

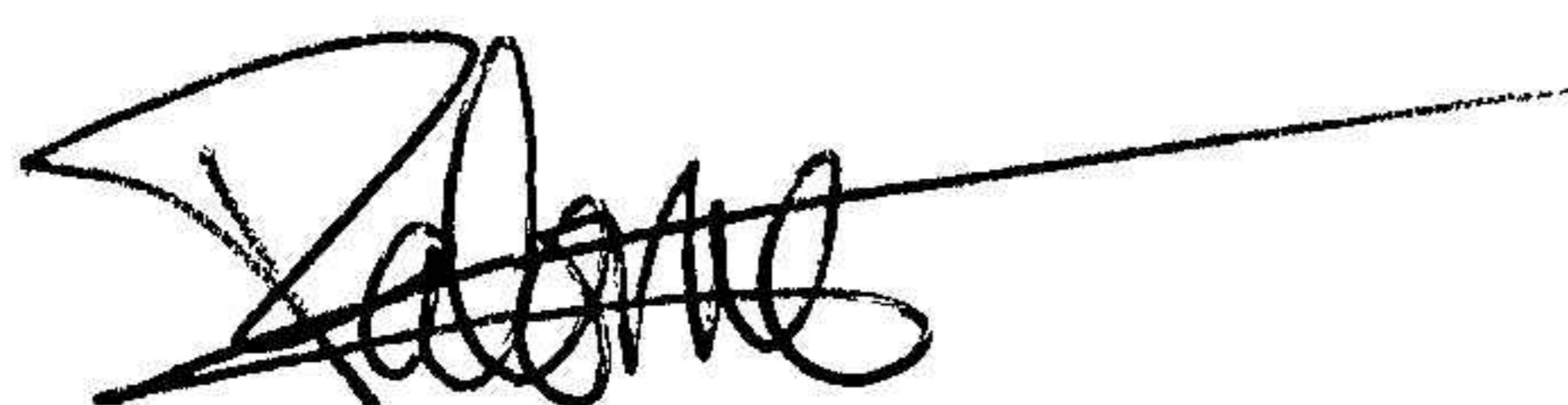
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget SigtunaHem
556059-5356
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget SigtunaHem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 27 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Märsta den 24 juni 2025


Paloma Labbé

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget SigtunaHem avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AB SigtunaHem ägs av Sigtuna kommun. Aktiekapitalet uppgår till 38 422 tkr, där samtliga 38 422 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

SigtunaHem är Sigtuna kommuns verktyg för bostadsförsörjning. Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Sigtuna kommun. Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägarna i Sverige, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

I koncernen SigtunaHem ingår följande helägda dotterbolag:

Fastighetsbolaget Arhem 1 i Sigtuna AB, ingen verksamhet bedrivs i bolaget. Äger dotterbolaget Valsta Bostad 2 AB till 100%. Valsta Bostad 2 AB äger fastigheterna Valsta 3:186 och Valsta 3:187. Fastighetsbeståndet består av 126 hyresrätter med en area på 4 964 m² samt lokaler om 1 019 m².

Fastighetsbolaget Arhem 3 i Sigtuna AB, ingen verksamhet bedrivs i bolaget. Äger dotterbolaget Valsta Bostad 6 AB till 100%. Valsta Bostad 6 AB äger fastigheten Valsta 3:191. Fastighetsbeståndet består av 42 hyresrätter med en area på 1 960 m².

Sigtuna Broby Fastigheter AB äger fastigheten Broby 11:11 som består av lokaler till en area om 1 774 m². SigtunaHem hyr kontorslokaler av detta bolag.

Sätuna Fastighetsförvaltning AB äger fastigheten Sätuna 3:179. På fastigheten pågår nyproduktion av 62 hyresrätter och 46 bostadsrätter. Bolaget äger SH Projekt Holding AB till 100%.

SH Projekt Holding AB med dotterbolagen Märsta Stationshus 1, Märsta Stationshus 2 och Märsta Stationshus 3, bedriver ingen verksamhet i dagsläget. Ändamålet med bolagen är att kunna genomföra ägardirektivet om att producera bostadsrätter.

Sigtuna Bostadsförmedling AB bedriver kommunal bostadsförmedling genom att administrera en bostadskö och genomför förmedlingsuppdrag åt olika fastighetsägare. Bolaget administrerar även en tomt- och småhuskö åt Sigtuna kommun. Bolaget har en egen styrelse och egen personal.

Norra Sigtuna Stad 1 AB, bedriver ingen verksamhet. Ändamålet med bolaget är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger 47,5% i Sigtuna Stadsängar Exploatering AB och 100% Norra Sigtuna Stad 2.

Styrelse, revisorer och VD

Nedan redovisas ordinarie och ersättande styrelseledamöter med angiven partitillhörighet samt revisorer med aktuell tidsperiod för uppdraget.

Ledamöter:

Erik Langby (M), ordförande
Kjell Holmgren (M), vice ordförande
Per-Olof Eurell (KD)
Ronnie Lundin (S)
Annika Nilsson (S)
Ulrik Wallström (S)
Anneli Henrikson (M)
Rein Lallo (L)
Niklas Andersson (V)
Gert Höglund (SD)
Christer Forssman (SfS)
Ulrika Sköld, Arbetstagarrepresentant
Jens Eriksson, Arbetstagarrepresentant

Ersättare:

Stefan Karlsson (M)
Benny Olofsson (S)
Ebrahim Nikkah-Dehkordi (S)
Karolina Windefalk (MP)
Pontus Karlsson (SD)
Henrik Kelfve (M)
Helle Nyman (M)
Julia Byström, Arbetstagarrepresentant
Veronica Ytterberg, Arbetstagarrepresentant

Revisor:

KPMG AB, Huvudansvarig revisor Cecilia Kvist, auktoriserad revisor
Lekmannarevisor Anders Lässman (S)
Lekmannarevisor ersättare Marcus Brixskiöld (M)

VD:

Göran Langer

SigtunaHem vill tacka alla styrelsemedlemmar som avgick vid bolagsstämman 2024-05-28.

