20240417064406

SKAB
SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Org nr 559087-2452

ÅRSREDOVISNING
2023-01-01- 2023-12-31

Undertecknad VD i Sollentuna Kommunfastigheter AB intygar att resultat- och balansräkningen fastställdes på årsstämman den 15 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

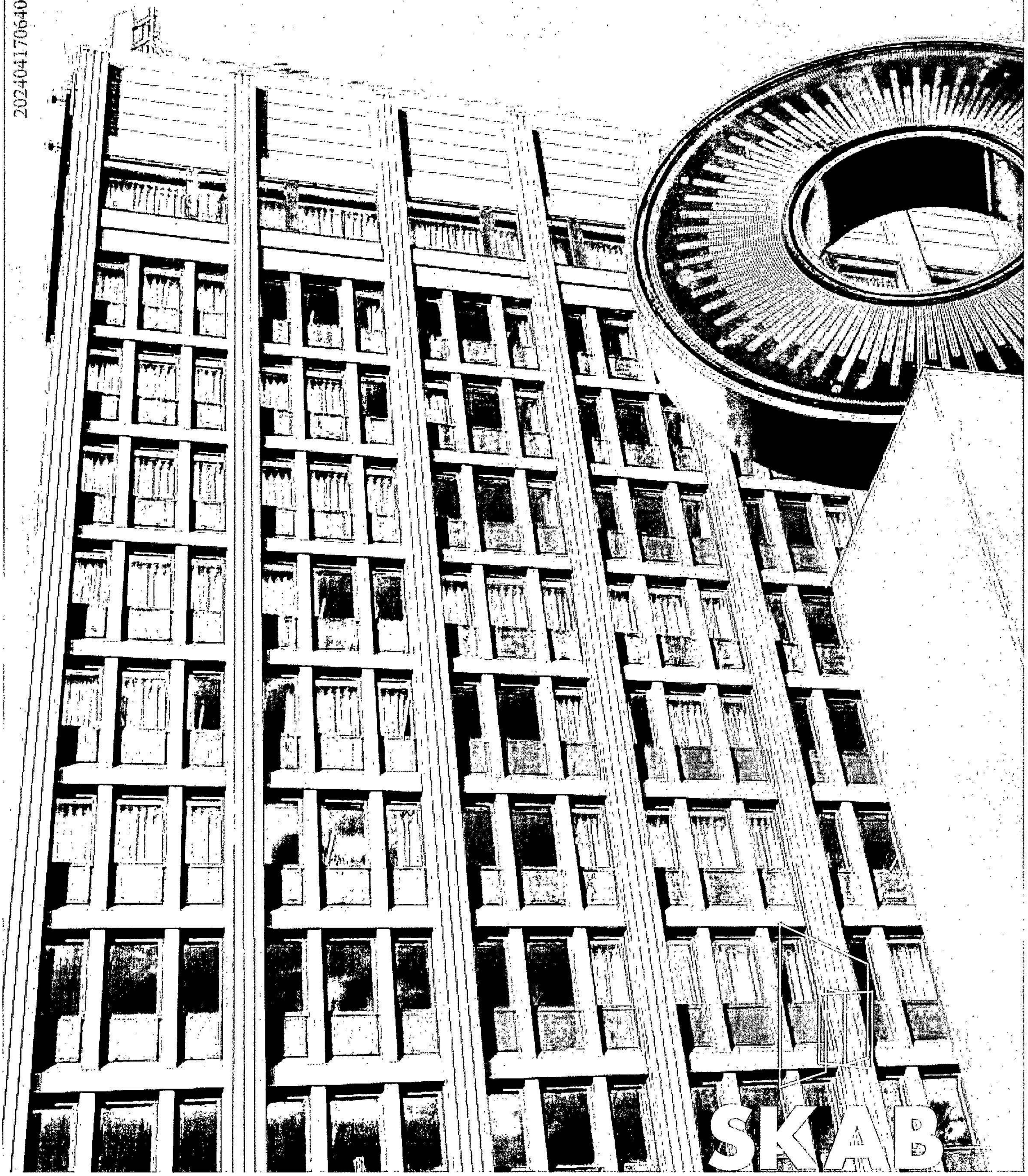
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport stämmer överens med originalet.

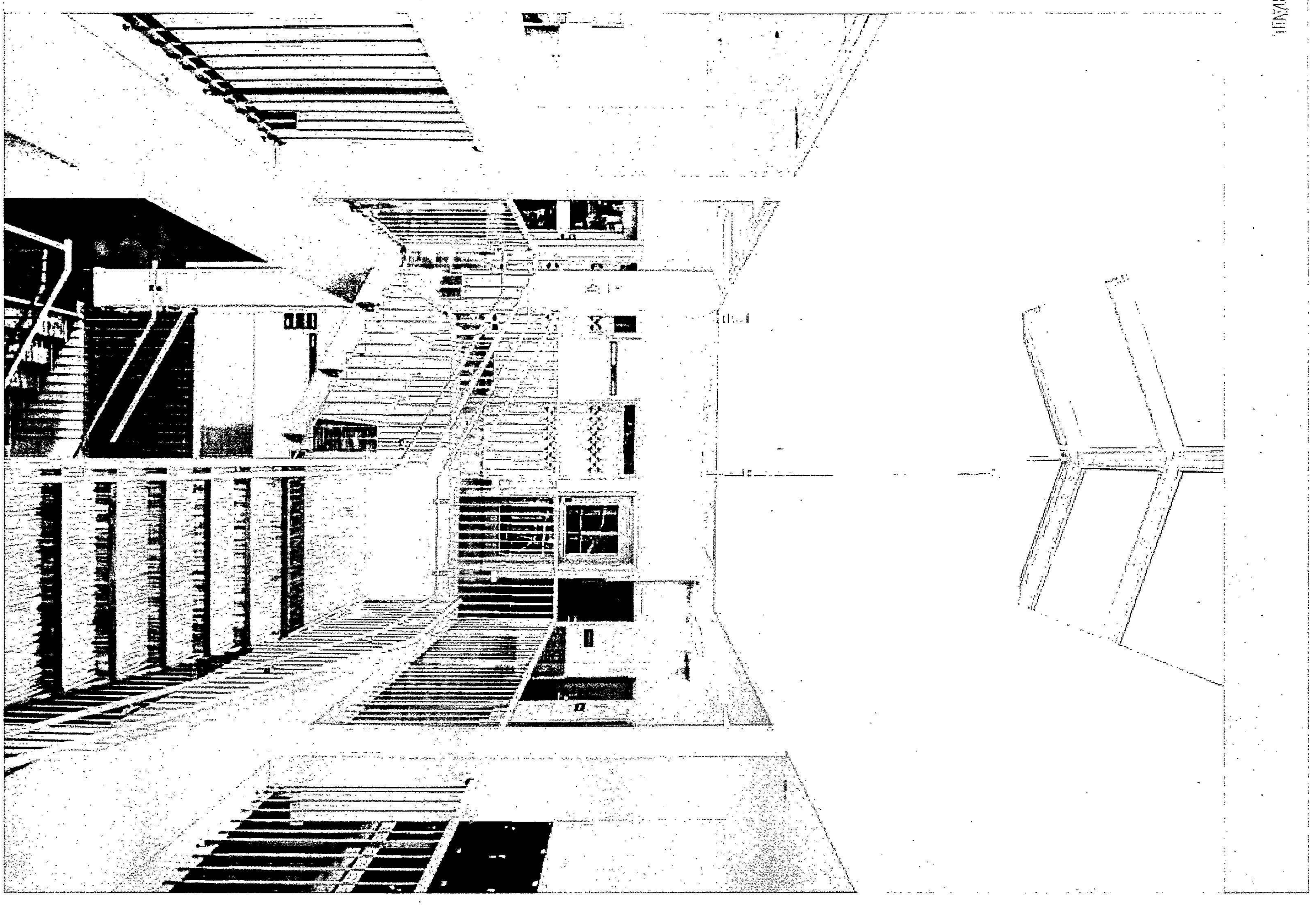
Sollentuna 2024-04-16

Andreas Hellström
VD, SKAB

Årsredovisning 2023
Sollentuna Kommunfastigheter AB

20240417064407





20240411706409

Innehåll

Detta är SKAB

4 Vision, affärsidé och värdegrund
5 SKAB på fem minuter
6 VD har ordet
8 2023 i bilder
12 Sammanfattning av ägardirektiv

Verksamhetsmål

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

Reportage från verksamheten

22 Slistarkt gräs och glada bin
24 Kulturfastighetsavdelningen: Från slott till koja
27 Edsbergsskolan får ny skolgård
28 Jimmy & Jonas ökar tryggheten
30 Med passion för upphandling
32 Tydligare kontakt och bättre kundvård
34 Sjösportcenter Norrviken invigt
36 Möt vår nya styrelseordförande

Organisation

38 Ledning
39 Styrelse

Fastigheter

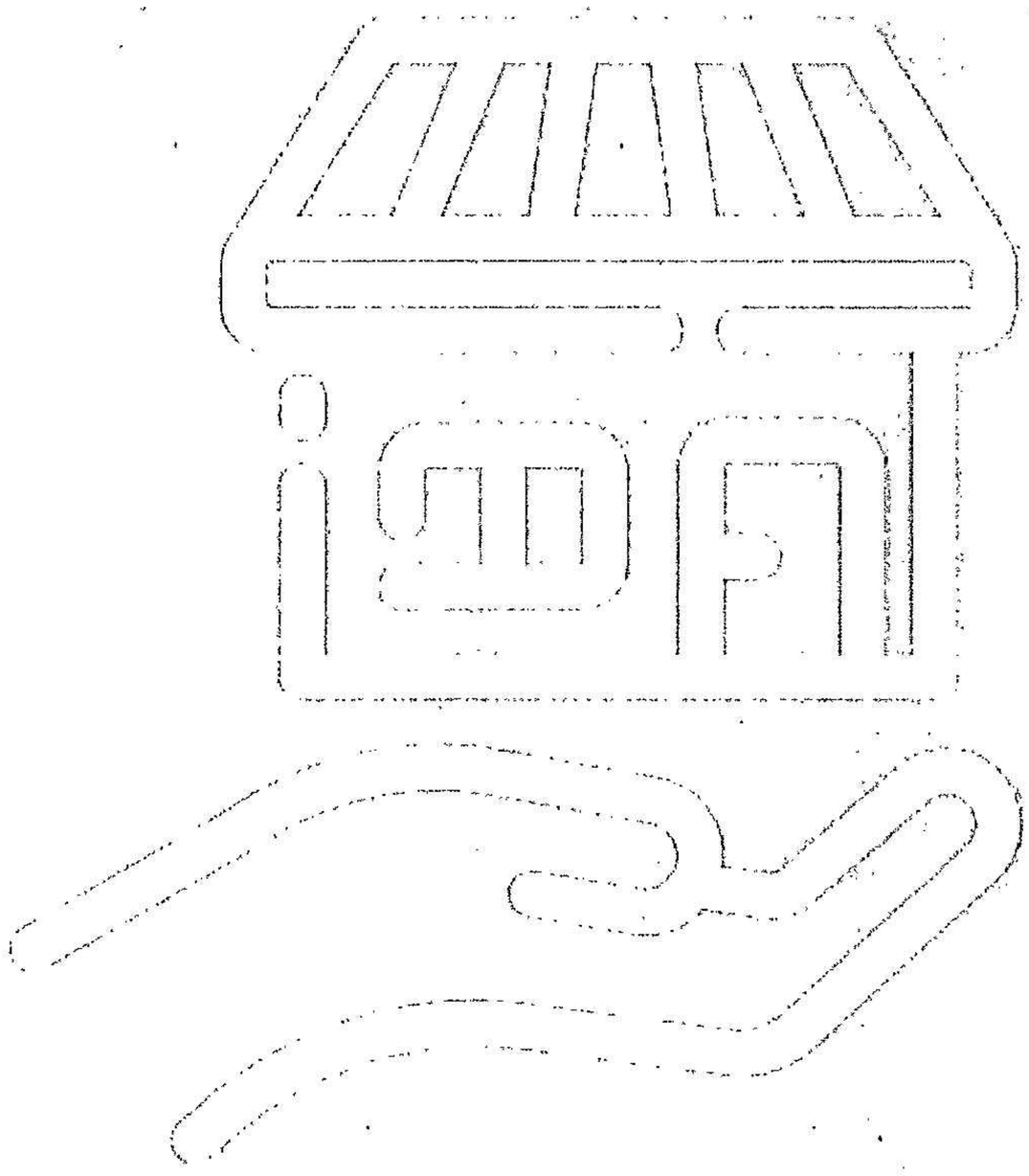
40 Fastighetsförteckning

Ekonomisk redovisning

43 Förvaltningsberättelse
44 Resultaträkning
45 Balansräkning
46 Kassaflödesanalys & rapport över förändringar i eget kapital
47 Noter
53 Underskrifter
54 Revisionsberättelse

DETTA ÄR SKAB

20240417064410



Vision, affärsidé och värdegrund

Detta speglas i allt vi gör, hur vi bemöter våra kunder, hur vi kommunicerar mot våra olika målgrupper, samt hur vi är mot varandra internt inom bolaget.

Vision

”Samhällsfastigheter som bidrar till ett attraktivare Sollentuna.”

Affärsidé

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

Värdegrund

SKAB står för

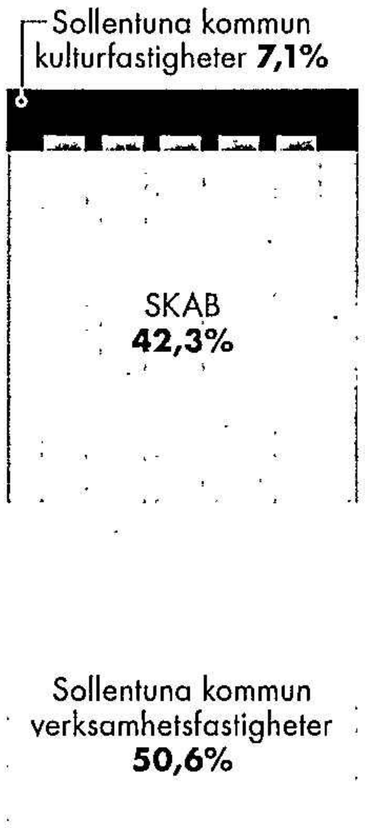
Samhällsnyttiga
Kundfokuserade
Ansvarstagande
Bra bemötande

SKAB

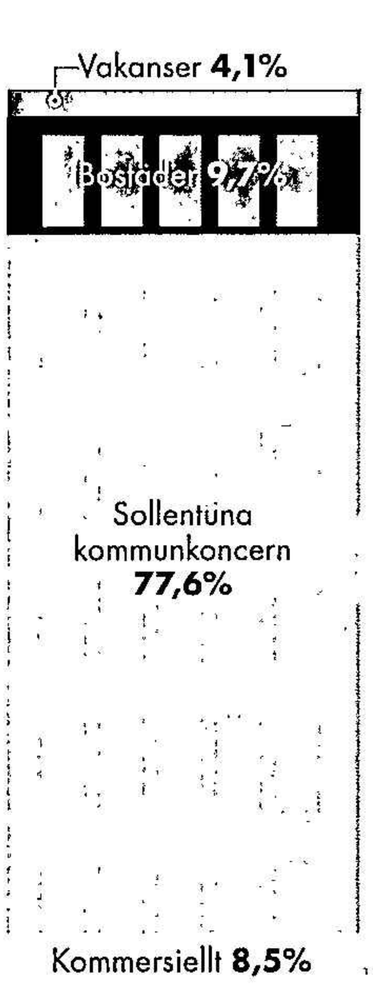
20240417064111

SKAB på fem minuter

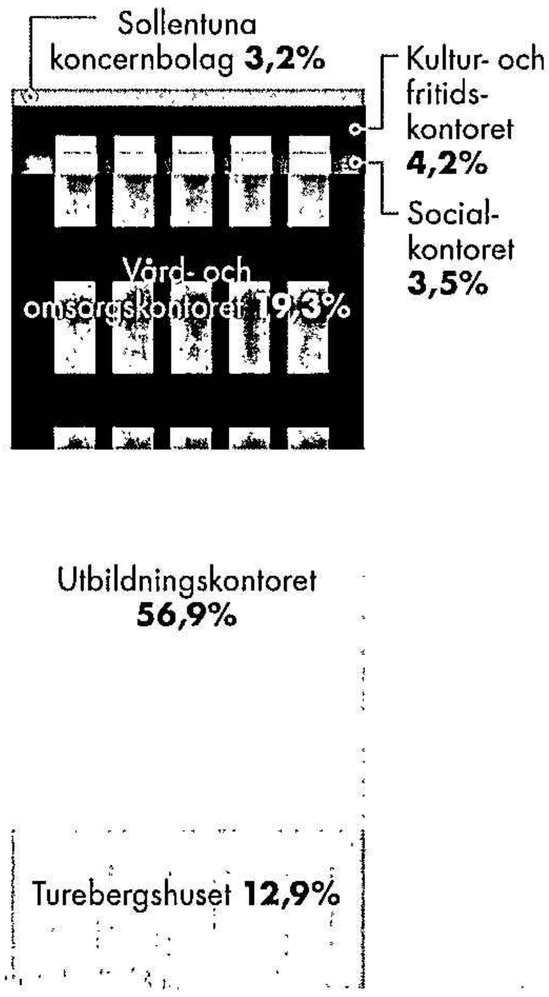
Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka **48 skolor och förskolor, 21 gruppboenden och sex äldreboenden** i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka **313 000 kvadratmeter**. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.



SKAB förvaltar 42,3 % av kommunens fastigheter.



Fördelning av SKAB:s förvaltade fastigheter.



Fördelning av kommunens förvaltningar och kontor.

Omsättning: 257 miljoner kronor

Anställda: 31 stycken

Förskolor: 26 stycken

Grundskolor: 22 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.

20240417064112

ANDREAS HELLSTRÖM, VD

SKAB tar nästa stora kliv!

