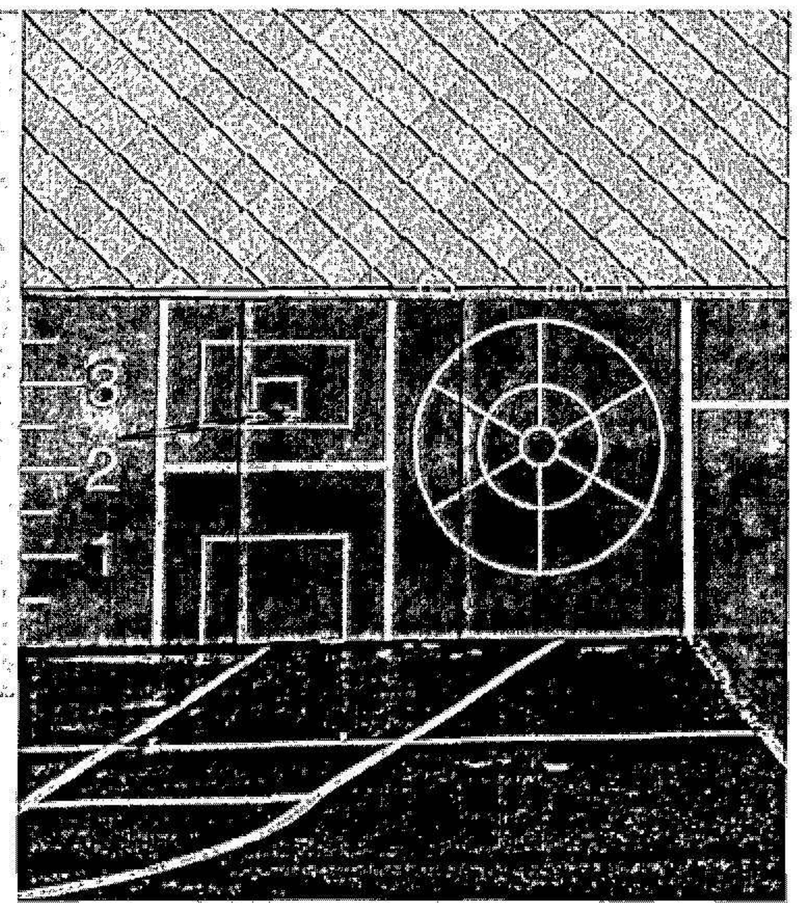
Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restaurang	Sollentuna kommun, m.m.	Arianaplatsen	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	Kortlidsboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Åkerbo kortlidsboende	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		
Nattvaklen 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.

20250417002O5





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		
Sjörövaren 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Sjörövarens förskola	1 103	1976	1 103		
Skölden 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Skälbyskolan	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		
Talvirket 1	Skola, förskola	Sollentunakommun, Utbildningskontoret	Töjnaskolan	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	Solltorp	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		

2025041700206



EKONOMISK REDOVISNING

20250417002O7

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 färdigställts under året och byggnation av ett LSS boende har påbörjats under ået.

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.

EKONOMISK REDOVISNING

20250417000208

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 bindningstidor 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)	Aktie-kapital	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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417700209

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.

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002 10

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	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**

20250417002111

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18, 19	5 007	0
		5 007	**0**
Summa anläggningstillgångar		**3 030 018**	**2 833 804**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002212

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
		30 000	**30 000**
Fritt eget kapital			
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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002 13

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417000214

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 prövas 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 hänförbara 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 hänförbara 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.

Följande avskrivningstider tillämpas	*Antal år*
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
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets längd
Markanläggning	10–50

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002215

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 lagstadgats. 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.

20250417002216

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**

ÅRSREDOVISNING

20250417002217

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
PWC		
Revisionsuppdrag	298	220
Skatterådgivning		42
Övriga tjänster	25	18
	323	**280**
Deloitte		
Skatterådgivning		161
		161

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002218

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.

EKONOMISK REDOVISNING

20250417000219

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417700220

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002221

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 år4,7%) 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.

EKONOMISK REDOVISNING

20250417000222

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**

20250417000223

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002224

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 Kassaflädesanalys 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.

EKONOMISK REDOVISNING

20250417000225

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417 00226

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**

EKONOMISK REDOVISNING

20250417002227

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

20250604004027

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 20 februari 2025.

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 2025-02-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

20250417002231



20250417002232

SKAB

SÖDERTÄLJE KOMMUNFASTIGHETER AB

20250417000229

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.

20250417700230

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

20250604004238

SOLLENTUNA STADSHUS AB

Org nr 559087-2460

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2024-01-01–2024-12-31

Sollentuna 2025

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 1 / 33

Årsredovisning 2024 för Sollentuna Stadshus AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för Sollentuna Stadshus AB (559087-2460) för räkenskapsåret 2024.

Bolaget bildades 2016-10-17 med firma Visionsbolaget S 2455 AB. Sollentuna kommun köpte bolaget 2016-12-15, som då namnändrades till Sollentuna Stadshus AB.

Sollentuna Stadshus AB:s uppgift är att samordna verksamheten i de helägda kommunala bolagen inom Sollentuna kommun med syfte att uppnå ett optimalt resursutnyttjande samt genom ekonomisk styrning utifrån ett helhetsperspektiv säkra det kommunala uppdraget för medborgarna i Sollentuna kommun. Under 2024 har bolaget samordnat uppföljning och styrning av dotterbolagen.

Koncernförhållande

Sollentuna Stadshus AB är helägt av Sollentuna kommun. Sollentuna Stadshus AB är moderbolag i en koncern

I slutet av 2023 förvärvades 3 nya bolag för omstrukturering av SEOM koncernen. Under 2024 har bolaget Sollentuna Parkering AB tillkommit.

Dotterbolag inkl. dotterdotterbolag	
Sollentunahem AB	559087-2445
Sollentuna Kommunfastigheter AB • Sollentuna Parkering AB	559087-2452 559484-9860
Sollentunafastigheter 2 AB	559087-2486
SEOM Holding AB • Sollentuna Energi & Miljö AB • Sollentuna Elhandel AB • Sollentuna Elnät AB • SEOM Service AB	559457-2231 556091-5166 556493-6549 559457-2249 559457-2256
AB SOLOM	556647-6700

Samtliga bolag är helägda och har säte i Sollentuna kommun.

Ekonomi

Koncernens resultat innan skatt uppgår till 212 miljoner kronor. Resultatet 2023 uppgick till 114 miljoner kronor. Ökningen av resultatet jämfört med föregående år beror främst på bättre resultat för allmännyttan och omsorgsverksamheterna.

20250604004429

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

Oneflow ID 10244156 Page 2 / 33

20250604004430

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen						
Omsättning (mnkr)	1 932	1 888	1 834	1 788	1 640	1 670
Resultat efter finansiella poster (mnkr) (exklusive realisationsresultat)	212	114	125	90	130	157
Nettomarginal (%)	11	6	7	5	8	9
Avkastning på eget kapital (%)	5	3	3	2	4	5
Balansomslutning (mnkr)	9 891	8 969	9 016	9 262	8 799	7 645
Eget kapital (mnkr)	4 303	4 173	4 111	4 035	3 348	3 034
Soliditet (%)	44	47	46	44	38	40
Lån (mnkr)	4 225	3 710	3 810	4 195	4 095	3 622
Investeringar (mnkr)	1 102	544	790	646	1 253	1 365
Moderbolaget						
Resultat efter finansiella poster (mnkr) (exklusive realisationsresultat)	25	-1	-21	-0,5	5	10
Balansomslutning (mnkr)	2 321	2 321	2 324	2 367	1 898	1 149
Eget kapital (mnkr)	1 716	1 719	1 730	1 725	858	554
Soliditet (%)	74	74	74	73	45	48

Resultatet efter finansiella poster har minskats med realisationsvinster från försäljningar av fastigheter och bolag (gäller år 2021, 2020 och 2019)

Nettomarginal: resultat efter finansiella poster i relation till omsättning.

Avkastning på eget kapital: resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet: eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Budgetuppföljning koncernen 2024

Koncernen Sollentuna Stadshus

mnkr	**budget 2024**	**utfall 2024**
Intäkter	2 085	1 991
Kostnader	-1 574	-1 429
Avskrivningar	-274	-264
Finansiella poster	-118	-86
Resultat innan skatt	**119**	**212**

Resultatet på 212 miljoner kronor är högre än budgeterade 119 miljoner kronor, vilket främst beror på högre resultat för allmännyttan och för SEOMs verksamheter. En reversering av tidigare nedkrivning på 39 miljoner kronor av Sollentuna Kommunfastigheters värde av Turebergshuset har ökat koncernens resultat. Medan en nedskrivning och reversering av tidigare uppskrivning i Sollentunahem har minskat koncernens resultat.

Investeringar

Under året har koncernens investeringar uppgått till 1 039 miljoner kronor, vilket är över budgeten på 905 miljoner kronor. I budgeten ingår inte Sollentuna Parkering AB:s investeringar på 37 miljoner kronor. Investeringarna i infrastruktur och Väsjöskolan överstiger budgeten 2024 delvis beroende på förseningar i projekten.

Investeringar har gjorts i infrastruktur som VA, fjärrvärme elnät och försträrkning av stadsnät, främst i Väsjön och Helenelund. Investeringar har gjorts i nyproduktion av Väsjöskolan och LSS boende och parkeringshus samt ROT-arbete i bostadsfastigheter.