Fredrik Brodin (C) ledamot
Camilla Lindström (M) ersättare

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 343 497 m² (345 467 kvm). Bostadsbeståndet uppgick till 4 783 (4 802) lägenheter, varav 8 bostadsrätter (590 m²) i Bostadsrättsföreningen Södergatan. Bostadsrätterna säljs i samband med avflyttning eller genom erbjudande till aktuell hyresgäst.

Moderbolagets andel av bostads- och lokalytan är 333 780 m² (333 594 m²). Antalet lägenheter är 4 615 (4 618) lägenheter, varav 8 bostadsrätter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	568 476	534 348	494 485	479 281	471 657
Resultat efter finansiella poster	30 052	-1 976	22 537	113 684	105 778
Balansomslutning	4 600 287	4 574 182	4 670 816	4 367 207	4 146 190
Eget kapital	1 104 488	1 084 316	1 098 318	1 088 086	1 005 711
Soliditet (%)	24,0	23,7	23,5	25,1	24,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,5	1,9	1,5	3,5	3,5
Avkastning på eget kap. (%)	2,7	-0,2	2,1	10,0	11,0

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	545 658	513 056	474 234	460 311	454 220
Resultat efter finansiella poster	41 652	2 438	21 479	125 141	66 710
Balansomslutning	4 601 864	4 584 159	4 678 857	4 376 312	4 142 348
Eget kapital	1 128 298	1 098 691	1 108 678	1 098 637	1 016 480
Kassalikviditet (%)	697,7	504,4	366,3	258,3	229,2
Soliditet (%)	24,5	24,0	23,7	25,2	24,5
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,1	1,5	3,6	2,6
Avkastning på eget kap. (%)	3,9	0,4	1,9	11,4	6,6

Uthyrning

Marknadsläget har varit fortsatt bra med generellt god efterfrågan på våra bostäder. Dock märks en förändring i det nyare beståndet där hyresnivåerna ligger något högre, där tar det längre tid att förmedla och det är färre sökande. Omflyttningen ligger 2024 på 15,8 % (12,1 %). Av den totala omflyttningen var 3,2% (1,6%) inom vårt bestånd. Tack vare ombyggnadsprojekt och nybyggnation har vi kunnat erbjuda hyresgäster en omflyttning inom beståndet vilket då har påverkat vår omflyttningsgrad.

Koncernens vakansgrad på bostäder slutade på 1,3% (2,0%). Vakansgraden minskar trots en svagare ekonomi för hushållen. Orsaken till tidigare års högre vakansgrader är främst av tomställning på grund av omdaning av bostadsområdet Norrbacka och vakanser i 65+ lägenheter. På grund av det ekonomiska läget har omdaning av Norrbacka skjutits fram och ett trygghetsboende har gjorts om till ordinarie lägenheter. Idag är det främst i det yngre beståndet som vakanserna finns.

Av moderbolagets bostadsrätter i Brf Södergatan återstår 8 lägenheter, ingen försäljning har gjorts under 2024.

För 2024 tecknades en överenskommelse om en genomsnittlig hyreshöjning på bostäder i koncernen med 5,5% (4,5%).

Investeringar

Totala färdigställda aktiverade byggnadsinvesteringar i koncernen år 2024 uppgick till totalt 23 440 tkr (91 210) tkr avseende infrastruktur i Norrbacka samt aktiveringsbart underhåll. Investeringar i fortfarande pågående projekt uppgick vid årets slut till 448 171 (305 041) tkr avseende framför allt nyproduktion av Stationshusen vid pendeltågsstationen i Märsta, nästa etapp i Norrbacka, nyproduktion i Sigtuna stadsängar (kv Höskullen), nästa etapp av Stationshusen samt pågående underhållsprojekt.

I moderbolaget aktiverades investeringar för 22 410 tkr (91 210 tkr) avseende färdigställda underhållsprojekt. Under året har ett förgävesprojekt utrangerats. Projektet avsåg ett särskilt boende på Västra Galaxen. Under året har 41 354 tkr (63 773 tkr) upparbetats. Vid året slut finns 43 841 tkr i ej färdigställda investeringar i nästa etapp i Norrbacka, nyproduktion i Sigtuna Stadsängar samt pågående underhållsprojekt.

Finansiering

Koncernen, och tillika moderbolaget, arbetar med finansieringsfrågor i enlighet med av styrelsen beslutade "Riktlinjer för finansförvaltning". Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att minimera upplåningskostnaderna samt att trygga finansieringen för verksamheten på såväl lång som kort sikt.

Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgenavgift) på upplåningen, har ökat till 2,60 % (2,30 %). Koncernen och moderbolagets totala låneskuld var vid årets slut oförändrad och uppgick till 3 279 439 tkr (3 279 439 tkr).

Resultat för koncernen

Resultat efter finansiella poster i koncernen, uppgick till 30 052 tkr (-1 976 tkr) vilket är en avkastning på eget kapital om 2,7% vilket inte når upp till kravet om 3% enligt ägardirektivet från Sigtuna kommun. Resultatet har återhämtat sig från föregående år då slutregleringen av tvisten med leverantören av nyproduktionen på Katt Andersgränd påverkade resultatet negativt.

Koncernens nettoomsättning uppgår till 573 696 tkr (534 348 tkr). Hyreshöjningen på bostäder blev 5,5% och för lokaler höjdes index med 10,8%. Hyresintäkterna ökade också tack vare lägre bortfall. Vakansgraden för bostäder sjönk till 1,3% (2,0%) vilket innebar en intäktsökning på 3 863 tkr jämfört med föregående år. Även vakansgraden på lokaler sänktes och slutade på 8,9% (10,4%) vilket innebär en förstärkt omsättning med 417 tkr.

Driftkostnaderna för 2024 är totalt 249 415 tkr (263 262 tkr) vilket är 14 548 tkr lägre än föregående år vilket beror på minskade fastighetsanknuten administration. De höga administrationskostnaderna under 2023 berodde dels på upplösningen av tvisten avseende nyproduktionen på Katt Andersgränd, dels på att förgävesprojekteringar kostnadsfördes.

