

Årsredovisning för  
**Sollentunafastigheter 2 AB**

559087-2486

Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1–2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4–5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7–14
Underskrifter	15

Undertecknad t.f. verkställande direktör i Sollentunafastigheter AB intygar dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 7 april 2025. Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sollentuna den 22 maj 2025



Carolina Lejon

Styrelsen och verkställande direktören för Sollentunafastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i Sollentuna kommun, enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att tillhandahålla ändamålsenliga bostäder med god standard i en trivsamt yttre miljö. Bolaget ska uppnå en marknadsmässig avkastning.

### Ägarförhållanden

Sollentunafastigheter 2 AB bildades den 28 november 2016 och ägs till 100 procent av Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460). Sollentuna kommun äger samtliga andelar i Sollentuna Stadshus AB. Bolaget har säte i Sollentuna kommun. Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) upprättar koncernredovisning där Sollentunafastigheter 2 AB ingår.

Aktiekapitalet uppgår till 150 000 kronor, där samtliga 150 000 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har genom förvaltningsavtal förvaltats av bolaget Sollentunahem AB. Enligt plan skulle bolaget avyttrats under kvartal fyra 2023 men detta förfarande avbröts i slutet av 2022. Med anledning av detta har bolaget nu för andra året i rad tagit fram en treårig affärsplan varav den senaste gäller för tidsperioden 2025–2027. Under 2024 så har det varit ett fortsatt stort fokus på trygghetsarbetet i Edsberg där bolagets bestånd är beläget. Det aktiva trygghetsarbetet och samverkan med Sollentuna kommun och polisen bidrog till att polisen i december 2023 meddelade att de tagit bort Edsberg från listan över utsatta områden.

Bolaget har under 2024 avgett koncernbidrag om ca 17,1 miljoner kr till systerbolaget Sollentunahem AB.

Under december månad 2024 inkom VD Anna Mellström med sin uppsägning och lämnar därmed bolaget under första halvan av 2025.

### Fastighetsbeståndet

Sollentunafastigheter 2 AB äger och förvaltar 736 lägenheter. Den senaste värderingen av Sollentunafastigheters fastighetsbestånd är gjord av Svefa AB per den 31 december 2024. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 370 miljoner kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för fastigheterna i Sollentunafastigheter 2 AB överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 830 miljoner kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

## Resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till ca 510 tkr (6,9 miljoner kronor).

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är mycket stor och i dagsläget ser vi inga risker för vakanser i det befintliga bostadsbeståndet. Den allmänna efterfrågan på lokaler är inte lika stor inom ramen för Sollentunafastigheter 2 AB:s bestånd.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	82 958	79 518	74 389	72 994
Resultat efter finansiella poster	13 448	6 069	12 789	7 546
Avkastning på eget kap. (%)	3,30	1,50	3,30	1,91
Balansomslutning	453 867	438 401	442 520	433 217
Soliditet (%)	88,53	92,23	90,20	91,10

## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	150	379 728	6 874	<b>386 752</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 874	-6 874	<b>0</b>
Årets resultat			510	<b>510</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150</b>	<b>386 602</b>	<b>510</b>	<b>387 262</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	386 602 202
årets vinst	510 354
	<b>387 112 556</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	387 112 556
	<b>387 112 556</b>

Antal aktier uppgår till 150 000 st med ett kvotvärde på 1kr/st.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	82 958	76 628
Övriga förvaltningsintäkter		267	4 668
		<b>83 225</b>	<b>81 296</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	7		
Driftkostnader	3, 5	-40 513	-44 256
Underhållskostnader	4	-7 628	-8 719
Fastighetsskatt		-1 861	-1 712
<b>Driftnetto</b>		<b>33 223</b>	<b>26 609</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-14 098	-13 962
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19 125</b>	<b>12 647</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-7 405	-7 754
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>11 720</b>	<b>4 893</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 726	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-39
		<b>1 727</b>	<b>1 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 447</b>	<b>6 069</b>
Bokslutsdispositioner	10	-13 032	2 504
<b>Resultat före skatt</b>		<b>415</b>	<b>8 573</b>
Skatt på årets resultat	11	95	-1 699
<b>Årets resultat</b>		<b>510</b>	<b>6 874</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12, 13, 14	355 366	343 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	15 321	25 032
		<b>370 687</b>	<b>368 369</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>370 727</b>	<b>368 409</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		298	143
Fordringar hos koncernföretag		4	11
Aktuella skattefordringar		1 839	10 643
Övriga fordringar	16	401	55 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 234	452
		<b>5 776</b>	<b>66 967</b>

