20230419089790

SKAB
SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Org nr 559087-2452

ÅRSREDOVISNING
2022-01-01- 2022-12-31

Undertecknad VD i Sollentuna Kommunfastigheter AB intygar att resultat- och balansräkningen fastställdes på årsstämman den 3 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport stämmer överens med originalet.

Sollentuna 2023-04-17

Andreas Hellström

VD, SKAB

Årsredovisning **2022**
Sollentuna Kommunfastigheter AB

SKAB

20230419089981

Innehåll

Detta är SKAB

4 Vision, affärsidé och värdegrund
5 SKAB på fem minuter
6 VD har ordet
8 2022 i bilder
12 Sammanfattning av ägardirektiv

Verksamhetsmål

14 Mål, strategi och nyckeltal
Mål 1. Nöjda kunder
Mål 2. Ekonomisk stabilitet
Mål 3. Hållbar utveckling
Mål 4. Attraktiv arbetsplats

Reportage från verksamheten

24 Turebergshuset färdigt för inflytt
26 SKAB i framkant på energioptimering
28 SKAB:s första hunddagis inflyttsklart
30 Linnés FSK – Från lerpöl till välkomnande entré
32 De förvaltar Sollentunas kulturarv
35 Lokalvård är ekonomi
36 Så agerar SKAB i händelse av kris
38 Styrelseordföranden: Hela SKAB har tagit sjumilakliv 2022

Organisation

40 Ledning
41 Styrelse

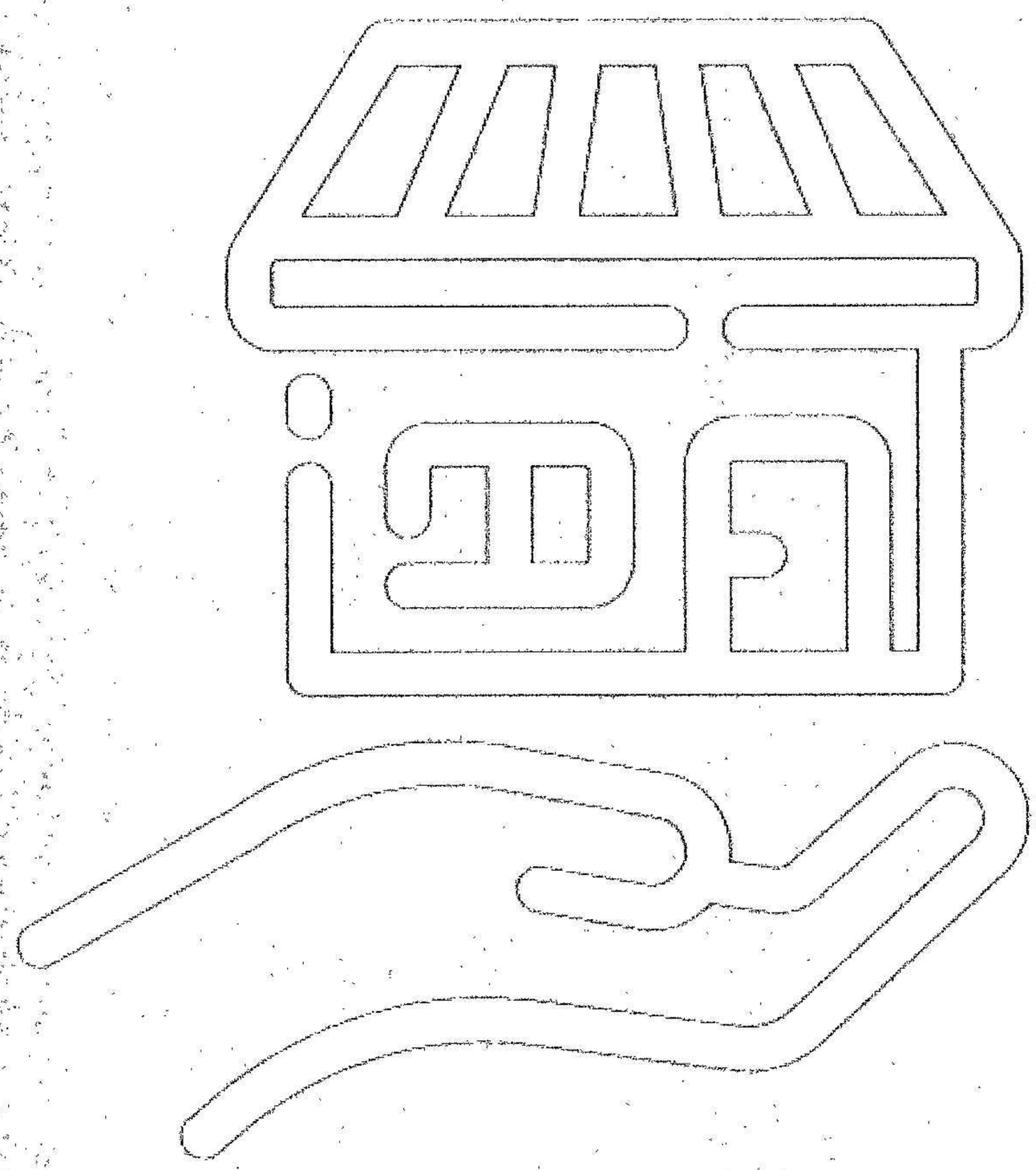
Fastigheter

42 Fastighetsförteckning

Ekonomisk redovisning

44 Förvaltningsberättelse
46 Resultaträkning
47 Balansräkning
48 Kassaflödesanalys & rapport över förändringar i eget kapital
49 Noter
55 Underskrifter
56 Revisionsberättelse

DETTA ÄR SKAB



Vision, affärsidé och värdegrund

Vision

”Samhällsfastigheter som bidrar till ett bättre Sollentuna.”

Affärsidé

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

Värdegrund

SKAB står för:

Samhällsnyttiga

Kundfokuserade

Ansvarstagande

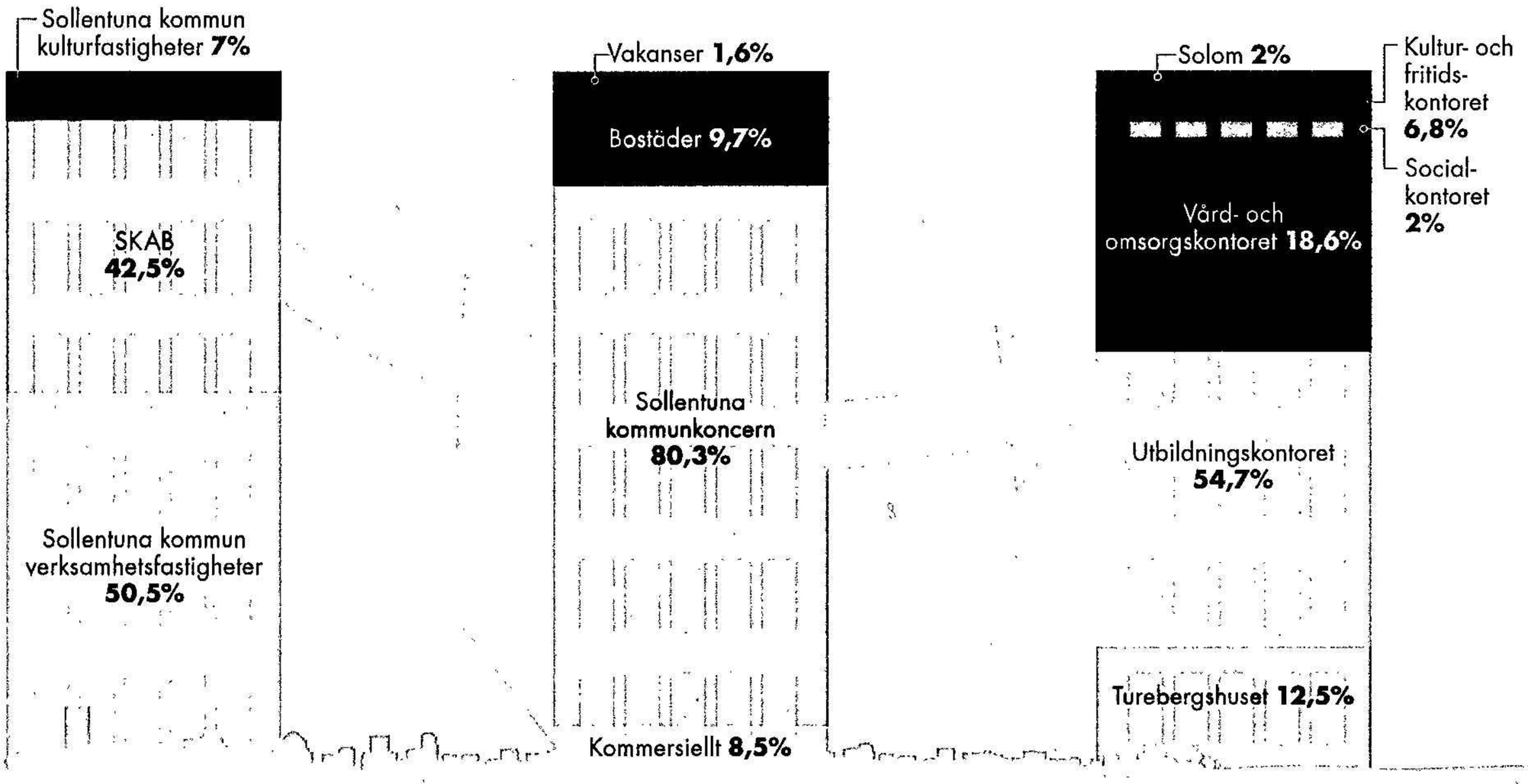
Bra bemötande

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. ■

20230419008982

SKAB på fem minuter

Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka **48 skolor och förskolor, 21 gruppboenden och sex äldreboenden** i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka **314 000 kvadratmeter**. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.



Omsättning: **241** miljoner kronor

Anställda: **30** stycken

Förskolor & grundskolor: **48** stycken

Boenden: **27** stycken

Kommunens lokalresursplan – för SKAB att stötta

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

Sollentuna Kommunfastigheter AB är kommunens huvudleverantör av verksamhetslokaler och deltar med input i framtagandet av lokalresursplanen. Lokalresursplanen ger en indikation på kommunens kommande lokalbehov som blir en viktig parameter i bolagets planering och utveckling med uppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler.

ANDREAS HELLSTRÖM, VD

SKAB står väl rustade för tidens utmaningar!

2022 har inneburit utmaningar för hela samhället vilket självklart även påverkar verksamheten i SKAB. Höga elpriser, hög inflationstakt och högre räntor innebär för vår del att marginaler minskar och att vi får mindre tjänster och produkter för samma pengar när vi gör upphandlingar.

FÖR ATT MOTVERKA DE ÖKADE elpriserna har vi inlett ett fokuserat arbete med att sänka elförbrukningen i våra fastigheter. Arbetet innefattar både driftåtgärder, där vi trimmar och skruvar på befintliga värme- och ventilationsanläggningar och genom investeringar där gamla anläggningar byts mot nyare vilket ger en lägre förbrukning. Detta arbete hade dock inte varit möjligt att genomföra med bra utväxling om vi inte har koll och kontroll på aktuell förbrukning, timme för timme, på varje fastighet, så energiuppföljningsarbete har varit en bas i arbetet.

Resultatet för vårt arbete med att sänka el- och energiförbrukningen (vi har fjärrvärme i de flesta fastigheter i vårt bestånd) visar på en sänkning med cirka 12 % eller 1,9 miljoner kWh i SKABs ägda fastigheter.

Detta är kilowattimmar vi inte behöver betala för kommande år vilket fortsättningsvis ger oss en extra sporre att fortsätta detta arbete de kommande år vi har framför oss. Arbetet med energioptimering och effektivisering får inte ta paus och vila.

För att få ut så mycket ombyggnation och renovering som möjligt från varje krona har vi arbetat fokuserat med planering och genomförande av investerings- och underhållsprojekt. Resultatet så här långt är mycket lovande där ett idogt och kontinuerligt arbete med att hitta ett så effektivt upplägg i varje projekt och åtgärd som möjligt så att vi kan vi få in fler åtgärder mot årets slut om budgetutrymme finns.

I en sammanfattning av året kan man inte låta bli att nämna Turebergshuset, återigen. Under slutet av 2022 slutfördes arbetena och entreprenaden har godkänts. Ett mångårigt och stundtals slitigt arbete mynnade ut i ett nyrenoverat Turebergshus som har den standard och kvaliteteter som ett modernt kommunhus av idag ska ha och med denna renovering läggs grunden för ytterligare, i runda slängar, en 50-årsperiod innan det kanske blir dags igen för en renovering.

Ombyggnationen har klarat både budget, tidplan och de kvalitetsmål vi satte för projektet och detta är vi mycket stolta över!

Åren framför oss kan bli prövande på många sätt och vis men med nämnda och ett flertal andra minst lika viktiga arbeten med att få ur så mycket drift, underhåll och investeringar som möjligt av varje krona står vi väl rustade för kommande år! ■

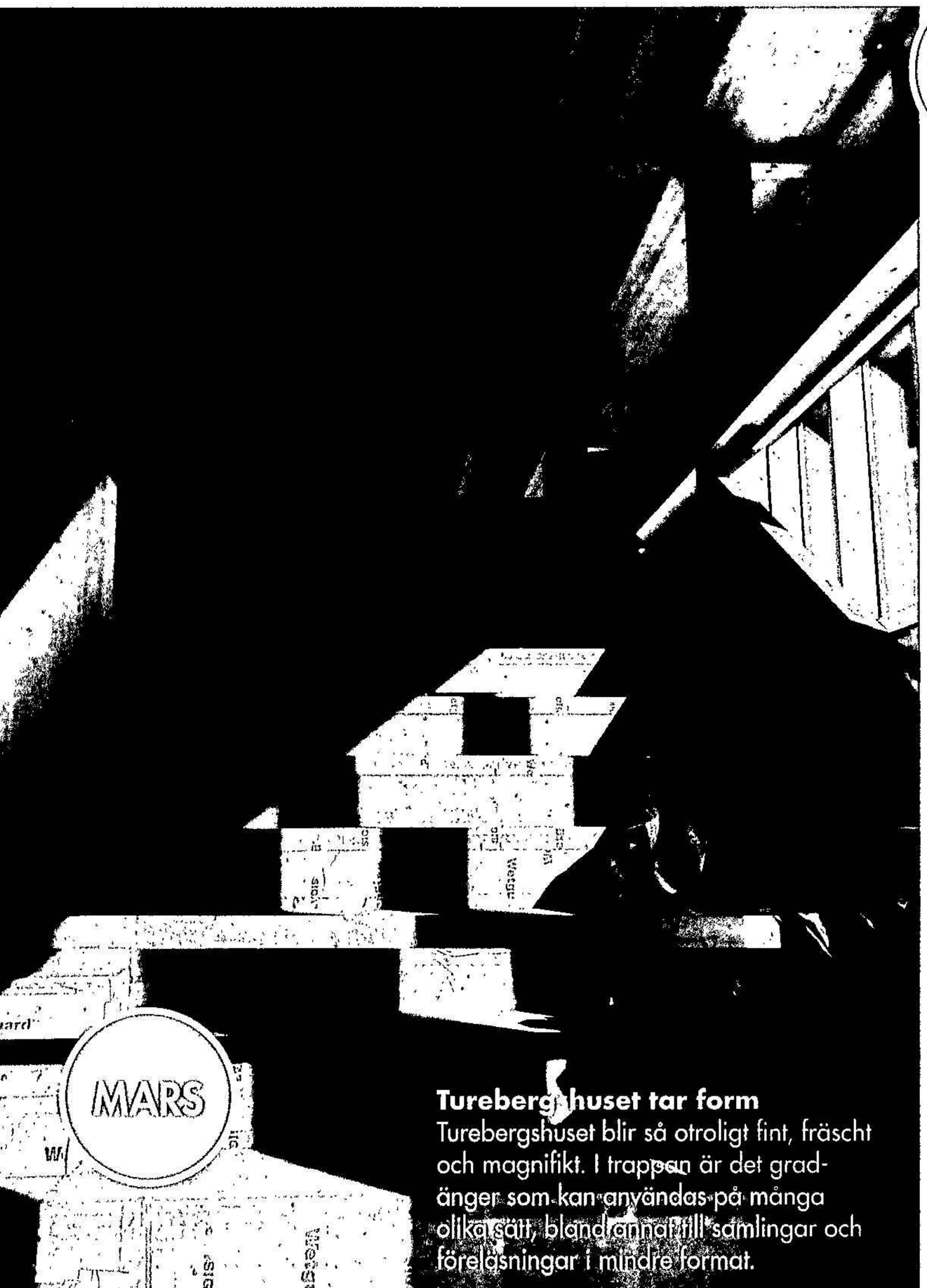
Andreas Hellström

”Ombyggnationen har klarat både budget, tidplan och de kvalitetsmål vi satte för projektet och detta är vi mycket stolta över!