Ökade kostnader för fastighetsskötsel beror främst på den sena och snörika våren 2024 samt ökade kostnader för tömning av grovsopor i miljöhusen. Även reparationskostnaderna har ökat på grund av inflation. Under 2024 gick elpriset ner medan taxan på vatten ökade. Sammantaget ökade kostnaderna för mediaförbrukningen med 723 tkr.

Underhållsåtgärder utfördes för 47 468 tkr (37 755 tkr). Under året som gick avbröts projektet avseende nyproduktion av bostäder för socialpsykiatri på Västra Galaxen. I utfallet för underhåll

uppgår dessa förgäveskostnader till 8 452 tkr. Av dessa är 5 mnkr vidarefakturerade till uppdragsgivaren Sigtuna kommun. Intäkter återfinns under övriga intäkter.

Central administration uppgick till 15 058 tkr (13 927 tkr). Ökningen beror på inhyring av centrala tjänster så som verkställande direktör men även ökade kostnader för revision.

Finansnettot landade på -84 013 tkr (-84 064 tkr) varav -85 788 tkr (-75 844 tkr) är räntekostnader för fastighetslån, inklusive borgensavgift. Trots att marknadsräntorna har gått ner under 2024 ökar räntekostnaderna på grund av att lån som löper ut sätts om till högre räntenivåer. Under föregående år upplöstes en tvist vilket innebar ett försämrat finansnetto av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2024 fyllde SigtunaHem 70 år vilket har uppmärksammats under hela året vid olika arrangemang så som på granträffar i våra bostadsområden, höst- och vintermarknad, Sigtuna Bike festival samt på Valstadagen som arrangerades för det 25e året.

SigtunaHem bedriver ett omfattande trygghetsarbete. Vi genomför trygghetsvandringar, organiserar grannsamverkan, nattvandringar och Trygga hem-besiktningar. Vi har även utbildat vår personal i att upptäcka våld i nära relationer, haft aktivitetsdag med våra hyresgäster för att städa och plantera i bostadsområdet samt knackat dörr för att ta del av kloka synpunkter och förbättringsförslag från de boende. SigtunaHem är drivande i BID-föreningen Vi är Valsta och aktivt deltagande i BID-föreningen Tryggare Märsta. Dessa båda föreningar är mycket viktiga i det gemensamma trygghetsarbetet mellan fastighetsägarna, polis, räddningstjänst och kommun.

Omdaningen av Norrbacka har fått ta en paus i väntan på att det ekonomiska läget ser bättre ut. Etapp A och B blev klart 2023. Etapp C är förberedd. Stationshusens 46 bostadsrätter och 62 hyresrätter växer fram mitt emot pendeltågsstationen i Märsta. En bostadsrättsförening är bildad och försäljningen pågår för fullt. I dagsläget är 24 procent sålda. För hyresrätterna är 30 procent av hyreskontrakten tecknade. Det är också klart att ICA kommer att flytta in. Även SigtunaHem kommer att ha en lokal i bottenplan. Hela projektet håller både budget och tidplan och inflytt sker i maj 2025.

SigtunaHem gick med i Rättvist byggande och oannonserade kontroller genomfördes på byggarbetsplatsen för Stationshusen. Rättvist byggande kontrollerar alla företag och individer som är på byggarbetsplatsen. Visionen och strävan är en byggbransch fri från arbetslivskriminalitet.

Under 2024 har bland annat ett nytt passersystem installerats på Tingvalla för att öka tryggheten, värmepumpar har bytts på Stationsgatan 6-8 och Glimmervägen, Lyckostigen har fått ett nytt tak samt att lägenheterna har underhållits för ca 16 mnkr.

Hösten 2024 såldes en fastighet Ängeby 2:19 som bestod av tre småhus. Även ett projekt som SigtunaHem hade påbörjat för att nyproducera ett boende för socialpsykiatri såldes. Under året har även ett byte av fastighetssystem genomförts och nu pågår ett arbete med att nyttja all den funktionalitet som finns i systemet för att optimera vårt arbetssätt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden fortsätter att bidra till oförutsägbarhet och även om inflationsutvecklingen har mattats av under året och räntenivåerna har sjunkit har det för SigtunaHem inneburit högre kostnader. Denna utveckling verkar hålla i sig även under de närmaste åren även om lågkonjunkturen bromsar in så kommer det att ta några år innan intäkterna kommer ikapp kostnadsutvecklingen. Det har bland annat gjorts och att flera av de nyproduktionsprojekt som fanns i planeringsstadiet har fått skjutas på framtiden. Omdaning av Norrbacka, nyproduktion i Sigtuna stadsängar och andra etappen vid Sätuna torg är några exempel på investeringsprojekt som får vänta.

Det påbörjade arbetet med nyproduktion av både hyres- och bostadsrätter fortsätter vid Sätuna torg. Det blir ett helt nytt kvarter med bostäder, restauranger och butiker. Projektet löper på som planerat och kommer att vara klart för inflyttning i maj 2025. Försäljningen av bostadsrätterna och förmedlingen av hyresrätterna är i full gång. I början av 2025 var 10 av 46 bostadsrätter sålda samt 25 av 62 hyresrätter uthyrda. Försäljningen och uthyrningen är en utmaning. Bolagets styrelse har beslutat att de bostadsrätter som inte blir sålda initialt kommer SigtunaHem att förvärva för att på sikt hitta köpare till bostadsrätterna.

Några projekt som har prioriterats trots det mindre gynnsamma ekonomiska läget är planeringen för att påbörja upprustningen av 80-tals fastigheterna på Buregatan, Vänortsringen och Granitvägen samt att införa individuell mätning och debitering av vattenförbrukning. Dessa projekt är i tidigt skede och inga investeringsbeslut är tagna ännu.