Att ta kliv kan betyda många olika saker, som exempel på stort kliv vill jag först nu nämna det kliv SKAB tar genom att bolaget under 2023 har antagit sin andra affärsplan. Den nya affärsplanen markerar och innebär att SKAB går från att vara ett nystartat företag i Sollentuna kommunkoncern till att vara en väletablerad verksamhet som vill lite mera, lite bättre, och inte nöjer sig med att vara på samma plats som det är på idag.

DEN NYA AFFÄRSPLANEN FÖR SKAB avser åren 2024-2027 och arbetas fram tillsammans med den nya styrelsen för SKAB som tillträdde under våren 2023. Ambitionen med nya affärsplanen är att behålla det som är bra, lägga till nya delar (det har ju ändå hänt en hel del sen vi tog förra affärsplanen 2019) och justera det som behöver skruvas lite på.

Med den nya affärsplanen inskärper vi våra mål och ambitioner särskilt kring nöjda kunder och trygga miljöer. Vi finns till för verksamheterna i Sollentuna kommun och vi ger oss inte förrän de är mycket nöjda med vår service och leverans till dem och att våra utemiljöer uppfattas så trygga som det bara är möjligt. Vi skärper även målen inom energiområdet där den totala mediaförbrukningen (el, fjärrvärme och fjärrkyla) i våra fastigheter ska minska med ytterligare nästan 15 % på fyra år. Ett mål som inte blir lätt att uppfylla men vi ska klara av det genom envetet arbete både inom driftoptimering och genom investeringar.

Ett annat stort kliv för SKAB är att vi har fått förtroendet av kommunen att bygga om det gamla biblioteket i Aniarahuset så att kulturskolan kan flytta in i lokalerna sommaren/hösten 2025. Denna ombyggnation är ekonomiskt sett ett mycket mindre projekt än den genomförda ombyggnationen av Turebergshuset, men innehåller utmanande delar då ombyggnationen utöver lokalanpassningen till kulturskola även innebär stambyten och ventilationsbyte och detta med kvarvarande lokalhyresgäster.

Att resultatet av ombyggnationen ska vara bra och funktionella lokaler för kulturskolan är högsta prioritet, men det får dock inte ske på bekostnad av att våra kvarvarade lokalhyresgäster störs så pass mycket att de inte kan bedriva sin verksamhet. Detta med respekt för att ombyggnationer stör och låter till sin natur. Bra information och dialog med hyresgästerna under byggprocessen kommer vara av högsta vikt för att få bra samarbete med hyresgästerna.

Jag är trygg i förvissningen att vi kommer att ta oss an utmaningarna, både de formella målen för verksamheten, och för de lite mer här-och-nu utmaningarna i exempelvis ombyggnationer, med största professionalism och affärsmässighet men också med ödmjukhet för utmaningarnas komplexitet. Detta är möjligt tack vare mycket kompetenta medarbetare och styrelseledamöter i SKAB och genom gott samarbete med Sollentuna kommuns medarbetare och politiker! ■

Andreas Hellström
VD

20240417064113

”Bra information och dialog med hyresgästerna under byggprocessen kommer vara av högsta vikt för att få bra samarbete med hyresgästerna.”

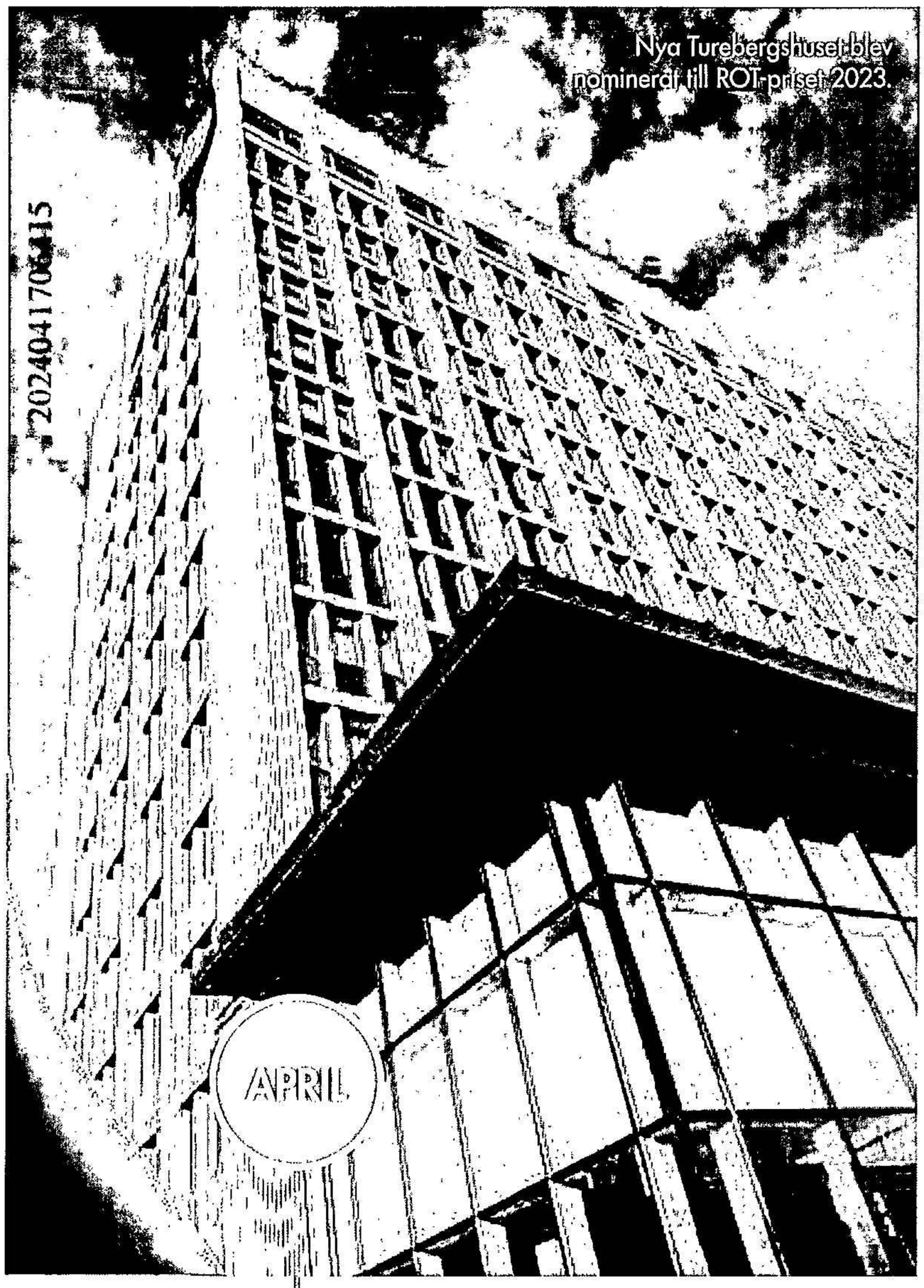
20240417064414

2023 i bilder

Året var mycket händelserikt utifrån flera perspektiv. Här bjuder vi på några utvalda höjdpunkter som får representera 2023!

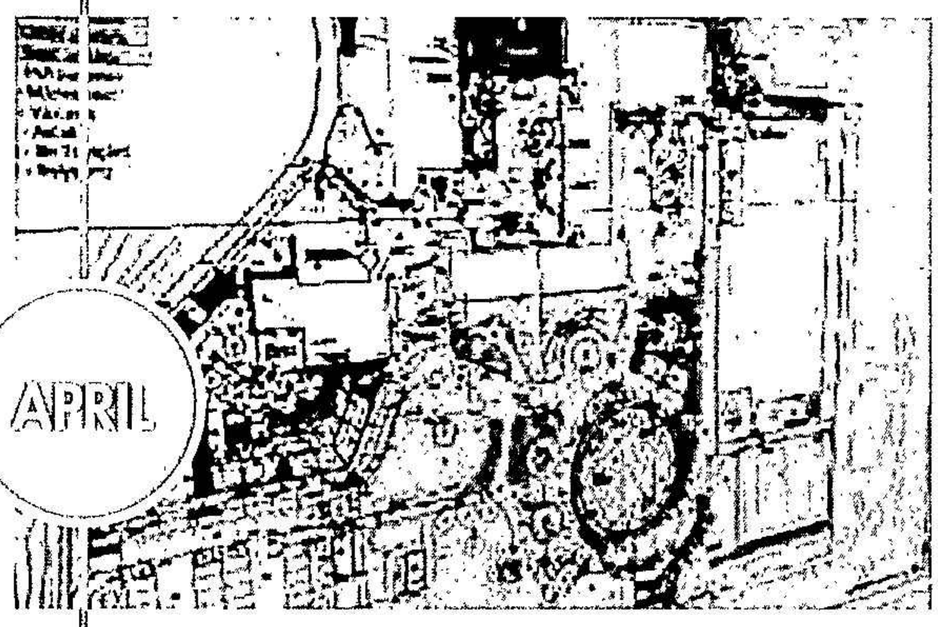
Ordförande Thomas Ardenfors delade ut sin sista nyckel till verksamheten på LSS-boendet Vipan 2.

Sista styrelsemötet med den då sittande styrelsen. Hela styrelsen och främst ordförande Thomas Ardenfors tackades av.



Nya Turebergshuset blev nominerat till ROT-priset 2023.

Vår nya ordförande Hanna Clerkestam tillträder!

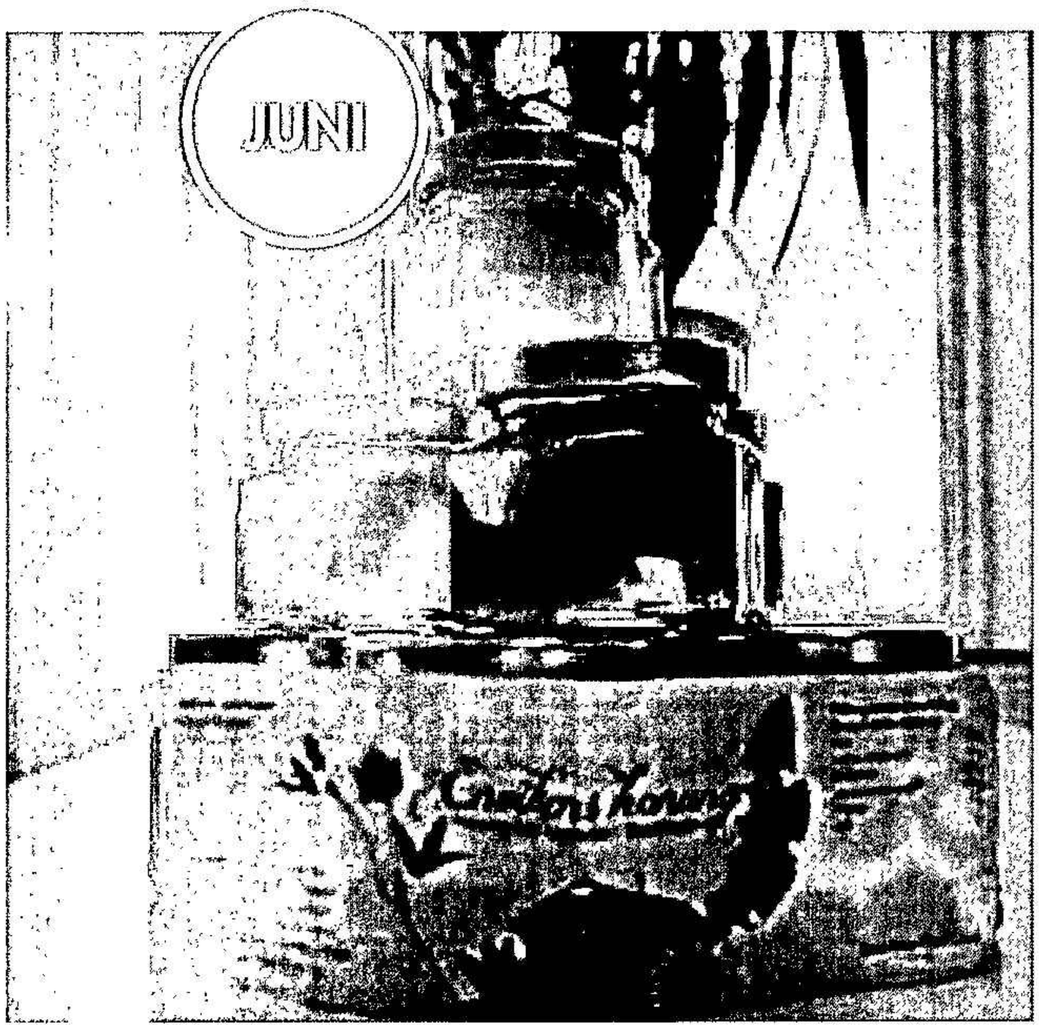


Arbetet med Edsbergsskolans skolgård tuffar på.

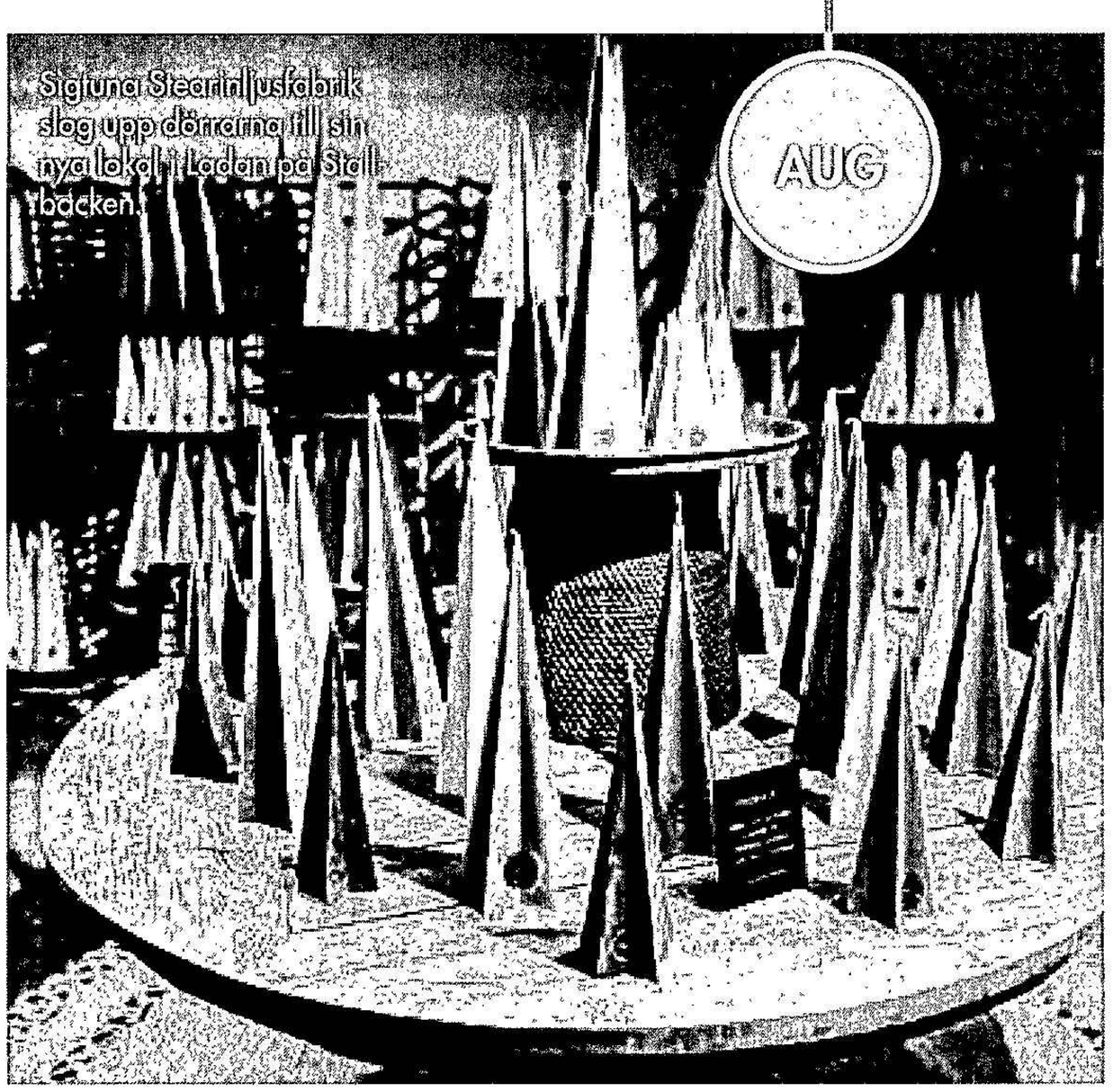
På välbesökta Rudbecks jobbmässa fanns SKAB för att erbjuda ungdomarna att söka plats som sommarjobbare hos oss!

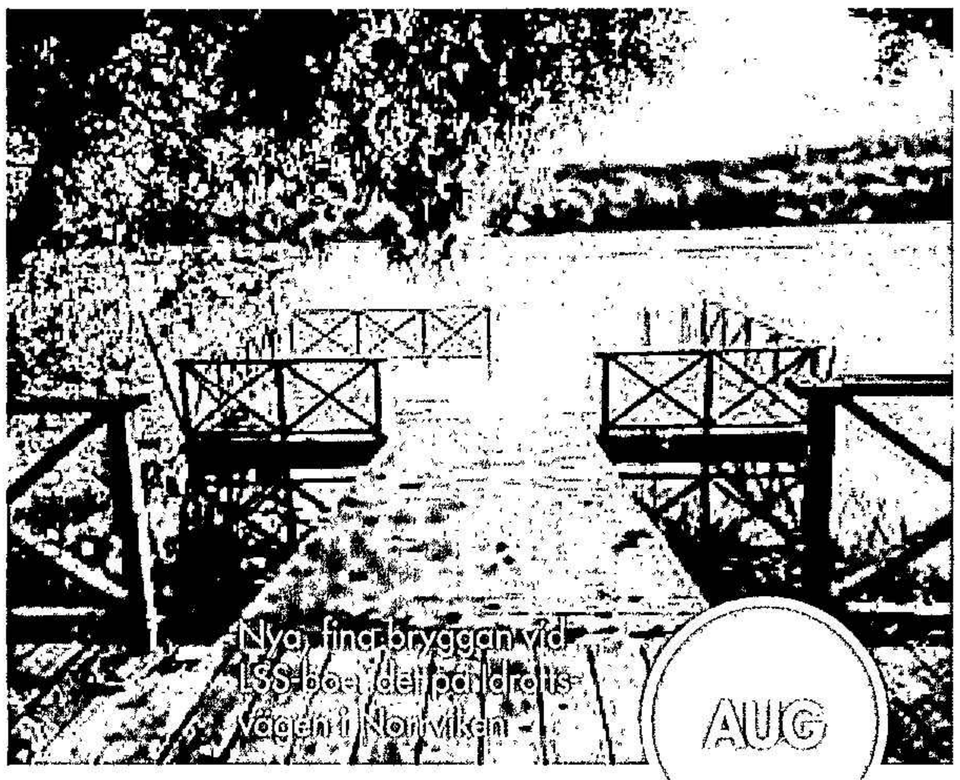
Renoveringen av fasaden på Edsbergs slott blev klar under 2023.