2022 i bilder

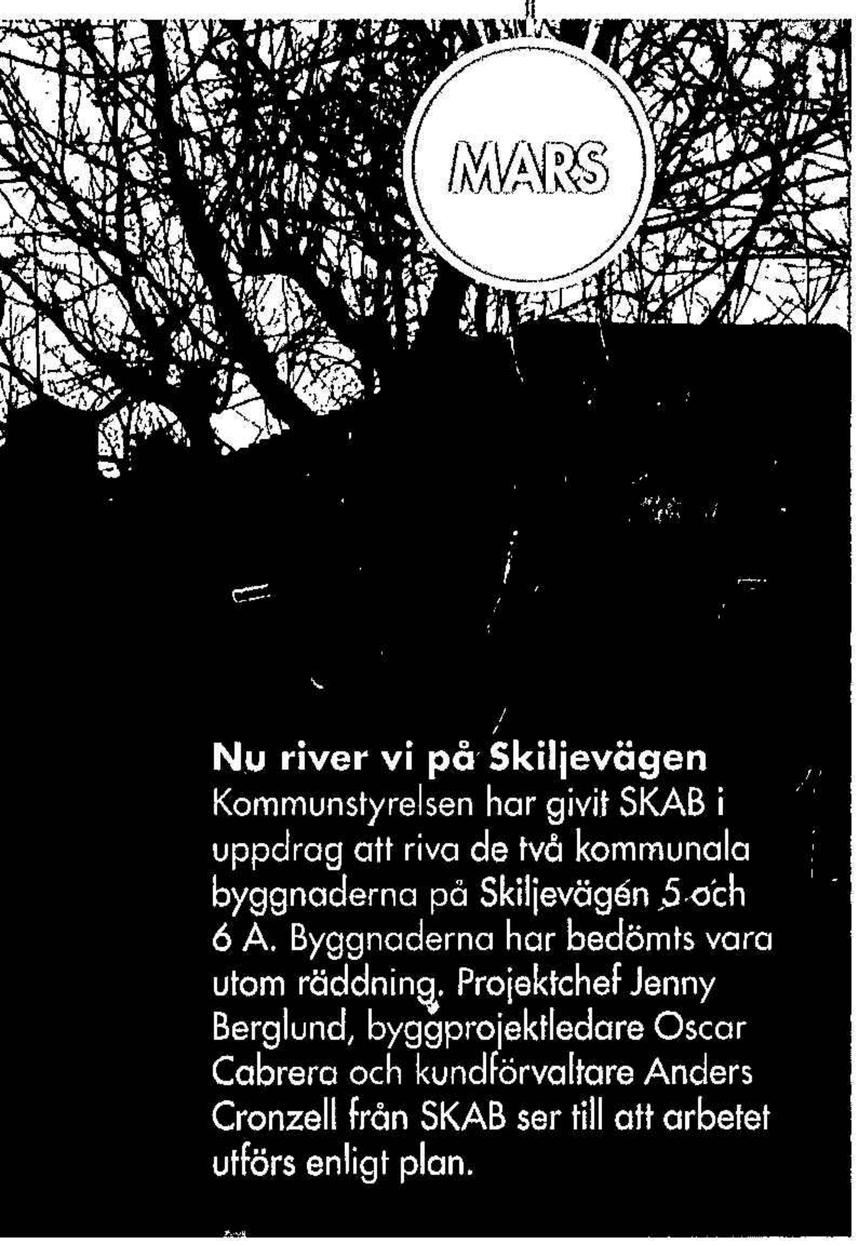
Året var mycket händelserikt utifrån flera perspektiv. Här bjuder vi på några utvalda höjdpunkter som får representera 2022!

Ny LSS-verksamhet på Viby gård
Kommunens vård- och omsorgsbolag AB SOLOM öppnar ett aktivitetscenter i det vackra huset på Lantgårdsvägen, som SKAB:s kundförvaltare Eva Sundström ansvarar för.



Turebergshuset tar form
Turebergshuset blir så otroligt fint, fräscht och magnifikt. I trappan är det gradänger som kan användas på många olika sätt, bland annat till samlingar och föreläsningar i mindre format.

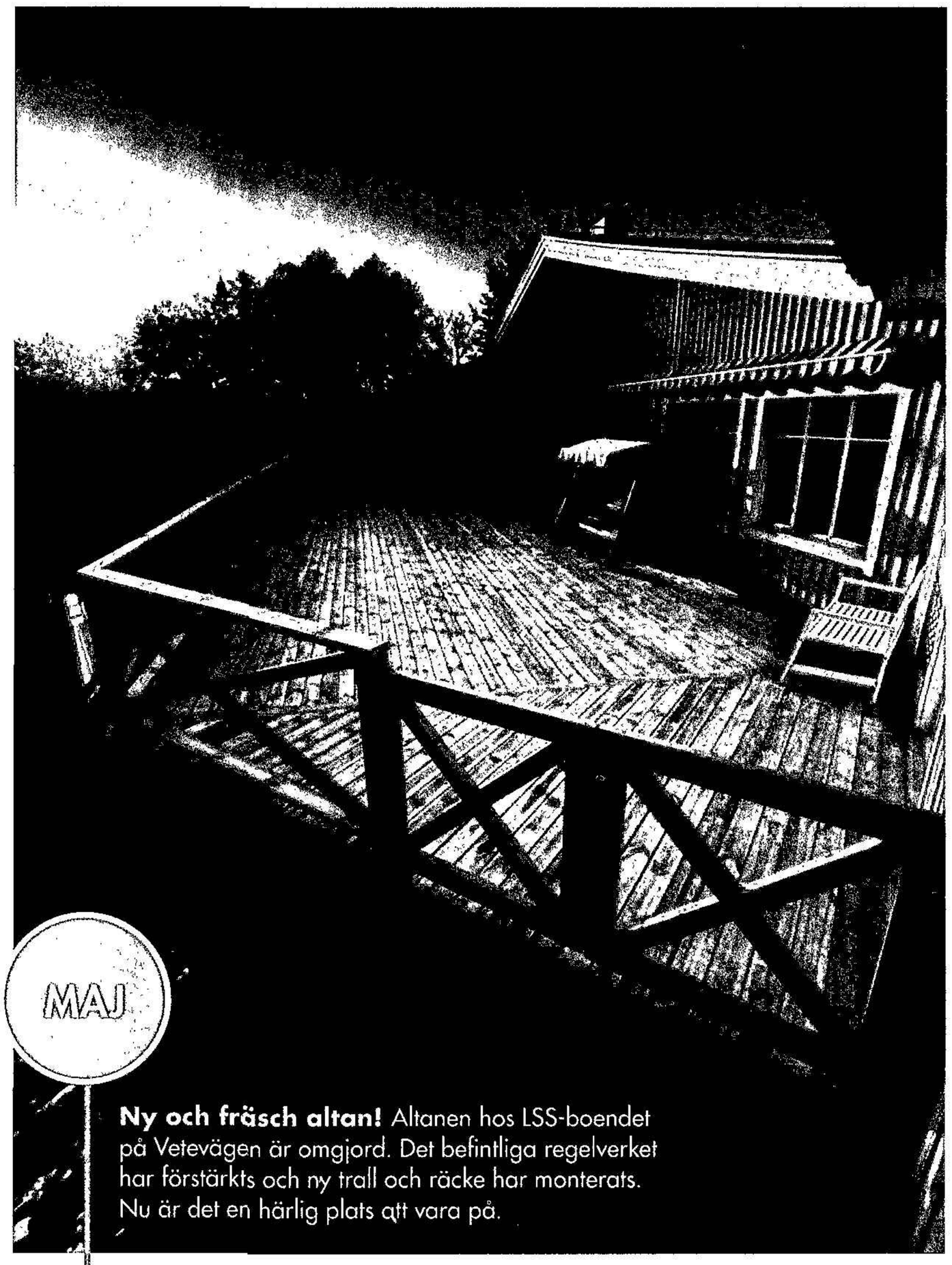
Rundtur i Turebergshuset
Turebergshusets byggprojektledare Anna Dunge och Jonas Franzén tar med SKAB:s ordförande Thomas Ardenfors och projektchef Jenny Berglund på en svindlande, händelserik rundtur. Det tittades på solceller, inspekterades fina personalutrymmen blandat med ventilationstrummor och skapades film. En helt vanlig dag på jobbet alltså.



Nu river vi på Skiljevägen
Kommunstyrelsen har givit SKAB i uppdrag att riva de två kommunala byggnaderna på Skiljevägen 5 och 6 A. Byggnaderna har bedömts vara utom räddning. Projektchef Jenny Berglund, byggprojektledare Oscar Cabrera och kundförvaltare Anders Cronzell från SKAB ser till att arbetet utförs enligt plan.

LOU för SKAB
Fredrik Dahlström från Upphandlingsbyrån utbildade SKAB i LOU (Lagen om Offentlig Upphandling). Mycket matnyttigt!

Skräpplockardag för SKAB
Gänget på SKAB tog sina skräpplockartänger, påsar och västar och begav sig ut runt Helenelundsskolan, Edsbergsskolan och Tegelhagsskolan för att plocka skräp för ett finare Sollentuna.



MAJ

Ny och fräsch altan! Altanen hos LSS-boendet på Vetevägen är omgjord. Det befintliga regelverket har förstärkts och ny trall och räcke har monterats. Nu är det en härlig plats att vara på.

JULI

Nydränerat. Under sommaren avslutades en efterlängtad dränering på Runbackaskolan. Markförvaltare Niklas Eriksson driver projektet.

Första spadtaget för Sjösportcenter Norrviken! Projektet innefattar tre byggnader med tillhörande markåtgärder och parkering samt bryggor.

AUG

JUNI

Tack för allt, spisen
Kari Aarni på kulturfastighetsavdelningen och Linds Kakelugnsmakeri demonterade en kakelugn att spara för framtiden.

JUNI

Sommarlunch på Viby herrgård
Alla medarbetare på SKAB blev bjudna på en fantastisk sommarlunch på vackra Viby herrgård. VD Andreas Hellström tackade alla medarbetare för ett bra arbete under vårterminen och önskade alla en välförtjänt kommande ledighet.

AUG

Optimering pågår
Tekniske förvaltaren Robin Renman ser till att SKAB:s bestånd inte drar mer energi än vad som behövs. Dessutom kan han nu övervaka samtliga fastigheters energikonsumtion från sitt skrivbord.

Nya, fina orienteringstavlor i Edsbergsparken!
De uppdaterade tavlorna visar på ett smidigt och enkelt sätt var i parken du befinner dig samt var du kan hitta exempelvis Stallbacken kultur, Oxstallet, utsikten, runsten, köksträdgården med mera. Varmt välkomna att inspektera de nya, fina tavlorna! Thomas Ardenfors, ordförande i SKAB och Thomas Nyman, ordförande för kultur- och fritidsnämnden stod för invigningen.

Fasadrenovering av Ladugården
Byggnaden uppfördes år 1760 på Stallbacken i Edsvikområdet. Nu påbörjas en uppfräschning.

Invigning av BFF Hunddagis!
Kön är lång till att få en plats till sin hund och SKAB är mycket glada att BFF Hunddagis är en hyresgäst!

Fotosession i kommunen
Jenny Lagerqvist har fotograferat några av SKAB:s alla intressanta projekt. Bra jobbat alla SKAB:are som agerat fotomodeller och statister.

Nystart för Edsbergsskolan
Ett spadtag för Edsbergsskolans skolgård! Det blir bland annat en ny basketplan, en plan med konstgräs, löparbanor och ett utegym. Tack till Henrik Thunes (M), Thomas Nyman (KD), Anna-Lena Johansson (L) och Jonas Riedel (C), Soley Aksöz Lithborn (M) och Thomas Ardenfors (M) för grävhjälp.

Sammanfattning av ägardirektiv

► Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.

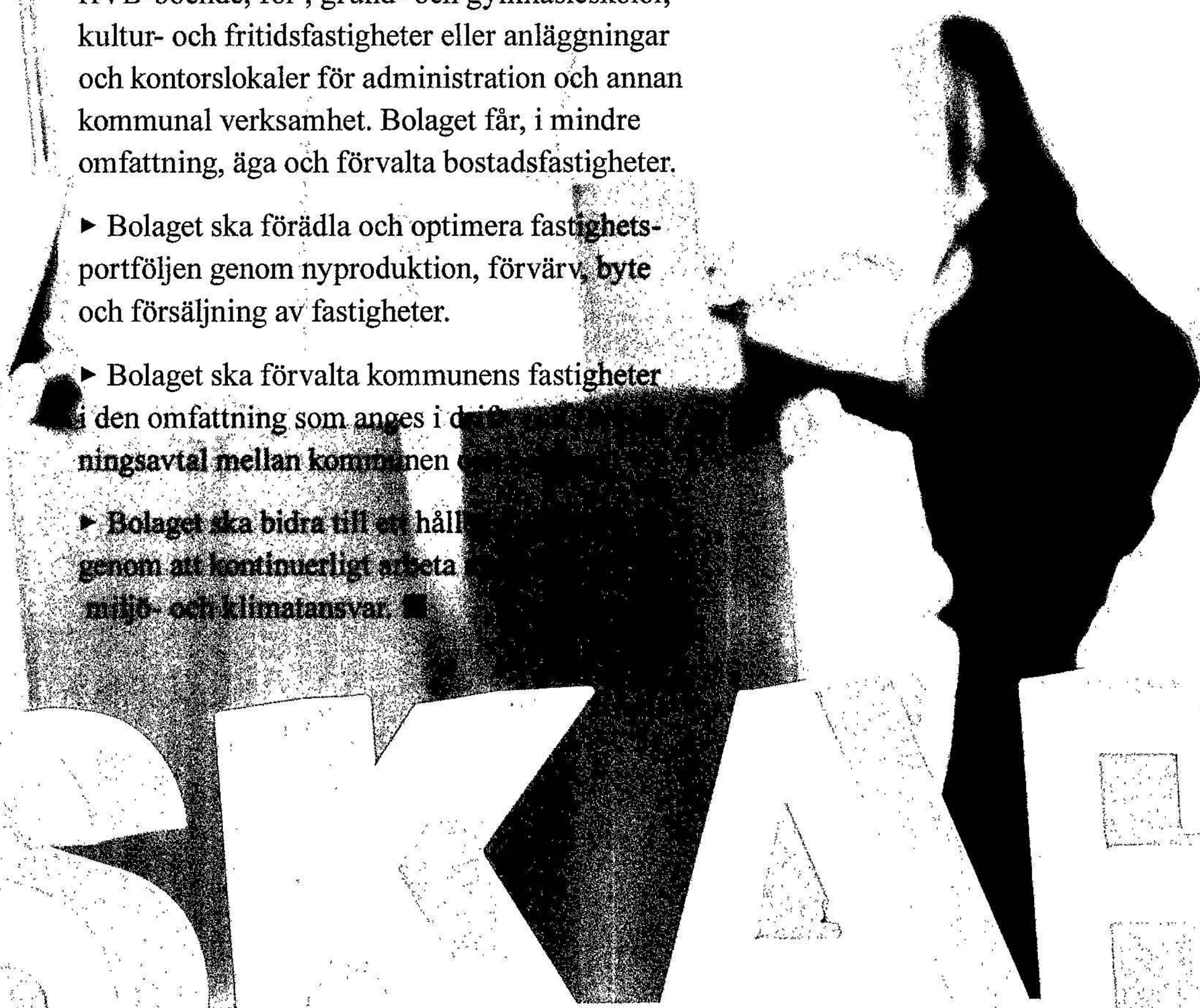
► Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.

► 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 d
ningsavtal mellan kommunen

► Bolaget ska bidra till ett håll
genom att kontinuerligt arbeta
miljö- och klimatansvar. ■



20230419089866

Mål, strategi och nyckeltal

SKAB har nu funnits sedan 2019! Vi arbetar med stor drivkraft mot vår vision och våra övergripande målsättningar för verksamheten: nöjda kunder, ekonomisk stabilitet, hållbar utveckling samt att vara en attraktiv arbetsplats. För att bidra till våra övergripande mål, har varje avdelning arbetat fram avdelningsmål och strategier:

PROJEKTAVDELNINGEN:

Effektiv fastighetsutveckling utifrån överenskommen standard.