En rekryteringsprocess av ny vd är påbörjad. Nuvarande vd's uppdrag pågår till och med 3 juni 2025.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I vårt miljö- och kvalitetsledningsarbete bedömer vi risker i den årliga intressetanalysen. De identifierade intressenterna är hyresgäster och kunder, medarbetare, styrelse, ägare, myndigheter, civilsamhälle, kommuninvånare, leverantörer, investerare och banker, konkurrenter, media/press, medlemsorganisationer och samarbetspartners. För 2024 bedömdes följande risker som särskilt betydande;

-Att inte kunna attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare - risken hanteras genom att arbeta med företagskulturen och värderingarna i organisationen samt individuella utvecklingsplaner.

-Att inte kunna hyra ut eller sälja nyproducerade lägenheter - risken hanteras genom marknadsföring, kontinuerlig uppföljning och dynamisk prissättning.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB SigtunaHem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns på bolagets hemsida www.sigtunahem.se samt i dokumentet Hållbarhetsrapport & Årsredovisning 2024.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 422	2 837	317 286	732 742	-6 971	1 084 316
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-6 971	6 971	0
Förändring av uppskrivningsfond		-542		542		0
Årets resultat					20 172	20 172
Belopp vid årets utgång	38 422	2 295	317 286	726 313	20 172	1 104 488

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 422	3 224	316 898	743 102	-2 955	1 098 692
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 955	2 955	0
Förändring av uppskrivningsfon		-542		542		0
Årets resultat					29 606	29 606
Belopp vid årets utgång	38 422	2 682	316 898	740 689	29 606	1 128 298

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	740 689 604
årets vinst	29 606 350
	770 295 954
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 031 226
i ny räkning överföres	763 264 728
	770 295 954

Vinstutdelning som främjar integration och social sammanhållning

Den föreslagna vinstutdelningen till Sigtuna kommun ska användas till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning i enlighet med § 5 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Styrelsens yttrande över föreslagen utdelning

Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs av ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	2	552 027	516 688
Övriga förvaltningsintäkter		16 449	17 660
Nettoomsättning	3	568 476	534 348
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2, 4, 5	-249 415	-263 308
Underhållskostnader		-45 996	-37 709
Fastighetsskatt		-10 583	-9 991
Fastighetskostnader		-305 994	-311 007
Driftnetto		262 482	223 340
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 336	-138 069
Bruttoresultat		127 146	85 272
Central administration och marknadsföring	6, 7	-15 058	-13 927
Övriga rörelseintäkter		4 245	13 150
Övriga rörelsekostnader	8	-2 268	-2 406
Rörelseresultat	9	114 065	82 088
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	350	6 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-84 363	-90 083
		-84 013	-84 064
Resultat efter finansiella poster		30 052	-1 976
Bokslutsdispositioner	13	0	0
Resultat före skatt		30 052	-1 976
Skatt på årets resultat	14	-9 880	-4 995
Årets resultat		20 172	-6 971

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	15		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		2 996	4 394
		2 996	4 394

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16, 17	3 987 424	4 092 703
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	19	9 176	14 256
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	448 171	312 788
		4 444 771	4 419 747

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	21, 22	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23, 24	3 864	3 864
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	1 634	1 634
Andra långfristiga fordringar	26	18 320	19 495
		23 818	24 993

Summa anläggningstillgångar **4 471 585** **4 449 133**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		963	1 370
		963	1 370

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 244	13 149
Övriga fordringar		2 363	3 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	6 154	6 906
		19 761	23 100

Kassa och bank

		107 977	100 579
Summa omsättningstillgångar		128 701	125 049

SUMMA TILLGÅNGAR **4 600 286** **4 574 182**

ank=20250626;2025063016601

Koncernens Not 2024-12-31 2023-12-31
Balansräkning
Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	28, 29		
Aktiekapital		38 422	38 422
Uppskrivningsfond	30	2 294	2 837
Reserver		317 286	317 286
Annat eget kapital inklusive årets resultat		746 485	725 771
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 104 487	1 084 316
Summa eget kapital		1 104 487	1 084 316
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	925	2 100
Uppskjuten skatteskuld	32	84 356	74 456
		85 281	76 556
Långfristiga skulder	33		
Skulder till kreditinstitut		3 279 439	3 279 439
		3 279 439	3 279 439
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 143	785
Leverantörsskulder		33 037	55 554
Skulder till kommunen		15 335	22
Aktuella skatteskulder		-198	993
Övriga skulder		2 774	1 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	78 988	74 547
		131 079	133 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 600 286	4 574 182

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	35	30 052	-1 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	36	141 382	151 488
Betald skatt		-1 172	102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		170 262	149 614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		407	-620
Förändring kundfordringar		1 905	-7 892
Förändring av kortfristiga fordringar		2 608	5 832
Förändring leverantörsskulder		-22 517	-62 454
Förändring av kortfristiga skulder		20 917	4 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 582	88 889
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-130	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-170 504	-230 960
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-166 184	-230 960
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-30 000
Utbetald utdelning		0	-7 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-37 031
Årets kassaflöde		7 398	-179 102
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		100 579	279 681
Likvida medel vid årets slut		107 977	100 579

Moderbolagets	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	529 287	495 130
Övriga förvaltningsintäkter		16 371	17 927
Nettoomsättning	3	545 658	513 057
Driftskostnader	2, 4, 5	-243 825	-258 860
Underhållskostnader		-44 768	-37 281
Fastighetsskatt		-9 624	-9 445
Fastighetskostnader		-298 217	-305 587
Driftsnetto		247 441	207 470
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 810	-130 674
Bruttoresultat		119 631	76 796
Central administration och marknadsföring	6, 7	-14 152	-13 631
Övriga rörelseintäkter		4 295	13 100
Övriga rörelsekostnader	8	-1 942	-2 406
Rörelseresultat	9	107 833	73 859
Resultat från andelar i koncernföretag	10	47	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	19 594	18 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-85 822	-90 069
Resultat efter finansiella poster		41 652	2 438
Bokslutsdispositioner	13	612	-1 340
Resultat före skatt		42 264	1 098
Skatt på årets resultat	14	-12 658	-4 053
Årets resultat		29 606	-2 955

Moderbolagets Not 2024-12-31 2023-12-31
Balansräkning
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	2 775	4 041
		2 775	4 041