20240417064416



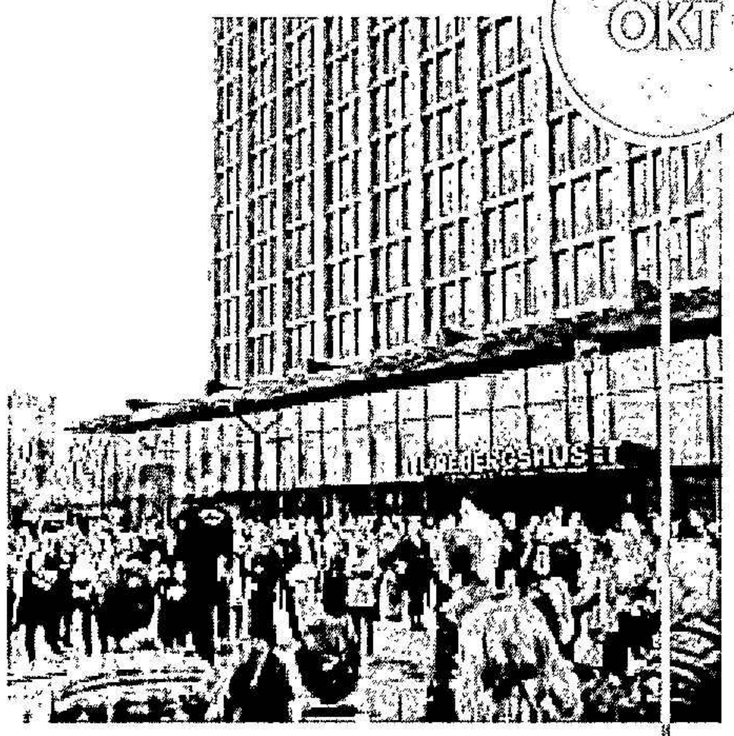
Biodlingen som SKAB:s markförvaltare tillsammans med Norrgårdens äldreboende och Stockholms Biodlarförening tagit fram har gett resultat. Ökad pollinering och många fyllda honungsburkar!





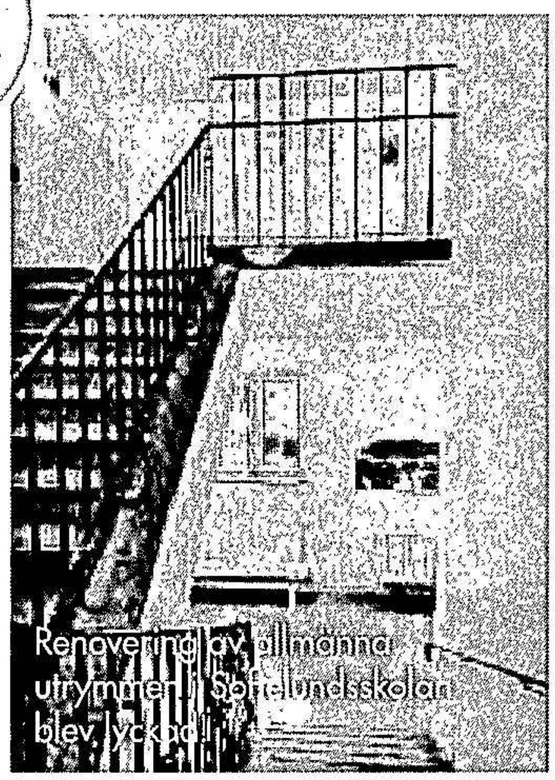
Nya, fina bryggan vid LSS-boendet på Lotsvägen i Norrviken

AUG

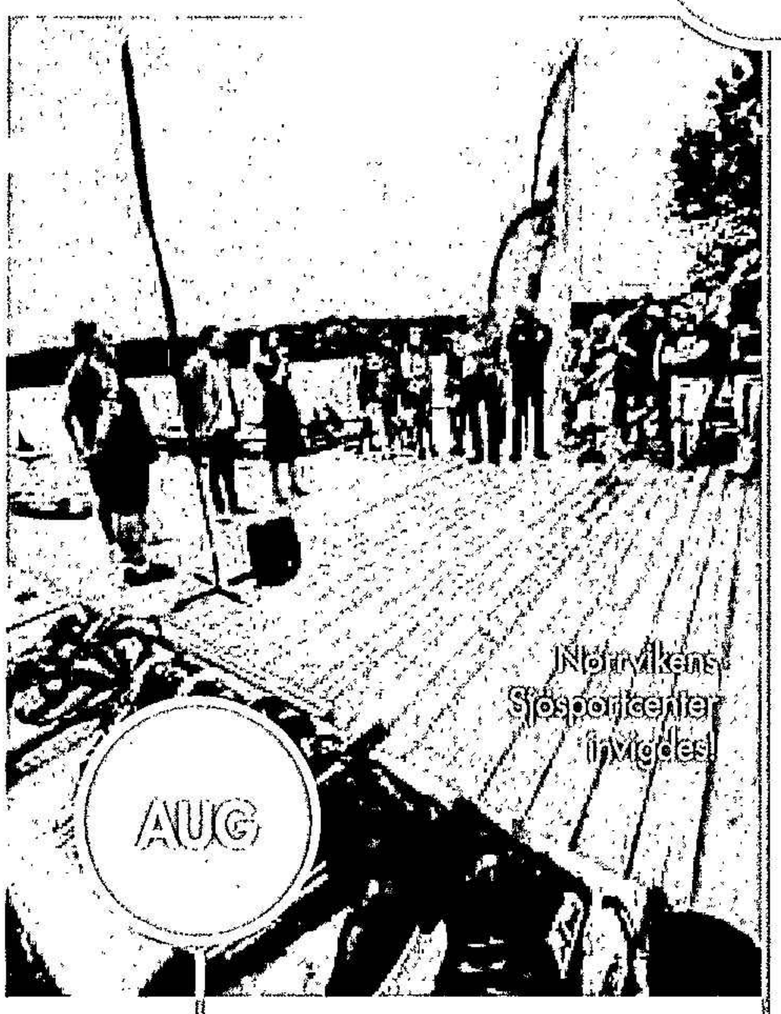


Utrymningsövning för alla i Turebergshuset.

OKT



Renovering av allmänna utrymmen i Sofielundsskolan blev lyckad!

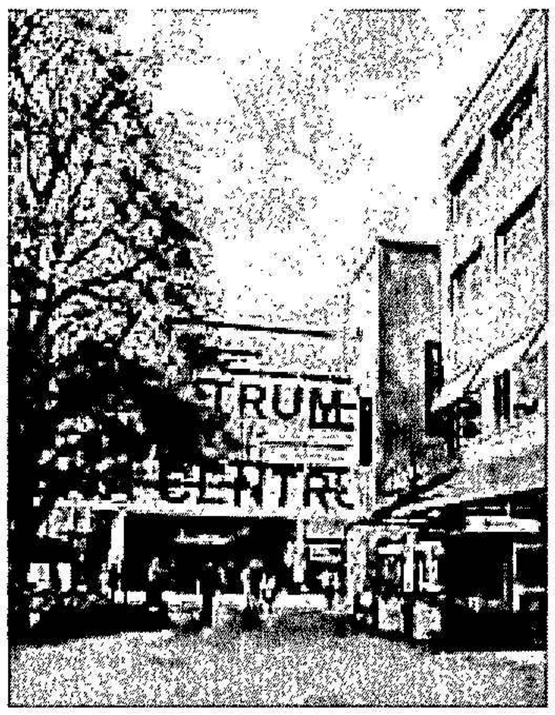


Norrvikens Stösportcenter invigdes!

AUG

Ett förstärkningsbygge för det nya LSS-boendet i Turebergshuset.

AUG



Avtal signeras mellan M3 Bygg AB och SKAB för att bygga om Aniarahuset till en kulturskola.

NOV

Lövträdsskrapet utan tillstånd

SEP

Lövträdsskrapet utan tillstånd

Lövträdsskrapet utan tillstånd

Lövträdsskrapet utan tillstånd

DETTA ÄR SKAB

20240417064118

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 drift- och förvaltningsavtal mellan kommunen och bolaget.

▶ Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom att kontinuerligt arbeta med socialt-, miljö- och klimatansvar. ■

20240417064220

SKAB:s avdelningsmål

SKAB har 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. ■

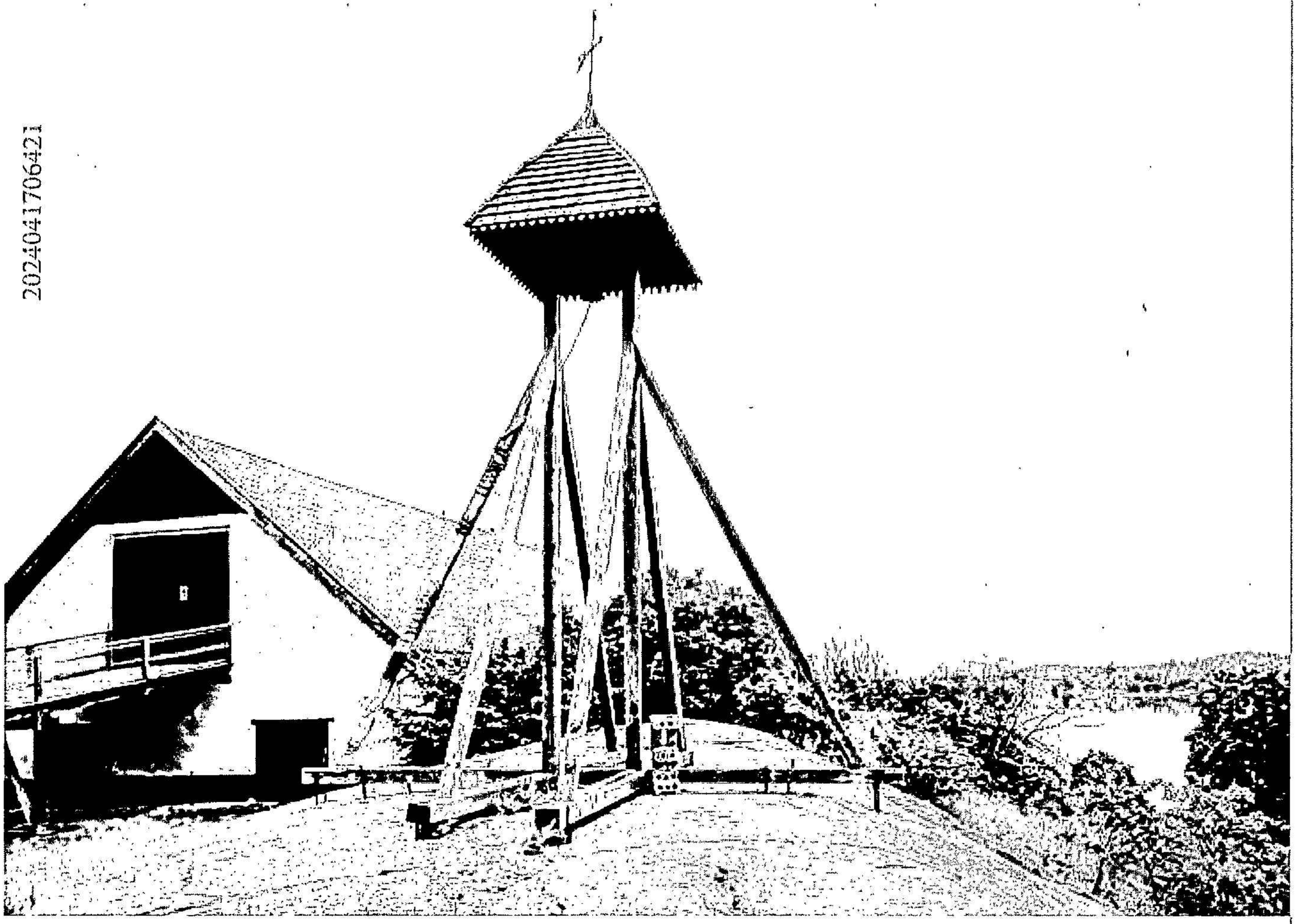
AFFÄRSUTVECKLINGS- OCH EKONOMIAVDELNINGEN:

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. ■

20240417064211



KULTURFASTIGHETSAVDELNINGEN:

Varsam och hållbar förvaltning med fokus på att bevara kulturarvet.

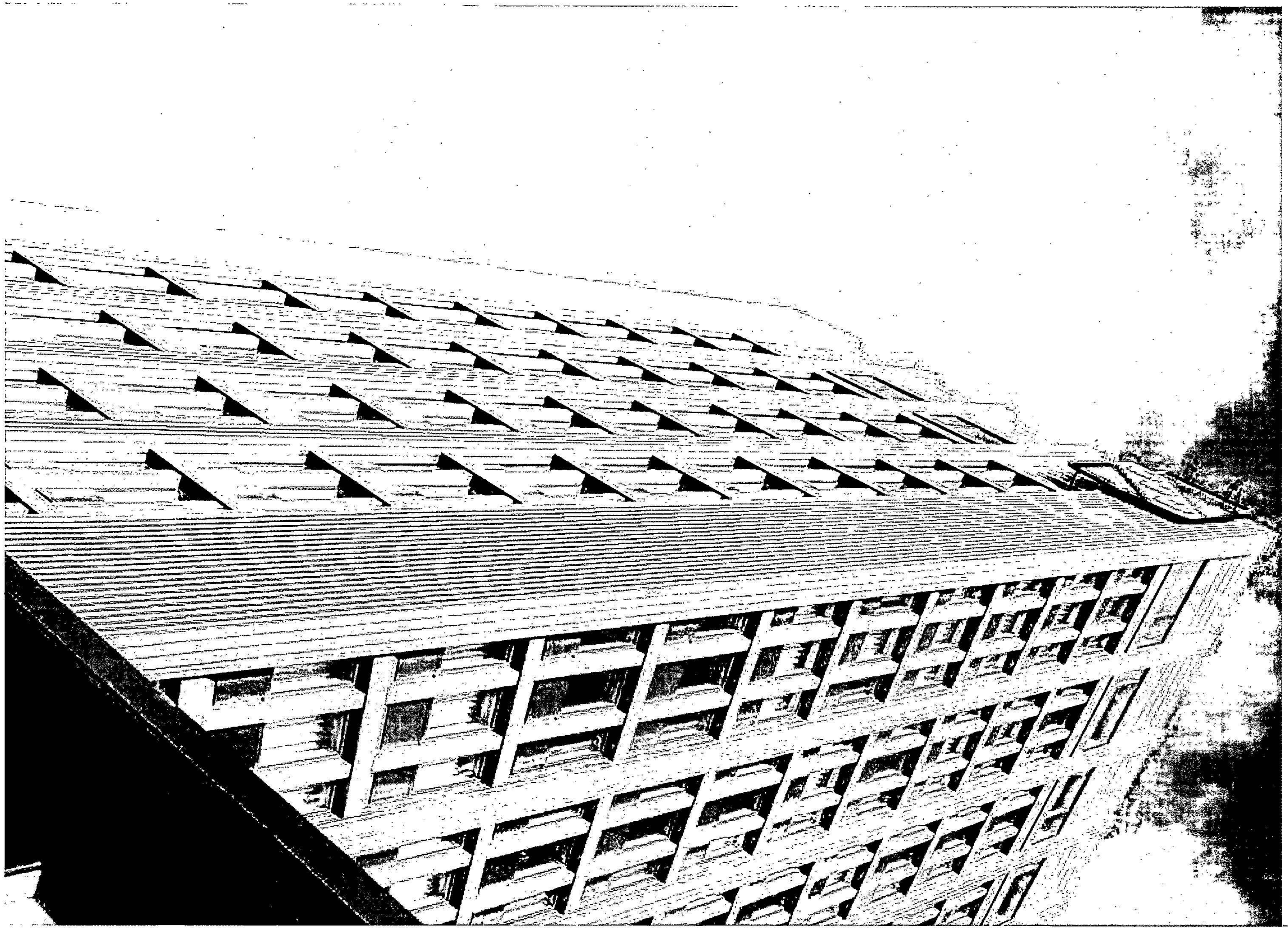
Kulturfastighetsavdelningen ansvarar för att förvalta och utveckla de kulturfastigheter som Sollentuna kommun äger. Arbetet sker genom att kartlägga, besikta och på sikt renovera och hyra ut bland annat torp, gårdar och Edsbergs slotts byggnader. En del byggnader har ett stort behov av underhåll och 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.