Koncernens upplåning

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 3 / 33

20250604004431

Koncernens upplåning uppgår till 4,2 miljarder kronor varav 1,5 miljarder kronor är skulder till kommunen. Räntekostnaden har på grund av höga marknadsräntor som dock har sjunkit i slutet av året och ny upplåning ökat med 29 miljoner jämfört med 2023. Räntekostnaden är dock lägre än budgeterat.

Årets investeringar har varit högre än budget och därmed har skulderna ökat. Budgeterade investeringar för 2025 uppgår till 1 188 miljoner kronor vilket innebär ett fortsatt upplåningsbehov 2025.

Trygghetsarbete

Kommunfullmäktige har beslutat att koncernen ska arbeta för att nå målet att år 2030 ska Sollentuna inte finnas med på polisens lista över utsatta områden.

Sollentunahem AB och Sollentuna kommunfastigheter AB arbetar med att följa upp och förbygga skadegörelse, inbrott och anmälningar till störningsjouren. Sollentunahem AB arbetar bland annat med tillsyn av vaktbolag och trygghetsvärdar samt hembesök hos ungdomar. Arbetet har haft bra effekt i Rotebro.

Koncerns fastighetsbolag är engagerade i BID (Boende, Integration och Dialog),
det är ett gemensamt initiativ av flera fastighetsägare, Polisen och Sollentuna kommun med målet; att göra våra bostadsområden tryggare och trivsammare för alla som bor och vistas där.

Hållbarhetsupplysningar

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

Sollentuna Kommunfastigheter AB och Sollentunahem AB är medlemmar i föreningen Rättvist byggande för att ytterligare stärka uppföljning av entreprenadprojekt.

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

Moderbolaget

Sollentuna Stadshus AB har en skuld på 590 miljoner kronor till Sollentuna kommun. Räntesatsen på skuldebrevet avseende kommunens lån är kopplad till den 10-åriga svenska statsobligationsräntan plus 30 räntepunkter.

Sollentuna Stadshus AB redovisar ett resultat före skatt och bokslutsdispositioner på 25 miljoner kronor. Bolagets kostnader uppgår till 19 miljoner kronor som till stor del består av räntekostnad till kommunen. Bolagets ränteintäkter uppgår till 44 miljoner kronor och finansierar bolagets kostnader.

Moderbolaget har lämnat ett koncernbidrqag till AB SOLOM på 10 miljoner kronor för att öka bolagets egna kapital samt ett koncernbidrag till Sollentuna Kommunfastihgeter AB på 2 miljoner kronror.

Moderbolagets lämnade koncernbidrag och utdelning till kommunen finansieras med koncernbidragen från Sollentuna Energi och Miljö AB (18 mnkr).

Dotterbolagen

Sollentunahem AB

Sollentunahem AB:s huvudverksamhet är att affärsmässigt bygga, förvalta och utveckla hyresrätter och samtidigt aktivt bidra till trygghets- och integrationsarbetet i bostadsområdena.

Sollentunahem AB äger vid årsskiftet 3 833 lägenheter och 167 lokaler.
Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2024 Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,4 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 2,7 miljarder kronor.

Sollentunahem AB förvaltar Sollentunafastigheter 2 AB:s fastigheter. Från och med 2023 sköter Sollentunahem uthyrning och administrationen av kommunens bostäder, bland annat äldreboende, LSS boende och sociala lägenheter.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 4 / 33

20250604004432

Ekonomi

Sollentunahem AB redovisar ett resultat före skatt och bokslutsdispositioner på 37 miljoner kronor, vilket är bättre än budget (24 mnkr). Bolaget har under 2024 haft fokus på ekonomistyrning uppföljning och kostnadsmedvetenhet vilket till stor del ligger bakom det förbättrade resultatet. En större post som påverkar driftnettot positivt, är återföringen av en uppbokad avsättning (10,5 mnkr), från år 2021 för sanering av mark på Hoppet 1. Resultatet har belastas med nedskrivningar på 32 miljoner kronor där modulerna på Djupdalsvägen är den största posten med 27 miljoner kronor. En tidigare nedskrinving har återtagit med totalt 6 miljoner kronor.

Enligt ägardirektivet ska Sollentunahem AB ha en direktavkastining (nettoomsättning minus driftkostnader, underhåll och fastighetskatt i förhållande till fastigheternas marknadsvärde) på minst 3,25 procent. Utfallet för 2024 är 3,34 procent och bolaget når målet.

Sollentunahem AB:s egna kapital uppgår till 1 097 miljoner kronor inklusive obeskattade reserver minus avdrag för skatt. Bolagets soliditet uppgår till 38 procent. Sollentunahems låneskuld uppgår till 1,6 miljard kronor, en ökning på 0,2 miljarder kronor jämfört mot föregående år. Årets finansiella kostnader uppgår till 37 miljoner kronor (28 mnkr).

Viktig Händelser

Under året har ett antal större projekt bedrivits, bland annat ROT-renovering av Släggan 1 i Klasro omfattande 199 lägenheter där två etapper av totalt sex är färdigställda. En stor ombyggnation av Esplanaden 1 i Edsberg har påbörjats som kommer att ge 77 lägenheter i storlekarna 1-5 rum och kök. Ombyggnationer av två tidigare förvärvade fastigheter, Hållplatsen 8 samt Spaden 1, har pågått och kommer tillsammans innebära en tillökning av 95 lägenheter under 2025.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen är stor och i dagsläget är risken för vakanser i det befintliga beståndet låg. Det är dock av yttersta vikt att noggrant analysera efterfrågan och betalningsviljan inför nyproduktion så att utbudet av nya lägenheter med högre nyproduktionshyra är i balans med efterfrågan.

Sollentunahem AB har under de senaste åren satsat på att komma igång med nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta men i en något begränsad formde kommande åren. Bolaget kommer att fokusera på större ROT projekt inom de närmaste 10 årsperioden utifrån analys av fastighetsbeståndets tekniska status.

Omvärldsläget med bland annat höga räntor som dock har sjunkit i slutet av 2024 och fortsatt höga produktionskostnader kommer att påverka bolagets förmåga att genomföra projekten. Hur finansieringen av kommande nyproduktion och större ROT-projekt hanteras blir därför extra viktigt för bolaget och kommunkoncernen där ett tätt samarbete med gemensam strategi är avgörande.

Aktivt arbete med att stärka varumärket pågår för att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna möta framtida utmaningar

Sollentunafastigheter 2 AB

Bolaget förvaltar hyresrätter i Edsberg.

Enligt plan skulle bolaget säljas under 2024. I mars beslutade kommunfullmäktige att avvakta med försäljningen. Med anledning av detta har bolaget för första gången tagit fram en flerårig affärsplan som gäller 2024-2026.

Bolaget resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 13 miljoner kronor, vilket är 7 miljoner kronor högre än föregående års resultat och 4 miljoner kronor bättre än budget.

Sollentunafastigheter 2AB har under 2024 fått ett ägardirektiv med bland annat mål om en direktavkastining (nettoomsättning minus driftkostnader, underhåll och fastighetskatt i förhållande till

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 5 / 33

20250604004433

fastigheternas marknadsvärde) på minst 2,4 procent. Utfallet för 2024 är 2,63 procent och bolaget når målet.

Sollentunafastigheter 2 AB äger 736 lägenheter. Den senaste värderingen av bolagens fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2024 och uppgår till 1,2 miljarder kronor. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 0,4 miljarder kronor.

Sollentuna Kommunfastigheter AB

Sollentuna Kommunfastigheter AB:s uppgift är att tillhandahålla lokaler i Sollentuna kommun för kommunala verksamheter.

Sollentuna Kommunfastigheter AB har vid årsskiftet 35 fastigheter med totalt 172 lokaler och 160 lägenheter. 160 lägenheter i 2 fastigheter uthyrs till Sollentunahem AB. Sollentuna kommun hyr 78 % av bolagets lokaler.

Fastigheterna har värderats till 4,4 miljarder kronor medan det bokförda värdet uppgår till 2,7 miljarder kronor.

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om att förvalta kommunens fastigheter. Uppdraget har 2024 omfattat 173 fastigheter med en total bruksarea om 183 697 kvm.

Ekonomi

Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 34 miljoner kronor Jämfört med 2023 (8 mnkr)

Bolaget har i bokslutet efter extern värdering bedömt att värdet på fastigheten Centrum 2 med marginal överstiger det bokförda värdet och att den sedan tidigare gjorda nedskrivningen därför inte längre ger en rättvisande bild. En återföring av nedskrivningen skett med 39 miljoner kronor som innebär att bolagets resultat blir positivt 2024.

Bolaget resultat exklusive uppskrivningen är negativt, vilket främst beror på högre räntekostnader. Enligt ägardirektivet har bolaget inte något avkastningskrav men bolaget ska långsiktigt drivas utan behov av kapitaltillskott.

Bolagets låneskuld uppgår till 1,8 miljard kronor, ökat med 200 miljoner kronor jämfört mot föregående år. Årets finansiella kostnader uppgår till 66 miljoner kronor (54 mnkr). Ökningen beror på högre marknadsräntor som har inneburit högre ränta vid refinansiering av lån samt ett nytt lån i slutet av 2024.

Sollentuna kommunfastigheter AB:s egna kapital uppgår till 1 037 miljoner kronor inklusive obeskattade reserver minus avdrag för skatt. Bolagets soliditet uppgår till 32 procent.

Viktiga händelser

Bolaget har förvärvat fastigheten Ekoverket och byggnation av grundskola i Väsjön har påbörjats.Ett LSS boende har färdigställts under året och byggnation av ett LSS boende har påbörjats under året.