Projektavdelningen ansvarar för ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter ägda av SKAB och Sollentuna kommun. Målet är att producera och renovera ändamålsenliga och verksamhetsstöttande lokaler på ett hållbart sätt, till rätt kostnad och kvalitet. För att hålla nere kostnaderna för produktion, utan att minska på kvalitet, måste avdelningens fokus de närmaste åren vara att finslipa processer. Det görs genom att fastställa och implementera rutiner och arbetssätt i nära samarbete med beställare och leverantörer. Avdelningen ska vara en lärande organisation där varje ny- och ombyggnation bidrar till ökad kunskap, en kunskap som tas vidare till nästa byggnation. ■

AFFÄRSUTVECKLINGS- OCH EKONOMIAVDELNINGEN:

Affärs- och verksamhetsstöd.

Affärsutvecklings- och ekonomiavdelningen ansvarar för att stötta verksamheten och styrelsen, göra SKAB mer synligt mot utvalda målgrupper, samt följa upp bolagets ekonomiska ställning. Målet är att bygga upp och implementera tydliga och effektiva strategier, processer och rutiner, som stöttar verksamheten på bästa sätt.

SKAB:s mål för hela verksamheten är att skapa samhällsnytta och långsiktiga värden för kunder, medarbetare, samhälle och ägare. Våra mål utgör också ramverket för de handlingsplaner och aktiviteter för avdelningar och medarbetare som sätts varje år. ■

KULTURFASTIGHETSAVDELNINGEN:

Varsam och hållbar förvaltning med fokus på att bevara kulturarvet.

Kulturfastighetsavdelningen ansvarar för att förvalta och utveckla de kulturfastigheter som Sollentuna kommun äger. Arbetet sker genom att kartlägga, besikta och på sikt renovera och hyra ut bland annat torp, gårdar och Edsbergs slotts byggnader. En del byggnader har ett stort behov av underhåll och har därför stått tomma under en längre tid. Målet är att bevara kommunens kulturarv genom att på ett varsamt sätt förvalta varje byggnad efter sina förutsättningar och bevara karaktären genom minsta möjliga ingrepp, förhindra skador och arbeta med traditionella material och traditionell teknik. Fastigheterna ingår i den offentliga miljön som berör oss alla och karaktärsdragen i de olika byggnaderna och bebyggelsemiljöerna har därför stor betydelse. Förvaltning av kulturarvet kräver kunskap och ett varsamt förhållningssätt hos fastighetsägaren, hyresgästen och entreprenören. ■

FÖRVALTNINGSAVDELNINGEN:

Aktiv och hållbar förvaltning samt tät kunddialog.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltningen av kommunens och SKAB:s fastigheter. Målet är att ha effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Förvaltningen ska genomsyras av förutsägbarhet av exempelvis underhållsåtgärder och fastighetsägarinitierade investeringar, samt kvalitetssäkrande myndighetskrav och fastighetsägaransvar. Avdelningen har under året fortsatt arbetat med utveckling av processer för underhållsplanering och ekonomisk styrning och uppföljning. SKAB har även påbörjat uppdraget att arbeta med inventering av lås och larmsystem som en tjänst åt kommunen. Alltid i tät dialog med kunderna. ■

Fyra övergripande målsättningar:

Mål 1. Nöjda kunder

SKAB SKA ARBETA målmedvetet och strukturerat för att få nöjda kunder. Det är grunden i vår verksamhet, varför vi finns till.

SKAB:s kunder har en komplex vardag, där SKAB är en av många partners som behövs för att stötta kundens målsättningar. Vi ser ett behov av att förtydliga vår verksamhet, vad kunderna kan förvänta sig av oss, och vad som inte ingår i vårt uppdrag (gränsdragning).

Detta kan idag vara otydligt för kunden, varför vi behöver förtydliga detta för att underlätta för dem. Vår strategi innebär tät kunddialog, förtroendeskapande, relevant och hjälpsam kommunikation i såväl kundmöten som nya kanaler. Vår målsättning är att kunderna ska bli mer nöjda.

Vår kunddialog sker via både fysiska och digitala möten. Vi har fortsatt med våra nyhetsbrev som skickas till våra hyresgäster. De innehåller intressant och hjälpsam men även säsongsrelaterad information, som snöröjning och halkbekämpning på vintern, inomhusklimat, ventilation, men även skadeförebyggande tips kring exempelvis klotter och bränder på skolgården, eller lokalvård och säkerhetsrutiner. I nyhetsbrevet länkar vi till vår hyresgästhandbok för att visa var man hittar aktuell information.

Via våra kanaler på LinkedIn samt sociala medier visar vi upp vilken nytta vi tillför och vad som händer i vår vardag, exempelvis visar vi vad som händer i olika byggprojekt, i våra utemiljöer och presenterar våra nya medarbetare.

Julfika

Vi genomförde, liksom 2019 och 2021, en julfika på Edsbergs slott med relevant och hjälpsam information för samtliga av våra hyresgäster i kulturfastigheterna. Det var mycket uppskattat och är numera en återkommande tradition.

Inomhusmiljö

Vi har implementerat en ny rutin kring anmälningar om dålig inomhusmiljö som kan vara fastighetsrelaterad. Resultatet vi fått är att vi nu har tydliga rutiner som vi kan kommunicera med hyresgästen och eventuell hyresvärd (om vi hyr in lokalen) och det har varit uppskattat både av hyresgäster och eventuell hyresvärd. Rutinen bidrar till att vi kan hantera ärendet snabbare, med tydliga processer och checklistor.

NKI

Vartannat år genomför vi en stor NKI-undersökning. Nästa mätning kommer att ske 2023. Nöjd-Kund-Index (NKI) är ett vedertaget index och många branscher och kommuner använder sig av det. Syftet är att vi ska få reda på vad alla våra viktiga hyresgäster tycker kring hur vi sköter vårt uppdrag och hur vi kan göra vardagen bättre för våra hyresgäster. Mätningen är mycket viktig för oss, så pass viktig att vi i år valde att genomföra en mindre undersökning – en temperaturmätning, kvartalsvis. Detta för att inte behöva vänta i två år på hyresgästernas viktiga svar.

Temperaturmätningen genomfördes genom att hyresgästen besvarade fem olika frågor. Sedan analyserar vi, drar lärdomar och planerar våra handlingsplaner och vår verksamhetsplanering. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Resultat 2021	Mål 2023
NKI: Förvaltade fastigheter åt Sollentuna kommun	47	52	55
NKI: kulturfastigheter lokal	–	68	70
NKI: kulturfastigheter bostad	–	78	78
NKI: SKAB:s egna fastigheter	34	57	58

20230419088988

Mål 2. Ekonomisk stabilitet

ATT UPPFYLLA ÄGARDIREKTIVETS regleringar om bolagets ekonomi är av hög vikt.

BOLAGET SKA:

- ha en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå
- klara verksamheten utan kapitaltillskott från ägaren
- ha en soliditetsnivå om minst 25 %.
- ha en kassalikviditet om minst 100 %.

Uppfyller bolaget ovanstående ekonomiska grundramar har bolaget en stabil grund vilket säkrar upp verksamheten på lång sikt. Målet är att ha en kostnadseffektiv förvaltning vilket möjliggör den hyresmodell som används mot kommunala hyresgäster. Vi kommer även att fokusera på att utveckla effektiva processer och rutiner kring ekonomisk uppföljning och rapportering för att stötta verksamheten.

UTHYRNING AV LOKALER i SKAB:s fastighetsbestånd där kommunen eller dess bolag är kund ska ske till självkostnad och principerna för självkostnad och hyressättningen regleras i Regler för inhyrning och hyressättning inom Sollentuna kommunkoncern som antogs av Kommunfullmäktige 2018-09-20. Lokaler som hyrs ut till övriga kunder ska hyras ut till marknadshyra.

Hållbara affärer

Genom en hållbar ekonomisk utveckling skapas förutsättningar för att SKAB ska kunna fortsätta bedriva ett ansvarsfullt och affärsetiskt företagande. SKAB ska kännetecknas av ansvarstagande, bra bemötande och hög etik och moral. Vi tar avstånd från all form av korruption och det är självklart att våra leverantörer delar dessa värderingar.

Plan för internkontroll

Under hösten 2022 togs en reviderad plan för internkontrollplan för år 2023. Vi kommer fortsatt att gå igenom riskanalysen i ett verksamhetssystem och uppdatera riskvärdena på befintliga processer/risker. Utifrån dessa riskvärden med tillägg för väsentliga processer tas internkontrollplanen för nästkommande år fram. Ansvarig för interkontrollen och avdelningschef arbetar fram kontroller samt intervall för dessa.

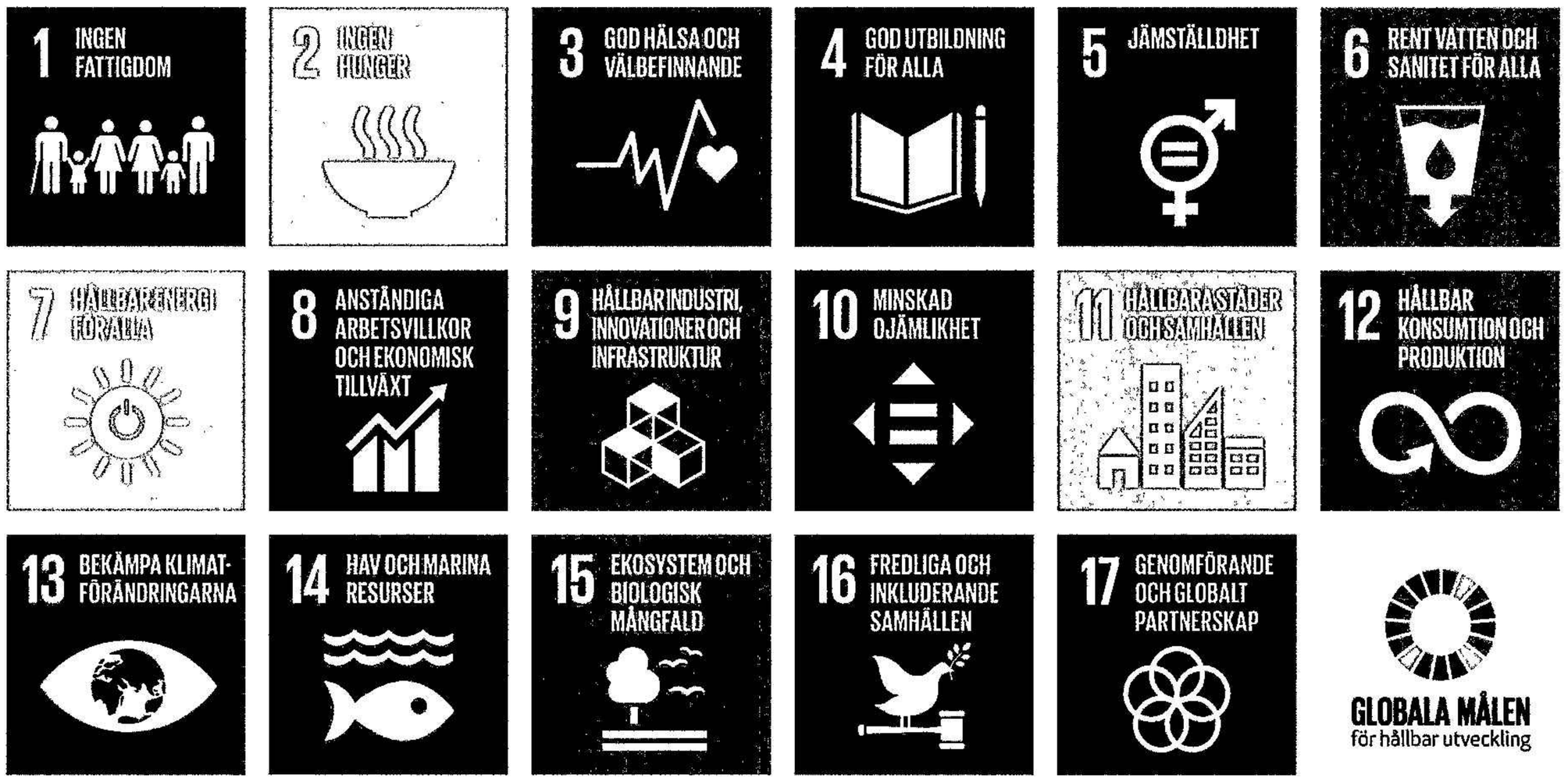
Löpande under året används verksamhetssystemet för att dokumentera de kontroller som gjorts. I samband med avrapportering ska det framgå hur kontrollen har gjorts, om avvikelser upptäckts, slutsats samt eventuellt förslag på åtgärder. I de fall avvikelsen är av väsentlig karaktär ska dessa rapporteras utan dröjsmål till VD som informerar styrelseordförande.

Driftkostnad

Målsättningen för driftskostnaden av SKABs ägda fastigheter sänks till 330 kr/kvm till år 2023. Detta innebär en kostnadsminskning om ca 5 milj kr/år jämfört med senaste utfallet 2021 om 376 kr/kvm. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019 (utfall T2)	Mål 2021	Resultat 2022	Mål 2023
Vakansgrad (outhyrd yta uthyrningsbar yta) SKAB:	4,3 %	<5%	1,6 %	<5%
Driftkostnad (kr/kvm) SKAB:	429 (sep 2018 – aug 2019)	429	409	330
Kassalikviditet	142 %	>100%	37,6 %	>100%
Soliditet	52 %	>25%	33,0 %	>25%

Mål 3. Hållbar utveckling



Ett ansvarsfullt fastighetsbolag

Hållbarhet för SKAB är att vara en ansvarsfull arbetsgivare, fastighetsägare, byggherre och samhällsaktör. Vi ser på hållbarhet utifrån såväl miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Som ett kommunägt bolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling för att skapa värde för Sollentuna kommun. Vi tar ansvar genom att arbeta långsiktigt med hållbarhet i fokus, för att skapa värde för våra kunder, ägare, men också för det samhälle vi verkar i.

Strukturerat hållbarhetsarbete

SKAB är en viktig samhällsaktör i Sollentuna kommun. Som kommunalt bolag ska vi föregå med gott exempel och bidra till Sollentunas utveckling på ett hållbart sätt. Vår ambition är att ligga i framkant avseende de krav som vår ägare har på oss vad gäller hållbarhet i alla led. För oss handlar det om att vara en ansvarsfull fastighetsägare, byggherre och arbetsgivare.

SKAB ska medverka till en miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling i samhället. Miljötänkande ska integreras i beslutsfattande i all verksamhet. SKAB:s hållbarhetsarbete är en långsiktig process, som bygger på ständiga förbättringar med vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning som grund. Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns policy för Agenda 2030 och vår värdegrund, samt den uppförandekod som vi arbetat fram för våra entreprenörer.

I bolagets verksamhet är det viktigt att ta hänsyn till miljö- och klimatfrågor vid nyproduktion av fastigheter samt vid förvaltning av befintligt bestånd.

SKAB ska leverera ändamålsenliga lokaler, där inomhusklimatet är en av de viktigaste faktorerna. I den dagliga driften har SKAB och dess entreprenör ett gemensamt fokus på inomhusklimat via optimering av inomhustemperatur och luftflöden, vilket i många fall leder till energieffektivisering.

En markant del av energianvändningen ligger i det äldre fastighetsbeståndet.

Nedanstående nyckeltal används för att följa upp målet Hållbar utveckling. Avsikten med nyckeltalet är att mäta hur effektiva vi är på att optimera energianvändningen i våra fastigheter.

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

SKAB:s affärsplan bestämmer riktning, mål och uppföljning för miljö- och hållbarhetsarbetet. Ytterst ansvarig för styrningen av SKAB:s hållbarhetsarbete är styrelsen. I ledningsgruppen har VD det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla chefer och

20230419089890

medarbetare har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller.

Energieffektivisering

Som fastighetsägare och fastighetsförvaltare har vi möjligheter att påverka energianvändningen i våra hus, till exempel genom investeringar i tekniska system och i byggnadens klimatskal. Här bedriver SKAB:s tekniske förvaltare för energi ett systematiskt arbete och genomför energikartläggningar samt presenterar åtgärdsförslag. Därutöver påverkar våra hyresgäster energianvändningen utifrån den verksamhet de bedriver.