<i>Likvida medel</i>	18	77 364	3 025
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 140</b>	<b>69 992</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 453 867 438 401

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

150

150

**150**

**150**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

386 602

379 728

Årets resultat

510

6 874

**387 112**

**386 602**

**Summa eget kapital**

**387 262**

**386 752**

**Obeskattade reserver**

19

18 148

22 126

#### **Avsättningar**

Övriga avsättningar

20

16 437

16 532

**Summa avsättningar**

**16 437**

**16 532**

#### **Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder

541

592

Leverantörsskulder

4 748

1 313

Skulder till koncernföretag

18 771

4 306

Övriga skulder

18

501

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

7 942

6 279

**Summa kortfristiga skulder**

**32 020**

**12 991**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**453 867**

**438 401**

2025052815253

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	13 448	6 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 098	13 962
Betald skatt	8 804	-10 522
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>36 350</b>	<b>9 509</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-149	564
Förändring av kortfristiga fordringar	52 692	6 280
Förändring av leverantörsskulder	1 408	-6 255
Förändring av kortfristiga skulder	17 465	-140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107 766</b>	<b>9 958</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 417	-19 218
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 417</b>	<b>-19 218</b>

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	0	-2 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-17 010	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-17 010</b>	<b>-2 000</b>

### Årets kassaflöde

74 339 -11 260

### Likvida medel vid årets början

18

Likvida medel vid årets början	3 025	14 285
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>77 364</b>	<b>3 025</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Uppskattningar och bedömningar

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 förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

#### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter 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 direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på värderarnas erfarenheter av jämförbara fastigheter.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar och nedskrivningar, samt med tillägg för uppskrivningar, baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. 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
Badrum	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Inventarier	5

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid 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 före 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 gäller.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet och säkringsredovisning tillämpas.

### **Leasingavtal**

Företaget är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

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

### **Aktuell skatt**

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

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med en skattesats på 20,6%. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

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

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

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har inga anställda.

### Likvida medel

Sollentunafastigheter 2 AB har medel i koncernens gemensamma Cashpool. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen samt kassaflödesanalysen.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Avkastning på eget kap. (%)

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	70 343	66 092
Lokaler	9 426	7 967
Övrigt	3 188	2 568
	<b>82 957</b>	<b>76 628</b>
<b>Operationell leasing</b>		
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 147	1 545
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	7 254	5 728
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	1 038	
	<b>9 439</b>	<b>7 273</b>
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Återvunna fordringar	3	15
Övriga sidointäkter	264	4 653
	<b>267</b>	<b>4 668</b>

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av bostäder, lokaler, garage- och p-platser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till fem år, men även längre avtal förekommer. Hyresavtal avseende bostäder, garage- och p-platser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

### Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-4 908	-6 756
Reparationer	-3 716	-3 793
El	-3 186	-3 781
Vatten	-3 466	-2 704
Fjärrvärme och fjärrkyla	-6 693	-6 265
Fastighetsförsäkring	-441	-411
Kabel-TV	-658	-439
Sopor	-2 206	-1 732
Övriga driftkostnader	-864	-3 193
Befarad kund o hyresförluster	-227	-421
Fastighetsanknuten administration	-14 146	-14 762
	<b>-40 513</b>	<b>-44 256</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Planerade lägenhetsunderhåll	-4 414	-4 955
Planerade lokalunderhåll	-84	-144
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-3 130	-3 620
	<b>-7 628</b>	<b>-8 719</b>

### Not 5 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>PWC Sverige</b>		
Revisionsuppdrag	-174	-117
Övriga tjänster	-67	0
	<b>-242</b>	<b>-117</b>

### Not 6 Av- och nedskrivningar

	2024	2023
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader	-13 938	-13 801
Markanläggningar	-160	-160
	<b>-14 098</b>	<b>-13 962</b>

### Not 7 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Till central administration räknas kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal, finansfunktion, revision, årsredovisning och bolagsstämma. Kostnader för värdering av fastigheter inför bokslutet samt marknadsföring som avser företaget ingår som helhet.