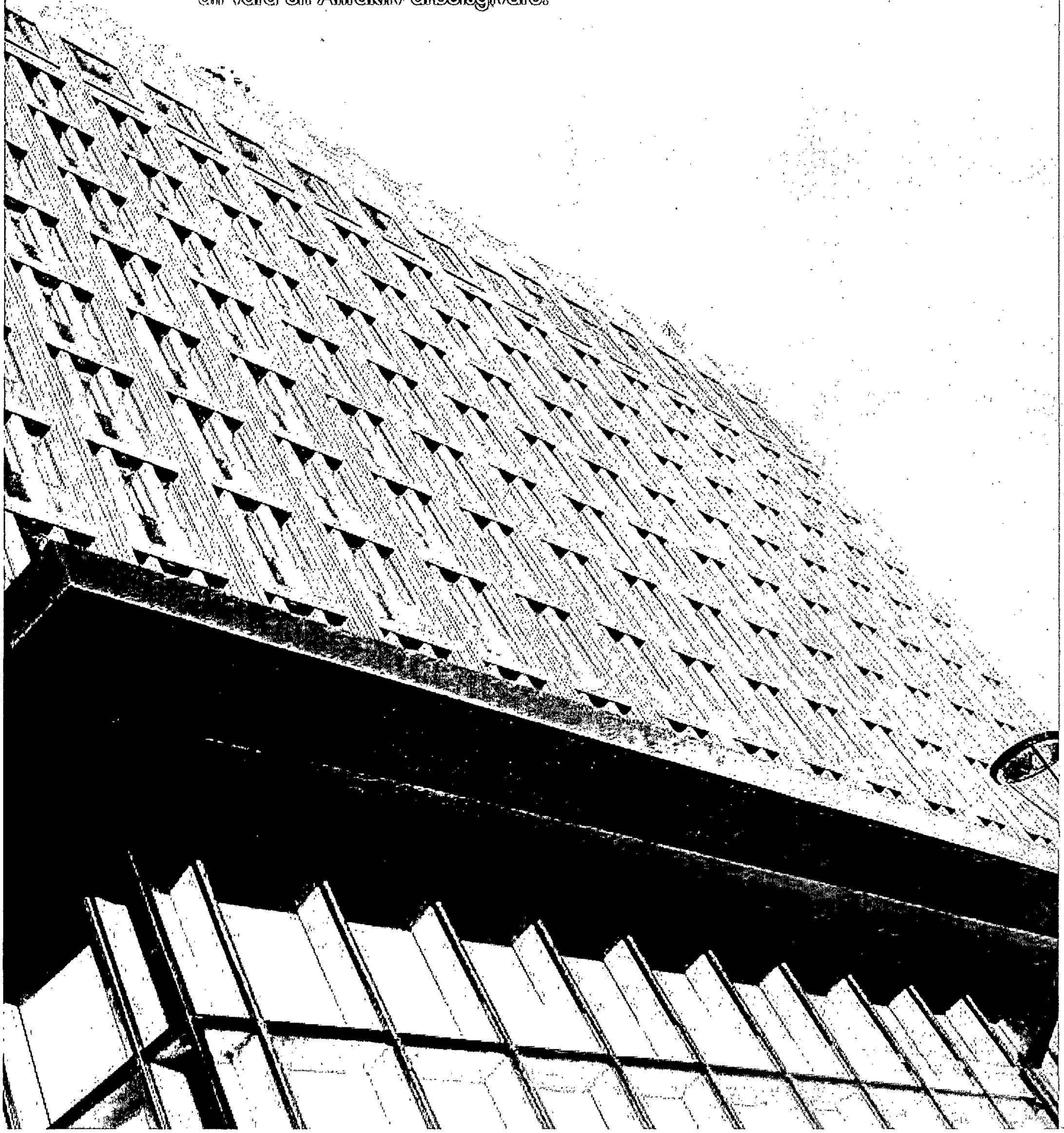
2024041706422



20240417064423

Mål, strategi och nyckeltal

För att uppnå bolagets affärsidé och för att arbeta mot både bolagets och kommunens vision om ett attraktivare Sollentuna så har vi fyra övergripande målsättningar: Nöjda kunder, Ekonomisk stabilitet, Hållbar utveckling samt att vara en Attraktiv arbetsgivare.



20240417064424

Nöjda kunder

Vad ska uppnås/målläge

Våra kommunala och kommersiella hyresgäster får stöd, råd och information så att verksamheterna kan bedrivas så effektivt som möjligt.

Lokalerna sköts om och underhålles i enlighet med överenskommet innehåll, intervall och kostnadsnivåer vilket gör att lokalerna kan stötta hyresgästernas verksamhet så effektivt som möjligt, till lägsta möjliga kostnadsnivå.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

I vårt arbete med målet kommer vi:

- Fokusera på dialogen mellan SKAB och verksamheter/hyresgäst.
- Arbeta aktivt med kundnöjdhetsundersökningar med syfte att hela tiden hitta förbättringar.
- Utveckla drift, skötsel och underhåll av fastigheterna i syfte att underlätta för hyresgästernas verksamheter.
- Konstant effektiviseringsarbete av processer och strukturer i syfte att minska onödig administration och tidstjuvar.

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Resultat 2023	Mål 2023
NKI: Förvaltade fastigheter åt Sollentuna kommun	47	53	55
NKI: kulturfastigheter lokal	–	61	70
NKI: kulturfastigheter bostad	–	73	78
NKI: SKAB:s egna fastigheter	34	57	58

20240417064425

Hållbar utveckling

Vad ska uppnås/målläge

Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns policy för Agenda 2030. Vi förvaltar, bygger och utvecklar våra fastigheter med så lågt klimatavtryck som möjligt. Vi arbetar strukturerat med att energideklarera alla våra fastigheter.

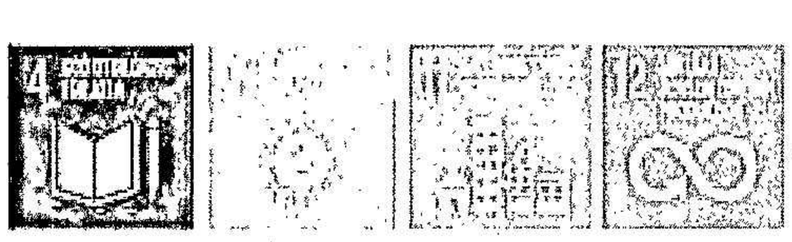
Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

Då energideklarationer, enligt myndighetskrav, ska genomföras vart tionde år på befintliga fastigheter (efter två år på nya fastigheter) görs detta med olika intervaller.

Vi har upphandlat och implementerat ett nytt energiuppföljningssystem. Detta har bidragit till att vi har 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 istället analyserar och åtgärdar.

Vi har även investerat i solpaneler. I och med renoveringen av Turebergshuset täcktes en stor del av taket, totalt cirka 250 kvadratmeter av solpaneler.

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.



SKAB har valt ut följande fyra delmål i Agenda 2030:

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.

I vårt arbete med målet och med de fyra delmålen i Agenda 2023 kommer vi:

- Arbeta aktivt med att sänka fastigheterna energianvändning.
- Ställa uppföljningsbara krav avseende miljö och klimat på entreprenörer och leverantörer i upphandlingar av avtal och ramavtal.
- Fortbilda medarbetare inom miljö och klimat.
- Hjälpa verksamheter och hyresgäster i att göra hållbara val.
- Sträva efter att återvinna och återbruka i stället för att bygga nytt/använda nya material. ■

Nyckeltal	Utgångsvärde 2019	Resultat 2023	Mål 2023
Total mediaförbrukning SKAB (kWh/kvm/år)	150 kWh/kvm	107,3 kWh/kvm	100

20240417064426

Attraktiv arbetsgivare

Vad ska uppnås/målläge

SKAB är en attraktiv arbetsgivare för anställda och för potentiella nya medarbetare.

Medarbetarna trivs och tar ansvar för sina arbetsuppgifter och samarbete med kollegor och chef. SKAB har lätt att attrahera medarbete i rekryteringar och företaget är en attraktiv arbetsgivare.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

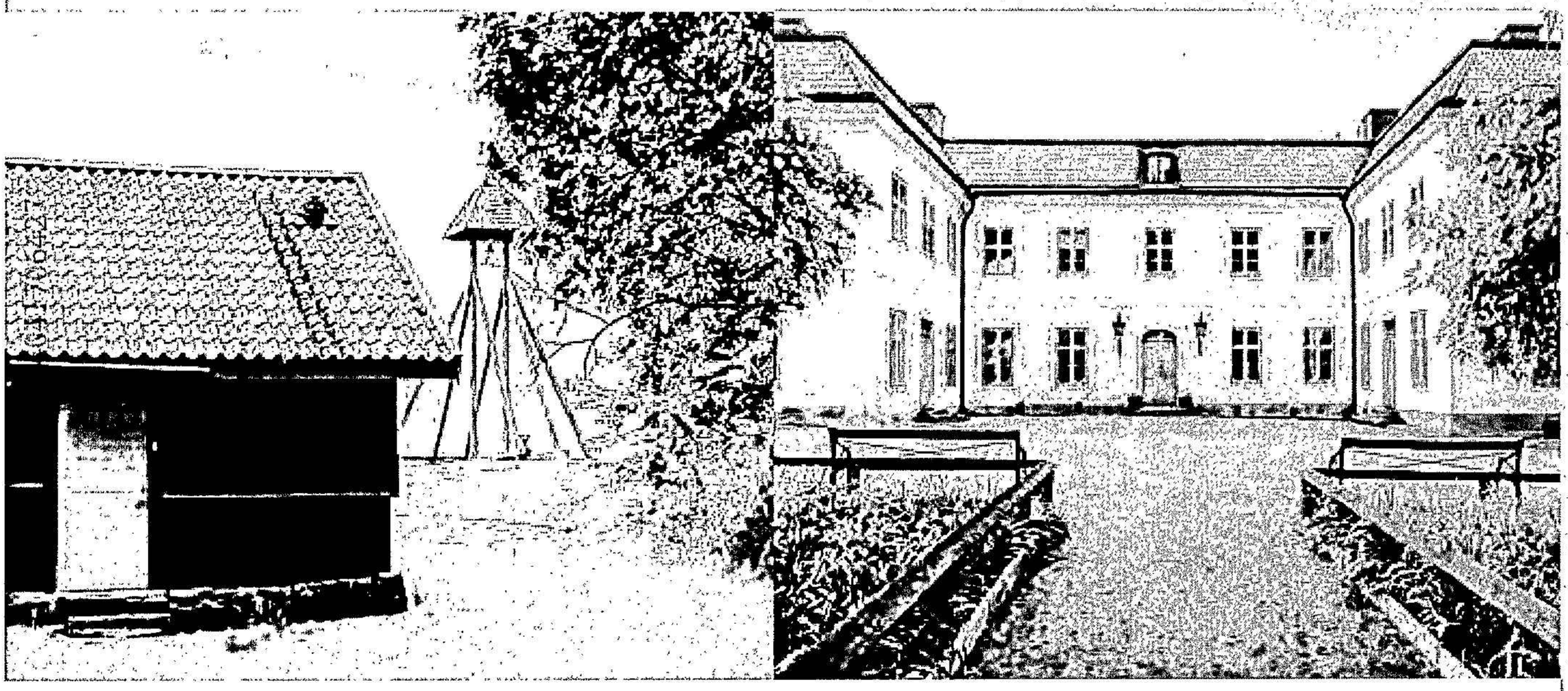
Vi som arbetar på SKAB idag är bolagets bästa ambassadörer. De stora vinnarna i kampen om duktiga medarbetare är de organisationer som har tydliga värderingar och sund kultur där medarbetarna har roligt, trivs med sina kollegor och känner intresse för sina arbetsuppgifter. Det är viktigt med bra chefer och att varje anställd känner meningsfullhet i sina arbetsuppgifter samt blir sedda och ser sin del i ett större sammanhang.

I vårt arbete med målet kommer vi:

- Arbeta aktivt med medarbetarundersökningar i syfte att få till ständiga förbättringar.
- Fortsatta hålla sjukfrånvaron låg genom att möjliggöra för friskvårdsaktiviteter och flexibla arbetssätt så att alla medarbetare kan kombinera yrkesliv med privatliv.
- Anställa sommarjobbare, praktikanter och delta på arbetslivsmässor.

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Resultat 2023	Mål 2023
Medarbetarindex (NMI)	67,6	3,9*	82
Sjukfrånvaro (%)	1,15% (jan–okt 2019)	0,9 %	<3%
Personalomsättning (%)	10% (jan–okt 2019)	10 %	<15%

* Nytt mätverktyg från 2023 med nytt index



Stabil ekonomi

Vad ska uppnås/målläge

Bolaget ska hålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå och driva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

Målet är att med kostnadseffektiv förvaltning och projektverksamhet bidra till kvalitativa, verksamhetsstöttande och effektiva lokaler till våra ägare och kunder till rätt pris.

I vårt arbete med målet kommer vi:

- Ständigt arbeta med kostnadseffektiviseringar så att lokalhyrorna inom Sollentuna kommunkoncern kan hållas så låga som möjligt.
- Löpande översyn av SKABs låneportfölj i syfte att över tid ha så låga kapitalkostnader som möjligt.
- Ha långsiktigt och affärsmässigt underhållsarbete med ägda fastigheter i syfte att med så låga kostnader som möjligt bibehålla och om möjligt öka fastighetsvärdet.
- Vara goda och professionella beställare så att SKAB får avtalad tjänst eller produkt till rätt kostnad.

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019 (utfall T2)	Resultat 2023	Mål 2023
Vakansgrad (outhyrd yta uthyrningsbar yta) SKAB:	4,3 %	4,1 %	<5%
Driftkostnad (kr/kvm) SKAB:	429 (sep 2018 – aug 2019)	363	330
Kassalikviditet	142 %	22,1 %	>100%
Soliditet	52 %	33,8 %	>25%

REPORTAGE FRÅN VERKSAMHETEN

2024041706428

”Vi har kunnat ge de boende på Norrgården burkar med honung att ha i sitt te eller bara äta en sked av då och då.

20240417064429

NIKLAS ERIKSSON, MARKFÖRVALTARE

Slistarkt gräs och glada bin

Markförvaltare Niklas Eriksson hittar kluriga lösningar för SKAB:s hyresgäster. Bland annat en smartare gräsmatta och glada bin som kommer flera till nytta.

HUR KAN MAN FÖRBÄTTRA EN GRÄSMATTA?
Jo, genom att öka slitstyrkan och dessutom se till att den är grön året om. Möt hybridgräset.

– Hybridgräs är en variant av plastgräs, men av återvunnen plast och med en extra finess: Det växer tillsammans med vanligt gräs, säger Niklas Eriksson, markförvaltare på SKAB.

Hybridgräset läggs i ett rutmönster med håligheter i så att vanligt gräs ska kunna växa upp i kombination med plastgräsmattan. Resultatet blir en mjuk och trevlig gräsmatta som är rejält slitstark och dessutom är grön året om.

– Tanken på att använda den här sortens gräsmatta uppkom egentligen under pandemin när barnen på förskolorna var utomhus mer än vanligt. De naturliga gräsmattorna orkade inte med det extra slitaget och slets bort, säger Niklas.

Resultatet var att det bärlager som normalt skulle täckas av gräsmattorna, jorden, stenkross och liknande, exponerades för väder och vind och sköljdes ned av regnet till de hårda asfaltytorna och därefter ned i brunnarna. Här behövdes en lösning.

– Hybridgräset har fungerat över förväntan bra, säger Niklas. Vi ser att vattnet dräneras bort mycket bra, det ser städat och fint ut och barnen slipper bli leriga och jordiga. Dessutom är gräset mjukt och skönt att gå på, inte stubbigt och hårt som det ibland kan bli med enbart plastgräs.

Hybridgräset kostar mer att anlägga, men det vägs upp av fördelarna av det enkla underhållet och att man slipper suga upp jord och grus ur brunnarna.

– Vi klipper hybridgräset med vanliga gräsklippare och på hösten klipper vi ned löven så maskarna kan dra ned det i jorden som vanligt, säger Niklas.

SKAB har anlagt hybridgräset på flera gårdar.

– Under 2024 blir vi klara med hela Sofielundsskolan och dessutom förskolan och våra kunder är väldigt glada och nöjda, säger Niklas.

Bin för gladare äldre Niklas fick i början av året en ingivelse: Alla pratar om att bina behöver räddas, kunde SKAB vara del av den processen?

– Jag tänkte att vi faktiskt har både äppelträd och en hel del blomsterarrangemang på Norrgårdens äldreboende. Här skulle nog ett bisamhälle kunna trivas, säger Niklas.