Energideklaration

Vi arbetar strukturerat med att energideklarera alla våra fastigheter. Då energideklarationer, enligt myndighetskrav, ska genomföras vart tionde år på befintliga fastigheter (efter två år på nya fastigheter) görs detta med olika intervaller.

Bättre mätning spar energi

I slutet av 2021 upphandlade vi ett nytt energiuppföljningssystem. Detta har implementerats under första och andra kvartalet 2022. Vi har då fått en automatisk import av mätvärden från leverantör in i systemet istället för en manuell inläsning. Resultatet är att vi lägger mindre tid på att dokumentera och kan istället analysera och åtgärda.

Utbyggnad av solpaneler

Solpanelerna är på plats på Turebergshusets tak. De täcker en stor del av taket, totalt cirka 250 kvadratmeter stort och främst på den västra

Byggprojektledare Anna Dunge och Jonas Franzén bland de nyinstallerade solpanelerna på Turebergshusets tak.

delen. Solcellsanläggningen består av 149 paneler som tillsammans kan alstra upp till 59 kW eleffekt. Solcellerna beräknas alstra 48000 kWh elström årligen. Sollentuna Energi och Miljö, SEOM, är totalentreprenör via sitt dotterbolag Sollentuna Elhandel AB.

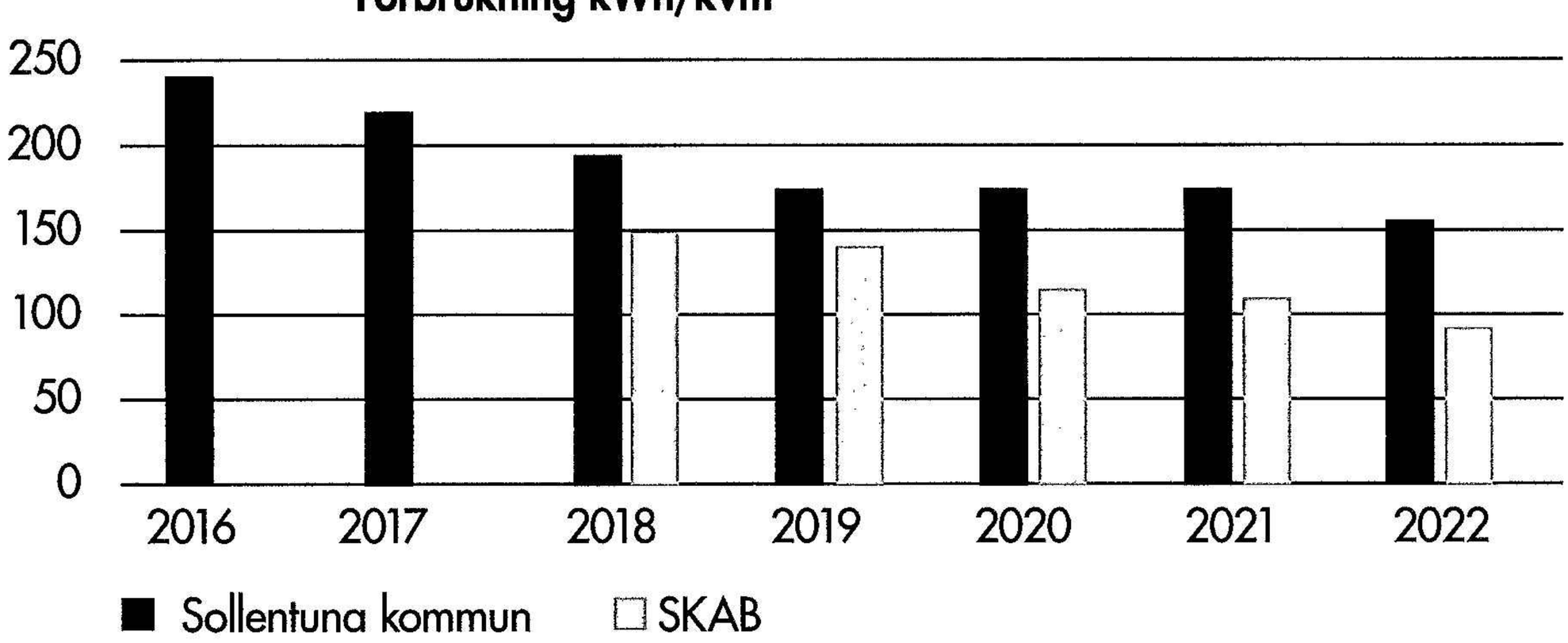
Minskad klimatpåverkan

SKAB arbetar fokuserat med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Sollentuna kommuns ambition att 2030 ska kommunens egna verksamheter ha nollutsläpp.

99 Vi tar ansvar genom att arbeta långsiktigt med hållbarhet i fokus.

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Resultat 2022	Mål 2023
Mediaförbrukning SKAB:s fastigheter (kWh/kvm, punkt 7.3 Agenda 2030)	150	132	99,2	100

Kort beskrivning av prioriterade områden



Detta arbete sker i både nyproduktion och i förvaltning. För vår egen organisation har vi infört elbilar för resor i tjänsten.

Mediaförbrukning

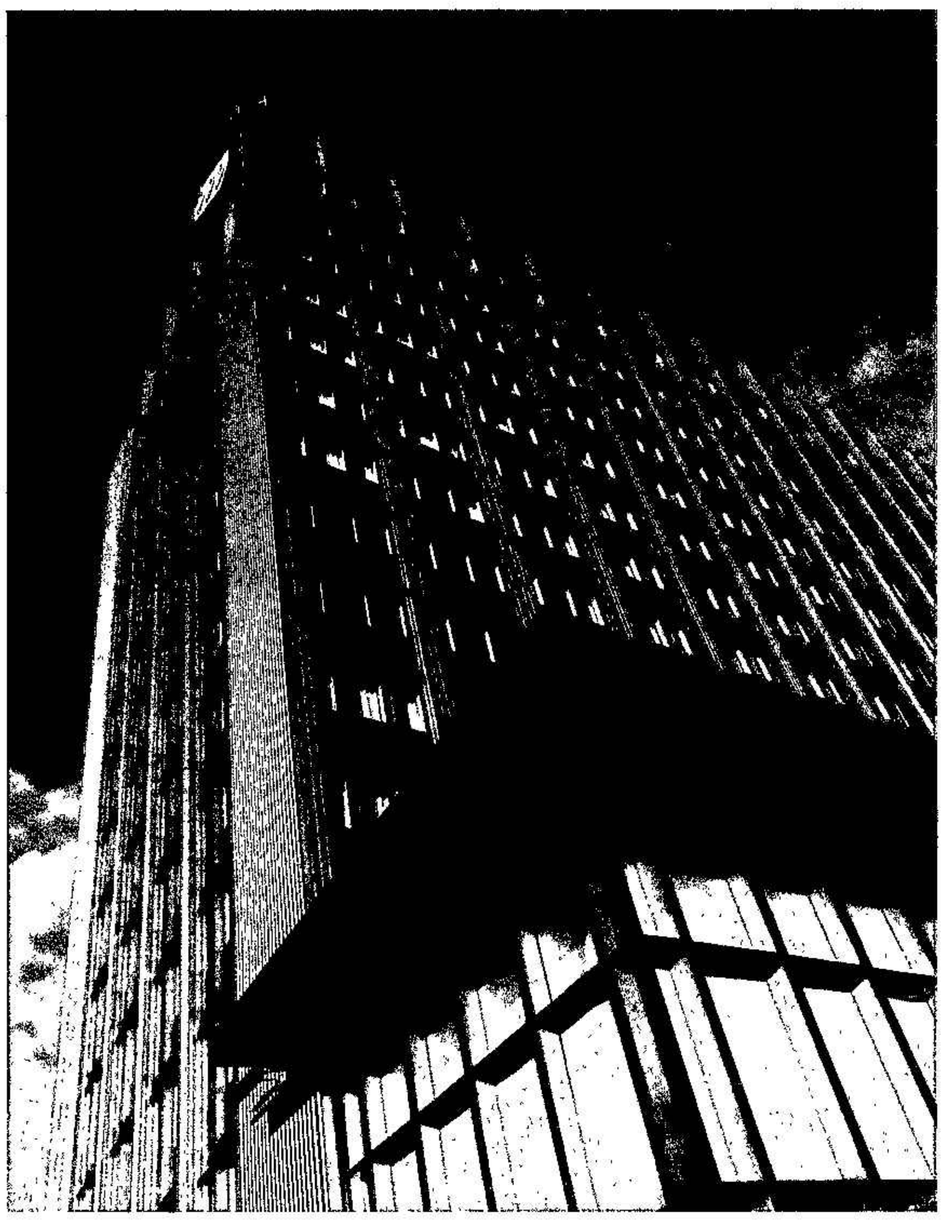
Målet för mediaförbrukningen i SKABs fastigheter sänks från 120 till 100 kWh/kvm/år till år 2023. Vi har redan 2022 kommit fram till och till och med under målet för 2023.

Hållbart byggande – miljöplan

I varje nyproduktionsprojekt finns en miljöplan. Miljöplanen syftar till att redogöra för projektets miljöarbete. Miljöplanen redovisar vilka miljökrav Sollentuna kommun och SKAB ställer samt hur dessa ska hanteras.

Kraven i miljöplanen ska följas av alla inblandade parter, bland annat projektledning, projektörer och entreprenörer. Miljöplanen ska arbetas in i handlingar, följas upp och kan komma att revideras under projektets gång.

Miljöplanen har fokus på energi, byggvaror, innemiljö, fukt, avfall, buller, utemiljö och byggfordon. Planen utgör ramverk för hur vi arbetar med dokumentation, avvikelsehantering, utredningar och erfarenhetsåterföring i projektet.



48000 kWh

elström årligen från solpaneler på Turebergshuset.

20230419008990

Miljö- och klimatplan för Sollentuna Kommunfastigheter AB

Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns handlingsplan för Agenda 2030 och vår värdegrund, samhällsnyttiga, kundfokuserade, ansvarstagande, bra bemötande. Vi ska medverka till en miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling i samhället. I kommunens handlingsplan framgår att kommunens bolag själva väljer ut de mål som är relevanta för deras verksamhet. Målen, som är tagna från Agenda 2030 och definierade i SKAB:s affärsplan 2020-2023, är följande:

Mål 4
God utbildning

Delmål 4.a Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer.

Mål 7
Hållbar energi för alla

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

Mål 11
Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.4 Skydda världens kultur- och naturarv.

Mål 12
Hållbar konsumtion och produktion

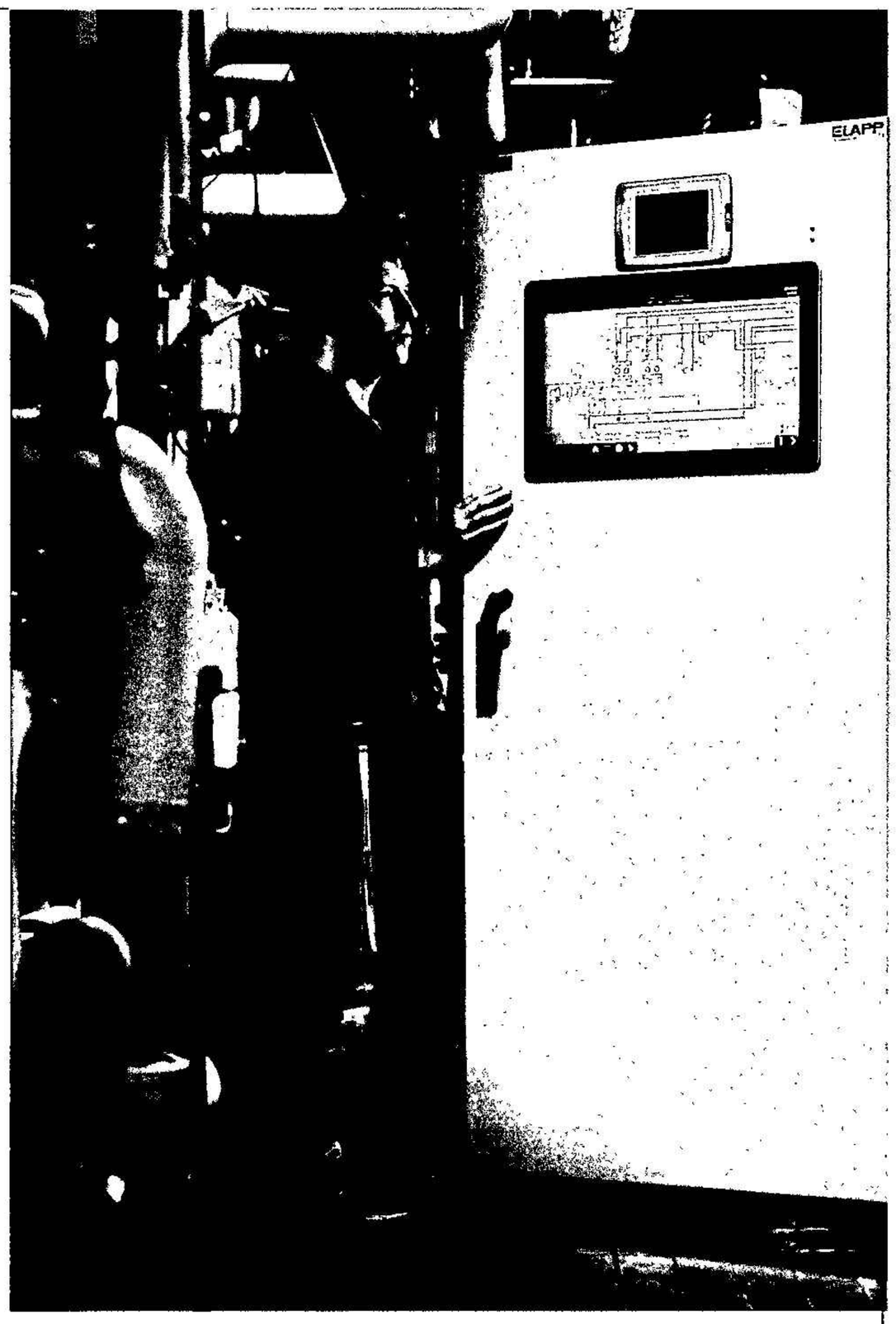
Delmål 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling.

Hållbarhetsaspekten ska vara en naturlig del i våra processer samt i det dagliga arbetet. Det är ett långsiktigt och omfattande arbete som bygger på ständiga förbättringar.

SKAB har initierat ett medvetet och strukturerat hållbarhetsarbete för att säkerställa att det blir en integrerad del i vår verksamhet. Ytterst ansvarig för genomförandet av SKABs hållbarhetsarbete är VD men alla medarbetare har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som finns.

Fokusområden

Ekonomisk hållbarhet är en grundläggande förutsättning för att vi ska kunna genomföra strategier, uppnå mål och arbeta hållbart över tid. I vårt arbete inom såväl förvaltning som nyproduktion och renoveringar ska vi fokusera på att:



1. Reparera, återanvända samt återvinna varor och material i den mån det är möjligt. Hållbarhetsaspekten måste även finnas med i våra upphandlingar och inköp.

2. Standardisera hur vi ställer miljökrav med syfte att minska klimat- och miljöpåverkan. SKAB ska skapa förutsättningar för alla medarbetare att agera miljö- och klimatmässigt hållbart.

3. Medvetandegöra Sollentuna kommuns och SKABs miljöarbete för alla medarbetare. Vi följer Sollentuna kommuns Energiplan som är kommunens handlingsplan och strategiska inriktning för att utveckla ett långsiktigt hållbart samhälle inom energiområdet.

4. Energieffektiviseringsplan som konkretiserar kommunens övergripande energiplan.

Uppföljning

I handlingsplanen för SKAB beskrivs varje år vilka aktiviteter som ska genomföras för respektive punkt inom fokusområdena.

Mål 4. Attraktiv arbetsplats

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL är att vara en attraktiv arbetsplats med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som kan tillföra till företagets mål och vision.