	2024	2023
Personalkostnader	0	0
Övrigt	-7 405	-7 754
	<b>-7 405</b>	<b>-7 754</b>

### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	52,61 %	45,54 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	7,59 %	9,46 %

2025052815256

### Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	2	2
	2	2

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Periodiseringsfond, årets avsättning	0	-2 874
Periodiseringsfond, årets återföring	-3 978	5 378
Erhållna/lämnade koncernbidr	17 010	0
	13 032	2 504

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-1 776
Uppskjuten skatt	94	94
Skatt pga ändrad taxering	0	-17

**Totalt redovisad skatt** 95 -1 699

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		416		8 573
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	86	20,60	1 766
Ej avdragsgilla kostnader		26		-16
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		2 904		2 876
Förändring uppskjuten skatteskuld		94		-19
Skattefria ränteintäker		-236		228
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-2 829		-2 801
Upplösning/Avsättning periodiseringsfond		49		-516
Schablonintäkt periodiseringsfond		119		165
Avdrag för kvittat räntenetto		-120		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-22,73</b>	<b>95</b>	<b>0,00</b>	<b>1 683</b>

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 811	658 811
Inköp	26 127	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>684 938</b>	<b>658 811</b>
Ingående avskrivningar	-328 394	-314 593
Årets avskrivningar	-13 938	-13 801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-342 332</b>	<b>-328 394</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>342 606</b>	<b>330 417</b>

### Not 13 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 856	10 856
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 856</b>	<b>10 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 856</b>	<b>10 856</b>

### Not 14 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 210	3 210
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 210</b>	<b>3 210</b>
Ingående avskrivningar	-1 145	-985
Årets avskrivningar	-160	-160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 306</b>	<b>-1 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 904</b>	<b>2 065</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	1 198 000	1 245 000
Taxeringsvärden byggnader	768 238	768 238
Taxeringsvärden mark	348 984	348 984
	<b>1 117 222</b>	<b>1 117 222</b>

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2024 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1,2 miljarder kronor. Marknadsbedömningar sker genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

### Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 032	5 814
Årets inköp	16 417	19 218
Omklassificeringar	-26 128	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 321</b>	<b>25 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 321</b>	<b>25 032</b>

### Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	246	55 718
Momsfordran	155	0
	<b>401</b>	<b>55 718</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet leverantörsfakturor	65	151
Övriga förutbet kostn	3 168	301
	<b>3 234</b>	<b>452</b>

### Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Tillgodohavanden på koncernkonto	77 364	3 025
	<b>77 364</b>	<b>3 025</b>

### Not 19 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Tax 2018 periodiseringsfond		0
Tax 2019 periodiseringsfond	0	3 978
Tax 2020 Periodiseringsfond	3 584	3 584
Tax 2021 Periodiseringsfond	4 448	4 448
Tax 2022 Periodiseringsfond	3 024	3 024
Tax 2023 Periodiseringsfond	4 217	4 217
Tax 2024 Periodiseringsfond	2 874	2 874
	<b>18 148</b>	<b>22 126</b>

### Not 20 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning uppskjuten skatt	16 437	16 532
	<b>16 437</b>	<b>16 532</b>

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan bokföringsmässigt värde på förvaltningsfastigheter. Skattesats som tillämpats är 20,6%.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet hyresintäkter	6 600	6 203
Övriga upplupn Kostn/förutb. intäkter	1 342	76
	<b>7 942</b>	<b>6 279</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

2025052815258

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

*Anna Mellström*

Anna Mellström  
**Anna Mellström**  
VD

*Ewa Frisk*

Ewa Frisk  
**Ewa Frisk**  
Ledamot

*Mi Irvland*

Mi Irvland  
**Mi Irvland**  
Ledamot

*Berit Qvarnström*

Berit Qvarnström  
**Berit Qvarnström**  
Ledamot

*Maria Stockhaus*

Maria Stockhaus  
**Maria Stockhaus**  
Ordförande

*Anders Morin*

Anders Morin  
**Anders Morin**  
Ledamot

*JJ*

Joakim Jonsson  
**Joakim Jonsson**  
Ledamot

*Seppo Karmitsa*

Seppo Karmitsa  
**Seppo Karmitsa**  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Ulrika Klacksell*