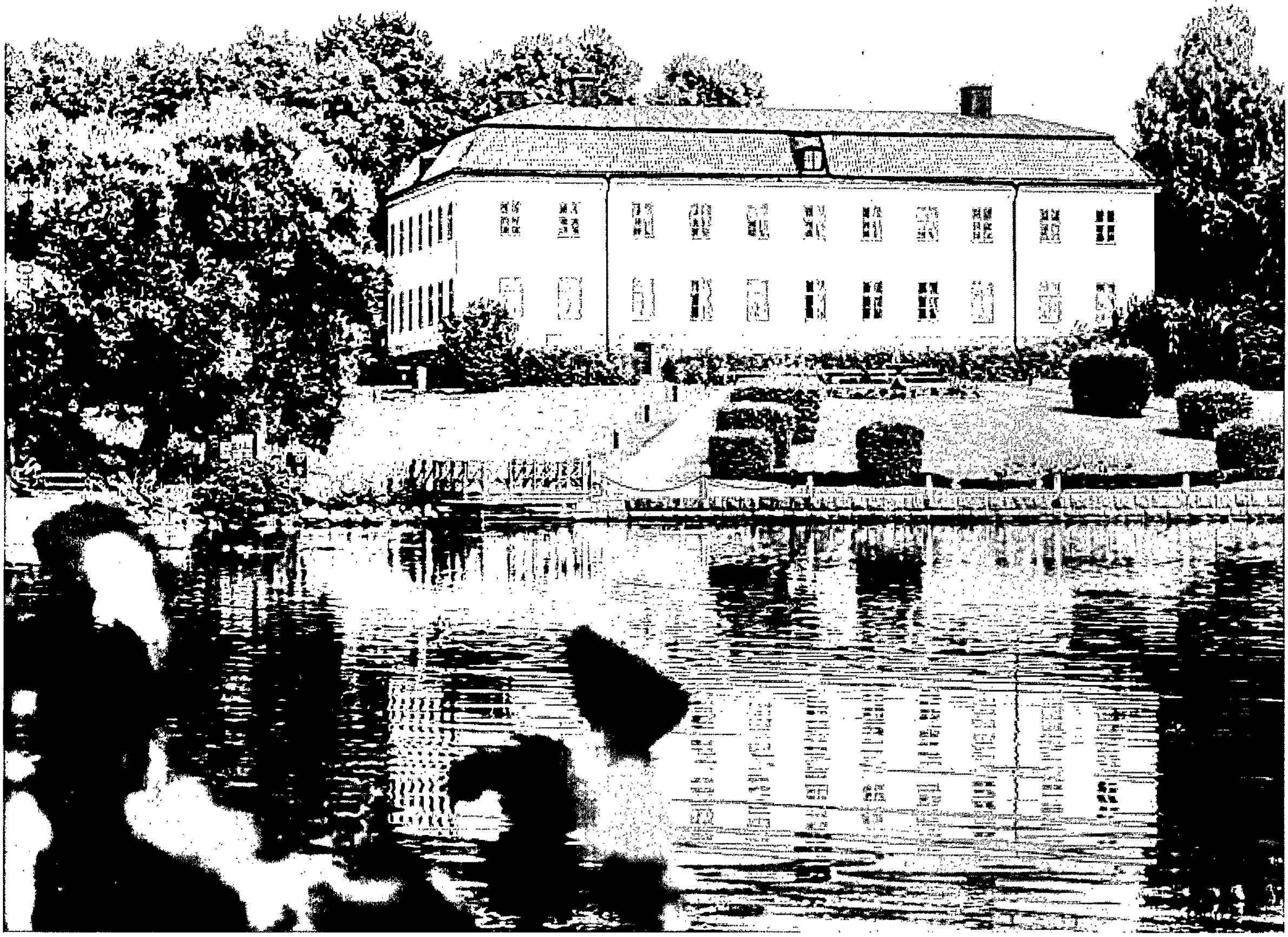
Niklas fick grönt ljus på sitt budgetförslag och kontaktade en biodlare för att sätta ut två bisamhällen på Norrgårdens äldreboende.

Bina rör sig i en radie på cirka tre kilometer runt sina kupor och de verkar ha trivts riktigt bra. Förutom äldreboendets blommor på äppelträd, plommonträd och hallonbuskar finns även en närliggande kyrkogård med mycket blommor och Niklas har kunnat glädja de boende på äldreboendet med resultatet.

– Vi har kunnat ge de boende på Norrgården burkar med honung att ha i sitt te eller bara äta en sked av då och då. Den är verkligen jättegod, säger Niklas.

Försöket på Norrgården har slagit så pass väl ut att Niklas vill ta det vidare.

– Vi har två äldreboenden till i beståndet med bra omgivningar och mitt mål är att även de ska få bikupor. Så att vi både kan dra vårt strå till stacken för att rädda bina, samtidigt som våra äldre kan få ta del av honungen. Det blir inte mer närodlat än så, säger Niklas.



JOHANNES LINDQVIST, SUSANNA ARBRO & KARI AARNI, KULTURFASTIGHETER

Från slott till koja

Kulturfastighetsavdelningen på SKAB har många vitt skilda objekt att förvalta. Från Edsbergs slott till en isbod från 1890. Det här är något av allt som hände 2023.

RENOVERINGEN AV EDSBERGS SLOTT fortskrider enligt planen. Förra årets inledande arbete med brandskyddsåtgärder och bland annat nya branddörrar är slutfört och under 2023 har fasaden, taket och fönstren renoverats. Arbetet upphandlades i början av året och slutfördes i november. Verksamheten i slottet, med bland andra Kungliga musikhögskolan som hyr in sig, har fortsatt för fullt.

– Hantverkarna har varit tillmötesgående och tagit hänsyn vissa dagar när det varit någon särskild spelning eller uppträdande. Då har de fått ta lite längre lunch så att musikerna och publiken inte störts av arbetet, säger Kari Aarni, teknisk förvaltare på SKAB:s kulturfastighetsavdelning.

Under 2024 kommer arbetet med slottet att fortsätta, bland annat med projektering inför kommande byte av ledningar för spill- och dagvatten samt modernisering av elanläggningen.

Håll kylan i Rådan

I området Rådan, nära Edsviken i Tegelhagsskogens naturreservat, ligger en gammal isbod från omkring 1890. Det är en liten timmerbyggnad på cirka 4,5 x 4,8 meter. Inuti boden finns en tre meter djup stensatt källare som man förr i tiden fyllde med isblock från Edsviken och

Renoveringen av Edsbergs Slott har fortsatt med ny fasad, tak och fönster.

– Hyresgästen Strömdahl Kulturmiljövård bygger gärdsgårdsstaket och har tidigare erfarenheter från arbeten på bl a Skansen på Djurgården. Tanken är att Tobias Strömdahl som driver verksamheten även ska hålla kurser i hur man sköter kulturlandskap och det är en verksamhet som passar väldigt bra in i området, säger kundansvarig förvaltare Johannes Lindqvist.

Varde ljus på Stallbacken

På Stallbacken i Edsvik ligger byggnaden Ladan. Lokalen innehöll tidigare ett MC-museum, men har under ett par år stått tom i väntan på en utredning huruvida den skulle inrymma kommunal verksamhet eller ej. När beslut såväl fattades att den inte skulle hyras ut inom kommunen kunde SKAB hyra ut den i ett kommersiellt syfte, och numera finns en ny hyresgäst: Sigtuna stearinljusfabrik AB. De flyttade in under sommaren och startade upp produktionen i september. Ljusfabriken säljer till många butiker runt om i Norden och har även viss export till Spanien och verksamheten har varit mycket uppskattad.

– Produktionsytan ligger i en öppen del av lokalen så man har full insyn, så besökare kan ▷

använde som ett kylrum att förvara mat i.

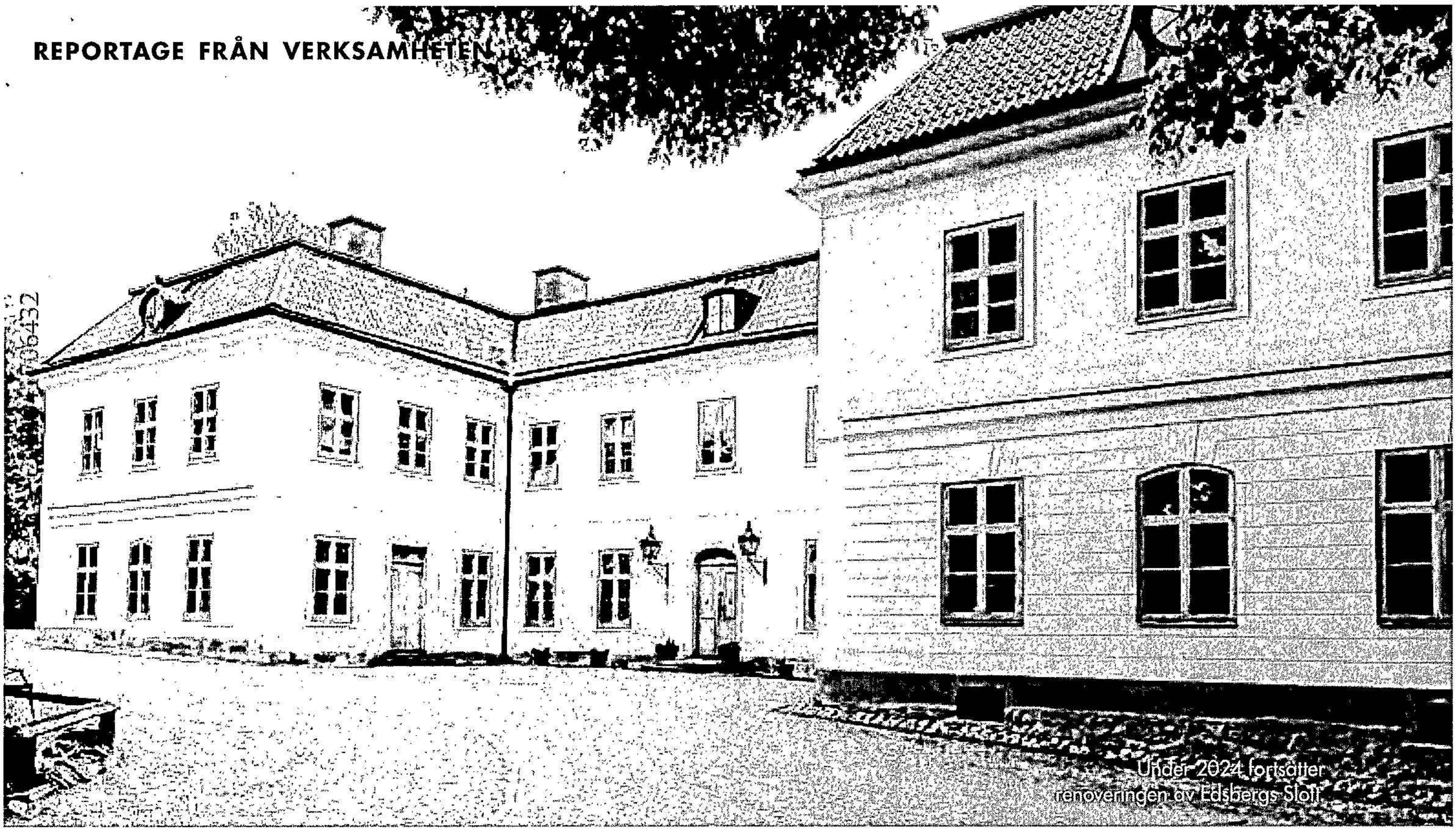
Skicket på isboden var mindre bra men Kulturfastighetsavdelningen fick tag på en, via Länsstyrelsen finansierad, timmerman som tog fram ett rådgivningsbrev innehållande åtgärdsförslag för hur man på bästa sätt skulle kunna restaurera isboden.

– Det är en unik byggnad med en rik historia. Det finns inte många isbodar som den här kvar i Sverige, säger Susanna Arbro, kulturfastighetschef.

Nya ytskikt i Smedjan

I en annan del av Tegelhagsskogens naturreservat, vid Tegelhagens Gård, ligger smedjan. Smedjan uppfördes ursprungligen som en garagebyggnad av den dåvarande ägaren grosshandlare Carl Schenll som köpte gården år 1885. Byggnaden har fasadrenoverats, putsats om och målats, och därefter hyrts ut till en hyresgäst med en ganska ovanlig inriktning.

Isboden vid Rådan renoverades klart. En isbod användes förr i tiden som ett stort kylskåp.


Under 2024 fortsätter renoveringen av Edsbergs Slott

▷ komma och se hur det går till när de stöper ljus. Sedan går det även att boka kurser och event, berättar Johannes.

Ljusfabrikens etablering i Edsvik har uppskattats av både kunder, politiken och förvaltningen.

– Vi tycker att den passar väldigt bra in i den kulturhistoriska miljön, så vi är väldigt glada för den nya hyresgästen, det kan inte bli bättre, säger Susanna.

Norrvattens vattenpost på plats i Edsvik

Som ett led i ökad service till besökarna i Edsviksområdet finns nu en vattenpost installerad på Stallbacken, utanför byggnaden Ladugården. Vattenposten är en gåva till Sollentuna Kommun från Norrvatten. Där kan man fylla på sin vattenflaska om man varit på utegymmet, ätit glass eller sett en utställning på Edsvik.

Tryggare och trevligare vid Stallbacken

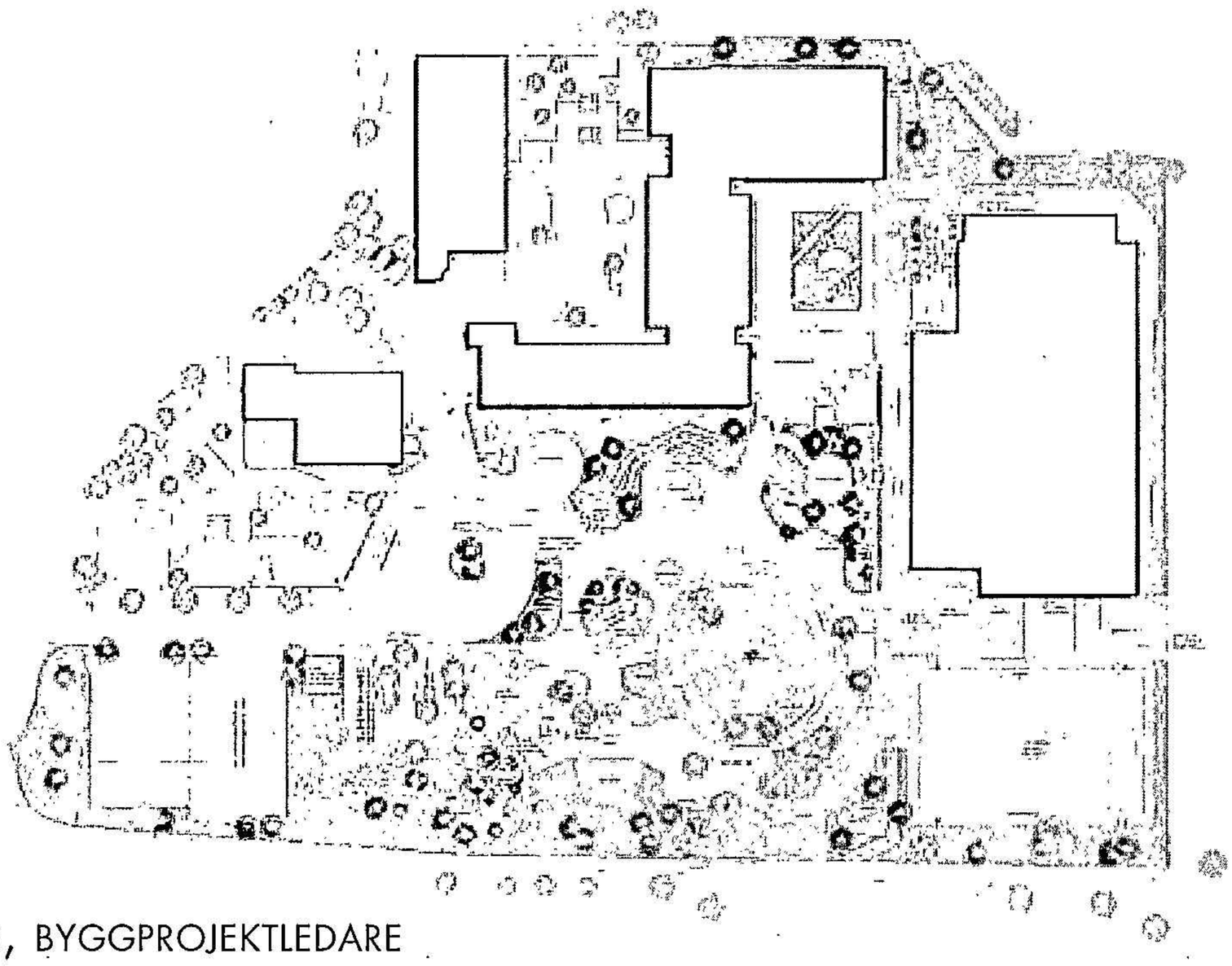
Under de mörkare årstiderna har Stallbacken och vägen från utegymmet ned till allmän väg varit mycket mörk och upplevts som en otrygg plats. Med hjälp av den ramavtalade elfirman Edsvikens El har Kulturfastighetsavdelningen installerat närvarostyrd fasadbelysning och ökat antalet strålkastare på befintliga stolpar. Åtgärderna har bidragit till en både trevligare och ljusare plats att passera och vistas på även under de mörkare årstiderna

Även en körbro, som även fungerar som nödutgångsramp, byggd enligt gamla mått har blivit utbytt på Ladugården där Stallbacken Kultur håller hus. Det kan verka som en liten detalj, men det är och har varit en viktig väg in och ut ur byggnaden. Nu är den ombyggd och förstärkt för att hålla många år till.

Sist men inte minst är uteserveringen vid Oxstallet färdig. Det är Edsvikens gelateria som hyr där och tidigare var där bara varit en öppen yta utsatt för både stekande sol och hårda vindar. Nu är uteplatsen mer skyddad mot både sol och vind via en utbyggnad. För att uteserveringen skulle smälta bra in i kulturmiljön utformades den med hjälp av Hidemark & Stintzing Arkitekter, som även varit delaktiga vid renoveringen av Edsbergs Slott. ■

Kari Aalto och Johannes Lindqvist på Kulturfastighetsavdelningen

20240417064433



EVA LJUNG, BYGGPROJEKTLEDARE

Edsbergsskolan får ny skolgård

Edsbergsskolan har tidigare saknat en ordentlig skolgård men under 2023 kom arbetet med att skapa en ny, inspirerande skolgård igång på riktigt.

EN ORDENTLIG SKOLGÅRD

värdesätts av både elever och personal och inom kort kommer även Edsbergsskolans nya skolgård att stå färdig. Under året har SKAB byggt och anlagt en trivsam skolgård med mycket grönska och gott om aktiviteter.

Tidigare har Edsbergsskolan saknat en ordentlig skolgård och på den grusplan som tillhörde skolan parkerade bilar. Under året har det dock byggts ordentligt för att eleverna ska få tillgång till en mer inspirerande miljö.

På grund av en fjärrvärmeomläggning är inte skolgården helt klart som planerat, men den delen som tillhör den anpassade grundskolan står klar.

– Gården för den anpassade grundskolan är färdig och den är tillgänglighetsanpassad med ramper och andra hjälpmedel så alla barn ska kunna utnyttja skolgårdens utrustning, leka och vara aktiva, säger Eva Ljung, byggprojektledare på SKAB.

En hållbar skolgård

Skolgården kommer att vara en viktig del för hållbarheten i området. Till exempel gör grönytor ett stort jobb för fördröjning av dagvatten efter stora och långvariga regn. Dessutom har man arbetat med hållbara material i byggnationen. Till skolgården hör även ett nytt miljöhus för sortering av avfall.