Vi som arbetar på SKAB idag är bolagets bästa ambassadörer. De stora vinnarna i kampen om duktiga medarbetare är de organisationer som har tydliga värderingar och sund kultur där medarbetarna:

► har roligt – trivs med sina kollegor och känner intresse för sina arbetsuppgifter
► har bra chefer och känner meningsfullhet i sina arbetsuppgifter
► blir sedda och ser sin del i ett större sammanhang

Under 2022 har vi fortsatt arbeta fram och implementerat våra gemensamma värderingar, vad vi står för som bolag. Utöver detta krävs ett samarbete på ett strukturerat sätt, med processer, rutiner, roller och ansvar, som stöttar.

Social hållbarhet – Internt socialt ansvar

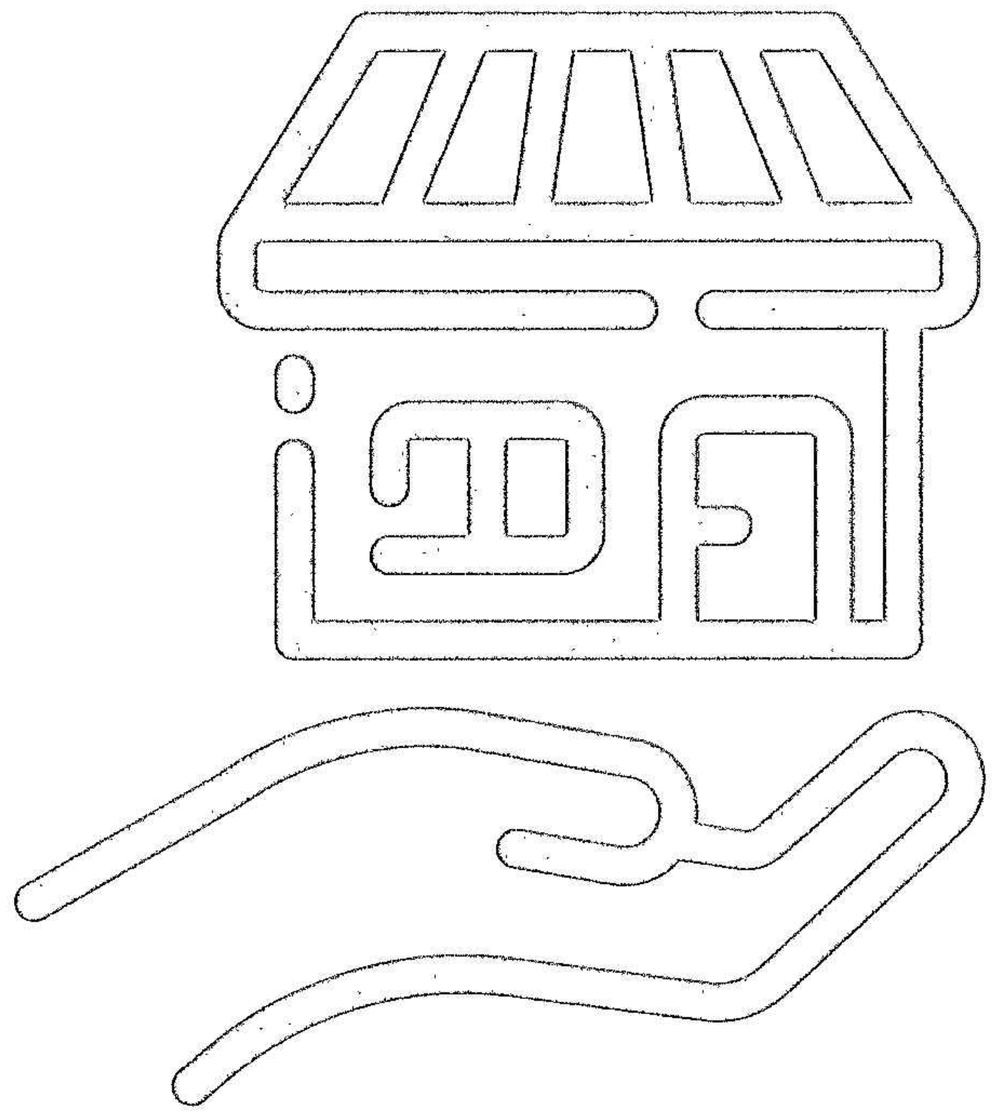
Det interna sociala ansvaret är högt prioriterat för SKAB. Vi vill säkerställa att varje enskild anställd har en bra arbetsmiljö ur både fysiska som psykologiska perspektiv, både på kontoret och i de miljöer där man utför sitt uppdrag. Vi ser att det är viktigt att det finns en hälsosam balans mellan arbete och återhämtning, samt förutsättningar för friskvård. Vi har arbetat kontinuerligt med medarbetarundersökningar sedan slutet av 2019, för att få ett bra underlag och följa denna utveckling över tid.

Sjukfrånvaro

SKAB har en låg sjukfrånvaro bland medarbetarna. För att ytterligare betona att en låg sjukfrånvaro är önskvärd sänks målet till max 3 %.

Medarbetarindex

Utfallet på 2022 års medarbetarundersökning gav ett resultat om 74,2. För att ytterligare lyfta fram målet om attraktiv arbetsplats antog styrelsen ett nytt mål om 82 till år 2023 för medarbetarindex.■



Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Resultat 2022	Mål 2023
Medarbetarindex (NMI)	67,6	>70	74,2	82
Sjukfrånvaro (%)	1,15% (jan–okt 2019)	<4%	1,8 %	<3%
Personalomsättning (%)	10% (jan–okt 2019)	<15%	13,8 %	<15%

SKAB
NIKE
SKAB
HETER AB

ANNA DUNGE & JONAS FRANZÉN, BYGGPROJEKTLEDARE

Turebergshuset färdigt för inflytt

Renoveringen av Turebergshuset är klar. Byggprojektledare Anna Dunge och Jonas Franzén har rott projektet i hamn på utsatt tid och under angiven budget. Så här lyckades de med det.

DEN 25 NOVEMBER 2022 var det slutbesiktning av Turebergshuset. Huset godkändes, dessutom på utsatt dag enligt planeringen.

– Det finns en tillfredsställelse i att vi höll tiden på dagen, särskilt som vi tappade flera månader då det togs ett nytt genomförandebeslut under upphandlingen, säger Jonas.

Budgeten ser till och med ännu bättre ut.

– Ja, vi kommer att gå avsevärt under budget, säger Anna.

Tur, tajming och målmedvetet slit

Hur är det möjligt att lyckas hålla både tidsplan och budget på ett sådant jätteprojekt?

– Jag skulle säga att det är en kombination av tur, tajming och målmedvetet slit, säger Anna.

– En stor del är samverkan med entreprenören Cobab som har fungerat otroligt bra. Vi har suttit på plats tillsammans med dem i byggetableringen vilket gjort att kommunikationen varit enkel och snabb, säger Jonas.

– Att vi varit två projektledare som kunnat jobba i princip heltid med projektet har också varit effektivt. Vi har till exempel knappt några konsultkostnader för byggprojektledning, säger Anna.

Lite turligt är också att flera andra projekt stoppade på grund av coronapandemin, med-

an ombyggnaden av Turebergshuset redan var igång. Så för många underentreprenörer var Turebergshuset det enda stora projektet ute på förfrågan, vilket gjorde att det fanns arbetskraft att tillgå när det behövdes. Likaså visade det sig att flera risker behäftat med ett äldre hus inte realiserades fullt ut.

– Vi blev lite mörkrädda när vi öppnade väggarna högst upp och det i stort sett saknades isolering helt. Dessutom var nästan allt trä rötskadat. Tack och lov var det bara på just det våningsplanet som de problemen fanns, säger Jonas.

Skulle resten av huset sett lika dåligt ut hade slutresultatet blivit dyrare.

99 Det är många bäckar små, men till slut har det blivit ett mycket energisnålare hus.

Nytt och energieffektivt

Kommunens mål är att spara energi i den mån det är möjligt och det är ett mer energisnålt hus som står redo för inflytt.

– Klimatskalet är helt utbytt med effektiva fönster och ny isolering. Dessutom är all teknik, ventilation och så vidare av senaste snitt och mer effektiv, plus att det nu även finns solceller på taket, säger Anna.

– Dessutom finns energisnål, rörelsestyrd belysning och hissarna drar också mycket mindre el. Det är många bäckar små, men till slut har det blivit ett mycket energisnålare hus, säger Jonas.

Nu återstår för Anna och Jonas själva att flytta in på plan sju i nya Turebergshuset. Det är något vemodigt att projektet avslutas, men de är såklart samtidigt stolta över renoveringen.

– I slutändan är det skattebetalarna som står för bygget och det känns otroligt bra att kunna få det resultat vi fått och dessutom under budget, säger Anna och Jonas. ■

ROBIN RENMAN, TEKNISK FÖRVALTARE ENERGI OCH INOMHUSKLIMAT

SKAB i framkant på energioptimering

Tekniske förvaltaren Robin Renman har sänkt energianvändningen i SKAB:s bestånd rejält och bolaget ligger i framkant för att optimera förbrukningen för både plånbok och miljö. Nu hjälper bolaget hela kommunen att spara.

UNDER 2022 HAR energipriserna fått många att inse att man måste spara på energi. SKAB:s tekniske förvaltare Robin har dock drivit på för lägre energiförbrukning länge.

– Även med låga energipriser så behöver man inte elda för kråkorna – det är ju en miljöfråga. Dessutom: det som är bra för miljön är påfallande ofta även bra för plånboken, säger Robin.

Nytt system för bättre överblick

För att kunna spara mer energi har har ett energiuppföljningsprogram installerats under året. Det ger Robin och hans kollegor full överblick över hur mycket energi som dras i beståndet. Här kan han från sitt skrivbord få en överblick på fastighetsnivå.

– Jag kan genom systemet se värden från fastigheternas energimätare på timbasis. Det gör att det blir lätt att upptäcka felaktigheter, till exempel om en fastighet enligt mig drar för mycket el på kvällen, då kan jag misstänka att ett ventilationsaggregat går för länge.

Han visar ett exempel: På några sekunder tar Robin fram grafer och tabeller som tydligt visar elförbrukning på samtliga skolor, dels på totalnivå, men även skola för skola. Det är synnerligen effektivt att kunna följa, men det kräver erfarenhet att analysera och veta var man behöver sätta in åtgärder.

Besparing trots höjning

Energimässigt har SKAB sparat 11,8 % el och fjärrvärme mellan januari och december 2022. De höjda elpriserna gör att besparingen äts upp av de höjda priserna, men hade man inte optimerat energianvändningen så hade räkningarna varit åtskilligt högre. Här har Robin och hans kollegor sparat mycket pengar åt hyresgäster och skattebetalare.

99 Det som är bra för miljön är påfallande ofta även bra för plånboken.

20230419089093

Nästa steg för effektivare energi

SKAB har sparat mycket på optimeringen, men Robin har dock som mål att ta fram driftstrategier för SKAB:s bestånd och i förlängningen för hela kommunen. Det tar tid, men ger ytterligare möjligheter till besparing och effektivisering. Vad är då en driftstrategi?

– Säg att du har en fastighet med både värmepump och fjärrvärme. I vanliga fall är det billigare att använda värmepumpen och bara stötta med fjärrvärmen om det blir riktigt kallt. Om elpriset stiger som det gjort i år, så kanske det är billigare att enbart använda fjärrvärmen. Det är ett exempel på en driftstrategi, säger Robin.

För att sänka energiförbrukningen i ett stort fastighetsbestånd måste man se på flera olika delar, menar Robin.

– Dels har vi ju rena underhållsprojekt. Alltså att vi byter ut gamla undercentraler, ventilationsaggregat till nya på grund av att den tekniska livslängden är uppnådd. Detta ger naturligt en lägre energiförbrukning då nya produkter är betydligt mera energisnåla än äldre. Sen har vi optimeringsarbetet som ligger mig varmt om hjärtat. Det innebär att vi försöker få fastigheterna att förbruka så lite energi som möjligt utan att ge avkall på hyresgästernas och besökarnas upplevelse och komfort, söger Robin

För att förklara hur han menar tar Robin till en liknelse:

– Jämför med din bil. Om du ställer farthållaren på 110km/h vill du att bilen ska hålla 110, inte pendla mellan 80–140 km/h. Om vi översätter det till fastighetsspråk kan man tänka sig att värmesystemet vill ha till exempel 45 grader på elementen, ja då ska den klara att hålla just 45, inte pendla mellan 40–50 grader. Om vi har dessa pendlingar, då innebär det att vi har pumpar och ventiler som öppnar och stänger precis som bilen gasar och bromsar. Du kommer att märka om farthållaren på din bil inte fungerar, däremot är det inte alls säkert att du märker att temperaturen pendlar på dina element. Att dessa pumpar och ventiler öppnar och stänger i onödan ökar och minskar och slitaget och förbrukningen markant. Om vi kan åtgärda detta sänker vi både energiförbrukningen och får ett jämnare inomhusklimat – alltså en bättre upplevelse för brukarna, säger Robin.

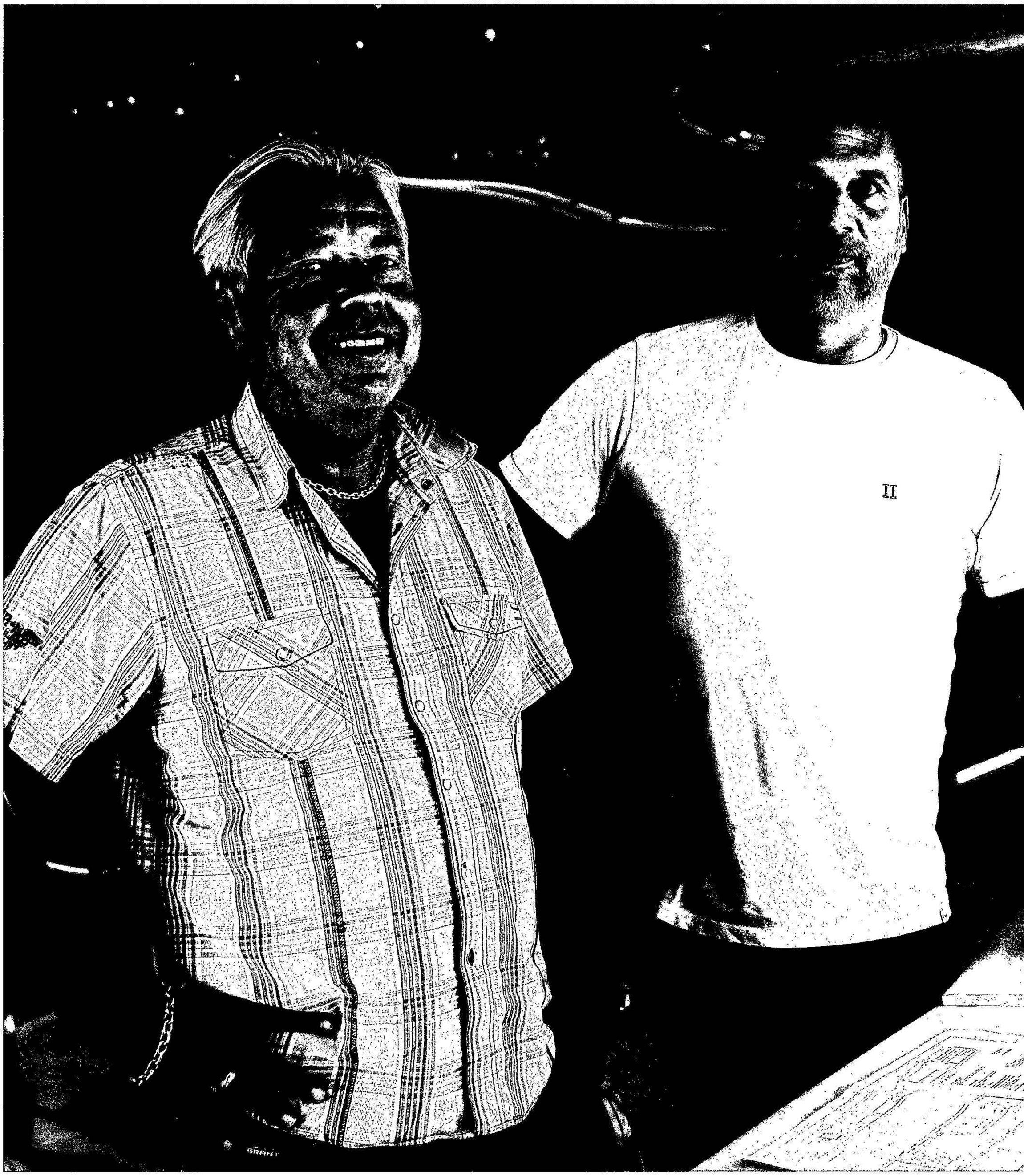
Så hjälper SKAB elsystemet

SKAB kan också genom sin styrning mildra påfrestningen på elnätet i stort. Istället för att sätta igång ventilationen på fastigheterna för fullt på en gång kan en mild stegring av aggregaten från låg effekt både avlasta elnätet från onödigt hög belastning och samtidigt spara energi.