Ulrika Klacksell  
**Ulrika Klacksell**  
Auktoriserad revisor

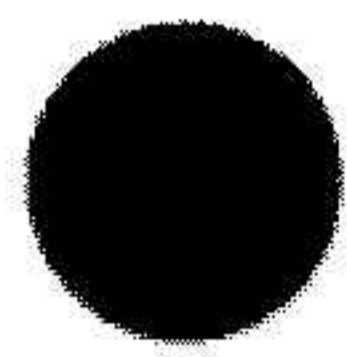
# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Årsredovisning 2024 SF2**

Unikt dokument-id:  
**07a80582-09d1-4392-b56f-cf3f4fe86bfd**

Dokumentets fingeravtryck:  
**66673fb7163a12fc955f3b2e39034837b3989a0e9de79afe6feafd7e52c68c90292184997ad6864e5b  
a56b6e217515c103db87ab03f8c761795e8b1eea2f8b8d**

## Undertecknare



**Anna Mellström**

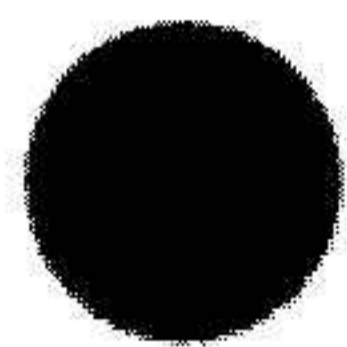
Vd  
Sollentunahem

E-post: [anna.mellstrom@sollentunahem.se](mailto:anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 185.58.79.147

Signerad med BankID: ANNA  
MELLSTRÖM (197005271643)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-25 13:30:34 UTC

*Anna Mellström*



**Maria Stockhaus**

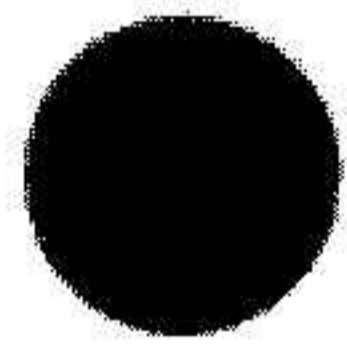
Styrelseordförande  
Styrelsen

E-post: [maria.stockhaus@riksdagen.se](mailto:maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 195.67.88.222

Signerad med BankID: Maria Viktoria  
Stockhaus (196305150309)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-26 09:19:48 UTC

*Maria Stockhaus*



**Mi Irvland**

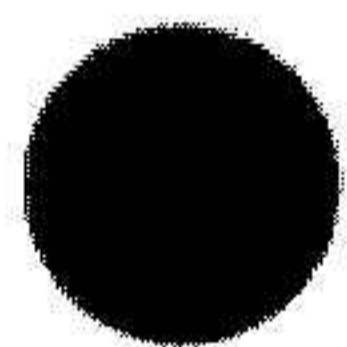
Styrelseledamot

E-post: [mi.irveland@gmail.com](mailto:mi.irveland@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1  
(smartphone)  
IP nummer: 95.194.201.204

Signerad med BankID: Mi Pernilla  
Karin Irvland (197201059388)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-26 09:25:01 UTC

*Mi Irvland*



**Joakim Jonsson**

E-post: [joakim.jonsson@socialdemokraterna.se](mailto:joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.1.1  
(smartphone)  
IP nummer: 95.203.24.224

Signerad med BankID: SVEN JOAKIM  
JONSSON (197206132032)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-26 09:54:52 UTC

*JJ*



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

2025052815259



**Anders Morin**

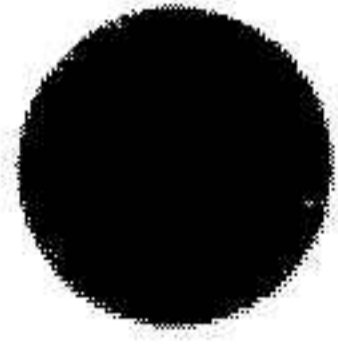
Styrelseledamot  
Sollentunahem

E-post: anders.morin@svensktnaringsliv.se  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.226.172.141