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16, 17	3 696 138	3 794 845
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	19	8 850	14 076
Pågående ny- och ombyggnationer	20	43 841	34 381
		3 748 829	3 843 302

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	21, 22	36 826	27 841
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23, 24	40	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	1 634	1 634
Andra långfristiga fordringar	26	2 445	3 620
		40 945	33 135

Summa anläggningstillgångar		3 792 549	3 880 477
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		963	1 370
		963	1 370

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 294	4 841
Fordringar hos koncernföretag		731 083	626 129
Aktuella skattefordringar		1 079	0
Övriga fordringar		8 286	2 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	5 439	6 455
		750 181	639 514

Kassa och bank

		58 171	62 797
Summa omsättningstillgångar		809 315	703 681

SUMMA TILLGÅNGAR		4 601 864	4 584 159
-------------------------	--	------------------	------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		38 422	38 422
Uppskrivningsfond	30	2 682	3 224
Reservfond		316 898	316 898
		358 003	358 545

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		740 690	743 102
Årets resultat		29 606	-2 955
		770 296	740 147

Summa eget kapital		1 128 298	1 098 692
---------------------------	--	------------------	------------------

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	31	925	2 100
Uppskjuten skatteskuld	32	77 339	64 681
Summa avsättningar		78 264	66 781

Långfristiga skulder	33		
Skulder till kreditinstitut		3 279 439	3 279 439
Summa långfristiga skulder		3 279 439	3 279 439

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		666	320
Leverantörsskulder		22 105	31 799
Skulder till koncernföretag		56	33 956
Aktuella skatteskulder		0	1
Övriga skulder		18 166	2 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	74 870	71 118
Summa kortfristiga skulder		115 862	139 246

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 601 864	4 584 159
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Moderbolagets	Not	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	35	41 652	2 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36	133 974	143 807
Betald inkomstskatt		-1 080	276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		174 546	146 521
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		407	-620
Förändring av kundfordringar		547	35
Förändring av kortfristiga fordringar		-108 732	-112 709
Förändring av leverantörsskulder		-9 716	-81 177
Förändring av kortfristiga skulder		-13 653	20 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 399	-27 165
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-130	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 432	-67 521
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 450	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 985	-5 425
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		72	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 025	-72 946
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-30 000
Utbetald utdelning		0	-7 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-37 031
Årets kassaflöde		-4 626	-137 142
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		62 797	199 939
Likvida medel vid årets slut		58 171	62 797

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver i moderbolaget. Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver särredovisas i koncernen.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Stomme och grund 100 år
Yttertak 40 år
Fasad 50 år
Ytskikt och vitvaror 15 år
Köksinredning 30 år
Fönster 50 år
Värmesystem utanför UC 50 år
Stammar och avlopp 50 år
Badrum, ytskikt och sanitet 50 år
Ventilation 25 år
El 40 år
Transport t ex hiss 25 år
Styr- och övervakning 20 år
Övrigt byggnader 30-50 år
Markanläggningar 20 år
Maskiner 5 år
Inventarier och installationer 5 år
Vindkraftverk 15 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

SigtunaHem arbetar med finansieringsfrågor enligt företagets "Riktlinjer för finansförvaltning". Avtal om ränteswappar, som är ett derivatinstrument, ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränteriskerna. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. Bolaget använder sig av ränteswappar genom vilken man erhåller 3M Stibor och betalar fast ränta. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet säkrar en del (Swapvolym 216 mnkr/Rörlig lånevolym 971,4 mnkr) av den säkrade posten.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentetseffektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i.

Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapital-tillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget har pensionsförpliktelser till verkställande direktör vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelsen redovisas som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

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 som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet (%)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till utvecklingen av marknadsvärden på nyproducerade fastigheter.

**Not 2 Operationella leasingavtal
Koncernen**

	2024	2023
Maskiner/Inventarier		
Förfaller till betalning inom 1 år	1 822	2 063
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	1 930	3 903
	3 752	5 966
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 460	2 136
	2 460	2 136

**Framtida hyresintäkter avseende ej uppsägningsbara
hyresavtal**

Förfaller till betalning inom ett år	7 479	13 130
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	16 358	10 584
Förfaller till betalning senare än 5 år	4 912	3 184
	28 749	26 899

Moderbolaget

	2024	2023
Maskiner/Inventarier		
Förfaller till betalning inom 1 år	1 822	2 063
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	1 930	3 903
	3 752	5 966
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 460	2 136
	2 460	2 136

**Framtida hyresintäkter avseende ej uppsägningsbara
hyresavtal**

Förfaller till betalning inom ett år	7 101	13 130
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	14 462	10 584
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	3 184
	21 563	26 898

ank=20250626;2025063016613

**Not 3 Hyresintäkter
Koncernen**

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	505 518	476 410
Lokaler	33 396	36 297
Outhyrda bostäder	-5 918	-9 781
Outhyrda lokaler	-2 409	-3 403
Outhyrda bilplatser och garage	-2 377	-2 198
Övriga förvaltningsintäkter	16 546	17 660
Bilplatser och garage	23 721	22 172
	568 476	537 157

Moderbolaget

	2024	2023
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bostäder	489 191	461 009
Lokaler	27 118	27 540
Bilplatser	23 124	21 643
Outhyrda bostäder	-5 523	-9 577
Outhyrda lokaler	-2 394	-3 387
Outhyrda bilplatser och garage	-2 219	-2 098
Övriga förvaltningsintäkter	16 361	17 927
	545 658	513 057

**Not 4 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	30	33
Män	43	43
	73	76

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 632	2 181
Övriga anställda	38 410	37 294
	40 042	39 475

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-840	792
Pensionskostnader för övriga anställda	3 831	3 816
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 163	15 971
	19 154	20 579

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	59 196	60 054
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	25 %	21 %
Andel män i styrelsen	75 %	79 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	38 %	67 %

Av koncernens pensionskostnader avser 365 tkr (827 tkr) företags VD och styrelse. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 925 tkr (2 100 tkr)