Spara med förnuft

Att alla drar sitt strå till stacken är en förutsättning för att spara energi, tycker Robin. Han uppmanar andra fastighetsbolag att öka takten men vädjar också till det sunda förnuftet.

– Att spara energi är viktigt men det handlar också om sunt förnuft. Du som privatperson kan gott och väl ha en LED-ljusslinga på, men när en kontorsfastighet har hundratals, kanske tusentals LED-lampor tända sent på kvällen när ingen är där – det är onödigt, säger Robin. ■



HANS ERIKSSON, KUNDFÖRVALTARE OCH STEFAN HENNINGSSON, BYGGPROJEKTLEDARE

SKAB:s första hunddagis inflyttsklart

Under 2022 har det första hunddagiset i SKAB:s bestånd öppnat på Tingsvägen nära pendeltågsstationen i Sollentuna. Behovet är stort, hyresgästen BFF Hunddagis uppger att det finns över 100 hundar i kö till dagisplatserna.

Det som dock stack ut är de sju båsen där hundarna kan vila under dagen. Vidare önskemål på lokalen var tvättmaskin och torktumlare som ska klara textiler med hår eller päls i.

Stack projektet ut på andra sätt?

– Ja, Länsstyrelsen har många riktlinjer vad gäller uppförande av hunddagis. Även Jordbruksverket har sina regler vad gäller ventilation och ljusinsläpp i de bås där hundarna vilar. Det måste även finnas ett sjukrum där en krasslig hund kan vänta på att husse eller matte hämtar, berättar kundförvaltare Hans Eriksson.

Hunddagiset ligger beläget våningen under ett äldreboende och SKAB har tagit extra hänsyn till detta genom extra takisolering mot ljud. Frågan är dock om det behövs.

– Vi har gjort studiebesök på verksamhetens övriga hunddagis och kan konstatera att det är väldigt låg ljudnivå generellt. Hundskötarna har bra koll och det verkar som att hundarna hittar sin plats i flocken. Så det verkar inte vara något onödigt skällande, säger Stefan.

Hur många hundar får plats på hunddagiset?

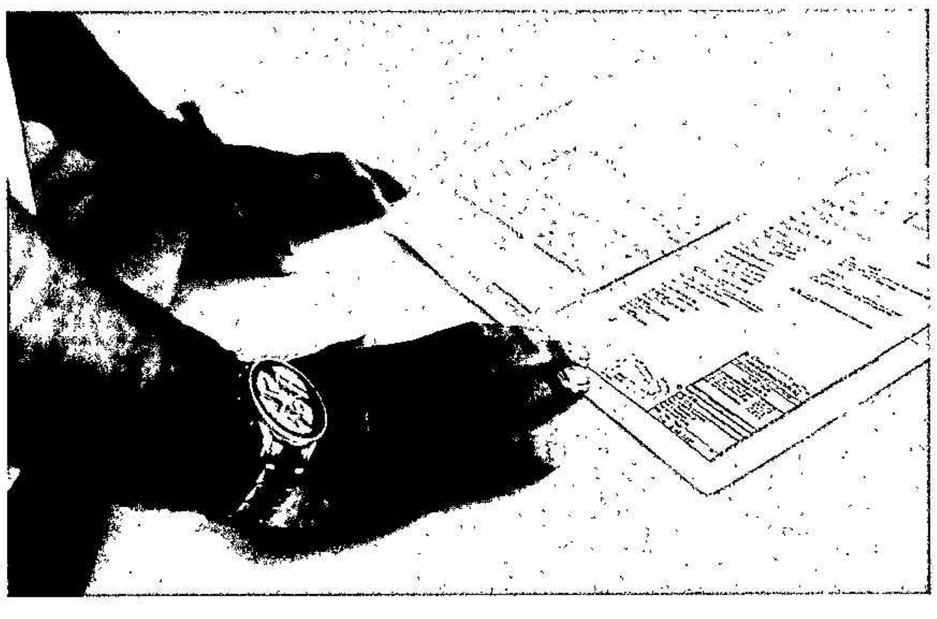
– Det beror främst på två saker: arean på lokalen och hundarnas storlek. Man mäter mankhöjden på hundarna, så mycket förenklat får fler chihuahuor än sankt bernhardshundar plats, säger Hans.

Lokalen ligger centralt och bra, nära kommunikationer, bussar och pendeltåg, vilket självklart ökar populariteten. Vi säger varmt välkomna till SKAB:s första hunddagis. ■

Vi säger varmt välkomna till SKAB:s första hunddagis.

Vad innebär det rent byggnadstekniskt att bygga för ett hunddagis?

– Byggnadstekniskt avvek inte hunddagisets färdigställande mot en konventionell hyresgäst. Vi gjöt golv med golvbrunnar, ordnade badrum, bra ventilation och byggde kök. Det stack inte ut mot normala byggnationer som vi gör, säger byggprojektledare Stefan Henningsson.



Vi kom fram till att vi skulle bygga en hinderbana, lite som ett skeppsbrott. Runt den skulle det vara en liten cykelbana, där barnen kunde cykla runt.

20230419088995

NIKLAS ERIKSSON, MARKFÖRVALTARE

Från lerpöl till välkomnande entré

Gården framför Linnés förskola lämnade mer att önska. Den var av asfalt med några gräsytor som blev väldigt leriga vid regn. Markförvaltare Niklas Eriksson samarbetade med pedagogerna och tog fram en ny, lyckad lösning.

SJÄLVA ENTRÉYTAN PÅ Linnés förskola bestod av en asfaltsyta och en gräsyta, men den senare var hårt sliten.

– Det blev stora gropar som vattenfylldes vid regn, till exempel. Här fanns även en slänt som var oanvänd. Jag diskuterade tillsammans med förskolechefen om att göra något fint av framsidan och fick klartecken, säger markförvaltare Niklas Eriksson på SKAB.

Niklas pratade med pedagogerna på Linnés förskola. Vad skulle de vilja se på framsidan istället?

– Vi kom fram till att vi skulle bygga en hinderbana, lite som ett skeppsbrott. Runt den skulle det vara en liten cykelbana, där barnen kunde cykla runt, säger Niklas.

Gräsytan ersattes av mer väderbeständigt konstgräs med lite lekutrustning på och i slänten anlades en liten amfiteater i miniformat med ett solskydd där det ska planteras skuggande växter.

– Initialt tänkte vi att vindruvor skulle varit roligt, men på grund av att små barn skulle kunna sätta dem i halsen så bestämde vi oss för rådhusvildvin istället. Den ger fin skugga och blir fantastiskt vackert röd på hösten, säger Niklas.

Niklas poängterar att samarbetet med pedagogerna ger otroligt fint resultat.

– När man bjuder in till samtal och har en bra dialog så blir resultatet oftast väldigt bra. Se till exempel den lilla slänten – vi diskuterade trappsteg, men kom fram till att det skulle vara knepigt för de minsta barnen. Då föreslog vi en amfiteater och det tyckte vi om allihop. Resultatet blev en väldigt fin plats, för en relativt liten budget, säger Niklas. ■

JOHANNES LINDQVIST, SUSANNA ARBRO & KARI AARNI, KULTURFASTIGHETER

De förvaltar Sollentunas kulturarv

SKAB förvaltar ett knappt 90-tal kulturfastigheter i Sollentuna kommun, allt från gamla torp till Edsbergs slott. Avdelningen för Kulturfastigheter har både påbörjat förstudie för kommande renovering av Edsbergs slott och rivit fallfärdiga ekonomibyggnader under 2022.

MÅNGA AV KULTURFASTIGHETERNA här i Sollentuna har ett stort kulturellt och historiskt värde. Trots att uppdraget att förvalta fastigheterna innebär att bevara dess värde har det har även funnits byggnader som varit bortom all räddning.

– Under 2022 har vi rivit byggnader på fem fastigheter som var i så pass dåligt skick att de inte gick att rädda, berättar Kari Aarni, teknisk förvaltare på SKAB:s kulturfastighetsavdelning.

Att riva gamla byggnader är inget som sker lättvindigt, utan beslutet tas i samråd med kommunantikvarien.

En del av de byggnader som rivits har haft kulturhistoriskt värde. Men då förfallet varit så långt gånget har bedömningen gjorts att de varit bortom all räddning.

– Tomställda byggnader med kraftigt eftersatt underhåll är dessutom riskfyllda att beträda och de har även en tendens att utsättas för skadegörelse och inbrott. Då kan beslutet tas att byggnaden ska rivas, säger Kari.

”Stallbackens nya skyltar är enklare att uppdatera om någon skulle flytta...

Bättre parkering i Edsvik

Området runt Edsvik och Edsbergsparken har tidigare varit oreglerat i fråga om bilparkering. Då parkeringen varit oreglerad har det inneburit att det varit möjligt att parkera gratis och på obegränsad tid i området. Det är idag inte bara besökare till Edsbergsparken eller verksamheterna i lokalerna som nyttjar parkeringsytorna. Edsbergsparken har kommit att användas, inte bara som gratis infartsparkering utan tyvärr ibland även som dumpningsplats för gamla fordon.

Eftersom det inte funnits någon anvisning om var man får parkera, leder det till att bilar ställt sig även på grönytor. Effekten av detta är att grönytorna skadas och i takt med den höga trafikeringen har gropar bildats längs grusvägarna vilket i sin tur ökar risken för fallolyckor när det är mörkt. Dessutom har det vid högt besökstryck varit så mycket bilar i området att räddningstjänstens utryckningsvägar inte varit framkomliga. Därför togs det, på SKABs initiativ, ett beslut i kommunstyrelsen om att införa parkeringsreglering. Området har skyltats upp med nya parkeringsskyltar, nya parkeringsplatser för rörelsehindrade har tillkommit samt att övervakning nu sker av parkeringsvakter, säger Johannes Lindqvist, kundansvarig fastighetsförvaltare.

Skyltar för en mer levande park

En del i SKABs uppdrag att utveckla Edsvik är att säkerställa att skyltningen i området är uppdaterad. Edsviks gamla orienteringstavlor hade inaktuell information och är nu utbytta mot nya med uppdaterad information. Även uppe på Stallbacken finns nya skyltar med namn på alla de hyresgäster som har verksamheter där.

– Stallbackens nya skyltar är enklare att uppdatera om någon skulle flytta och utanför de olika byggnaderna finns också ljuslådor som syns bra i mörker, säger Susanna Arbro, ▷

kulturfastighetschef. Dessutom är alla nya skyltar anpassade efter Sollentuna kommuns nya grafiska profil.

I parken kompletteras det också med nya och fler pilskyltar för att besökarna lättare ska kunna hitta rätt.

Ett konstant arbete för bättre vatten

I Sollentuna finns ett antal gårdar, som Bögs gård, Fäboda gård och Väsby gård som inte är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De har egna brunnar och avloppsanläggningar. Tillgången till rent vatten är mycket viktig, särskilt för gårdar med boskap.

– När det till exempel är kalvning på Väsby Gård om våren så beräknas de använda hela sex kubikmeter vatten per dygn, så tillgång till friskt vatten är nödvändigt, säger Kari.

Noggrannheten är hög och prover tas både vår och höst för att kontrollera kvaliteten. Anläggningarna har byggts ut och om under åren för att säkerställa att vattnets kvalitet håller tillräckligt hög nivå och att det dessutom finns en lagringskapacitet för det fall det blir driftstopp.

Renovering av Edsbergs slott

SKAB fick ett förstärkt uppdrag att utveckla Edsvik och skapa underhållsplaner för de kommande 15 åren. Under de första besiktningarna upptäcktes ett antal brister i Edsbergs slott som behöver åtgärdas. Därefter har fördjupade förstudier genomförts för att se hur man på ett varsamt sätt kan renovera och åtgärda bristerna.

– Ventilationen måste ses över och det är sprickbildning i den gamla murstocken. Dessutom kommer brandskyddsåtgärder att utföras, som till exempel brandskyddsmålning och installation av branddörrar för att tillse att trapphusen blir egna brandceller, säger Johannes.

SKAB har en tät dialog med miljö- och byggnadsnämnden och arbetet är igång för att hitta lösningar som passar det anrika slottet. Nästa etapp innebär att tak, fasad, fönster och ledningar i marken skall ses över.

– I Slottet hyr både Kungliga Musikhögskolan och kultur- och fritidskontoret lokaler, och det kommer att pågå verksamhet i huset under renoveringen som vi behöver ta hänsyn till. Så här krävs noggrann planering och tydlig information och när vi sedan handlar upp entreprenörer kommer höga krav ställas på erfarenhet från arbeten i kulturhistoriskt värdefulla miljöer, säger Johannes.

Projekteringen av renoveringen är i full gång och målet är att påbörja utförandet under 2023.

Ny fasad på 1760-talsbyggnad

På Stallbacken i Edsvik renoverades också fasaden på byggnaden Ladugården. Byggnaden är från 1760-talet så renoveringen är ett riktigt hantverk.

– Byggnaden fungerade som ladugård för 60 kor fram till 1950-talets mitt då jordbruket lades ned. Fem lager gammal färg blästrades bort. Byggnaden har sedan putsas med kalkbruk och färgats med kulturkalkfärg, säger Kari. ■

HELENA GULL, LOKALVÅRDSCONTROLLER

Lokalvård är ekonomi

Lokalvårdscontroller Helena Gull har benkoll på städning och menar att lokalvård är ekonomi. Det här gör SKAB:s lokalvårdscontroller om dagarna.

Helena, du är den första på din position inom SKAB. berätta mer – vad gör en lokalvårdscontroller?

– Jag ser till att städningen sköts så bra, effektivt och så ekonomiskt som möjligt, säger Helena.

Innan Helena började så skötte många av enheterna på kommunen sin egen städning genom upphandling av mindre företags tjänster. Genom att upphandla ett större bolag ville man få bättre kontroll på kostnad och kvalitet, samtidigt se till att städpersonalen har kollektivavtalsliknande anställning, semester, försäkringar och andra lagstadgade rättigheter.

För att få kontroll över lokalvården krävs att man kan ställa rätt krav vid upphandlingen, men också att det är någon som följer upp dessa krav.

Helena Gull var tidigare lokalvårdscontroller på Danderyds Sjukhus och har innan dess arbetat på ett flertal städföretag.

– Lokalvård är mer än att bara hålla rent. Genom att använda rätt utrustning kan du till exempel fördubbla livslängden på ett golv jämfört med om du städar fel, använder för mycket kemiska rengöringsmedel och så vidare. Så jag brukar säga att bra lokalvård är god fastighetsekonomi, säger Helena.

Hur ser en typisk arbetsdag ut?

– Mitt jobb är otroligt omväxlande. Jag läser mejl på morgonen, arbetar administrativt med bland annat upphandling, just nu för Turebergshuset. Ofta behöver jag ofta dock åka och kontrollera städningen på en skola, förskola eller ett boende, delta i möten med städbolaget och verksamhetens ansvariga.

Vad är det första du kontrollerar på en inspektion på till exempel en skola?

– Jag tittar alltid först i städrummet. Är det fint där så brukar det vara bra städat, säger Helena.

Hur ser du på framtiden för din roll?

– Jag tror att alla kommuner skulle behöva en lokalvårdscontroller. Det är till exempel ett bra stöd för upphandlingsenheten då lokalvård trots att det är en av de största fasta kostnaderna. När lokalvården väl är upphandlad så gäller det att kunna kontrollera kvaliteten så man får det man betalar för, säger Helena.

Vilket är Helenas bästa städtips?

– Städa torrt. Du ska inte dränka dina golv i vatten och kemikalier, det ger motsatt effekt. Använd bara en lätt fuktad mikrofibermopp, det ger bästa resultatet, säger Helena. ■

”I händelse av kris vet vi på SKAB vad vi ska göra och det skänker ett lugn i organisationen.

20230419080998

PETRONELLA BERGLUND, REDOVISNINGSANSVARIG

Så agerar SKAB i händelse av kris

Den som planerar för en eventuell kris är förberedd och kan agera riktigt. Petronella Berglund har ansvarat för att ta fram SKAB:s krisledningsplan.