Gott om aktiviteter

Edsbergsskolans nya skolgård kommer att ha en basketplan, en konstgräsplan för fotboll och skejtramper. Här kommer också att finnas gott om grönska för en lugn och inspirerande miljö samt plats för cykelparkering och separerad bilparkering.

Målet är att skolgården ska locka till aktivitet och erbjuda både elever och kommunens övriga invånare en inbjudande mötesplats som också känns trygg.

Nu väntar SKAB bara på att fjärrvärmeomläggningen ska bli klar, sedan ska skolgården färdigställas och invigas. För tryggheten så är planlösningen för skolgården öppen och inbjudande, men det har också arbetats mycket med belysning för att göra den inbjudande.

– Barnen kan använda delar av gården redan, men de kommer att få en jättefin skolgård när vi är klara. Det är otroligt inspirerande när 15-åriga killar går förbi och ropar ”Vad fint det blir”, säger Eva.

20240417064434

Jimmy Wikström Loley tar ett helhetsgrepp om brandsäkerheten.

JIMMY WIKSTRÖM LOLEY & JONAS ADLING, SÄKERHETSSAMORDARE

Jimmy & Jonas ökar tryggheten

Kommunen satsar stort på trygghet och SKAB bidrar självklart till de nya målen. Möt Jimmy och Jonas, säkerhetssamordare på SKAB.

SOLLENTUNA KOMMUN satsar stort på säkerhet och trygghet och SKAB har anställt säkerhetssamordnarna Jimmy Loley och Jonas Adling. De har under året inventerat vilka behov som finns och hur den tekniska nivån ser ut i områdena brandlarm och brandskydd respektive inbrottlarm, lås, kameror och passagesystem och ska komma fram till ett lösningsförslag.

Sollentuna kommun har tidigare gjort en utredning där man hittat vissa brister och den utredningen har Jimmy och Jonas utgått från. Jimmy har hand om brandsäkerheten.

– Kommunen har en hög ambition i sin brandskyddspolicy och vi ser över alla automatiska brandlarm och sprinklersystem. Det är ett omfattande arbete och vi märker att många ute i verksamheterna känner sig lite osäkra på brandskyddet och då är vi där och stöttar, säger Jimmy.

Det svåraste med inventeringen av både brandskydd, lås och larm är att kalkylera kostnaden.

– När du gör en bra säkerhetslösning så kan du hålla nere negativa konsekvenser, säg till exempel om det skulle brinna. Det är svårt att visa på att man faktiskt har tjänat pengar på att göra investeringen innan det faktiskt brinner, säger Jimmy.

20240417064435

Jonas Adling har hand om in/utpassering, lås och larm.

Spara pengar på ny teknik

Den tekniska utvecklingen gör att vi kan spara pengar på att byta ut gammal teknik. Äldre tekniska lösningar har ofta mer omfattande behov av en person på plats som ska göra underhåll. Modern teknik har ofta inbygga kontrollsystem så att du slipper skicka ut tekniker eller underleverantörer i samma utsträckning.

– Ta till exempel våra nödbelysningssystem. Det sitter ju hundratals armaturer för nödbelysning och på de äldre systemen så behöver du skicka dit en tekniker varje år. De nya testar sig själva och tänder en lampa om något är fel. Det sparar vi mycket resurser på.

Centralisera är nyckeln

Både Jimmy och Jonas är överens om att en av bristerna i kommunen att både brandskydd och larm varit väldigt decentraliserat. Tanken var tidigare att man skulle ha hand om sin egen verksamhet. Jonas har inbrottslarm, lås, passager och kameror på sitt bord.

> *Verksamheterna har varit väldigt positiva till att kommunen tar över arbetet och undrar när vi kan köra igång.*

– Skolorna är otroligt duktiga på att lära ut saker och ting, men de kanske inte är lika effektiva på att ta hand om sina larmsystem. Det är absolut ingen kritik av verksamheterna, men det är naturligt att att brandskydd och larmsäkerhet kommer längre ned på prioriteringsordningen än till exempel läromedel och så vidare, säger Jonas.

Förslaget från Jonas och Jimmy är att centralisera mycket av säkerhetsarbetet och istället fördela den kostnaden på hyran istället. Då får SKAB och kommunen en enhet som har specialkompetens på att hantera säkerhetsfrågor, samt koll på att alla verksamheter har uppdaterade system och rutiner.

Jimmys och Jonas lösningsförslag banar väg för en bättre översikt när man kan centralisera för både brandskydd och övrigt säkerhetsarbete. Det ger i sin tur högre effektivitet och större trygghet.

Hur ställer sig verksamheterna till ett sådant förslag?

– Verksamheterna har varit väldigt positiva till att kommunen tar över arbetet och undrar när vi kan köra igång, säger Jonas.

Utrymningsövning för de arbetande i Turebergshuset.

CAMILLA KLINGZELL, UPPHANDLINGSANSVARIG

Med passion för upphandling

Camilla Klingzell är ny upphandlingsansvarig på SKAB och hon kombinerar nu strategi, struktur och affärsutveckling för att SKAB ska nå sina mål.

SKAB FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR idag kulturfastigheter, skolor och förskolor, gruppboenden och idrottsanläggningar i Sollentuna kommun. Bolaget strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer. Detta innebär att alla tjänster och byggnationer ska upphandlas enligt LOU, lagen om offentlig upphandling.

SKAB är ett ungt bolag och har inledningsvis köpt upphandlingskompetens av kommunen och anlitat konsulter. Efter en tid bestämde SKAB att man behöver någon som samordnar, kvalitetssäkrar och stöttar i upphandlingsarbetet eftersom det är en stor del av bolagets uppdrag.

Camilla Klingzell nappade på den nya rollen som upphandlingsansvarig och har varit på SKAB sedan mars 2023. Hon är dock långt ifrån ny på upphandling.

– Jag har jobbat med offentlig upphandling i 16 år på många olika nivåer. Allt ifrån inköpsstrategi till kartläggning och utveckling av upphandlingsarbete, säger Camilla. De senaste åren har det varit enbart inriktning på entreprenadupphandlingar.

Svårheten och utmaningen i den nya rollen var att bygga upp rutiner, greppa allas behov och få kontrollen och överblick på nuläget.

SKAB har idag ett 30-tal ramavtal med leverantörer inom många olika områden, och ett 20-tal pågående entreprenadkontrakt inom ombyggnad och nybyggnad.

20240417064357

Under 2024 planeras det ett 20-tal nya entreprenadprojekt som ska upphandlas, samt lika många förnyande konkurrensutsättningar på befintliga ramavtal.

– Jag visste vad jag gav mig in på när jag tog jobbet. Det blir mycket pusslande i uppstarten att bygga upp en ny roll, men det är utmanande och utvecklande säger Camilla.

För de som tror att upphandling är tråkigt har Camilla svar på tal.

– Jag brukar säga att jag har det roligaste jobbet som finns, för man lär sig alltid något nytt och utvecklas då varje projekt är unikt. Ingen upphandling är den andra lik. Upphandlarrollen innebär att ställa nyfikna frågor och arbeta tillsammans med beställarna. Det går inte att vara sakkunnig på alla områden, men man lär sig lite om mycket genom att vara nyfiken, säger Camilla.

Öppenhet och respekt för entreprenörer

Det gäller att vara öppen mot marknaden och bjuda in Entreprenörer till dialog. För att kunna göra bra affärer måste man vara lyhörd mot marknaden och våga förändra inarbetade kontraktsvillkor och utveckla nya sätt vid varje upphandling.

Kontakten med entreprenörerna inom olika arbetsområden och interna beställare är det som Camilla uppskattar mest. Att träffa människor som brinner för sina uppdrag inom alla olika befattningar och områden. Genom tydlig kommunikation blir det oftast ett lyckat samarbete.

Uppföljning

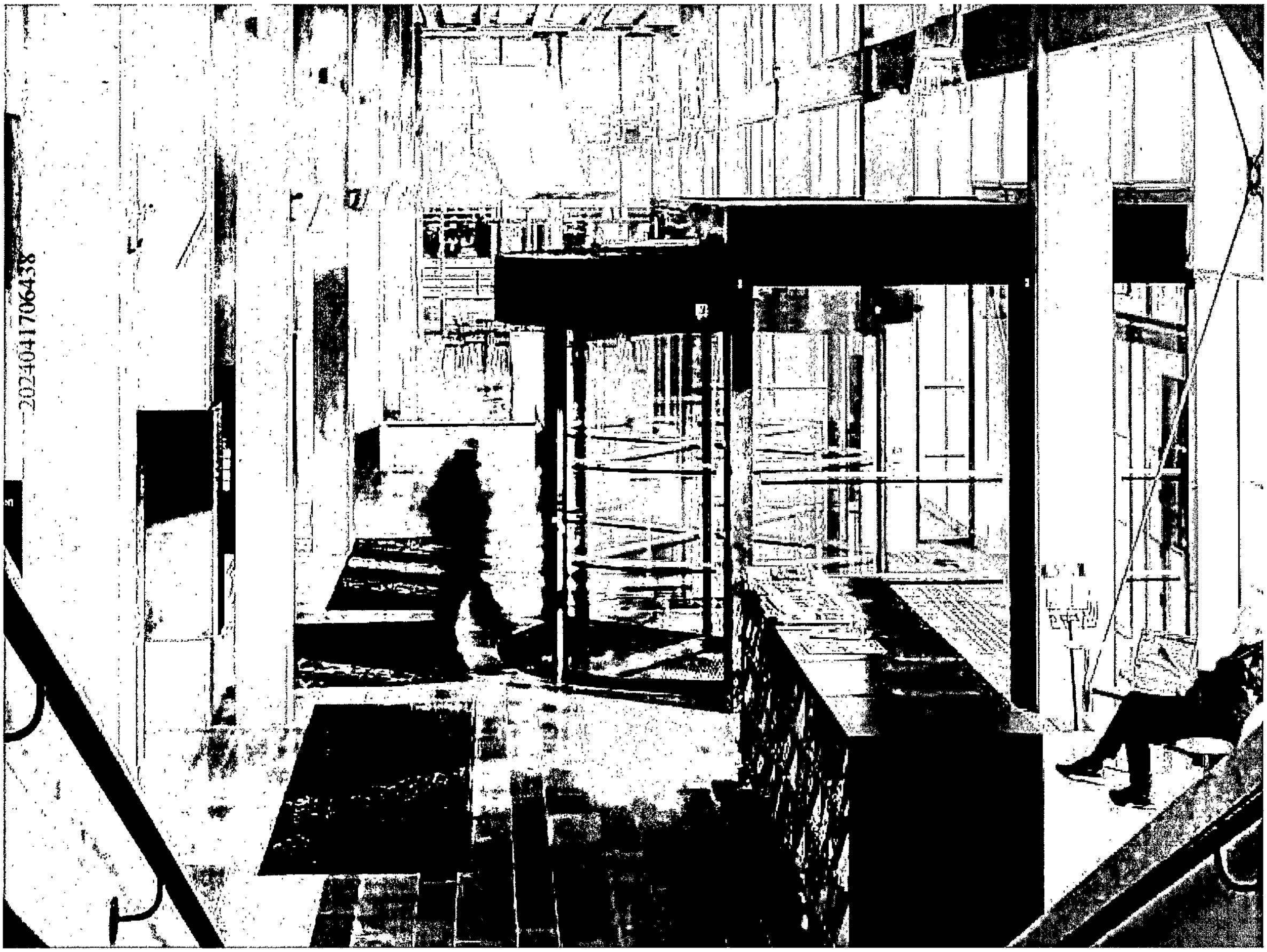
De leverantörer som svarar på upphandlingarna lägger ofta ned mycket tid på sina anbud som kan vara värda mycket pengar. Men Camilla jobbar för att förklara och ha god kommunikation med anbudsgivarna.

– Jag siktar på att alltid försöka återkoppla muntligen till alla anbudsgivare efter en tilldelning. När de lagt ned mycket tid och energi på att svara på upphandlingen så tycker jag att ordentlig återkoppling och feedback är vinnande koncept för båda parter. Det handlar om respekt och vi gömmer oss inte bakom besluten, och vi vill gärna ha återkoppling på vårt arbete så att vi kan förbättra underlagen till nästa upphandling säger Camilla.

Det viktigaste arbetet efter en avslutad upphandling är ju uppföljningen av ingånget kontrakt under hela avtalsperioden. Här är den största utmaningen säger Camilla. Ett avtal ska leva. Genom kontinuerlig dialog och uppföljning med Entreprenören får man mer kvalite för det man köper. Entreprenör och Beställare ska vara ett team som drar mot samma håll. Tyvärr är det tidsbrist som sätter käppar i uppföljningen som oftast prioriteras bort, vilket är kostsamt för alla parter.

Arbetet med uppbyggnad av mallar, system, struktur och kontroll fortsätter. Vi ska arbeta för att minimera administrativa bördor, och kvalitetssäkra underlagen så att alla inköp bade blir kostnadseffektiva och korrekta sager Camilla. ◧

> *Jag brukar säga att jag har det roligaste jobbet som finns, för man lär sig alltid något nytt och utvecklas då varje projekt är unikt.*



DIANA ERIKSSON, TOMAS JOHANSSON OCH ROBIN RENMAN, SKAB FÖRVALTNING

Tydligare kontakt och bättre kundvård

Självklart ska SKAB:s kunder alltid ha lätt att få kontakt med rätt person. Nu blir det lättare än någonsin. Dessutom fortsätter arbetet med energieffektivisering, bland annat genom att lysrören ska bort.

HUR KOMMER MAN EGENTLIGEN i kontakt med den man behöver på SKAB? Från att tidigare byggt organisationen kring ett antal specialistfunktioner har SKAB tänkt om för bättre tydlighet.

I den nya organisationen arbetar vi i team med en kundförvaltare och en teknisk förvaltare som tillsammans ansvarar för ett antal fastigheter, där kundförvaltaren är den primära kontaktpersonen för kunden och sedan är behjälplig med andra kontaktvägar vid behov. Det nya arbetssättet innebär, förutom den uppenbara fördelen att kunden alltid vet vem denne ska kontakta, också att kundförvaltaren får en bra överblick över varje kunds behov och status över pågående projekt.

Tydligare och mer effektivt

För kundens del betyder det alltså att denne slipper ringa runt till flera på SKAB för att hitta rätt person. Den enda kontakten som behövs är alltså kundförvaltaren, som i sin tur enkelt kan hitta rätt kompetens som behövs för stunden, antingen via teknisk förvaltare eller hos någon av de övriga funktioner som finns inom förvaltningen i form av städcontroller, markförvaltare, teknik-

20240417064439

Förvaltningschef Diana Eriksson

> 99 *Som en ytterligare en åtgärd för att minska vår energiförbrukning har vi under året installerat AI-styrning av inomhustemperatur.*

och energisamordnare, säkerhetssamordnare lås och larm samt säkerhetssamordnare brand.

Metoden används redan sedan tidigare på Kulturfastighetsavdelningen, och införs nu alltså även för Verksamhetsfastigheter.

– Vårt mål med detta är att det ska leda till bättre kundvård och tydligare kontaktytor, säger Förvaltningschef Diana Eriksson.

Bort med lysrören

Ett annat projekt som pågår är att alla lysrörsarmaturer i beståndet ska fasas ut inom fem år på grund av miljöskäl.

Det är tusentals armaturer som ska bytas ut, så projektavdelningen gör en detaljerad plan över arbetet.

– Det finns logistiska utmaningar, som att skolor gärna ser att vi byter armaturerna under loven då skolorna är stängda, eller när det passar att byta i idrottshallarna – som ju alltid har hög beläggning, säger Tomas Johansson, energikonsult på SKAB.

De gamla lysrörsarmaturerna kommer att bytas mot LED-belysning och det ger flera fördelar.

– Dels är LED-belysningen mer energisnål, men den är också mer effektiv. Det gör att vi kommer att kunna gå ned i antalet armaturer, säger Diana.

Skillnaden i effektivitet kan dessutom höjas ytterligare.

– Genom närvarostyrning så kan vi dessutom styra belysningen så att den bara är tänd när någon vistas i lokalen. Generellt så kan vi spara cirka 50 procent av energiförbrukningen bara genom bytet, och sedan kan vi spara ytterligare genom närvarostyrningen, säger Tomas.

Armaturerna med lysrör kommer att återvinnas, men SKAB kommer att spara ett antal som backup.

På väg mot lägre förbrukning

SKAB fortsätter arbetet med att koppla upp samtliga fastigheter för ännu mer effektiva energiövervakningssystem och styrsystem. I alla ombyggnader, projekt eller underhållsinvesteringar så genomsyrar energibesparingsarbetet allt och det påverkar mycket i slutändan.

– Som en ytterligare en åtgärd för att minska vår energiförbrukning har vi under året installerat AI-styrning av inomhustemperatur. Systemet lär sig då hur fastigheten beter sig och ändrar utgående temperatur efter detta för att kontinuerligt hålla ett bra inomhusklimat med minsta möjliga energiåtgång, säger Robin Renman, Teknik- och Energisamordnare. ◧

Robin Renman, Teknik- och Energisamordnare

ANNA DUNGE OCH JONAS FRANZÉN, BYGGPROJEKTLEDARE

Sjösportcenter Norrviken invigt

Under året invigdes Sjösportcenter med lokaler som kommer både kanotsällskapet, skridskosällskapet och allmänheten tillgodo. Här finns rejäla utrymmen för verksamheter både sommar- och vintertid. Anna Dunge och Jonas Franzén var projektledare från SKAB.

VID INSJÖN NORRVIKEN ligger Sjösportcenter som är ett av Sollentunas viktigaste och mest besökta friluftsområden. Sommartid går det att hyra en SUP eller en kanot och vintertid kan du hyra skridskor och ta en tur på den 1,4 mil långa skridskobanan.

Sjösportcenter har varit igång sedan Sollentuna Skridskosällskap startade 1965 och Sollentuna Kanotsällskap följde med 1968. Sedan starten har de två verksamheterna delat lokaler och dessa har egentligen varit omoderna i över 50 år och under årens lopp kompletterats med diverse byggbodar och kurer till en brokig samling byggnader.