Signerad med BankID: ANDERS  
MORIN (195610030016)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-26 10:24:20 UTC

*Anders Morin*



**Seppo Karmitsa**

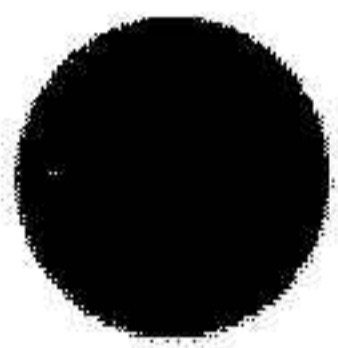
Styrelsen

E-post: seppo@karmitsa.se  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.191.138.154

Signerad med BankID: Seppo Tapani  
Karmitsa (196406039419)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-26 22:34:25 UTC

*Seppo Karmitsa*



**Ewa Frisk**

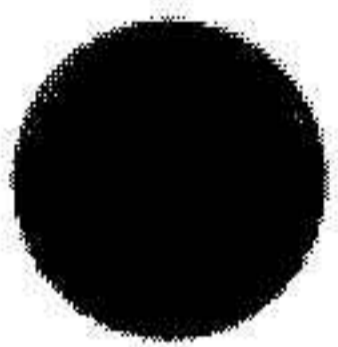
Styrelseledamot  
Sollentunahem

E-post: ewafrisk45@gmail.com  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1  
(smartphone)  
IP nummer: 83.249.33.208

Signerad med BankID: EWA FRISK  
(194503047740)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-27 10:57:53 UTC

*Ewa Frisk*



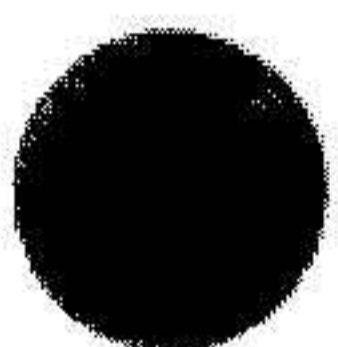
**Berit Qvarnström**

E-post: bg.qvarnstrom@gmail.com  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 158.174.22.201

Signerad med BankID: BERIT  
QVARNSTRÖM (194207146947)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-27 18:19:13 UTC

*Berit Qvarnström*



**Ulrika Klacksell**

Auktoriserad revisor  
PWC

E-post: ulrika.klacksell@pwc.com  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 31.208.186.101

Signerad med BankID: Ulrika Linnéa  
Klacksell (197204281625)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-02 10:26:12 UTC

*Ulrika Klacksell*



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2025-03-02 10:26:12 UTC	Dokumentet signerades av Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.186.101 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
2025-03-02 10:26:11 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.186.101 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
2025-03-02 10:25:50 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.186.101 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
2025-02-28 16:01:01 UTC	Dokumentet skrevs ut av Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 94.234.76.78 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-02-28 11:38:28 UTC	Dokumentet öppnades av Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 3.224.59.46 - IP Plats: Ashburn, United States
2025-02-27 18:19:13 UTC	Dokumentet signerades av Berit Qvarnström (bg.qvarnstrom@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 158.174.22.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-02-27 18:19:12 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Berit Qvarnström (bg.qvarnstrom@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 158.174.22.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-02-27 18:18:44 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Berit Qvarnström (bg.qvarnstrom@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 158.174.22.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-02-27 10:57:55 UTC	Dokumentet skickades till Ulrika Klacksell (ulrika.klacksell@pwc.com) Enhet: ()
2025-02-27 10:57:53 UTC	Dokumentet signerades av Ewa Frisk (ewafrisk45@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.249.33.208 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden
2025-02-27 10:57:52 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ewa Frisk (ewafrisk45@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.249.33.208 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden
2025-02-27 10:57:38 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Ewa Frisk (ewafrisk45@gmail.com) Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.249.33.208 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025052815260