Arbetet med energieffektivisering har pågått under 2024 med bland annat genom utbyte till LED belysning och AI styrning av inomhustemperatur.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fastighetsförvaltning av kommunens fastigheter. 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.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 6 / 33

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.

Sollentuna Parkering AB

Bolaget har bildats under 2024 och är dotterbolaget till Sollentuna kommunfastigheter AB. Bolaget har förvärvat del av fastigheten Ekoverket 2 från Sollentuna kommun samt påbörjat byggnation av ett nytt mobilitetshus.

SEOM Holding med dotterbolag

Sollentuna Energi & Miljö AB (SEOM) ska, tillsammans med dotterbolaget Sollentuna Elhandel AB, bedriva verksamheten att köpa in, producera och distribuera energi, bedriva elhandel, fjärrvärmeverksamhet samt verksamhet för vattenförsörjning och avlopp. Bolagen ska anlägga och underhålla ledningssystem samt tillhandahålla bredbandstjänster. Bolaget ska även ombesörja renhållningsverksamhet och transporttjänster inom kommunkoncernen. Från januari 2025 kommer delar av verksamheten flyttas till Sollentuna Elnät AB och SEOM service AB

Under 2024 har bolaget SEOM Holding AB förvärvat samtliga aktierna i Sollentuna Energi och Miljö AB från Sollentuna Stadshus AB. Förändringarna i bolagsstrukturern har gjorts för att kunna uppfylla kraven i det så kallade "Ren energipaketet" från EU. Kravet innebär att elnätsverksamheten behöver separeras från övrig verksamhet.

Ekonomi

SEOM (koncernen) redovisar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 112 miljoner kronor (114 mnkr). Avkastningen på totalt kapital (exklusive VA och avfall) uppgår till 6,7 procent, vilket är över målet (6 %).

- Resultatet för elnätsverksamheten är 12 miljoner kronor lägre än föregående år vilket främst beror på en lägre energiavgift.
- Fjärrvärmeverksamheten redovisar ett bättre resultat på 10mijoner kronor jämfört med föregående år främst beroende på en ersättning för ledningsflytt vid tvärbanan i Helenelund (9 mnkr). Resultatet har belastats med kostnader för ett stort antal läckor samt ökade kostnader för drift- och underhåll.
- Stadsnätsverksamheten redovisar ett lägre resultat på 3,5 miljoner kronor jämfört med föregående år bland annat beroende på lägre anslutningsintäkter och högre räntekostnader.
- Elhandeln redovisar ett högre resultat 4 miljoner kronor jämfört med föregående år bland annat beroende högre marginaler för rörligt pris och ursprungsgarantier.
- VA och Avfall har ett högre resultat än föregående år pga högre intäkter till följd av höjda taxor

Resultatet för SEOM bolagen (exklusive VA och Avfall) är högre än budget med 24 miljoner kronor

Koncernen Sollentuna Energi och Miljö AB redovisar ett eget kapital på 1 075 miljoner kronor och en soliditet på 36 procent. Soliditet ska vara över 30 procent enligt ägardirektivet. Underskottet för VA- och avfallsverksamheterna redovisas som fordran och påverkar därmed inte det egna kapitalet.

Viktiga händelser

Inom Fjärrvärme har arbetet med att utveckla samarbetet med Stockholm Exergi fortsatt. Detta genom bland annat ett projekt som rör produktionsanläggningen i Edsberg. Ambition är att tillsammans komma fram till olika lösningar för att bättre utnyttja anläggningstillgången. Vidare har projekt ihop med Stockholm Exergi om att installera Intelligy tjänst för energieffektivisering för flerfamiljshus i SEOMs marknadsområde fortsatt. Under slutet av 2024 påbörjades en genomgång av

20250604004434

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 7 / 33

20250604004435

fastighetskundernas undercentraler för att se vilka som kvalificerar sig för Intelligy. Projektet fortsätter under hela 2025.

Inom Stadsnätet har en av huvudnoderna byggts om under året så att den nu uppfyller standarden för vad som krävs för en modern datahall. PTS projektet MoU (Motståndskraft och Uthållighet) där bolaget tilldelas förstärkningsmateriel fortsätter.

Under 2024–2026 byggs nya överföringsledningar för att förbättra ledningar och utöka kapaciteten för vatten och avlopp i Edsberg och Väsjöområdet. En ledningsetapp byggs nära skolorna Gärdesskolan och Malla förskola. Efter att föräldrar uttryckt oro för barnens arbetsmiljö pausades arbetet i början av oktober. Under byggpausen genomfördes fördjupade analyser och åtgärder vidtogs för trafiklösningar, bullernivåer och utemiljöer. Arbetet startade upp igen under januari 2025.

Genom en förändring av förordningen om bland annat förpackningsinsamling (Förordning (2022:1 274) om producentansvar för förpackningar) har ansvaret för insamling av förpackningar övergått till kommunerna från 1 januari 2024. Befintlig förpackningsinsamling från flerbostadshus har tagits över av SEOM.

Sollentuna blev i år den kommunen med högst andel utsorterat matavfall i Sverige, i en undersökning utförd av Avfall Sverige. Sollentuna rankas som bäst i länet på avfallshantering i stort, och är 28:e bäst av Sveriges alla 290 kommuner, i en undersökning som Avfall Sverige har gjort.

I september firades det att SEOM fyllt 60 år genom ett kundevent på Knista gård. Vidare har under året en kundapplikation (Seom-appen) lanserats. Över 5000 användare har laddat ned appen.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Utbyggnadstakten i kommunen är fortsatt hög vilket bolaget tydligt märker i de framtida planerade investeringsvolymerna. Bolaget kommer fortsatt att investera i Väsjöområdet men de kommande åren kommer även SEOM:s investeringar i Södra Häggvik att bli väsentliga även om utbyggnadstakten är något osäker.

Väsjöområdet är stort och omfattar ett flertal olika delområden och detaljplaner. SEOM ska förse området med el, vatten, fiber och fjärrvärme. Utbyggnaden kommer att fortsätta under de kommande tio åren. Investeringarna beräknas uppgå till totalt 1 230 miljoner kronor. Detta projekt innebär en mycket stor kraftansträngning eftersom intäkterna kommer först senare i samband med att bostadsbebyggelsen börjar färdigställas. Investeringarna beräknas uppgå till minst 650 miljoner kronor de kommande 10 åren.

Södra Häggvik är ett område som ska omvandlas från ett handels- och verksamhetsområde till ett bostadsområde med tät bebyggelse och många invånare. Behovet av ny infrastruktur, och därmed större anläggningsarbeten, är omfattande i området. Samtidigt är platsen utmanande då den befintliga verksamheten genererar en betydande mängd trafik och transporter i området. Investeringarna beräknas uppgå till minst 750 miljoner kronor, varav minst 550 miljoner kronor de kommande 10 åren.

Inom fjärrvärme finns det fortfarande en utmaning på bränslemarknaden. Bränslepriserna ser fortsatt ut att ligga på en hög nivå. De högre bränslepriserna har lett till att energiföretagen tvingas höja priset gentemot sina kunder, vilket innebär en försämrad konkurrenssituation jämfört med andra uppvärmningsformer.

Inom affärsområde Stadsnät är marknaden för bostadsrättsföreningar fortsatt utsatt för konkurrens. De större föreningarna erbjuds gruppanslutningar hos konkurrenter till mycket låga priser. Inom Stadsnätet så har justering av avgiften aviserat till tjänsteleverantörerna på bredbandstjänsterna till privatpersoner. De nya priserna börjar gälla under våren 2025. Priserna på de högre hastigheterna kommer att sänkas och på de lägre hastigheterna så höjs priset. Förväntan på de nya priserna är att detta kommer att stärka resultatet något, dock är det svårt att förutse kundrörelser samt vilka priser tjänsteleverantörerna kommer att sätta på respektive hastighet.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 8 / 33

20250604004436

Elektrifieringen spås driva upp efterfrågan på el samtidigt som ny elproduktion inte är planerad att driftsättas i samma takt. Detta innebär på sikt en risk för minskat nettoöverskott samt tidsvisa underskott i kraftbalansen. Elpriset kommer att vara fortsatt volatilt vilket gör investeringsklimatet för kunder osäkert framöver.

Inom VA förväntas en betydande ökning av kapitalkostnaderna till följd av det högre ränteläget och högre avskrivningar på grund av den mer intensiva investeringstakten. Detta i kombination med högre avgifter från kommunalförbunden Norrvatten och Käppalaförbundet, kommer att innebära avsevärda ökningar av VA-taxan de kommande åren.

Det kommunala och regionala arbetet kring civilt försvar kommer att ställa krav på ökad beredskap för VA-verksamheten.

Genom en förändring av förordningen (Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar) har ansvaret för insamling av förpackningar övergått till kommunerna från 1 januari 2024. Ansvaret innebär också att alla hushåll som saknar förpackningsinsamling ska få ett system och möjlighet att sortera ut förpackningar inom fastigheten senast år 2027 (gäller både småhus och flerbostadshus). En stor satsning för att förse flerbostadshus som idag saknar system och behållare för förpackningar kommer startas under 2025. Parallellt pågår en utredning om systemval för småhusen.

Fastighetsnära insamling av förpackningar ska bekostas av producenterna, även om själva insamlingen är kommunernas ansvar. Det kommer att bli viktigt att följa upp att förpackningshanteringen får full kostnadstäckning.