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	31
Män	42	42
	70	73
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	572	2 181
Övriga anställda	38 410	36 311
	38 982	38 492
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-840	792
Pensionskostnader för övriga anställda	3 766	3 760
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 812	15 646
	18 738	20 198
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	57 720	58 690

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	23 %	25 %
Andel män i styrelsen	77 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	43 %

Av moderföretagets pensionskostnader avser 365 tkr (827 tkr) företags VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 925 tkr (2 100 tkr)

Not 5 Driftkostnader

Koncernen

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 950	47 940
Reparationer	29 350	27 419
El	14 698	16 370
Vatten och avlopp	18 606	16 547
Avfallshantering	14 140	14 908
Uppvärmning	45 662	44 549
Fastighetsanknuten administration	68 965	92 722
Övriga kostnader	4 044	2 853
	249 415	263 308

Moderbolaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 146	47 325
Reparationer	28 779	26 729
El	14 001	15 613
Vatten och avlopp	18 187	16 179
Avfallshantering	13 509	14 254
Uppvärmning	44 741	43 727
Fastighetsanknuten administration	68 107	92 262
Övriga kostnader	3 355	2 772
	243 825	258 861

**Not 6 Arvode till revisorer
Koncernen**

I central administration ingår ersättning 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
KPMG		
Revisionsuppdrag	649	475
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	111
	649	587

Moderbolaget

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	310	210
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	111
	310	321

**Not 7 Central administration och marknadsföring
Koncernen**

	2024	2023
I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse och vd		
Personalkostnader	7 070	8 987
Övriga kostnader	7 988	4 941
	15 058	13 928

Moderbolaget

	2024	2023
I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse och vd		
Personalkostnader	7 070	8 957
Övriga kostnader	7 082	4 674
	14 152	13 631

**Not 8 Övriga rörelsekostnader
Koncernen**

	2024	2023
Utrangering av anläggningstillgångar	2 268	2 406
	2 268	2 406

Moderbolaget

	2024	2023
Utrangering av anläggningstillgångar	1 942	2 406
	1 942	2 406

**Not 9 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Koncernen**

	2024	2023
Andel av inköp som avser Sigtuna kommun	9,00 %	12,00 %
Andel av försäljning som avser Sigtuna kommun	4,30 %	2,80 %

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av inköp som avser Sigtuna kommun	13,51 %	8,60 %
Andel av försäljning som avser Sigtuna kommun	4,35 %	2,80 %
Moderbolaget (Sigtunahem vs dotterbolag)		
Inköp (interna kostnader)	0,98%	2,60%
Försäljning (interna intäkter)	0,31%	0,10%

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	47	0
	47	0

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Ränteintäkter intressebolag	0	302
Övriga ränteintäkter	350	5 716
	350	6 019

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	18 104	12 976
Övriga ränteintäkter	1 490	5 672
	19 594	18 648

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	73 491	65 453
Kommunal borgen	10 828	10 405
Övriga räntekostnader	44	14 225
	84 363	90 083

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	74 950	65 440
Kommunal borgen	10 828	10 405
Övriga räntekostnader	44	14 224
	85 822	90 069

Not 13 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	612	0
Lämnade Koncernbidrag	0	-1 340
	612	-1 340

**Not 14 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		798
Justering avseende tidigare år	19	25
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 861	4 172
Totalt redovisad skatt	9 880	4 995

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 052		-1 976
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 191	20,60	407
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-126
Ej skattepliktiga intäkter		303		7
Justering avseende skatter för föregående år		19		-25
Ej avdragsgill räntenetto		-4 434		-5 618
Övrigt		425		360
Redovisad effektiv skatt	32,88	-9 880	-252,80	-4 995

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	29
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 658	4 024
Totalt redovisad skatt	12 658	4 053

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		42 264		1 098
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 706	20,60	-226
Ej avdragsgilla kostnader		0		-123
Ej skattepliktiga intäkter		300		3
Justering avseende skatter för föregående år		0		-29
Ej avdragsgillt räntenetto		-4 619		-4 023
Övrigt		368		345
Redovisad effektiv skatt	29,95	-12 658	369,22	-4 053

**Not 15 Övriga immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 856	8 856
Inköp	130	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 986	8 856
Ingående avskrivningar	-4 462	-2 967
Årets avskrivningar	-1 528	-1 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 990	-4 463
Utgående redovisat värde	2 996	4 393

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 062	8 062
Inköp	130	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 192	8 062
Ingående avskrivningar	-4 021	-2 658
Årets avskrivningar	-1 396	-1 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 417	-4 021
Utgående redovisat värde	2 775	4 041

**Not 16 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 650 373	5 567 643
Inköp	2 188	2 650
Försäljningar/utrangeringar	-8 257	-11 129
Omklassificeringar	23 440	91 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 667 745 098	5 650 373 857
Ingående avskrivningar	-1 561 730	-1 442 442
Försäljningar/utrangeringar	5 469	8 723
Årets avskrivningar	-127 436	-128 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 683 696	-1 561 730
Ingående uppskrivningar	4 059	4 742
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-683	-683
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 376	4 059
Utgående redovisat värde	3 987 425	4 092 703

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	3 987 426	4 092 703
Verkligt värde	9 187 918	9 057 598
Bokfört värde byggnader	3 624 031	3 725 437
Bokfört värde mark	363 395	367 266
	3 987 426	4 092 703

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 303 993	5 221 263
Inköp	2 188	2 650
Försäljningar/utrangeringar	-7 472	-11 129
Omklassificeringar	22 410	91 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 321 119	5 303 994
Ingående avskrivningar	-1 513 207	-1 401 146
Försäljningar/utrangeringar	5 010	8 723
Årets avskrivningar	-120 160	-120 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 628 357	-1 513 207
Ingående uppskrivningar	4 059	4 742
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-683	-683
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 376	4 059
Utgående redovisat värde	3 696 138	3 794 846
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 696 138	3 794 845
Verkligt värde	8 752 473	8 613 581
Bokfört värde byggnader	3 362 503	3 457 771
Bokfört värde mark	333 635	337 074
	3 696 138	3 794 845

**Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	9 057 598	9 374 800
Årets förändring	-130 319	-317 202
Vid årets slut	9 187 917	9 057 598

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	8 613 581	8 946 380
Årets förändring	138 892	-332 799
Vid årets slut	8 752 473	8 613 581

Värderingen av fastigheternas verkliga värde är utförd av en oberoende värderingsman. Värdering baseras på uppgifter från bolaget om areor, intäkter, driftkostnader samt gjorda investeringar. Fastighetens tekniska skick bedöms av värderaren utifrån en översiktlig okulär besiktning. Framtida in- och utbetalningar samt värde utveckling har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden.