EN KRISLEDNINGSPLAN är ett dokument där det beskrivs vem som gör vad i händelse av en kris. Redan under Coronapandemin fanns en början till en sådan plan, men skulle det bli ännu större incidenter, hur ska företaget agera?

– I händelse av kris av något slag ska det vara mycket tydligt hur SKAB och dess medarbetare ska agera. En kris kan vara att strömmen slås ut, en IT-attack, att vattnet försvinner eller att en skola brinner ner, säger Petronella Berglund, redovisningsansvarig på SKAB.

En kris kan vara att strömmen slås ut, en IT-attack, att vattnet försvinner eller att en skola brinner ner.

I arbetet med att ta fram krisledningsplanen har SKAB:s krisledningsgrupp tagit hänsyn till ett stort antal scenarion, från mindre incidenter till krig och att all kommunikation, el och vatten faller bort.

– Eftersom vårt fokus är själva fastigheterna så handlar vårt uppdrag först och främst om att säkerställa driften så att verksamheterna kan fortsätta i lokalerna men även att bistå kommunen med att hitta ersättningslokaler om det skulle behövas, säger Petronella.

I samband med krisledningsplanen togs även en kriskommunikationsplan fram, så att SKAB och kommunen återger samma fakta för att förhindra att rykten och desinformation sprids.

Nu är krisledningsplanen testad och godkänd enligt kommunens instruktioner och flera övningar kommer att följa.

– Vi har utvärderat vår krisledningsplan och gjort mindre justeringar men i det stora hela fungerade den tillfredsställande. Vi vet vem som ska göra vad, säger Petronella.

Vidare övningar kommer att omfatta hela kommunen och dess bolag och Petronella känner sig trygg i att SKAB:s krisledningsplan håller måttet. För att den ska fungera framöver måste den kontinuerligt testas och utvärderas.

– I händelse av kris vet vi på SKAB vad vi ska göra och det skänker ett lugn i organisationen, säger Petronella. ■

THOMAS ARDENFORS, STYRELSEORDFÖRANDE I SKAB

Hela SKAB har tagit sjumilakliv 2022

En lyckad renovering av Turebergshuset, effektivt arbete med att spara energi som sprids till hela kommunen och hårt jobb av alla avdelningar. Ett bra år för SKAB.

Turebergshuset

Nu när vi ser tillbaka på 2022 så är renoveringen av Turebergshuset juvelen i kronan bland alla våra projekt.

Att få vara med om utmaningen det innebär att renovera ett så stort kommunägt hus är få förunnat. Att efter besiktningen där huset blev godkänt konstatera att vi håller både tidplan och budget, det är inte bara något som känns bra – det är faktiskt värt att fira! Det visar också hur vi som kommunkoncern är rädda om våra invånares skattepengar.

Energieffektivering

Jag vill också nämna vårt energioptimeringsarbete som har pågått under hela året. Vi har en otroligt skicklig medarbetare i vår tekniska förvaltare inom energi som fått oss alla att förstå vikten av hur vi ska använda vår energi på ett smart sätt.

SKAB har nu fått i uppdrag att gå i täten för hela kommunens energioptimering och energieffektivisering – ett fint erkännande.

Det gör också att vi på SKAB och i kommunen är så pass väl rustade som man kan vara inför utmaningarna med underdimensionerade elsystem och skenande elpriser.

> 99 *Att få vara med om utmaningen det innebär att renovera ett så stort kommunägt hus är få förunnat.*

Kulturfastigheter & förvaltning

Det har också pågått viktiga renoveringar av kulturfastigheter och förbättringar av befintliga verksamhetslokaler. Vår förvaltningsavdelning har verkligen varit på tårna och hittat rätt hyresgäster till våra lokaler. Ett exempel är att vi nu kan välkomna vårt första hunddagis som hyresgäst.

Hög nivå på medarbetarna

Projektavdelningen har – förutom att de drivit renoveringen av Turebergshuset – tagit viktiga kliv framåt. Såväl upphandling som projektgenomförande har vi blivit rejält mycket vassare på. Även den administrativa delen har utvecklats mycket, bland annat på riskhantering. Det kanske inte ger några tidningsrubriker, men det är oerhört viktigt för oss som bolag. Här har man arbetat hårt och metodiskt med fina resultat på den dagliga driften, bland annat.

Bästa året hittills för SKAB

Till sist har vår VD med ledningsgrupp lyckats oerhört väl med att skapa en attraktiv arbetsplats som gör att vi har lätt att få tag på kompetenta medarbetare. Nu söker sig spetskompetensen till oss, vilket är en drömsits skapad av målmedvetna ansträngningar.

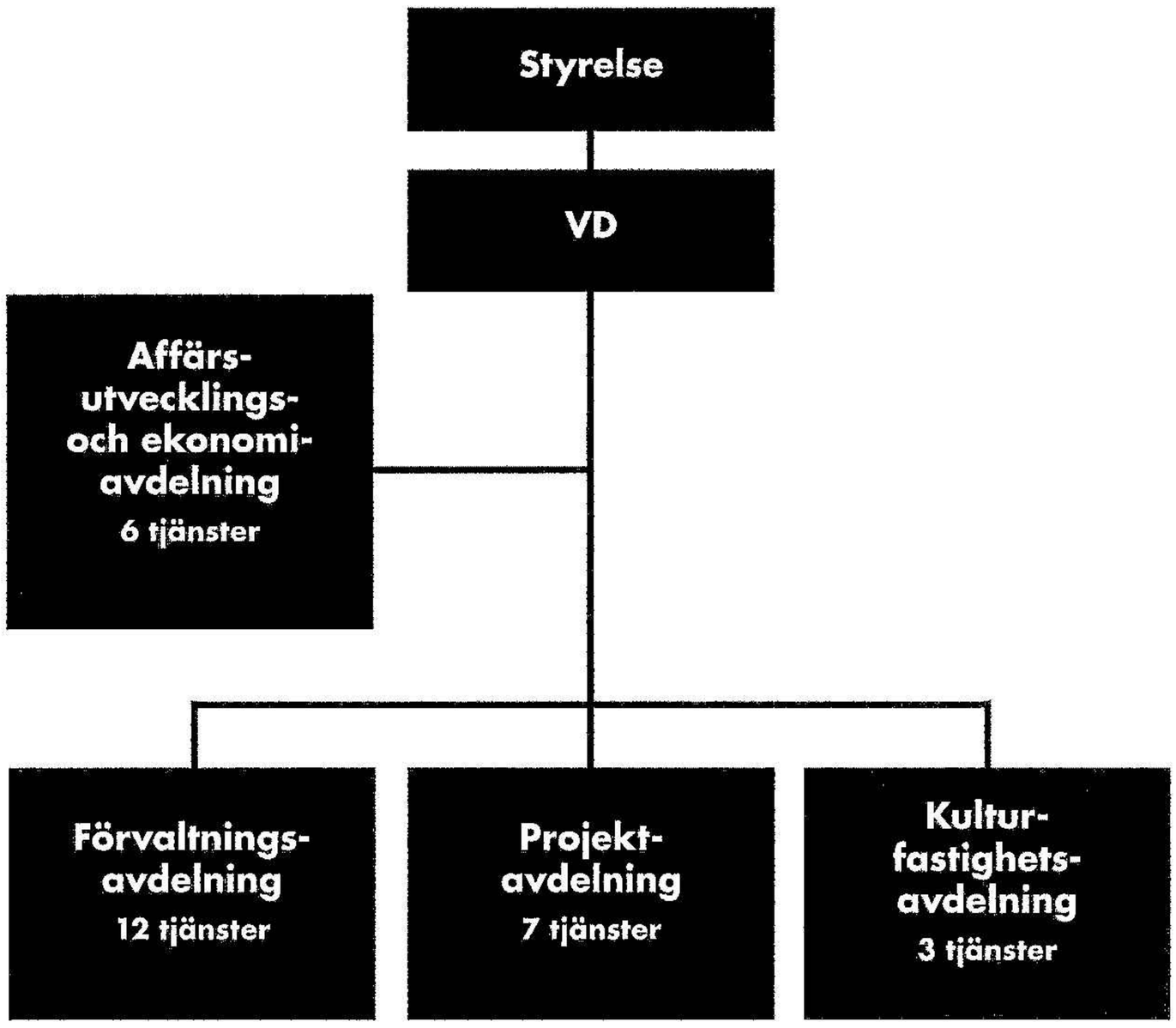
Vi har som bolag genomfört det vi bestämt oss för att göra, trots enorma utmaningar från vår omvärld.

När styrelsen avgår vid bolagsstämman i början av april, som brukligt efter sin mandatperiod, så ser vi tillbaka på 2022 som det bästa året i SKAB:s historia. ■

20230419089999
COBAB
SKAB
TOWER

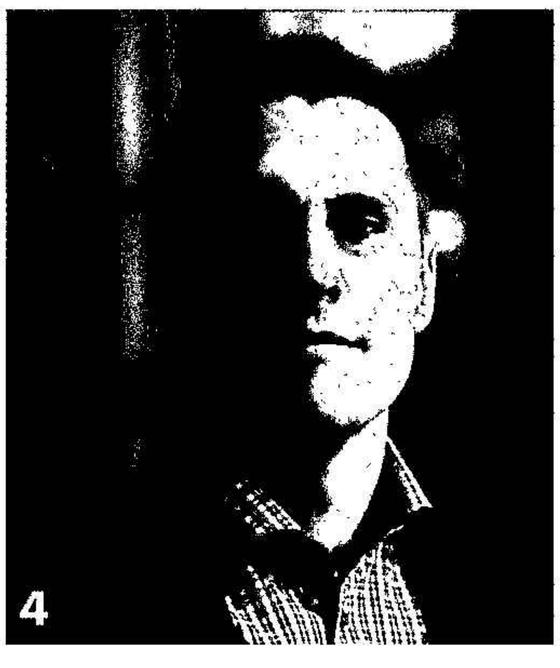
Organisation

SKAB:s organisation består av medarbetare, ledning och styrelse. Dvs, 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, inköp 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.



1. Daniel Eriksson
Affärsutvecklings- och ekonomichef

2. Reine Jonsson
Förvaltningschef

3. Susanna Arbro
Kulturfastighetschef

4. Andreas Hellström
VD

5. Jenny Berglund
Projektchef

20230419090000

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 sex ledamöter och sex suppleanter.

1

2

3

4

5

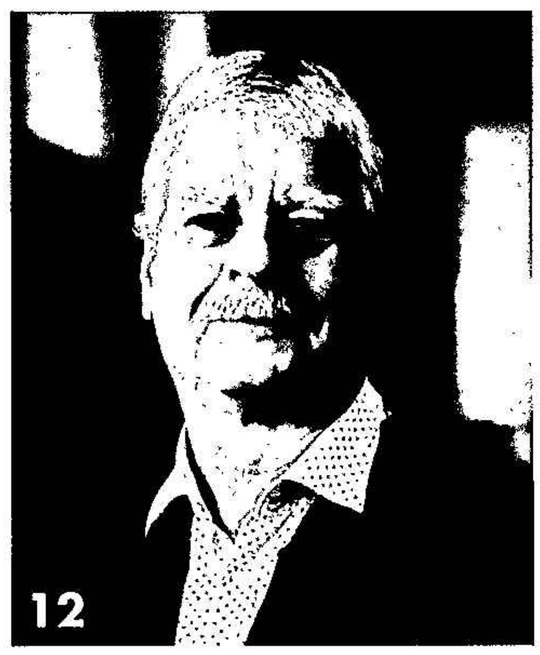
7

8

9

10

11


12

STYRELSELEDAMÖTER

1. Thomas Ardenfors
Ordförande

2. Carlos Romero
1:e vice ordförande

3. Freddie Lundqvist
2:e vice ordförande

4. Anders Morin

5. Lars Kallander

6. Johnny Rönnberg

SUPPLEANTER

7. Maud Lindberg

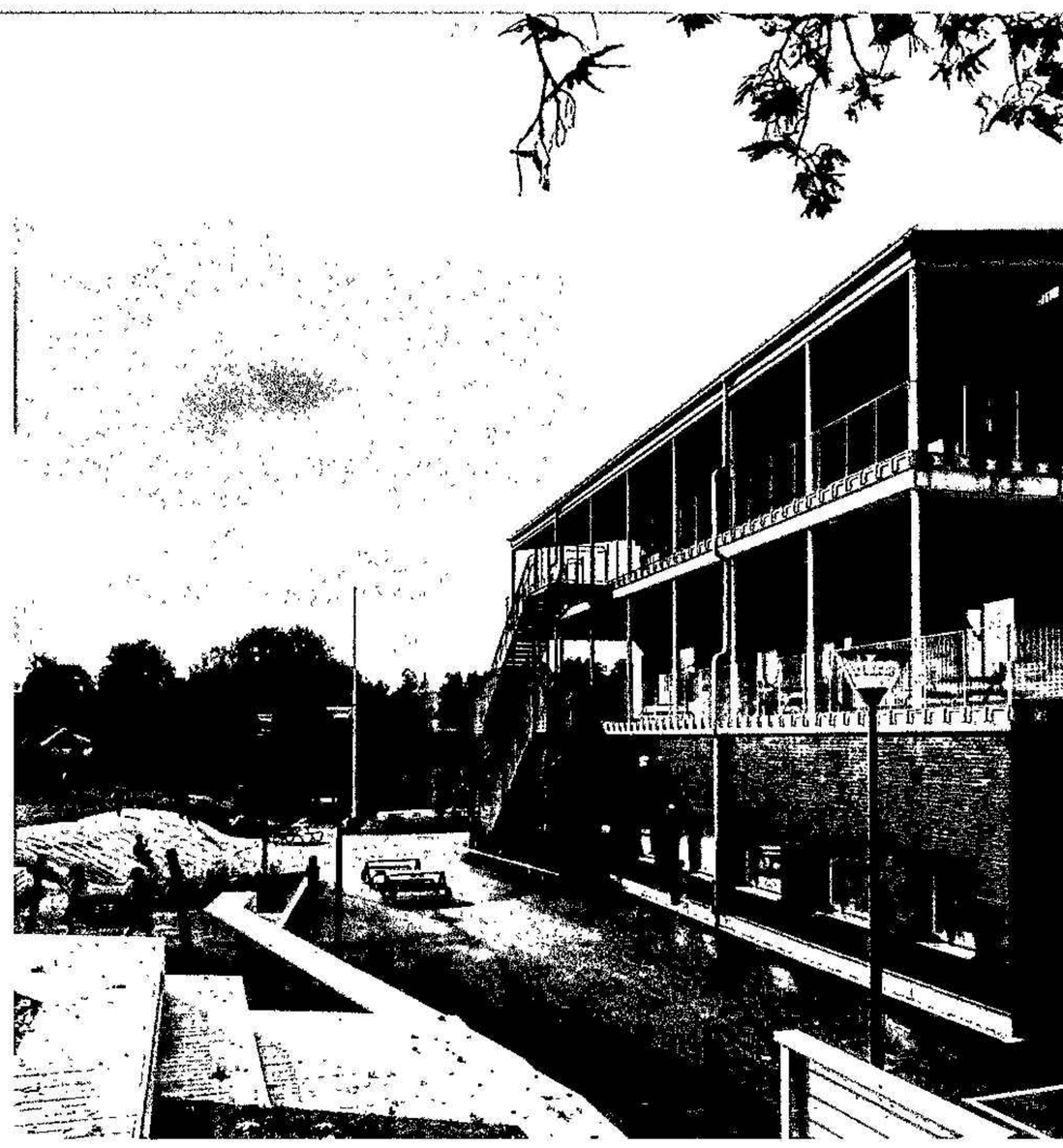
8. Peter Kilander

9. Paulina Pyhäjärvi

10. Maria Lindebro

11. Siv Enström

12. Francisco Corzo



Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang	Sollentuna kommun, m.m.	Aniaraplatsen	5 648	1996	2 991	2 456	201
Centrum 2	Kontor	Sollentuna kommun	Turebergshuset	17 662	1975/2022	16 934		728
Ekipaget 1	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Edsbergs äldreboende	6 895	2012	6 895		
Ekvatorn 6	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bikupans förskola	450	1994	450		
Eleven 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gärdesskolan	8 012	2020	8 012		
Eliten 2	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Ribbings backe	5 569	2006	4 338	1231	
Evangeliet 3	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Rösjöskolans förskola	1 113	1970	1 113		
Gondolen 90	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Vaxmora förskola	688	1976	688		
Handspegeln 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Tegelhagens skola	8 938	2020	8 938		
Herrgården 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Silverdalsskolan	6 873	1991	6 872	1	
Huvan 16	Korttidsboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Åkerbo korttidsboende	1 130	1986	1 130		
Häcken 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Fågelsångens förskola	338	1988	338		
Mandeln 1	Idrottsanläggning	Sollentuna kommun, Kultur & fritidskontoret	Silverdalshallen	1 660	2009	1 660		
Nattvakten 2	Vårdcentral, kontor, butik m.m.	SLL, SK, AB Solom	Norrvikens vårdcentral	3 654	1982	1 720	1 081	853
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		

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
Ritblocket 3	Skola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gröndalsskolan	1 230	2010	1 230		
Ritsalen 2	Särskilt boende för äldre, kontor, butik m.m.	Sollentuna kommun, kontor, butik m.m.	Gillbogården	6 696	1977	4 957	1421	318
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		
Tallvirket 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	242	
Terrinen 1	Särskilt boende för äldre, bostäder	Sollentuna kommun, bostäder	Soltorp	7 929	2014	2 616	1901	
Texten 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bygatans förskola	1 284	2018	1 284		
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	14 981	2013	2 557	2940	8
Tureberg 26:42	Parkering	Parkering	Parkering	0	-	0		
Tureberg 26:80	Gruppboende under uppförande	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret		0	-			
Vipan 2	Gruppboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Vipan	480	2020	480		
Total lokalarea				**133 313**				

20230419090002

Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2022. Sollentuna Kommunfastigheter AB (SKAB) har säte i Sollentuna kommun. SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari såldes fastigheterna Hållplatsen 8 och Spaden 1 till Sollentunahem AB.