Förberedelser för ny upphandling av insamling av kommunalt avfall pågår. Det nya avtalet ska även innefatta nya krav på fastighetsnära insamling av förpackningar, FNI.

Ambitionen är att elsopbilar ska upphandlas till nästa avtalsperiod. Utredning pågår om möjligheten att ordna laddplatser för sopbilar inom SEOMs verksamhet.

AB SOLOM

AB SOLOM:s huvudverksamhet är vård och omsorg inom två huvudområden

- Äldreomsorg i form av boenden hemtjänst, dag- och förebyggande verksamhet.
- LSS i from av personlig assistans ledsagar- och avlösarservice, boendestöd, grupp och serviceboende samt daglig verksamhet.

Verksamheten startade 2013 då Sollentuna Kommun beslutade att överföra sin egenregi verksamhet till bolaget.

Verksamheten bedrivs nära kunderna på ett 30 tal platser i Sollentuna kommun. Vid årets slut tillhandahöll AB SOLOM omsorgstjänster för cirka 1008 kunder och sysselsatte 1 086 medarbetare vilket motsvarar 533 heltidstjänster.

Ekonomi

AB SOLOM redovisar ett negativt resultat innan skatt och bokslutsdispositioner på -9 miljoner kronor vilket är en förbättring jämfört med 2023 (-34 mnkr). Den positiva förändringen beror dels på förbättrad debiteringsgrad och ökad volym i hemtjänsten, dels förbättrad beläggningsgrad under året för Bergkälla äldreboende (LOV). Under 2024 har personalomsättningen bland chefer sjunkit jämfört med föregående år, vilket är en bidragande orsak till det förbättrade resultatet. Utöver ovan togs ett antal engångskostnader under 2023 som inte varit aktuella 2024.

Bolaget har erhållit ett koncernbidrag på 10 miljoner kronor från moderbolaget och det egna kapital uppgår till 26 miljoner kronor. Enligt ägardirektivet har bolaget inte något avkastningskrav men bolaget ska långsiktigt drivas utan behov av kapitaltillskott. Bolagethar inte klarat målsättningen i ägardirektivet.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 9 / 33

20250604004437

Viktiga händelser

För äldreboenden med direktavtal har beläggningen sjunkit och uppgår till 92 procent För äldreboende med LOV avtalet har beläggning ökat med 11 procentenheter och blev för helåret 94 procent. Vid utgången av 2024 uppgår debiteringsgraden för hemtjänsten till 70 procent, att jämföra med 2023 då den låg på 66 procent.

Inom verksamhetsområde LSS är beläggningen inom grupp- respektive servicebostad god och totalt sett på samma beläggningsnivå som föregående år. Inom daglig verksamhet (DV) har antalet deltagare ökat successivt under året till 85 procent. Under året har en daglig verksamhet startat upp hos Polisen i Sollentuna som hjälper till med enklare uppgifter.

Ett av verksamhetens avtal gällande en LSS-bostad för vuxna har under året sagts upp för omförhandling med Sollentuna kommun, vilket resulterade i fortsatt drift till och med november 2025. Därefter kommer verksamheten avvecklas.

AB SOLOM har under 2024 deltagit i de nationella brukarundersökningarna. Inom LSS är medelresultat för brukarnöjdheten bra, med 82 procent nöjda brukare inom daglig verksamhet, servicebostad samt gruppbostad, vilket dock är en minskning med 7 procentenheter jämfört med 2023. Inom äldreomsorgen är resultat för brukarnöjdhet på 83 procent, vilket är en ökning med 2 procentenheter jämfört med 2023. Förbättringen av brukarnöjdheten beror till stor del på att verksamheterna har arbetat aktivt med handlingsplaner och att handlingsplanerna regelbundet har följts upp på resultatuppföljningsmöten.

Bolagets styr- och uppföljningsmodell (INSIKT) är ett centralt verktyg och ett viktigt stöd i arbetet med att nå en hållbar och långsiktig ekonomi i balans. All verksamhetsplanering avseende prognos och budget sker i verktyget. Bolagets kvalitetsledningssystem (Solklart) är också ett centralt verktyg och viktigt stöd för verksamheternas systematiska kvalitetsarbete, styrning och kvalitetsuppföljning.

AB SOLOM har fått stimulansmedel (stadsbidrag) för verksamheter inom äldreomsorg och LSS. Syftet med medlen är att säkerställa och utveckla god vård och omsorg.

Inom äldreomsorgen har ett flertal utbildningar genomförts; 106 medarbetare har utbildats inom bland annat demens, mat och måltider, palliativ vård, bemötande och värdegrund, gerontologi och geriatrik samt kontaktmannaskap.

Inom LSS-området har satsningar och utbildningar genomförts inom områden utmanande beteende, psykisk ohälsa och självskada. Här har totalt 63 medarbetare deltagit i utbildningssatsningarna.

Under 2024 har AB SOLOM utsett en digitaliseringsledare samt bildat ett innovationsråd som har i uppdrag att inspirera till utveckling i bolagets digitaliseringsarbete. Innovationsrådet arbetar bland annat med kvalitetsutveckling. Digitaliseringsledaren ingår även i kommunens digitaliseringsnätverk.

Under året har en av bolagets största digitala satsningar; Marikoprojektet, startat tillsammans med Civic Innovation. Bland annat utbildas medarbetare i hur de kan stötta personer med NPF (neuropsykiatrisk funktionsnedsättning) genom att använda en app som underlättar kommunikation.

Utveckling och uppbyggnad av en digital utbildningsportal (SolSmart) har pågått under hela 2024, där ett flertal utbildningar har tagits fram i syfte att erbjuda en god kompetensutveckling för alla AB SOLOMs medarbetare.

Under 2024 ingick AB SOLOM även i kommunens AI-projekt SVEA som syftar till att kartlägga hur AI kan effektivisera och ge stöd i bolagets processer.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget agerar på en begränsad marknad såväl geografiskt som tjänstemässigt. Detta håller förvisso bolagets riskexponering på en förhållandevis låg nivå, men begränsar samtidigt också möjligheterna till riskspridning och flexibilitet.

Risker som bolaget möter är bland andra:

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 10 / 33

20250604004438

- Politik och myndighetskrav – bolagets verksamhet är en del av samhällets grundfunktioner, som de senaste åren varit föremål för stort fokus inom politik och samhälle.
- Politiska beslut, lokala eller nationella, med förändrade förutsättningar för såväl bolaget som branschen som följd, kan fattas utom bolagsledningens kontroll och konsekvensen kan bli förändringar i regelverk, lagkrav, pris-/ersättningsstrukturer och andra grundläggande förutsättningar.
- Lagkrav, lagar "krockar" i omsorgsverksamheter till exempel LSS och Arbetsmiljölagen och att följa den ena lagen gör att bolaget bryter mot den andra. (Som exempel kan nämnas när brukare/boende enligt LSS har rättigheter i hem/boende och Arbetsmiljölagen samtidigt kräver förutsättningar för medarbetares goda fysiska och psykiska arbetsmiljö.)

Medarbetare — bolagets verksamhet och framgång vilar på ett kontinuerligt tillflöde av kompetent personal. Förmågan att attrahera framtida personal inom vård och omsorg är avgörande för verksamheten. Det är fortsatt svårt med kompetensförsörjningen inom sjuksköterskeområdet och övrig legitimerad vårdpersonal. Rörligheten på arbetsmarknaden är stor och en högre personalomsättning kan riskera kvaliteten och tar bort fokus från kärnverksamheten. Att ha tillståndsbärande chefer säkrar kvaliteten, men försvårar rekrytering när kravet på formell högskoleutbildning premieras framför erfarenhet. Detta innebär en ytterligare utmaning, i form av att säkra chefers kompetens i förhållande till tillsynsmyndighetens krav. Detta gör att kompetensförsörjning och rekrytering blir en utmaning. Behov av inhyrning på grund av svårigheter att rekrytera är en ständig riskfaktor.

AB SOLOMs arbete med att möta dessa utmaningar innefattar bland annat att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke, genomföra kvalitativa rekryteringsprocesser från behovsanalys till onboarding, underlätta för fler som vill arbeta heltid, samt höja kompetensen hos befintlig personal och möjliggöra interna utvecklingsmöjligheter. För att inte tappa nödvändig kompetens behövs även omvärldsbevakning samt löpande identifiera behoven av kompetensutveckling bland befintliga medarbetare.

Kunder - delar av bolagets verksamheter verkar inom Lagen om Valfrihetssystem (LOV). Bolaget saknar här helt garantier för variationer i volym och är således beroende av att bibehålla attraktionskraften jämfört med konkurrenter.