**Not 18 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509	509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509	509
Ingående avskrivningar	-509	-509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509	-509
Utgående redovisat värde	0	0

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509	509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509	509
Ingående avskrivningar	-509	-509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509	-509
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 181	64 348
Inköp	1 416	4 833
Försäljningar/utrangeringar	-694	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 903	69 181
Ingående avskrivningar	-54 925	-45 852
Försäljningar/utrangeringar	509	0
Årets avskrivningar	-6 312	-9 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 727	-54 925
Utgående redovisat värde	9 176	14 256

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 894	64 193
Inköp	1 214	4 701
Försäljningar/utrangeringar	-695	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 413	68 894
Ingående avskrivningar	-54 818	-45 781
Försäljningar/utrangeringar	509	
Årets avskrivningar	-6 254	-9 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 563	-54 818
Utgående redovisat värde	8 850	14 076

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 788	190 026
Inköp	168 610	235 580
Försäljningar/utrangeringar	-9 484	-21 609
Omklassificeringar- aktiveringar	-23 743	-91 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 171	312 788
Utgående redovisat värde	448 171	312 788

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 381	75 939
Inköp	41 354	63 773
Försäljningar/utrangeringar	-9 484	-14 121
Omklassificeringar- aktiveringar	-22 410	-91 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 841	34 381
Utgående redovisat värde	43 841	34 381

**Not 21 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 841	22 416
Inköp	9 380	5 425
Försäljningar	-395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 826	27 841
Utgående redovisat värde	36 826	27 841

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	Bokfört värde fg år
Sigtuna Bostadsförmedling AB	100%	100%	2	2
Fastighetsbolaget Arnhem 1 i Sigtuna AB	100%	100%	1	1
Fastighetsbolaget Arnhem 3 i Sigtuna AB	100%	100%	0	0
Norra Sigtuna Stad 1 AB	100%	100%	0	0
Sätuna Fastighetsförvaltning AB	100%	100%	14	14
Sigtuna Broby Fastighet AB	100%	100%	11	11
SH Entreprenad AB	100%	100%	0	0
SH Projekt Holding AB	100%	100%	0	0
			28	28

	Org.nr	Säte
Sigtuna Bostadsförmedling AB	556864-4941	Sigtuna
Fastighetsbolaget Arnhem 1 i Sigtuna AB	556864-4933	Sigtuna
Fastighetsbolaget Arnhem 3 i Sigtuna AB	556864-4958	Sigtuna
Norra Sigtuna Stad 1 AB	556992-6875	Sigtuna
Sätuna Fastighetsförvaltning AB	556947-4272	Sigtuna
Sigtuna Broby Fastighet AB	559203-7823	Sigtuna
SH Entreprenad AB	559371-9924	Sigtuna
SH Projekt Holding AB	559379-8712	Sigtuna

**Not 23 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 864	3 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 864	3 864
Utgående redovisat värde	3 864	3 864

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

**Not 24 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening	0%	0%	4	40
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	47,50%	50,00%	237	3 824
				3 864

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226	Stockholm	0	0
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	559015-0503	Sigtuna	52 790	3 608

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening	0%	0%	4	40
				40

	Org.nr	Säte
Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226	Stockholm

**Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 634	1 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634
Utgående redovisat värde	1 634	1 634

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 634	1 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634
Utgående redovisat värde	1 634	1 634

**Not 26 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 495	15 016
Tillkommande fordringar	0	315
Avgående fordringar	-1 175	0
Omklassificeringar	0	4 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 320	19 495
Utgående redovisat värde	18 320	19 495

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 620	3 305
Tillkommande fordringar		315
Avgående fordringar	-1 175	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 445	3 620
Utgående redovisat värde	2 445	3 620

**Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 981	2 663
Förutbetalda kostnader	4 173	4 242
	6 154	6 906

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 402	2 311
Förutbetalda kostnader	4 037	4 144
	5 439	6 455

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	38 422	1 000
	38 422	

Ingen förändring har skett jämfört med föregående år.

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	38 422	1 000
	38 422	

Ingen förändring har skett jämfört med föregående år.

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	740 689 604
årets vinst	29 606 350
	770 295 954
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	7 031 226
	763 264 728
	770 295 954

**Not 30 Uppskrivningsfond
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	-2 837	-3 379
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	542	542
	-2 295	-2 837

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	-3 225	-3 767
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	542	542
Belopp vid årets utgång	-2 683	-3 225

**Not 31 Avsättningar pensioner och liknande förpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	2 100	1 785
Årets avsättningar	0	315
Under året återförda belopp	-1 175	
	925	2 100

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	2 100	1 785
Årets avsättningar	0	315
Under året återförda belopp	-1 175	0
	925	2 100

**Not 32 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2024-12-31		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader				
Avdragsgilla temporära skillnader			-98 374	-98 374
Skattemässiga underskottsavdrag		14 018		14 018
		14 018	-98 374	-84 356

2023-12-31		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader				
Avdragsgilla temporära skillnader			-85 455	-85 455
Skattemässiga underskottsavdrag		10 999		10 999
		10 999	-85 455	-74 456

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-85 455	-12 880	-98 374
Skattemässiga underskottsavdrag	10 999	3 019	14 018
	-74 456	-9 861	-84 356

Moderbolaget

2024-12-31		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader				
Skattemässiga underskottsavdrag		10 642		10 642
Byggnader och mark			-87 981	-87 981
		10 642	-87 981	-77 339