Det är gediget byggt och arkitektoniskt påkostat.

Mycket jobb under mark

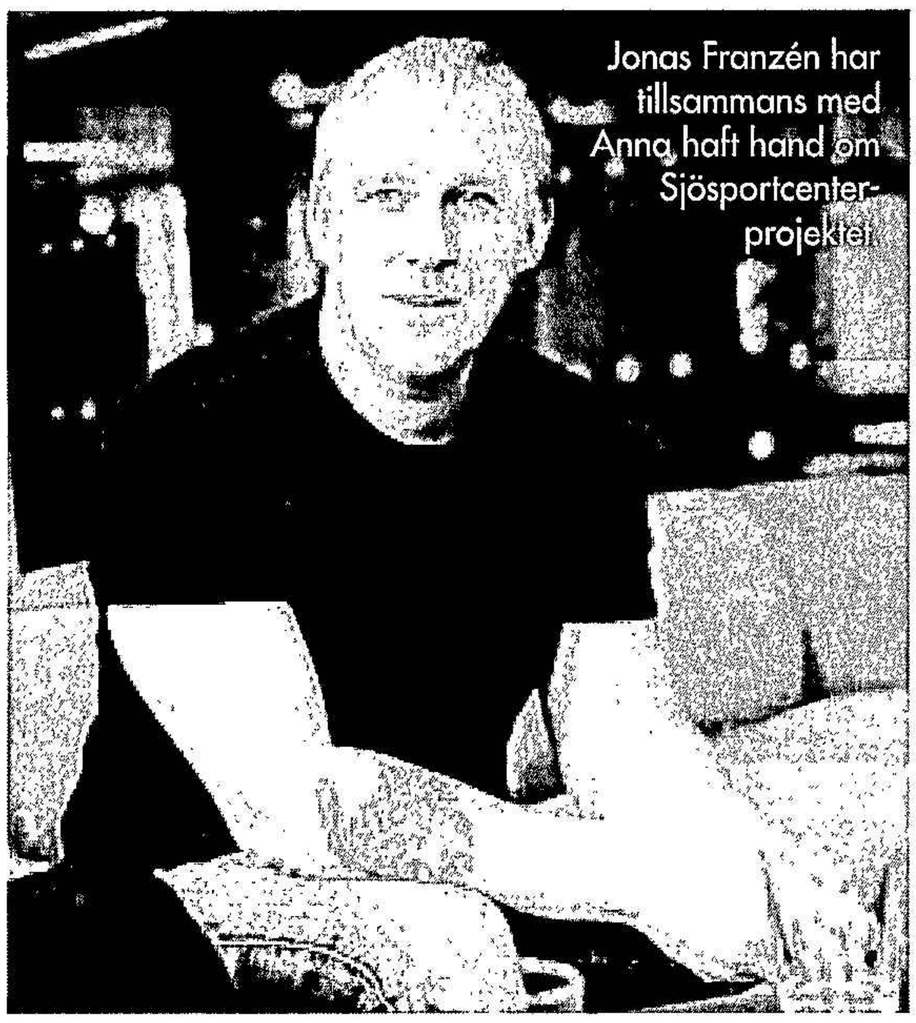
När SKAB skulle utföra den grundliga renoveringen krävdes ordentliga markarbeten, då det fanns mycket vatten i marken, samt att den till viss del bestod av gamla schaktmassor från bygget av E4. Här krävdes sanering, ny rörläggning och gjutning av grund för de nya lokalerna.

– Här har funnits dels en huvudbyggnad med kafeteria, omklädningsrum och bastu bland annat. Sedan förstås skridskouthyrning, skridskoslip och diverse magasin för kanoter, säger Jonas.

Med tanke på att marken ligger lågt och ibland

20240417064441

Anna Dunge är byggprojektledare på SKAB i Sjösportcenter-projektet.


Jonas Franzén har tillsammans med Anna haft hand om Sjösportcenter-projektet.

även översvämmas har SKAB gjort ordentliga grundarbeten för att säkerställa att byggnaderna står kvar.

– Det stora huset är pålat för hållbarhet över tid, säger Jonas.

Och under hösten 2022 var vattenståndet ovanligt högt.

– När de grävde diken för rören kom det änder simmande i den lilla kanalen som bildades, säger Anna.

Kvistfritt och välanpassat

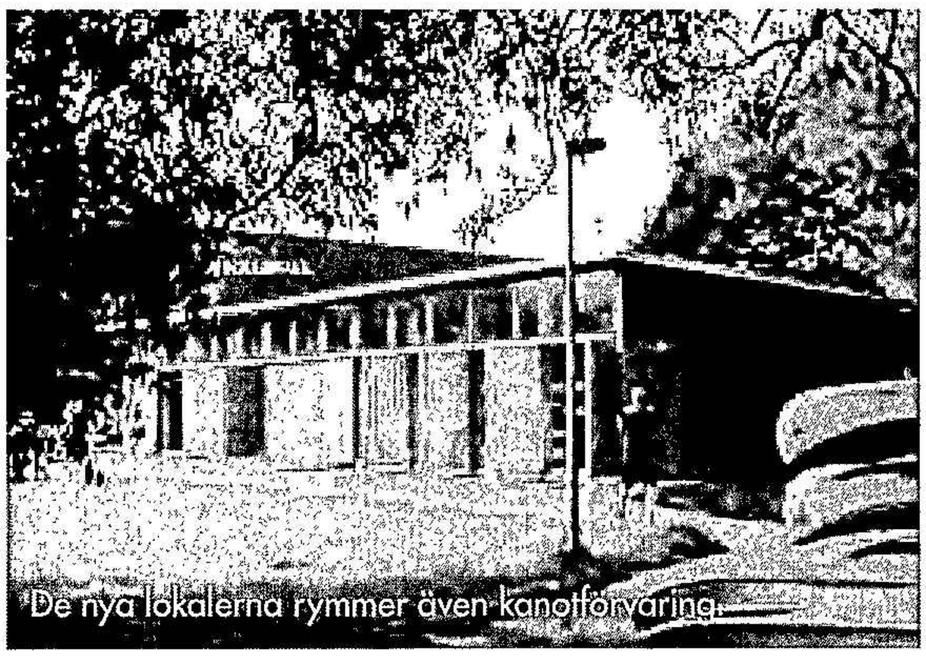
Bygget i övrigt gick mycket bra och idag står Sjösportcenter ståtligt på plats och det är byggt för att hålla länge och åldras vackert.

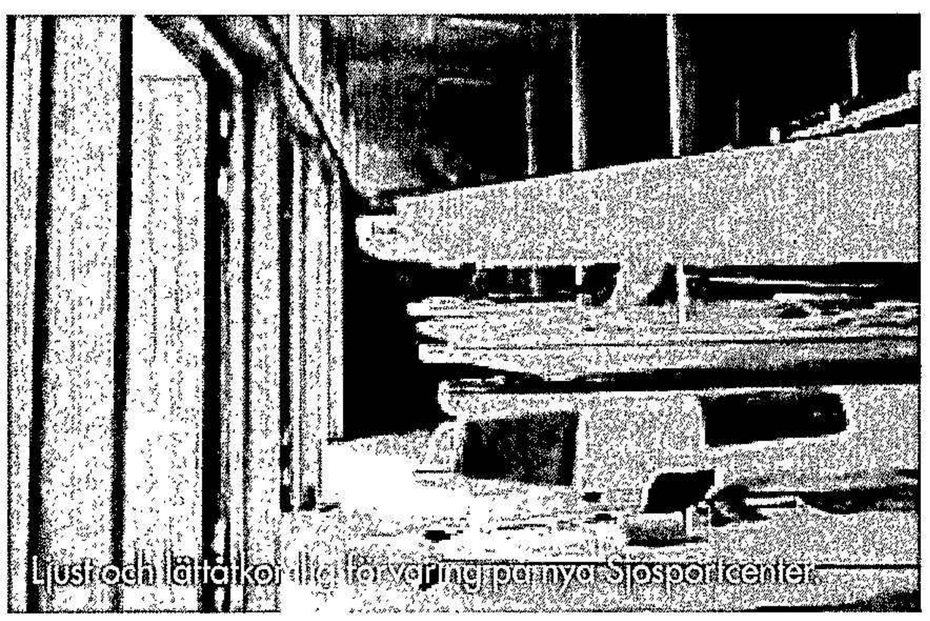
– Det är kvistfri panel på insidan i huvudbyggnaden som kommer att åldras väldigt vackert. Det är gediget byggt och arkitektoniskt påkostat, säger Anna.

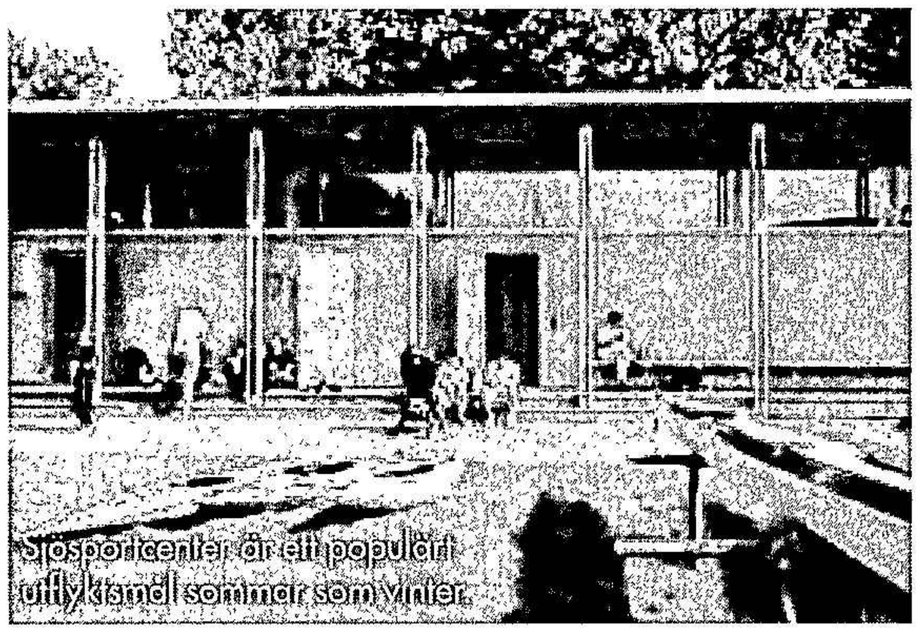
Till ombyggnaden av Sjösportcenter hörde också ett nytt trädäck och nya flytbryggor som används både sommar- och vintertid. De är tillgänglighetsanpassade och bredare än normalt så att det går även för rullstolsbundna att komma i och ur kanoterna, eller skridskoslädar på vintern. Även huvudbyggnaden är tillgänglighetsanpassad så att alla invånare ska kunna använda anläggningen.

Dessutom går det att komma dit på ett enkelt vis.

– Tidigare fanns ingen bra parkering, det stod bilar lite här och var. Nu finns en ny parkering så det är lite mer ordning där, säger Anna. ■


De nya lokalerna rymmer även kanotförvaring.


Ljust och lättåkorligt för varing på nya Sjösportcenter.


Sjösportcenter är ett populärt utflyktsmål sommar som vinter.

20240417064442

HANNA CLERKESTAM, STYRELSEORDFÖRANDE I SKAB

Möt vår nya styrelseordförande

Hanna Clerkestam tillträdde rollen som SKAB:s nya styrelseordförande i april. Sedan dess har hon lärt sig mer om både bolaget och medarbetarna.

HANNA CLERKESTAM har haft ett politiskt engagemang i kommunen de senaste 15 åren och hon kommer närmast från ett uppdrag för Sollentunahem där hon satt åtta år i styrelsen.

– Det är kul att ta över ett uppdrag i ett så väl fungerande bolag. Det är ett relativt ungt bolag, men en organisation som präglas av väldigt kompetenta medarbetare som känner kommunen väl, säger Hanna.

Styrelseordförandens uppdrag är att vara ägarens förlängda arm, att leda styrelsens arbete och att stötta VD i strategiska frågor.

SKAB BIDRAR TILL SOLLENTUNAS VISION

Hanna menar att SKAB:s vision är fast knuten till kommunens. Men på vilket sätt bidrar SKAB:s till Sollentunas vision?

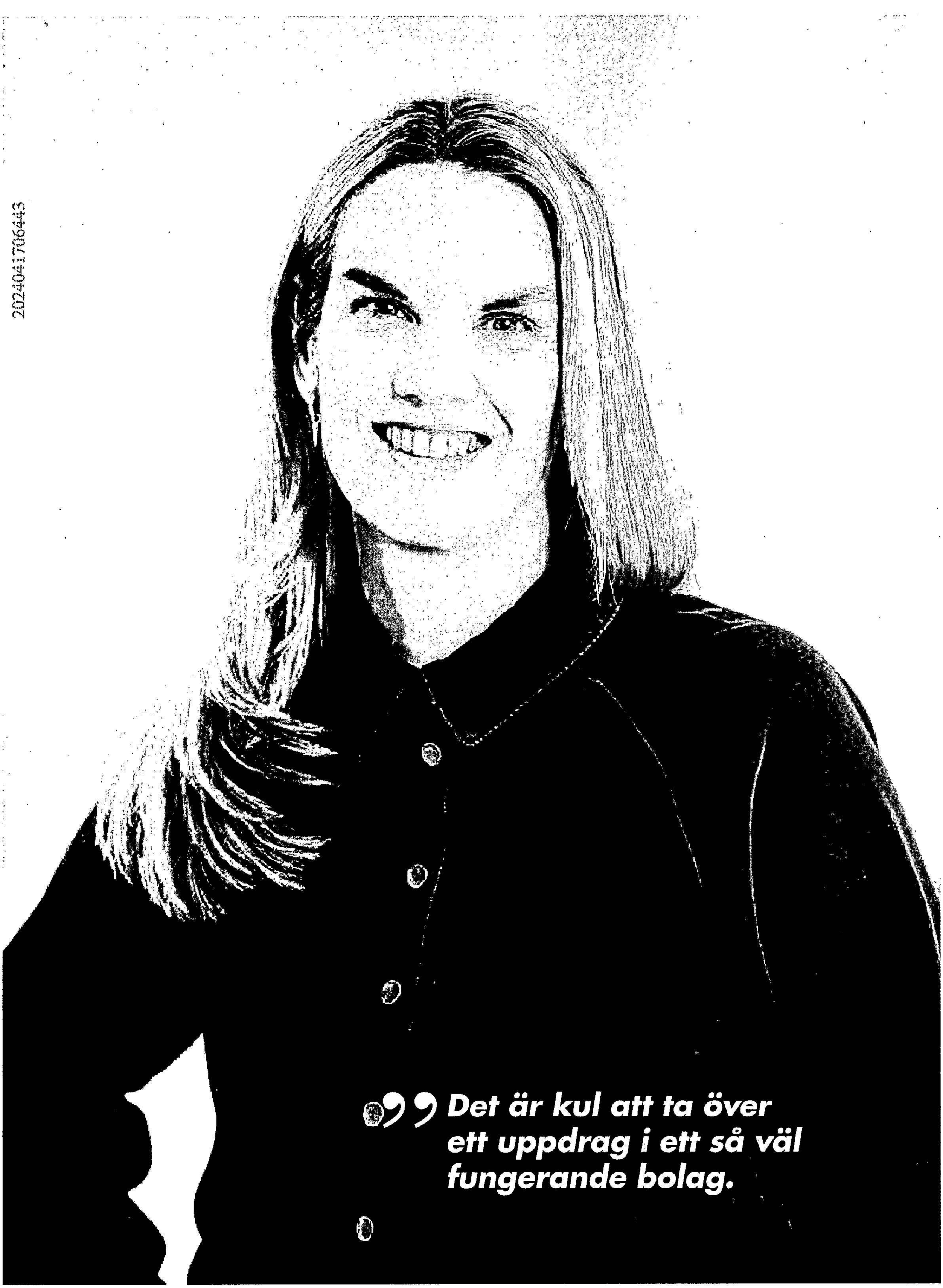
– SKAB bidrar till Sollentunas övergripande vision om ett attraktivt Sollentuna. Ett exempel på mål där vi aktivt arbetar tillsammans är vårt fokus på trygghet. Det är en fråga vi lyfter hela tiden, både strategiskt och operativt.

– Här är våra fastigheter en viktig komponent då till exempel skola och omsorgsboenden så väl som idrottsanläggningar ska vara trygga platser för våra kommuninvånare och besökare, säger Hanna.

Hanna pratar varmt om det kulturarv som bolaget förvaltar i form av kommunens kulturfastigheter. Området runt Edsbergs slott och Bögs gård är två av de mest besökta platserna. Men det finns också många torp och gårdar som inte är lika välkända för allmänheten, men som har ett högt kulturhistoriskt värde.

– Det är det som gör bolaget SKAB så intressant: Det handlar om en mix av att förvalta vårt kulturarv, samtidigt som vi utvecklar och underhåller det vi har och bygger nytt på ett smart, hållbart och kostnadseffektivt sätt, säger Hanna.