Konkurrenter- Omsorgsbranchen är till stor del avreglerad och konkurrensen är inom de flesta av bolagets verksamheter stor. Förmågan att möta behov hos såväl beställarorganisationer, individuella kunder som andra intressenter är vital för att ha kvar nuvarande volymer. Framtida upphandlingar av boenden inom äldreomsorg och funktionsnedsättning utgör en avsevärd risk för bolagets förmåga att bibehålla aktuell nivå på omsättning.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 11 / 33

20250604080439

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (SEK)

Balanserat resultat	1 151 412 238
Överkursfond	440 000 000
Årets vinst	25 092 400
	1 616 504 638

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	18 000 000
I ny räkning balanseras	1 598 504 638
	1 616 504 638

Utdelningsförslag
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kapitel 3§ 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

Resultatet i moderbolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tillhörande noter.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC
Oneflow ID 10244156 Page 12 / 33

20250604004440

RESULTATRÄKNING

TKR		Koncern 2024	Koncern 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Omsättning	Not 2,5	1 925 031	1 887 620	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		7 867	6 824	-	-
Övriga rörelseintäkter	Not 2,5	58 562	61 258	-	-
Summa intäkter		**1 991 460**	**1 955 702**	**0**	**0**
Övriga externa kostnader	Not 3,4,5	-914 501	-1 003 277	-3 536	-2 569
Personalkostnader	Not 6	-514 638	-493 788	-397	-362
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-264 327	-277 885	-	-
Summa rörelsekostnader		**-1 693 466**	**-1 774 950**	**-3 933**	**-2 932**
Rörelseresultat		**297 994**	**180 752**	**-3 933**	**-2 932**
Resultat från finansiella poster					
Värdereglering andelar i dotterbolag				0	-15 020
Resultat från andelar i intresseföretag		536	2 305	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 975	16 154	43 935	33 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-102 208	-85 089	-14 732	-16 756
Resultat efter finansiella poster		**212 296**	**114 122**	**25 269**	**-1 023**
Bokslutsdispositioner	Not 10	0	0	6 000	30 700
Skatt på årets resultat	Not 11	-53 345	-24 961	-6 177	-11 953
Årets resultat		**158 952**	**89 161**	**25 092**	**17 724**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

20250604004431

BALANSRÄKNING

TKR		Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	Not 12	**4 783**	**6 519**	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	Not 13	5 652 486	5 460 080	-	-
Maskiner och tekniska anläggningar	Not 14	1 877 468	1 784 643	-	-
Inventarier	Not 15	132 908	144 351	-	-
Pågående nyanläggningar	Not 16	1 094 621	619 755	-	-
		8 757 483	**8 008 829**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 17	-	-	1 038 667	953 667
Andelar i intresseföretag	Not 18	34 448	33 912	-	-
Uppskjuten skattefordran		0	0	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgån	Not 19	114 140	139 596	560 000	500 000
		148 588	**173 508**	**1 598 667**	**1 453 667**
Summa anläggningstillgångar		**8 910 854**	**8 188 856**	**1 598 667**	**1 453 667**
Omsättningstillgångar					
Lager		3 316	2 157	-	-
Hyres- och kundfordringar		59 852	63 761	-	-
Skattefordran		17 827	59 582	0	0
Fodringar intressebolag		0	17 065		
Fordringar koncern		105 563	101 410	675 000	746 365
Övriga fordringar		34 179	85 522	7 898	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 20	185 548	181 952	-	-
Bankmedel	Not 21	574 160	268 863	39 931	121 713
Summa omsättningstillgångar		**980 445**	**780 312**	**722 829**	**868 152**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 891 299**	**8 969 168**	**2 321 496**	**2 321 820**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

20250604004442

		Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	Not 22	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital				***100 000***	***100 000***
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				1 151 413	1 161 689
Överkursfond				440 000	440 000
Årets resultat				25 092	17 724
Summa fritt eget kapital				**1 616 505**	**1 619 413**
Annat eget kapital inkl årets vinst		4 203 542	4 072 590		
Summa eget kapital		**4 303 542**	**4 172 590**	**1 716 505**	**1 719 413**
Obeskattade reserver		**0**	**0**	**1 000**	**1 000**
Avsättningar					
Avsättning för pensioner	Not 23	9 205	10 459	-	-
Avsättning nyttjanderätt		87 500	0		
Avsättning uppskjuten skatt	Not 24	346 841	304 408	-	-
Övriga avsättningar		1 001	12 905	-	-
Summa avsättningar		**444 547**	**327 772**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	Not 25				
Skuld till kreditinstitut	Not 26	2 378 450	1 889 450	-	-
Skuld till Sollentuna Kommun		1 470 619	1 470 619	590 000	590 000
Övriga långfristiga skulder		200 565	193 373	-	-
Summa långfristiga skulder		**4 049 634**	**3 553 442**	**590 000**	**590 000**
Kortfristiga skulder					
Skuld till kreditinstitut	Not 27	376 000	350 000	-	-
Skuld till VA och avfallskollektiv		895	0	-	-
Leverantörsskulder		261 287	208 016	-	-
Koncerninterna skulder		151 176	70 428	4 268	1 300
Skatteskuld		9 255	7 630	9 255	7 630
Övriga skulder		118 058	42 046	15	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 28	176 905	237 245	453	2 460
Summa kortfristiga skulder		**1 093 576**	**915 365**	**13 991**	**11 407**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 891 299**	**8 969 169**	**2 321 496**	**2 321 820**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

20250604004443

Kassaflödesanalys - direkt metod

(tkr)

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Inbetalningar från kunder	2 070 883	1 872 140		
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-1 301 421	-1 410 731	-11 349	-3 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**769 462**	**461 409**	**-11 349**	**-3 640**
Erhållen ränta	15 975	16 154	55 151	26 654
Erhållna utdelningar	0	0	0	6 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag			-13 300	3 000
Erlagd ränta	-71 695	-85 089	-14 732	-16 756
Betald inkomstskatt	32 462	-11 720	-4 552	-1 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**746 204**	**380 754**	**11 218**	**13 861**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 031 907	-543 957		
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	3 077		
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-5 000	-25
Erhållna amorteringar	0	0	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	0
Utlåning/återbetalning till/från dotter/intressebolag	16 500	12 000	-60 000	-150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 015 407**	**-528 880**	**-65 000**	**-150 025**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	515 000	100 000		
Amortering lån	0	-200 000		
Förskott ersättning nyttjanderätter	87 500	0		
lämnad utdelning	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**574 500**	**-128 000**	**-28 000**	**-28 000**
Årets kassaflöde	**305 297**	**-276 126**	**-81 782**	**-164 164**
Nedskrivning värdepapper i likvida medel	**0**	**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början	**268 863**	**544 989**	**121 713**	**285 877**
Likvida medel vid årets slut	**574 160**	**268 863**	**39 931**	**121 713**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 16 / 33

20250604004444

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolaget

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**100 000**	**440 000**	**1 156 987**	**32 701**	**1 729 688**
Överföring resultat föregående år	0		32 701	-32 701	0
Lämnad utdelning	0		-28 000	0	-28 000
Årets resultat	0			17 724	17 725
Utgående balans 2023-12-31	**100 000**	**440 000**	**1 161 688**	**17 724**	**1 719 413**

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	**100 000**	**440 000**	**1 161 688**	**17 724**	**1 719 413**
Överföring resultat föregående år			17 725	-17 724	0
Lämnad utdelning			-28 000	0	-28 000
Årets resultat	0			25 092	25 092
Utgående balans 2024-12-31	**100 000**	**440 000**	**1 151 413**	**25 092**	**1 716 505**

Antal aktier är 100 000 st

Koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets vinst	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**100 000**	**4 011 429**	**4 111 429**
justering eget kapital vid fissionen			0
Lämnad utdelning		-28 000	-28 000
Årets resultat		89 161	89 161
Utgående balans 2023-12-31	**100 000**	**4 072 590**	**4 172 590**

Belopp i tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets vinst	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	**100 000**	**4 072 590**	**4 172 590**
justering eget kapital vid fissionen			0
Lämnad utdelning		-28 000	-28 000
Årets resultat		158 952	158 952
Utgående balans 2024-12-31	**100 000**	**4 203 542**	**4 303 542**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

20250604004445

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer (BFNAR) 2012:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Väsentliga risker och bedömningar

Företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Poster som påverkas av bedömningar är uppskattningar om fastigheter och övriga anläggningstillgångar, uppskjuten skatt och fodringar samt effekter av elnätsregleringen.

Koncernförhållanden

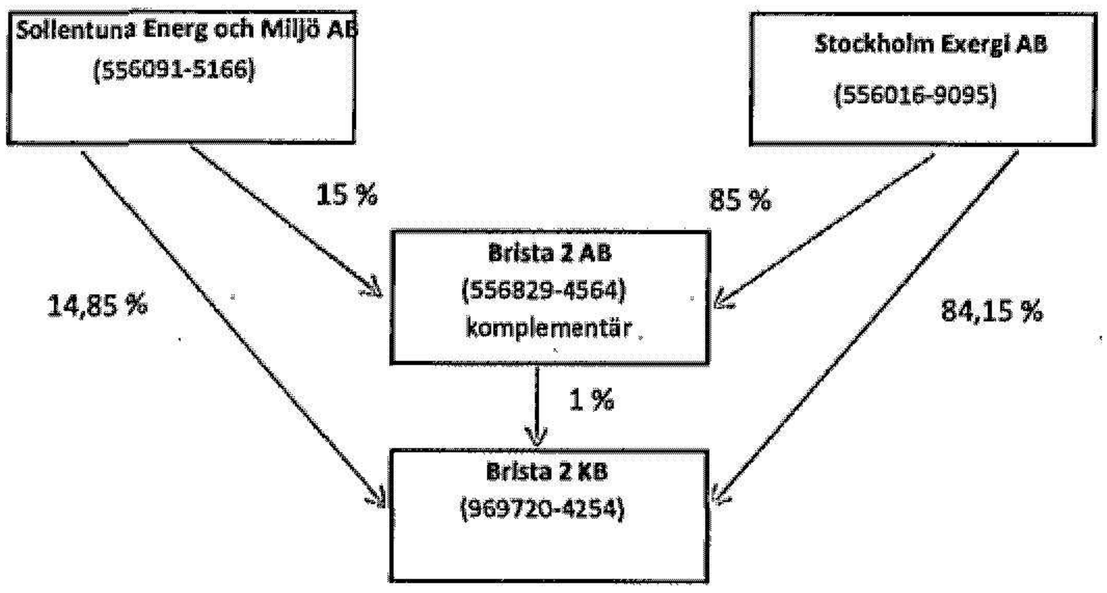
Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Koncernredovisningen omfattar verksamheten moderföretaget och samtliga dotterföretag fram till och med 31 december 2024. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Belopp som redovisas för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Andelar i intressebolag

Sollentuna Energi och Miljö AB har, tillsammans med AB Fortum värme, samägt med Stockholms stad, uppfört ett avfallseldat kraftvärmeverk i Brista. Sollentuna Energi och Miljö AB äger 15 % av anläggningen och ägarförhållandena beskrivs i följande figur.



✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC
Oneflow ID 10244156 Page 18 / 33

Andelen i Brista 2 KB (kommanditbolag) redovisas som ett intressebolag enligt kapitalandelsmetoden då Sollentuna Energi och Miljö AB inte har ett eget bestämmande över bolaget men har ett betydande inflytande. Resultatet från intressebolaget redovisas på egen rad inom finansiella poster.

Sollentuna Energi och Miljö AB del av Brista 2 KBs vinst före bokslutsdispositioner är 2,3 (7,2) miljoner kronor, vilket ökar insatskapitalet i intressebolaget. Sollentuna Energi och Miljö betraktar dock den skattemässiga effekten av förändringen av överavskrivningen hos Brista 2 KB i beräkning och redovisning av skatt på årets resultat. Aktiebolaget Brista 2 AB är vilande.

20250604004446

Intäktsredovisning

Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller beräknas inflyta, dvs med hänsyn till rabatter och efter avdrag för moms och energiskatter. Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Anslutningsavgifter exklusive VA-verksamhet
Anslutningsintäkter redovisas vid färdigställd anslutning för alla affärsområden, undantaget VA.

Vatten- och avloppsverksamhet
Resultatet för Vatten- och avloppsverksamheten (VA-verksamheten) 2024 uppgick till -31 miljoner kronor (11 mnkr). VA-verksamheten prissätts genom beslut i Sollentuna kommuns fullmäktige. Prissättning sker enligt VA-lagen enligt en självkostnadsmodell som innebär att om beslutad taxa blir för hög uppkommer en återbetalningsskyldighet till kunderna som regleras enligt VA-lagen.

Anslutningsavgifter för VA, även benämnd anläggningsavgift, intäktsredovisas i enlighet med VA-lagens bestämmelser enligt följande:

Anläggningsavgifterna (intäkterna) periodiseras över den planmässiga avskrivningstiden för ledningsnätet (50 år). Det år som anläggningen tas i bruk, bokas dock 10 % av anläggningsavgiften som en engångsavgift för täckande av merkostnader som projektering och projektledning.

Avfallsverksamhet
Resultatet för avfallsverksamheten 2024 uppgick till -3,5 miljoner kronor (-7,6 mnkr) . Avfallsverksamheten prissätts genom beslut av kommunfullmäktige. Prissättning sker enligt Miljöbalken (1998:808) 27 kap §§ 4-6 enligt en självkostnadsmodell som innebär att om kommunfullmäktige beslutat en för hög taxa uppkommer en återbetalningsskyldighet till kunderna.

Redovisning av VA och avfallsverksamhet i resultat- och balansräkningen.

Överskott respektive underskott i VA- och avfallsverksamheten ingår inte årets vinst utan de redovisas om en skuld respektive fordran till VA- och avfallskollektivet.

Resultat för VA- och avfallsverksamheten redovisas som en egen avgående post under intäkter i resultaträkningen.

Fordran /skuld VA och avfallkollektivet (tkr)

		varav kortfristig
Utgående fodran 2023-12-31	15 390	3 078
överskott 2024	13 040	
Utgående nettofordran 2024-12-31	2 350	783

Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden. Se not 2

Företaget som leasetagare

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, kontorsmaskiner och fastighetstillbehör Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 19 / 33

20250604080447

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som lämnas till de anställda. Ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro samt ersättningar efter avslutad anställning (pension). Redovisningen sker i takt med intjänande.

Pensioner
I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).
Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Moderbolaget har inga anställda förutom VD vars anställning är kopplad till anställningen som kommundirektör i Sollentuna Kommun. Bolaget har inga pensionsförpliktelser.

Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning Sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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 beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar
Posten består av upparbetade systemkostnader hos AB SOLOM samt egenupparbetade system hos Sollentuna Energi och Miljö AB. Sollentuna Energi och Miljö AB tillämpar den s k "aktiveringsmodellen" avseende internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar. Metoden innebär att samtliga utgifter som uppfyller kriterierna i K3 aktiveras som immateriell anläggningstillgång och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Posten goodwill avser de verksamheter överlåtna från Sollentuna Kommun till AB SOLOM under 2020 har posten blivet full avskriven.

Avskrivningstid för goodwill är fastställd utifrån bedömda avtalstider vilka sammantaget överstiger ÅRL:s riktlinje om fem års nyttjandeperiod. Antaganden är gjorda i enlighet med BFNAR 2012:1 och ÅRL:s avskrivningsregler avseende immateriella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

System	5 år
Goodwill	7 år

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 koncernen 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 hänförbara 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 hänförbara utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 20 / 33

20250604004438

Avskrivningar på anläggningstillgångar
I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd enligt branschrekommendation.

Fastigheter		**Maskiner och andra tekniska anläggningar**	
Stomme och grund	100 år	Elnät, ledningar	40 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år	Elnät, teknik	30 år
Värme, sanitet (VS)	50 år	Dubbelriktad kommunikation	15 år
El	40 år	Stadsnät elektronisk utrustning	5 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år	Stadsnät övrigt	30 år
Fasad	40-60 år	Hetvattencentraler, permanenta	20 år
Fönster	50 år	Hetvattencentraler, transportabla	7 år
Köksinredning	30 år	Fjärrvärmemätare	20 år
Yttertak	30-45 år	Fjärrkyleanläggning, maskineri	20 år
Ventilation	25 år	Distributionsnät för fjärrvärme	40 år
Transport	25 år	Distributionsnät för fjärrkyla	40 år
Styr och övervakning	15 år	Sopkärl	7 år
Restpost	50 år	Tryckstegrings- o pumpstationer VA	30 år
Markanläggningar	10 år	Ledningsnät för VA	50 år
Förbättrings utgifter på annans fastighet	20 år	Anläggning för rening av dagvatten	15 år
Övriga		Maskiner i tryckstegrings-/pumpstationer VA	20 år
Vindkraftverk	25 år		
Inventarier	5 år		

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar
Koncernen har betydande värde värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Stor del av koncernens tillgångar testas för nedskrivningsbehov i enlighet med principer som beskrivs i not 13.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde. Om dotterbolagens egna kapital (inklusive de av obeskattade reserver) är lägre än anskaffningsvärdet görs en bedömning av bolagets långsiktigt värde och i det fall värdet understiger anskaffningsvärdet görs en värde reglering av det bokförda värdet. Utdelningar redovisas intäkt.

Fordringar, skulder och avsättningar
Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Varulager
Varulagret värderas till anskaffningsvärden och med tillämpning av vägt genomsnittspris. Varornas värde bedöms ej överstiga försäljningsvärdet minskat med beräknade försäljningskostnader. Skattemässigt inkuransavdrag med 3 % har gjorts för det samlade anskaffningsvärdet.

Riskhantering
Avtal om Swappar ingår i syfte att uppnå önskad räntebindningstid och reducera osäkerheten beträffande framtida räntekostnader. Säkringarna uppfyller kraven på säkringsredovisning. Marknadsvärdeförändringar under Swapsavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Inom elhandelsverksamheten säljs el till fastprisavtal. I enlighet med riskpolicyn prissäkras motsvarande volymer genom elterminer. Syftet med dessa prissäkringar är att reducera risken beträffande det framtida elpriset vid denna försäljning. Även dessa prissäkringar uppfyller kriterierna för säkringsredovisning vilket innebär att resultatpåverkan av dessa säkringar redovisas i resultatet i samband med att de realiseras.

Kassaflödes analys
Kassaflödensanalysen har upprättats enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet om fattar endast transaktioner som medfört in– eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar koncernen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavande hos banken och andra kreditinstitut inklusive tillgodohavande på koncernkonto med Sollentuna kommun som huvudkontohavare.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 21 / 33

20250604004449

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bokslutet per 2024-12-31

Alla belopp redovisas i tusental svenska kronor, om inte annat anges.