Centrum 2 (Turebergshuset) färdigställdes i november 2022. Kommunen påbörjade inflytten i de nya lokalerna i december.

Under året har det varit ett stort fokus på driftopotimering av bolagets fastigheter, samt arbete med bolagets underhållsprocess.

Implementering av bolagets internkontroll har genomförts under 2022.

Koncernförhållande

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

Fastighetsbestånd

Sollentuna Kommunfastigheter AB har vid årsskiftet 34 fastigheter med totalt 171 st lokaler och 186 st lägenheter. 160 lägenheter i 2 fastigheter uthyrs till Sollentunahem AB genom ett förvaltningsavtal. Sollentuna kommun hyr 78 % av bolagets lokaler.

Resultat

Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till -1,5 miljoner kronor.

Avsättning till periodiseringsfond uppgår till 3 miljoner kronor.

Förväntad framtida utveckling samt 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 180 727 kvm.

Färdigställandet och inflyttningen till fastigheten Centrum 2 (Turebergshuset) under året innebär ökade hyresintäkter samtidgt som inhyrningskostnaderna minskar.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Balanserat resultat	912 735 008
Årets resultat	4 811 774

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	917 546 782

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

(Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	241	228	214	113	90
Resultat e finansiella poster	-2	11	-30	10	28
Balansomslutning	3 004	2 975	2 833	2 269	1 078
Soliditet*	33,0 %	33,3 %	33,8 %	44,2 %	92,3 %
Medelantal anställda	29,0	27,8	30,3	23,9	0

*) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter egna	2	210 915	206 309
Förvaltningsavtal		25 849	21 237
Vinst avyttring fastigheter		4 559	–
		241 323	**227 546**
Kostnader			
Driftkostnader fastigheter		–85 557	–83 343
Administrationskostnader	3,4	–42 446	–40 192
		–128 003	**–123 535**
Resultat innan avskrivningar		**113 320**	**104 011**
Avskrivningar		–75 862	–75 193
Nedskrivningar		–9 619	–5 846
Rörelseresultat		**27 839**	**22 972**
Finansiella intäkter		505	2
Finansiella kostnader	5	–29 889	–12 096
Resultat innan skatt		**–1 545**	**10 878**
Bokslutsdispositioner	6	3 960	–110
Skatt på årets resultat	7	2 396	–3 024
Årets resultat		**4 811**	**7 744**

20230419090003

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	8	2 842 452	2 528 577
Pågående ny- och ombyggnad	8	21 694	240 516
Inventarier	9	7 766	–
Summa anläggningstillgångar		**2 871 912**	**2 769 093**
Omsättningstillgångar/Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 901	15 604
Skattefordringar	10	14 022	–
Övriga fordringar	10	2 497	16 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 039	1 904
Summa kortfristiga fordringar		**48 459**	**33 979**
Kassa och bank			
Bank	12	83 628	172 048
Summa omsättningstillgångar		**132 087**	**206 027**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 003 999**	**2 975 120**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	13		
Aktiekapital		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**30 000**	**30 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		912 735	904 991
Årets resultat		4 811	7 744
Summa fritt eget kapital		**917 546**	**912 735**
Summa eget kapital		**947 546**	**942 735**
Obeskattade reserver	14	**54 105**	**61 065**
Avsättningar till uppskjuten skatt	7	**20 033**	**22 963**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	550 000	600 000
Skuld till Sollentuna Kommun	16	1 080 619	1 080 619
Summa långfristiga skulder		**1 630 619**	**1 680 619**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 711	47 427
Skulder till koncernföretag		253 000	156 940
Skatteskuld		–	2 993
Övriga skulder	17	8 447	5 589
Upplupna kostnader	18	67 538	54 789
Summa kortfristiga skulder		**351 696**	**267 738**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 003 999**	**2 975 120**

Kassaflödesanalys (tkr)

Löpande verksamheten	**2022-01-01 – 2022-12-31**	**2021-01-01 – 2021-12-31**
Rörelseresultat före finansiella poster	27 839	22 972
Justering för avskrivningar	75 862	75 193
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	5 060	7 600
	108 761	**105 765**
Erhållen ränta	505	2
Erlagd ränta	–29 889	–12 096
Betald inkomsskatt	–17 548	–12 053
	61 829	**81 618**
Ökning/minskning kundfordringar	–4 299	16 689
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 840	67 540
Ökning/minskning leverantörsskulder	–24 716	22 831
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	15 607	–16 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**52 261**	**172 171**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	–235 742	–238 998
Sålda materiella anläggningar	52 001	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–183 741**	**-238 998**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	–50 000	–
Ökning kortfristiga finansiella skulder	96 060	143 309
Lämnat koncernbidrag	–3 000	–6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**43 060**	**137 309**
Årets kassaflöde	**–88 420**	**70 482**
Likvida medel vid årets början	**172 048**	**101 566**
Likvida medel vid årets slut	**83 628**	**172 048**

Rapport över förändringar i eget kapital

TKR

	Aktiekapital	**Fritt eget kapital**	**Totalt**
Ingående balans	30 000	904 991	934 991
Utdelning			
Årets resultat		*7 744*	*7 744*
Utgående balans 2021-12-31	**30 000**	**912 735**	**942 735**

	Aktiekapital	**Fritt eget kapital**	**Totalt**
Ingående balans	30 000	912 735	942 735
Utdelning			
Årets resultat		4 811	4 811
Utgående balans 2022-12-31	**30 000**	**917 546**	**947 546**

20230419090004

Noter

NOT 1

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

Bedömningar och uppskattningar
Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är byggnader och mark, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

Verkligt värde på byggnader och mark
Byggnader och mark redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direkt avskrivningskrav, vilka är baserade på värderarnas väntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls-, och administrationskostnader är baserade på värderarnas erfarenhet av jämförbara fastigheter.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin
Principen är att Sollentuna kommunfastigheter har beviljat hyresreduktion till sina lokalhyresgäster baserad på en påvisad omsättningsminskning.

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

Ersättningar efter avslutad anställning
I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Bolaget har även förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Räntekostnader
Inga låneutgifter aktiveras vid utveckling av anläggningstillgångar.

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

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår, skatten beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt avser 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. Skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021-01-01 har använts vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

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.

Avskrivningar
Anläggningstillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas	*Antal år*
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Inre ytskikt och vitvaror	15
Fasad	40–60
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	30–45
Ventilation	25
Transport	25
Styrning och övervakning	15
Hyresgästanpassning	10–20
Markanläggning	20–50
Restpost	50

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

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

Koncernförhållande
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 §. Sollentuna Stadshus AB ägs i sin helhet av Sollentuna kommun.

NOT 2 **Omsättning**

	2022	**2021**
Hyresintäkter Sollentuna kommun	181 084	175 015
Koncerninterna hyresintäkter	17 176	18 126
Externa hyresgäster	12 655	13 168
	210 915	**206 309**

NOT 3 **Revisionsuppdrag**

	2022	**2021**
PWC		
Revisionsarvoden	182	151
Arvoden revisionsnära konsulttjänster	85	35
Arvoden för skattekonsultation	75	–
Övriga arvoden	80	–
Deloitte		
Arvoden för skattekonsultation	95	–
	517	**186**

20230419090005

NOT 4 **Personal**

Medeltal anställda	29,0	27,8
Varav män, %	57%	55%
Styrelseledamöter		
På balansdagen, antal	6	6
Varav män, %	100%	100%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare		
På balansdagen, antal	5	5
Varav män, %	60%	60%
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och VD	2 041	2 018
Övriga anställda	17 981	17 374
	20 022	**19 392**
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	6 331	6 525
Pensionskostnader	2 511	2 678
Varav pensionskostnader avseende VD	392	353

Anställningsvillkor för VD

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

NOT 5 **Finansiella kostnader**

	2022	**2021**
Koncerninterna räntekostnader	–23 948	–8
Övriga räntekostnader	–5 941	–12 088
	-29 889	**-12 096**

NOT 6 **Bokslutsdispositioner**

	2022	**2021**
Återföring av periodiseringsfond	13 060	11 790
Avsättning till periodiseringsfond	–3 000	–5 900
Överavskrivning inventarier	–3 100	–
Lämnade koncernbidrag	–3 000	–6 000
	3 960	**–110**

NOT 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1 488	–2
Aktuell skatt	–2 022	–3 663
Uppskjuten skatt	2 930	640
Summa skatt på årets resultat	**2 396**	**–3 025**
Uppskjuten skatteskuld		
Skatteskuld hänförlig till byggnader	20 033	22 963
Summa uppskjuten skatteskuld	**20 033**	**22 963**
Genomsnittlig effektiv skattesats	99%	–28%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	**2 415**	**10 768**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	–497	–2 218
Skatt föregående år	1 488	–2
Övriga ej avdragsgilla kostnader	–46	–45
Försäljning fastighet	–3 551	–
Differens bokföringsmässigt och skattemässiga avskrivningar	–1 104	–1 854
Direktavdrag	4 867	2 569
Justering för förändring p-fond	351	–
Schablonintäkt periodiseringsfond	–60	–69
Förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 930	–640
Nedskrivning fastigheter	–1 982	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	–766
Redovisad skatt	**2 396**	**-3 025**
Effektiv skattesats	99%	-28%

NOT 8 Fastigheter

Byggnader	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 744 652	2 784 730
Investeringar	6 714	24 427
Överfört från pågående arbete	434 558	18 808
Moms	–8 270	–8 278
Korrigering	–	–75 035
Nedskrivning	–75 422	–
Utgående anskaffningsvärde	**3 102 232**	**2 744 652**
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–529 317	–459 733
Omklassificering till markanlägning	–	2 243
Årets nedskrivning	35 706	–
Årets avskrivningar	–72 223	–71 827
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-565 834**	**-529 317**
Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–59 600	–52 000
Årets nedskrivning	–9 570	–7 600
Utgående ackumulerade nedskrvningar	**–69 170**	**–59 600**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	299 487	297 930
Årets investeringar	–	1 557
Omklassificering från pågående projekt	–7 725	–
Utgående värde mark	**291 762**	**299 487**

20230419090006

Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	79 242	3 951
Årets investeringar	–	948
Överfört från pågående arbeten	20 865	–
Omklassificeringar	–7 790	75 035
Nedskrivning	–	–692
Utgående värde markanläggningar	**92 317**	**79 242**
Avskrivningar markanläggningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–5 887	–277
Omklassificeringar	303	–2 243
Årets avskrivningar	–3 271	–3 367
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–8 856**	**–5 887**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**83 462**	**73 355**
Summa bokfört värde fastigheter	**2 842 452**	**2 528 577**

Verkligt värde på byggnader uppgår 2022-12-31 till 3 931 561 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 samt för Centrum 2, där har budgeterade siffror för 2023 använts, det med anledning av renovering färdigställdes november 2022. Värderingen är gjord internt och baseras på 6,2 % i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4,55 % 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. Värderingen är kalibrerad genom 4 externa värdebedömningar.

Pågående ny och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	240 516	38 287
Upparbetat under året	236 716	221 735
Årets försäljning	–116	–
Omklassificeringar	–455 423	–19 505
Utgående värde	**21 694**	**240 516**

NOT 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Årets investeringar	646	–
Omklassificeringar	7 790	–
Utgående värde inventarier	**8 436**	**–**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–	–
Omklassificeringar	–302	–
Årets avskrivningar	–368	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–670**	**–**
Summa bokfört värde inventarier	**7 766**	**–**

NOT 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran skattekonto	14 022	14 958
Övriga fordringar	2 497	1 513
	16 519	**16 471**

NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	3 999	1 734
Upplupna intäkter	8 040	170
	12 039	**1 904**

NOT 12 Bank

Bolagets bankmedel ingår i Sollentuna Kommuns koncernkonto, där kommunen är den legala mortparten mot banken.

NOT 13 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 30 000 st, med ett kvotvärde på 1 000 kr st.

NOT 14 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder		
tax 2017	–	–10 711
tax 2018	–16 158	–16 158
tax 2019	–6 000	–6 000
tax 2020	–5 000	–5 000
tax 2021	–17 296	–17 296
tax 2022	–3 551	–5 900
tax 2023	–3 000	–
Överavskrivningar	–3 100	–
	–54 105	**–61 065**

NOT 15 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Utnyttjad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	–	–
Beviljad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	50 000	50 000
Lån kreditinstitut	550 000	600 000
- andel som förfaller inom 0-1 år	300 000	–
- andel som förfaller inom 1-2 år	250 000	600 000
- andel som förfaller inom 2-5 år	–	–

NOT 16 Skulder till Sollentuna Kommun

Bolaget har två reverser till Sollentuna Kommun som löper tills vidare.

NOT 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	2 988	–
Källskatt och sociala avgifter	524	1 023
Fastighetskatt	4 421	4 012
Förskott från kunder	514	554
	8 447	**5 589**

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottbetalda hyror (koncerninterna)	4 726	4 218
Förskottbetalda hyror (kommun))	47 786	40 655
Förskottbetalda hyror (övriga)	3 352	2 864
Upplupna sociala avgifter	1 053	1 013
Upplupna personalkostnader	1 997	1 941
Upplupna kostnader	8 624	4 098
	67 538	**54 789**

20230419090007

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter att redovisa

Eventualförpliktelse

Bolaget har inga eventualförplikteklser att redovisa

NOT 20 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står (SEK)

Balanserat resultat (inkl. aktieägartillskott)	912 735 008
Årets resultat)	4 811 774
Totalt	**917 546 782**

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Att balansera i ny räkning	917 546 782
Totalt	**917 546 782**

Antal aktier uppgår till 30 000 st, med ett kvotvärde på 1 000 kr st.

NOT 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Sollentuna 2023-02-22

Thomas Ardenfors
Ordförande

Carlos Romero

Freddie Lundqvist

Anders Morin

Lars Kallander

Johnny Rönnberg

Andreas Hellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-02-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 45-55 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 2022 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 1-44. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20230419090008

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 2022 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 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.

Sollentuna 2023-02-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

20230419090009

Produktion:
Rarling Design i samarbete med Sollentuna Kommunfastigheter AB

Foto:
Omslag: Jenny Lagerqvist
Sid 2: Jenny Lagerqvist
Sid 7: Jenny Lagerqvist
Sid 8–11: Jenny Lagerqvist, Ida Andersson,
Sid 12: Jenny Lagerqvist
Sid 14–15: Anders Bobert, Jenny Lagerqvist
Sid 16–23: Jenny Lagerqvist
Sid 24–39: Jenny Lagerqvist
Sid 40–41: Jenny Lagerqvist
Sid 42–43: Anders Bobert, Jenny Lagerqvist
Sid 44: Jenny Lagerqvist
Sid 58: Jenny Lagerqvist

Illustration:
Sid 4: Rarling Design

Trycks:
Elanders, Vällingby

SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
www.skab.se