2023-12-31		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader				
Skattemässiga underskottsavdrag		22 156		22 156
Byggnader och mark			-86 837	-86 837
		22 156	-86 837	-64 681

**Förändring av uppskjuten
skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	22 156	-11 514	0	10 642
Byggnader och mark	-86 837	-1 144	0	-87 981
	-64 681	-12 658	0	-77 339

**Not 33 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Nedan framgår fördelning av lån		
Förfaller inom 1 år	756 000	528 000
Förfaller mellan 1-5 år	2 153 439	2 389 124
Förfaller senare än 5 år	370 000	362 315
	3 279 439	3 279 439

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Nedan framgår fördelning av lån		
Förfaller inom 1 år	756 000	528 000
Förfaller mellan 1-5 år	2 153 439	2 389 124
Förfaller senare än 5 år	370 000	362 315
	3 279 439	3 279 439

**Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 296	5 999
Upplupna semesterlöner	2 865	2 894
Upplupna sociala avgifter	3 468	2 452
Förutbetalda hyror	43 005	38 291
Övriga upplupna kostnader	5 141	6 291
Upplupna taxebundna kostnader	7 385	8 215
Upplupna borgensavgifter	10 828	10 405
	78 988	74 547

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 296	5 999
Upplupna semesterlöner	2 852	2 877
Upplupna sociala avgifter	3 433	2 419
Förutbetalda hyror	39 786	35 337
Övriga upplupna kostnader	4 498	6 078
Upplupna taxebundna kostnader	7 177	8 004
Upplupna borgensavgifter	10 828	10 405
	74 870	71 119

Not 35 Räkningar och utdelningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	-1 821	-6 019
Erlagd ränta	74 999	79 678
	73 178	73 659

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	-1 490	-5 672
Erlagd ränta	74 987	79 665
	73 497	73 993

Not 36 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	136 199	138 069
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 480	2 692
Avsättningar avseende pension	-1 175	315
Omklassificeringar av investeringar	7 838	10 412
	141 382	151 488

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	128 673	130 674
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 806	2 406
Omklassificering av investeringar	8 281	10 412
Avsättningar avseende pension	-1 175	315
	133 973	143 807

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång avser viktiga händelser efter bokslutsdagen men innan årsredovisningen fastställs. Dessa händelser kan påverka företagets finansiella ställning eller framtidsutsikter. Händelserna kan vara av justerande eller icke-justerande karaktär.

Justerande händelser är när det har inkommit ytterligare information om förhållanden som gör att de övervägnaden som gjordes i bokslutet inte stämmer längre och räkenskaperna behöver justeras.

Icke-justerande händelser är händelser som inträffar efter balansdagen men som inte påverkar räkenskaperna.

Efter bokslutsdagen men innan årsredovisningen fastställdes beslutade nuvarande vd att lämna sitt uppdrag. Göran Langer, Langer Management AB, lämnar sitt uppdrag den 3 juni 2025. Rekrytering av vd pågår. Händelsen har inte medfört några justeringar i räkenskaperna.

**Not 38 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Pantbrev fastigheter	150 000	290 000
Garantiförbindelse Fastigo	746	743
Kapitalförsäkring VD	925	2 100
	151 671	292 843

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Pantbrev fastigheter	150 000	290 000
Garantiförbindelse Fastigo	746	743
Kapitalförsäkring VD	925	2 100
	151 671	292 843

Not 39 Uppgifter om moderföretag

Moderbolaget

AB SigtunaHem är ett dotterföretag till Sigtuna kommun, org.nr 212000-0225 med säte i Sigtuna. Sigtuna kommun upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Märsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Langby
Ordförande

Kjell Holmgren
Vice ordförande

Gert Höglund

Ulrik Wallström

Per-Olof Eurell

Niklas Andersson

Christer Forssman

Anneli Henriksson

Rein Lallo

Ronnie Lundin

Annika Nilsson

Ulrica Sköld
arbetstagarrepresentant

Jens Eriksson
arbetstagarrepresentant

Göran Langer
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN: Kjell Valter Holmgren
TITEL: vice ordförande
TID: 2025-04-01 21:49:01 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ANNIKA PERNILLA NILSSON
TID: 2025-04-01 21:57:29 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: PER CHRISTER FORSSMAN
TID: 2025-04-01 22:36:02 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: PER RONNIE GUNNAR LUNDIN
TID: 2025-04-02 00:54:27 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Gert Robert Höglund
TID: 2025-04-02 01:41:23 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: PER-OLOF EURELL
TID: 2025-04-02 06:41:30 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ANNELI HENRIKSON
TID: 2025-04-02 08:59:42 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Niklas Kristoffer Andersson
TID: 2025-04-02 10:36:32 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Hans Ulrik Wallström
TID: 2025-04-02 10:38:15 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ERIK LANGBY
TITEL: ordförande
TID: 2025-04-02 10:50:10 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation




NAMN: Göran Langer
TITEL: VD
TID: 2025-04-03 06:05:54 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation




NAMN: ULRICA SKÖLD
TITEL, ORGANISATION: arbetstagarerepresentant, Fastighetsanställdas fö...
TID: 2025-04-03 07:03:04 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN:	JENS OLOF THOMAS ERIKSSON	
TITEL, ORGANISATION:	arbetstagarrepresentant, Vision	
TID:	2025-04-03 09:15:11 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	

NAMN:	Rein Tapani Lallo	
TID:	2025-04-03 14:51:13 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	

NAMN:	CECILIA KVIST	
TITEL, ORGANISATION:	Auktoriserad revisor, KPMG	
TID:	2025-04-04 10:10:45 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget SigtunaHem, org. nr 556059-5356

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget SigtunaHem 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 för 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och lämpligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland



de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget SigtunaHem 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CECILIA KVIST

Auktoriserad revisor

Serienummer: 06533c6dc3687a[...]ed3f4ba5762e7

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-04 08:01:58 UTC



ank=20250626;2025063016638

Penneo dokumentnyckel: YKLOW-59F9X-1ZPZZ-TGOPP-KB4XD-BFMW2

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.