Not 2	**Koncern 2024**	**Koncern 2023**	**Moderbolag 2004**	**Moderbolag 2023**
Omsättning				
Hyresintäkter	738 021	697 781	-	-
Försäljning av el, fjärrvärme, vatten	836 669	813 650	-	-
Försäljning av omsorgstjänster	363 381	337 898	-	-
Resultat VA och Avfall	-13 040	38 291		
Summa	**1 925 031**	**1 887 620**	-	-

Operationell leasing
Hyresavtal klassificeras som operationell leasing. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3-5 år, men även längre avtal förekommer. Hyresavtal avseende bostäder, garage- och p-platser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Tabellen nedan visat kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler Leasegivare, hyresintäkter, tkr	**Koncern 2024**	**Koncern 2023**
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	12 986	18 593
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	28 790	19 471
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 038	0
Summa	**42 814**	**38 064**

Sollentuna Kommunfastigheter hyresavtal ingår inte i sammanställningen

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 22 / 33

20250604080450

Not 3 **Externa kostnader**	Koncern 2024	Koncern 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Råvaror och förnödenheter	-573 357	-603 700	-	-
Driftskostnader	-125 229	-194 633	-	-
Underhållskostnader	-20 047	-43 218	-	-
Övriga kostnader	-195 868	-161 726	-3 536	-2 569
Summa	**-914 501**	**-1 003 277**	**-3 536**	**-2 569**

Not 4 **Ersättning till revisorerna**	Koncern 2024	Koncern 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Revision, PWC	1 499	1 419	160	157
Revisionsverksamhet utöver revision, EY/pwc	0	0		
Andra uppdrag, EY/PWC	842	442		
Andra uppdrag, övriga	25	0	-	-
Lekmannarevisorer	201	190	44	44
Summa	**2 566**	**2 050**	**203**	**200**

Not 5

Försäljning och inköp till Sollentuna Kommun

Sollentuna Stadshus AB har under 2024 köpt tjänster från Sollentuna Kommun för 1,8 miljoner kronor.
Koncernens intäkter från Sollentuna Kommun uppgår till 602 miljoner kronor. Koncernen har köpt tjänster från Sollentuna Kommun för 32 miljoner kronor.

Not 6	Koncern 2024	Koncern 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Personal				
Medeltal anställda	751	740	-	-
Varav män, antal	253	231	-	-
Styrelseledamöter				
På balansdagen, antal	34	34	7	6
Varav män	23	24	5	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare				
På balansdagen, antal	27	25	1	1
Varav män	10	8	1	1
Löner och ersättningar har uppgått till:				
Styrelse, VD och vice VD	10 213	8 101	275	362
Övriga anställda	338 597	328 310	-	-
Summa	**348 810**	**336 411**	**275**	**362**

Anställningen som VD i moderbolaget är kopplad till anställning i Sollentuna Kommun, ingen ersättning har utgått från moderbolaget till VD.

Sociala kostnader exkl pensionskostnader	118 131	112 004	79	75
Pensionskostnader	44 499	36 857	-	-
Varav pensionskostnader avseende VD och vice VD	2 027	1 144	-	-

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 23 / 33

20250604004531

Not 7	2024	2023	2024	2023
Av- och nedskrivningar				
Goodwill	0	0	-	-
Immateriella tillgångar	-2 127	-2 463	-	-
Byggnader	-183 012	-175 561	-	-
Markanläggningar	-4 757	-4 433	-	-
Maskiner och tekniska anläggningar	-69 136	-68 182	-	-
Datorer	-8 767	-7 933	-	-
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-8 214	-7 296	-	-
Nedskrivning	-27 314	-12 017	-	-
Återförd nedskrivning	39 000	0	-	-
Summa av-, ned- och uppskrivningar	**-264 327**	**-277 885**	-	-

Not 8	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränta från dotterföretag	-	-	41 165	29 469
Ränta från intresseföretag	4 294	3 364	-	-
Övriga ränteintäkter	11 507	12 786	2 770	4 215
Övriga finansiella poster	173	4	-	-
Summa	**15 975**	**16 154**	**43 935**	**33 684**

Not 9	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Räntekostnader och liknande resultatposter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränta på lån till Sollentuna Kommun	-48 705	-48 770	-14 691	-16 756
Ränta på långfristiga skulder	-40 818	-24 732	-	-
Borgensavgift	-11 646	-10 780	-	-
Ränta på rörelsekredit	-996	-737	-	-
Övriga räntekostnader	-43	-123	-41	-
Summa	**-102 208**	**-85 142**	**-14 732**	**-16 756**

Not 10				
Bokslutsdispositioner				
Periodiseringsfond	-	-	0	0
Erhållet koncernbidrag	-	-	18 000	32 000
Avlämnat koncernbidrag	-	-	-12 000	-1 300
Summa	**0**	**0**	**6 000**	**30 700**

Not 11				
Skatt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	13	-22	9	-
Aktuell skatt på årets resultat	-10 931	-22 104	-6 186	-11 953
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-42 427	-2 834	-	-
Summa	**-53 345**	**-24 960**	**-6 177**	**-11 953**
Skatt på redovisat resultat (20,6 %)	-43 734	-23 509	-5 205	211
Skatt föregående år	13	-17	9	
Ej skattepliktiga intäkter	284	269	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3 619	-4 725	-3 035	-3 450
Schablonintäkt periodiseringsfond	-906	-26	-5	-4
Förändring uppskjuten skatteskuld	-37 572	-3 138	-	-
Skillnad bokföringsmässig /skattemässiga avskrivningar	32 269	16 506	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1 919	-2 321	-1 237	-6 324
Nedskrivning/återförd nedskrivning	2 537	0	-	-3 094
Resultat från Kommanditbolag	-1 670	-1 649	-	-
Avdrag kvittat räntenetto	0	0	3 296	708
Ej redovisad uppskjutet underskottsavdrag	974	-6 350	-	-
Summa	**-53 345**	**-24 960**	**-6 177**	**-11 953**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 24 / 33

20250604004452

Not 12

Immateriella anläggningstillgångar	**Koncern 2024**	**Koncern 2023**	**Moderbolag 2024**	**Moderbolag 2023**
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	2 579	2 579	-	-
Årets inköp	0	0	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**2 579**	**2 579**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 579	-2 579	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-	-
Utgående avskrivningar enligt plan	**-2 579**	**-2 579**	**0**	**0**
Restvärde enligt plan	**0**	**0**	**0**	**0**

Goodwill avser förvärvat övervärde på de verksamheter som har överlåtits från kommunen till AB SOLOM under 2013.

System				
Ingående anskaffningsvärde	21 560	21 560	-	-
Omklassificering	735	0		
Utrangering				
Årets inköp	0	0	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**22 295**	**21 560**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 042	-12 578	-	-
utrangering	0	0		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 470	-2 463	-	-
Utgående avskrivningar enligt plan	**-17 512**	**-15 041**	**0**	**0**
Restvärde enligt plan	**4 783**	**6 519**	**0**	**0**
Summa immateriella anläggningstillgångar	**4 783**	**6 519**	**0**	**0**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 25 / 33

20250604004453

Not 13	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Byggnader, mark och markanläggningar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	5 752 841	5 488 817		
Överfört från pågående nyanläggningar	298 336	323 442		
Årets inköp	27 254	830	-	-
Anskaffningsvärde sålda fastigheter	0	0		
utrangeringar	0	-3 402		
Omklassificering	-12 305	-56 847		
Utgående anskaffningsvärden	**6 066 127**	**5 752 841**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-852 675	-678 738	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-182 891	-174 995	-	-
Återförd avskrivning sålda fastigheter	0	0		
Omklassificering	0	0		
utrangeringar	0	1 057		
Utgående avskrivningar enligt plan	**-1 035 566**	**-852 675**	**0**	**0**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-160 495	-158 495		
Årets nedskrivningar / återförda nedskrivningar	12 325	-2 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-148 170**	**-160 495**	**0**	**0**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	108 000	108 000		
Årets uppskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**108 000**	**108 000**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**4 990 391**	**4 847 670**	**0**	**0**

Byggnader, mark och markanläggningar	**Koncern**	**Koncern**	**Moderbolag**	**Moderbolag**
Mark	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	524 127	524 127	-	-
Årets inköp	18 520	0	-	-
Utgående värde mark	**542 647**	**524 127**	**0**	**0**
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde	103 972	101 801		
Årets investering	27 676	311		
Överfört från pågående nyanläggningar	8 246	1 950		
Omklassificering	0	-90		
Nedskrivningar och utrangeringar	0	0		
Anskaffningsvärde för sålda fastigheter	0	0	-	-
Utgående värde markanläggningar	**139 894**	**103 972**		
Årets avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 688	-11 290		
Återförd avskrivning sålda fastigheter	0	0		
Omklassificering	0	35		
utrangeringar	-	-		
Årets avskrivningar enligt plan	-4 758	-4 433	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 446**	**-15 688**	-	-
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**119 448**	**88 284**	**0**	**0**
Restvärde enligt plan	**5 652 486**	**5 460 081**	-	-
Taxeringsvärde byggnad och mark	6 619 520	6 619 520	-	-
Verkligt värde	11 979 141	11 193 591		

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 26 / 33

20250604004454

Verkligt värde
För hyresfastigheter med huvudsakligen bostäder har det utförts en värdering per 2024-12-31 av en extern värderingsman. Marknadsbedömningar sker genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

För fastigheter med huvudsakligen verksamhetslokaler ägda av Sollentuna Kommunfastigheter AB har de verkliga värdena internt bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av faktiska kassaflöden. Värderingen är gjord internt och baseras på 7,0 % i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4,7 % i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror. För fastigheter där det finns både marknadsmässig hyra och självkostnadsbaserad hyra har båda kalkylräntorna använts utifrån dess andel vid beräkning av verkligt värde. För fastigheterna Torget och Terrinen, som alla innehåller lägenheter och lokaler har de verkliga värdena internt bedömts med en avkastningsmetod, där marknadsmässigt kassaflöde använts. Värderingen är kalibrerad genom 4 externa värdebedömningar.

Fastigheten där Sollentuna Energi och Miljö AB har sitt kontor är inte värderad och ingår inte i beloppet för verkligt värde.