2025-02-27 10:57:03 UTC Dokumentet lästes igenom av Ewa Frisk (ewافرisk45@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.249.33.208 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2025-02-27 08:45:37 UTC Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-27 08:45:04 UTC Dokumentet öppnades av Berit Qvarnström (bg.qvarnstrom@gmail.com)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-27 08:30:02 UTC Dokumentet öppnades av Ewa Frisk (ewافرisk45@gmail.com)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-26 22:34:27 UTC Dokumentet skickades till Berit Qvarnström (bg.qvarnstrom@gmail.com)  
Enhet: ()

2025-02-26 22:34:25 UTC Dokumentet signerades av Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.138.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 22:34:25 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.138.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 22:34:05 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.138.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 22:33:58 UTC Dokumentet lästes igenom av Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.138.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 22:33:49 UTC Dokumentet öppnades av Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.138.154 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 10:24:21 UTC Dokumentet skickades till Seppo Karmitsa (seppo@karmitsa.se)  
Enhet: ()

2025-02-26 10:24:20 UTC Dokumentet signerades av Anders Morin (anders.morin@svensktnaringsliv.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.172.141 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-02-26 10:24:19 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Morin (anders.morin@svensktnaringsliv.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.172.141 - IP Plats: Sollentuna, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-02-26 10:24:01 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Anders Morin (anders.morin@svensktnaringsliv.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.172.141 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-02-26 10:23:49 UTC Dokumentet öppnades av Anders Morin (anders.morin@svensktnaringsliv.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.172.141 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-02-26 09:54:54 UTC Dokumentet skickades till Anders Morin (anders.morin@svensktnaringsliv.se)  
Enhet: ()

2025-02-26 09:54:52 UTC Dokumentet signerades av Joakim Jonsson (joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.203.24.224 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-02-26 09:54:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Jonsson (joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.203.24.224 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-02-26 09:54:44 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Joakim Jonsson (joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.203.24.224 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-02-26 09:54:36 UTC Dokumentet öppnades av Joakim Jonsson (joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.203.24.224 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-02-26 09:25:03 UTC Dokumentet skickades till Joakim Jonsson (joakim.jonsson@socialdemokraterna.se)  
Enhet: ()

2025-02-26 09:25:01 UTC Dokumentet signerades av Mi Irveld (mi.irveld@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.194.201.204 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 09:25:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mi Irveld (mi.irveld@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.194.201.204 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 09:24:50 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Mi Irveld (mi.irveld@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.194.201.204 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 09:24:43 UTC Dokumentet öppnades av Mi Irveld (mi.irveld@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.194.201.204 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-02-26 09:19:50 UTC Dokumentet skickades till Mi Irveld (mi.irveld@gmail.com)  
Enhet: ()



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-02-26 09:19:48 UTC Dokumentet signerades av Maria Stockhaus (maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.67.88.222 - IP Plats: Upplands Vasby, Sweden

2025-02-26 09:19:48 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Stockhaus  
(maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.67.88.222 - IP Plats: Upplands Vasby, Sweden

2025-02-26 09:16:18 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Maria Stockhaus  
(maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.67.88.222 - IP Plats: Upplands Vasby, Sweden

2025-02-26 09:15:58 UTC Dokumentet öppnades av Maria Stockhaus (maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.67.88.222 - IP Plats: Upplands Vasby, Sweden

2025-02-25 13:30:35 UTC Dokumentet skickades till Maria Stockhaus (maria.stockhaus@riksdagen.se)  
Enhet: ()

2025-02-25 13:30:34 UTC Dokumentet signerades av Anna Mellström (anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 13:30:33 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anna Mellström  
(anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 13:30:23 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Anna Mellström  
(anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 13:29:26 UTC Dokumentet öppnades av Anna Mellström (anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 13:27:34 UTC Dokumentet skickades till Anna Mellström (anna.mellstrom@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 13:27:32 UTC Dokumentet förseglades av Lena Messing (lena.messing@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147

2025-02-25 12:48:08 UTC Dokumentet skapades av Lena Messing (lena.messing@sollentunahem.se)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 185.58.79.147



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentunafastigheter 2 AB, org.nr 559087-2486

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunafastigheter 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentunafastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sollentunafastigheter 2 AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunafastigheter 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sollentunafastigheter 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunafastigheter 2 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-02 10:14:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Linnéa Klacksell

Ulrika Klacksell

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052815263