Not 14	**Koncern**	**Koncern**	**Moderbolag**	**Moderbolag**
Maskiner och andra tekniska anläggningar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	2 068 479	1 918 721		
Omklassificering till anläggningar	164 654	160 816	-	-
Årets inköp	692	221	-	-
omlassificering	95	0		
Utrangering/försäljning	-9 607	-11 279	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**2 224 313**	**2 068 479**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-283 836	-223 464	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-69 136	-68 182	-	-
omlassificering	0	0		
Utrangering/försäljning	6 127	7 810	-	-
Utgående avskrivningar enligt plan	**-346 845**	**-283 836**	**0**	**0**
			-	-
Restvärde enligt plan	**1 877 468**	**1 784 643**	**0**	**0**

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

20250604004455

Not 15				
Inventarier, maskiner och installationer mm				
Ingående anskaffningsvärde	183 446	145 375	-	-
Årets inköp	2 899	16 771	-	-
Omklassificering	3 395	50 015		
Utrangering/försäljning	10 737	-28 715	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**200 477**	**183 446**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 365	-47 883	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-16 384	-15 638	-	-
Utrangering/försäljning	-11 264	28 156	-	-
Utgående avskrivningar enligt plan	**-63 013**	**-35 365**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	-3 730	-4 556	-	-
Årets nedskrivningar	-826	826		
Utgående nedskrivningar	**-4 556**	**-3 730**	**-**	**-**
Restvärde enligt plan	**132 908**	**144 351**	**0**	**0**

Not 16	**Koncern**	**Koncern**	**Moderbolag**	**Moderbolag**
Pågående nyanläggningar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	619 755	610 046		
Årets anskaffningar	1 025 066	532 143	-	-
Kostnadsföring	-6 268	-28 886		
Olassifisering till fordran	-6 627	-6 011		
Omklassificering till anläggningar	-537 306	-487 537	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**1 094 621**	**619 755**	**0**	**0**

Not 17	**2024**	**2023**
Andelar i koncernföretag		
Dotterföretag/Org nr		
Sollentunahem AB, org nr 559087-2445, 350 300 aktier á 1 000 kr	244 932	244 932
Sollentuna Kommunfastigheter AB, org nr 559087-2452, 30 000 aktier á 1 000 kr	306 107	301 107
Sollentuna Parkering AB org nr 559484-9860, 5 000 aktier á 1000 kr		
Sollentunafastigheter 2 AB, org nr 559087-2486, 150 000 aktier á 1 kr	113 623	113 623
SEOM Holding AB org nr 559457-2231, 250 aktier á 100 kr	349 025	25
Sollentuna Energi & Miljö AB, org nr 556091-5166,		269 000
Sollentuna Elhandel AB, org nr 556493-6549		
Sollentuna Elnät AB, org nr 559457-2249		
SEOM Service AB , org nr 559457-2256		
AB SOLOM, org nr 556647-6700, 200 000 aktier á 100 kr	24 980	24 980
Summa andelar i koncernföretag	**1 038 667**	**953 667**

	Årets resultat	**Eget kapital**
Sollentunahem AB	48 870	985 113
Sollentuna Kommunfastigheter AB	30 386	990 243
Sollentuna Parkering AB	144	5 144
Sollentunafastigheter 2 AB	510	387 262
SEOM Holding AB	-82	348 942
'Sollentuna Energi & Miljö AB	-10 227	8 898
'Sollentuna Elhandel AB	-2	5 542
'Sollentuna Elnät AB	0	25
'Sollentuna Service AB	5	10 030
AB SOLOM	697	25 677

Alla företag är helägda och samtliga har säte i Sollentuna Kommun.

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 28 / 33

20250504004456

Not 18	Koncern 2024	Koncern 2023	Moderbolag 2024	Moderbolag 2023
Andelar i intresseföretag				
Brista 2 AB, andel 15 % (org nr 556829-4564)	15	15	-	-
Insatskapital Brista 2 KB, andel 15 % (org nr 969720-4254)	34 433	33 897	-	-
Summa	**34 448**	**33 912**	**0**	**0**

Not 19				
Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Lån till dotterbolag			560 000	500 000
Lån till Intressebolag	110 598	127 098	-	-
Fordran VA / renhållnings kollektiv	3 356	12 312	-	-
Övriga fodringar och depositioner	186	186	-	-
	114 140	**139 596**	**560 000**	**500 000**

Not20	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Förutbetalda kostnader och upplupna intäk	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förutbetalda kostnader	85 966	81 464	-	-
Förutbetalda elcertifikat	0	0	-	-
Upplupna elavgifter och elskatt	12 033	15 807	-	-
Upplupna nätavgifter, fjärrvärme, kyla,	80 172	79 945	-	-
Övriga upplupna intäkter	7 378	4 736	-	-
Summa	**185 549**	**181 952**	**0**	**0**

Not 21	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Bank	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgodohavande Koncernkonto med huvudkontohavare Sollentuna Kommun	569 819	267 450	39 931	121 713
Övriga tillgodohavande	4 341	1 413	-	-
	574 160	**268 863**	**39 931**	**121 713**

Not 22
Aktiekapital
Aktiekaptialet består av 100 000 aktier med kvotvärde 1 000 kronor

Not 23

Avsättningar för pensioner

En del av pensionerna intjänades innan 2002 i Sollentuna Energi och Miljö AB och redovisas som en skuld i balansräkningen. Samtliga övriga pensioner tryggas genom försäkringar.

Not 24	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Avsättning uppskjuten skatt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Temporära skillnader fastigheter	50 124	2 121	-	-
Temporära skullnader pågående arbete	-2 583	-2 063	-	-
Obeskattade reserver	299 300	304 350	-	-
	346 841	**304 408**		

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC Oneflow ID 10244156 Page 29 / 33

20250604004457

Not 25
Finansiella instrument

I Koncernen används ränteswappar för att säkra risken mot framtida ränteförändringar. I Sollentuna Elhandel AB används elterminer för att säkra prisrisken vid försäljning av el till fastprisavtal. Instrumenten värderas till anskaffningsvärdet. Sollentuna Elhandel AB har som policy att prissäkra 100 % av de fastprisavtal som säljs.

	Marknadsvärde	*Nominellt värde*
Ränteswappar	10 427	200 000
Elterminer	0	-

Not 26	**Koncern 2024**	**Koncern 2023**	**Moderbolag 2024**	**Moderbolag 2023**
Skulder				
Beviljad kredit på koncernkontot	525 000	440 000	5 000	5 000
Likvida medel har placerats på koncernkontot för Sollentuna				
Lån kreditinstitut:				
Lån med förfallodag inom 1 år från balansdagen.	376 000	350 000	-	-
Lån med förfallodag inom 1-5 år från balansdag	2 165 000	1 789 450	-	-
Lån med förfallodag senare än 5 år från balansda	213 450	100 000	-	-
Summa	**2 754 450**	**2 239 450**	-	-

Not 27	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förskottsbetalade hyror	45 883	95 142	-	-
Semesterlöneskuld	23 147	22 574	-	-
Upplupna löner	6 460	8 382	-	-
Upplupna sociala avgifter	7 310	8 509		
Avkastningsskatt/löneskatt pension	9 559	6 716	-	-
Upplupna räntekostnader	2 341	1 783	-	-
VA-anläggningsavgifter	4 052	3 942	-	-
Övriga interimsskulder	78 153	90 197	453	2 460
Summa	**176 905**	**237 245**	**453**	**2 460**

Not 28 **Ställda säkerheter**	**Koncern 2024**	**Koncern 2023**	**Moderbolag 2024**	**Moderbolag 2022**
Fastighetsinteckningar	1 650 013	1 650 013	-	-
Kapitallöfte B2 KB (org nr 969720-4254)	124 500	124 500	-	-
Summa	**1 774 513**	**1 774 513**	**0**	**0**

Not 29 **Eventualförpliktelser**	**Koncern 2023**	**Koncern 2023**	**Moderbolag 2024**	**Moderbolag 2022**
Eventualförpliktelser	930	930	-	-

✔ **Signerat** 2025-04-04 11:22:56 UTC **Oneflow ID** 10244156 **Page** 30 / 33

20250604004588

Not 30
Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (SEK):	
Balanserat resultat	1 151 412 238
Överkursfond	440 000 000
Årets vinst	25 092 400
Summa	**1 616 504 638**

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	18 000 000
I ny räkning balanseras	1 598 504 638
Summa	**1 616 504 638**

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Thunes
Ordförande

Thomas Nyman

Swapna Sharma

Anna-Lena Johansson

Anna Juhlin

Peter Godlund

Per Törnvall
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2025-04-04 11:22:56 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-04 11:22:55 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Linnéa Klacksell

Ulrika Klacksell
Partner

Leveranskanal: E-post

SOLLENTUNA STADSHUS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-21 14:58:06 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Henrik Thunes

Henrik Thunes
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-21 15:43:17 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Thomas Nyman

Thomas Nyman

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-01 15:35:58 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SWAPNA SHARMA

Swapna Sharma

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-01 11:45:12 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Lena Karin Johansson

Anna-Lena Johansson

Leveranskanal: E-post

20250604004459

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-31 13:22:27 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA JUHLIN

Anna Juhlin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-29 15:31:37 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER MARCUS GODLUND

Peter Godlund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-21 13:33:12 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER TÖRNVALL

Per Törnvall
VD

Leveranskanal: E-post

20250604004460

20250604004461

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stadshus AB, org.nr 559087-2460

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sollentuna Stadshus AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sollentuna Stadshus 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.

20250604004462

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-04 11:21:15 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Linnéa Klacksell

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250604004463