20240417064443

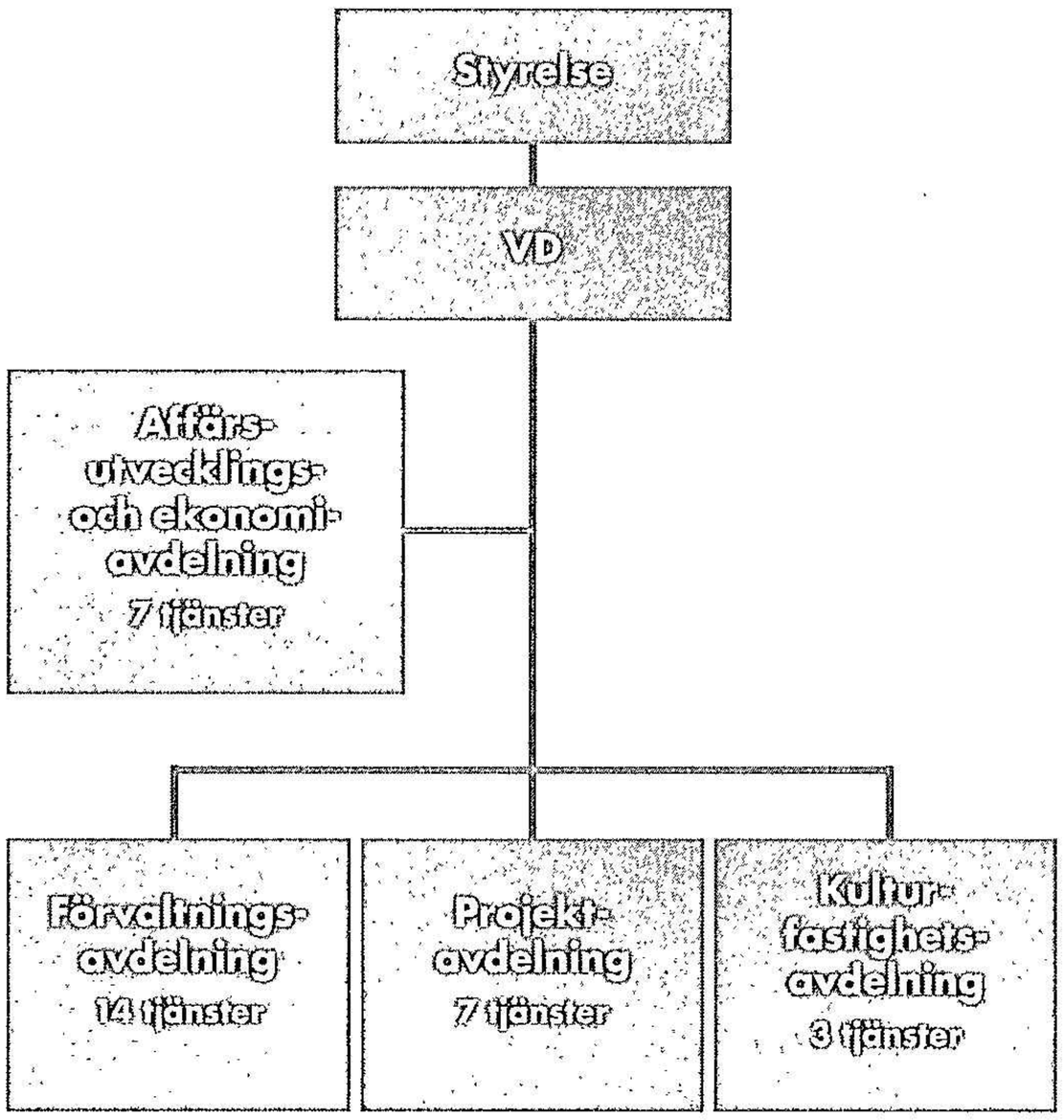


”Det är kul att ta över ett uppdrag i ett så väl fungerande bolag.

20240417064444

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. Andreas Hellström
VD

2. Susanna Arbro
Kulturfastighetschef

3. Daniel Eriksson
Affärsutvecklings- och ekonomichef

4. Diana Eriksson
Förvaltningschef

5. Jenny Berglund
Projektchef

20240417064445

Styrelse

Bolagets styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens ägardirektiv och uppdrag, och ska säkerställa att organisationen har en tillfredsställande kontroll på verksamheten och ekonomiska förhållanden. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Sollentuna kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter.

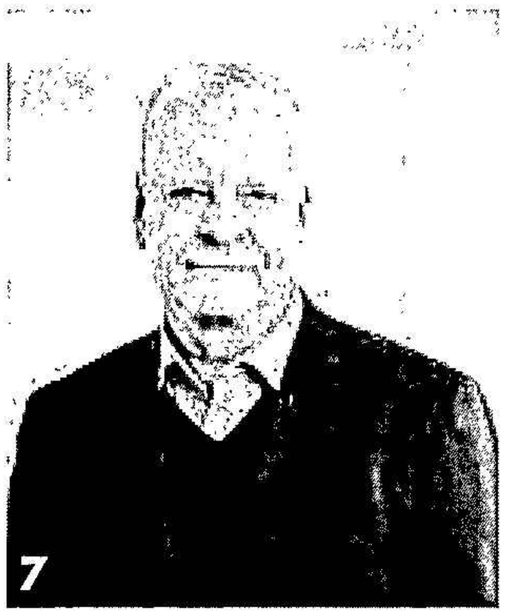
1

2

4

5

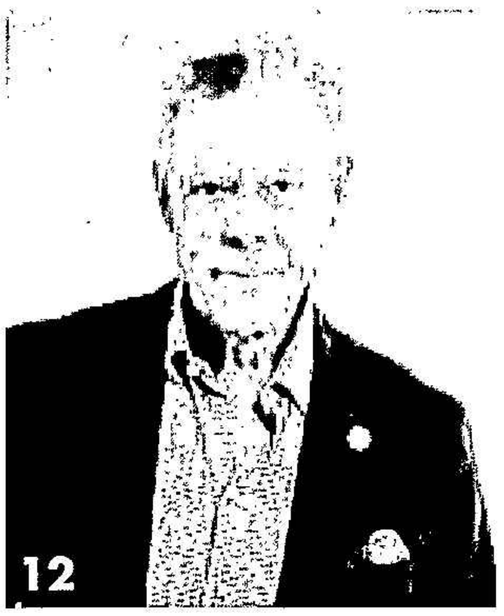
6


7

8

10

11


12

13

14

STYRELSELEDAMÖTER

1. Hanna Clerkestam
Ordförande

2. Jonas Syrén
1:e vice ordförande

3. Juwanro Haddad
2:e vice ordförande

4. Carlos Romero

5. Lars Kallander

6. Reza Etemad

7. Francisco Corzo

SUPPLEANTER

8. Victor Barthelson

9. Börje Duvell

10. Paulina Pyhäjärvi

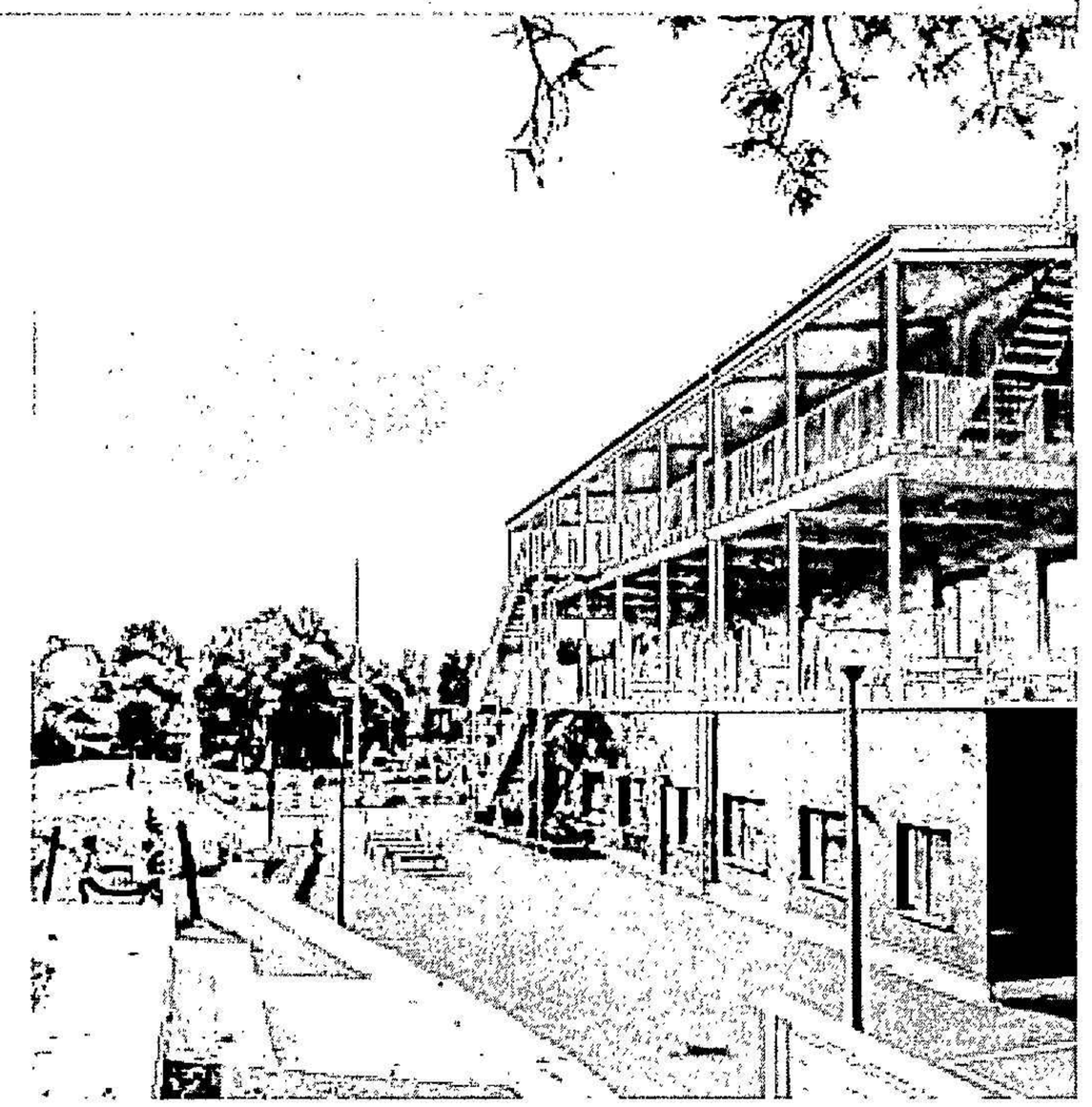
11. Siv Enström

12. Ulf Boëthius

13. Robin Sjöberg

14. Eie Sandberg

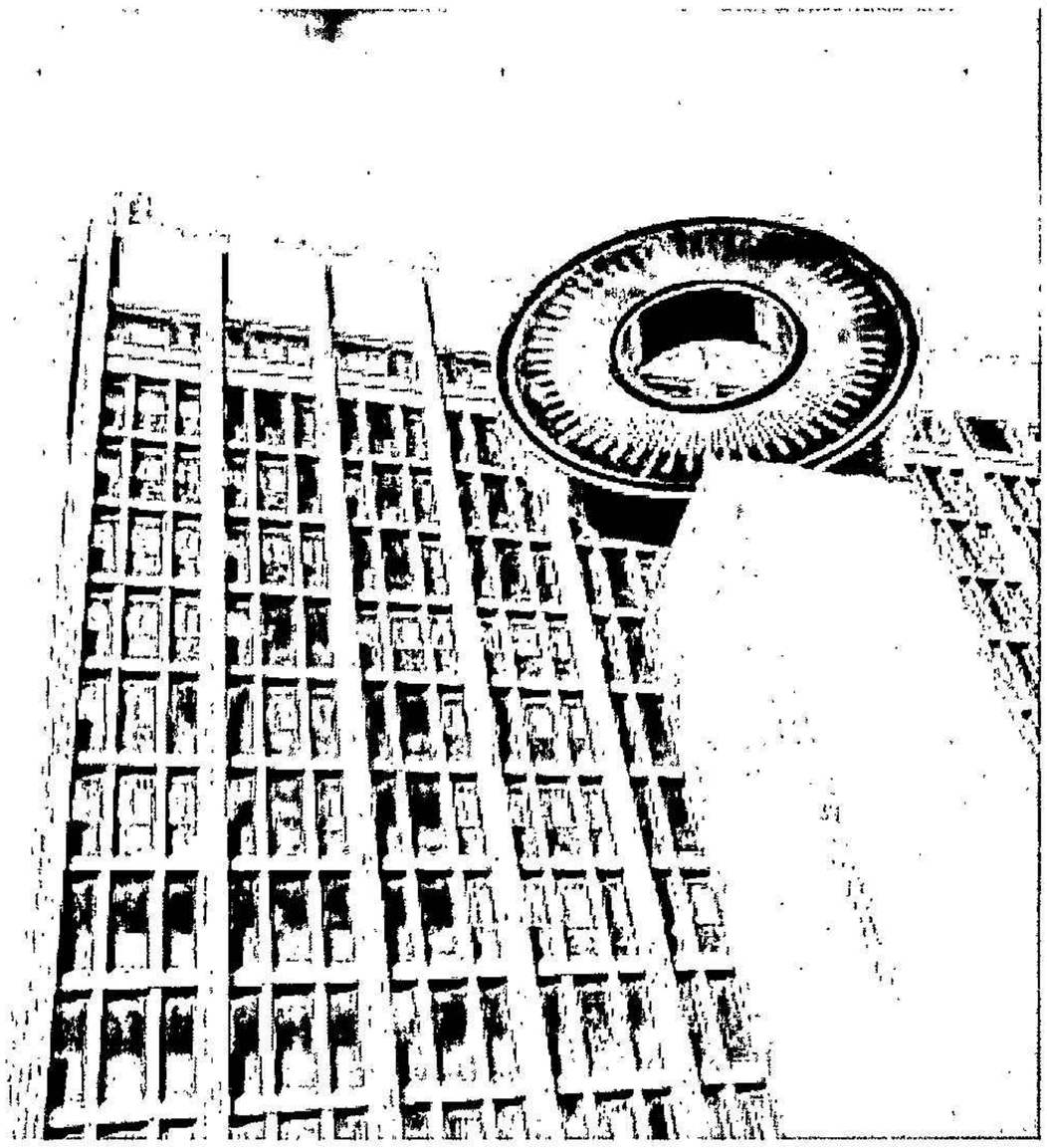
20240417064446

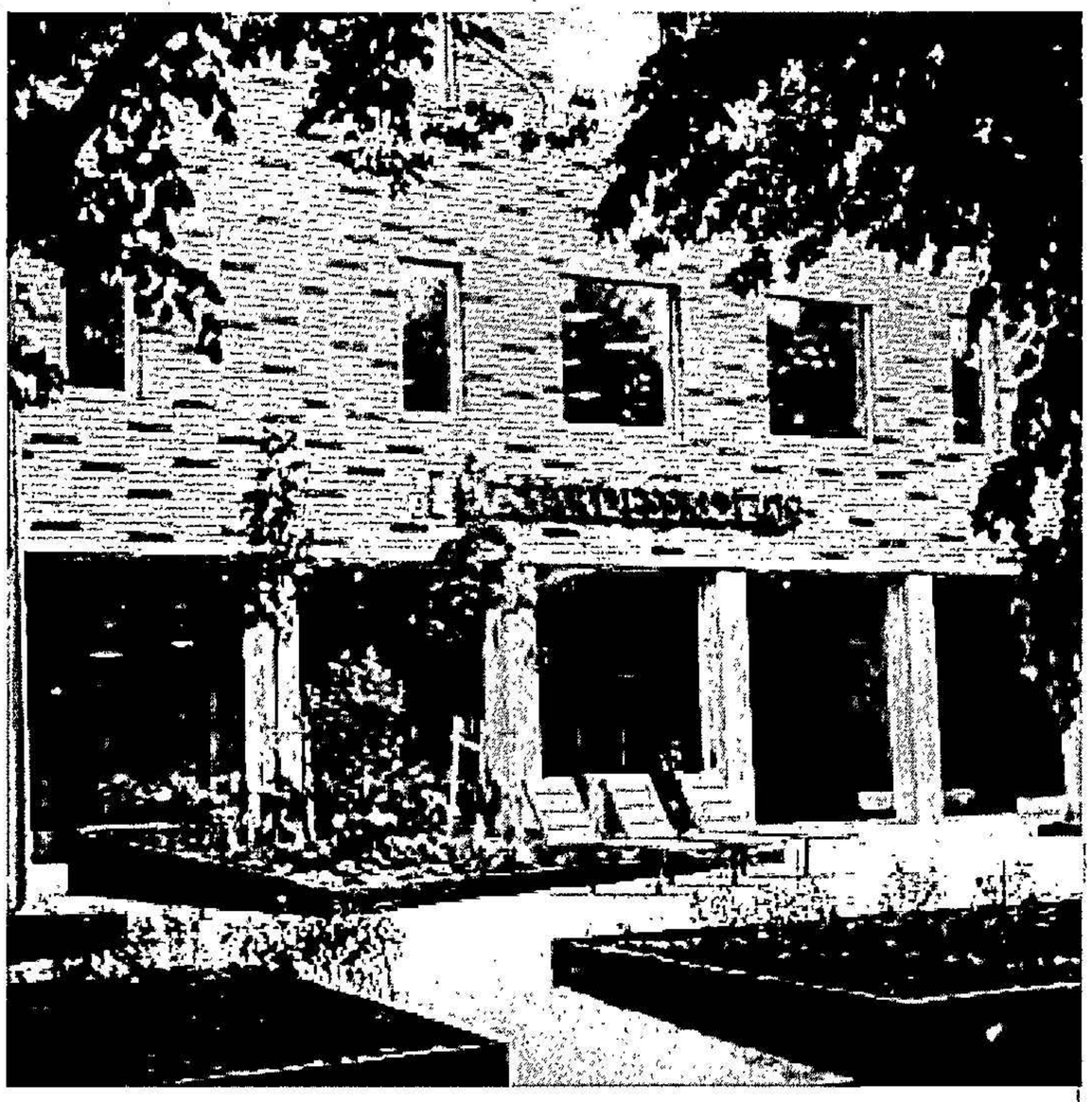


Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang	Sollentuna kommun, m.m.	Aniaraplatsen	4 990	1996	553	2 386	2 051
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		
Ekoverket 3	Skola, förskola under uppförande	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Väsjöskolan	0	–			
Ekvatorn 6	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bikupans förskola	502	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		

20240417064447





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				**132 707**				

2024041706448

20240417064449

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2023.
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.

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. Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat del av fastigheten Ekoverket 3 från Sollentuna kommun samt tagit beslut om att på fastigheten bygga ny grundskola.

Bolaget har beslutat att inleda försäljningsprocess av fastigheten Nattvakten 2.

Elstöd har erhållits från staten, som kompensation för höga elkostnader 2022.

Bolaget har uppburit ökade räntekostnader med anledning av ökade marknadsräntor varav omläggning av ett externt lån från, ökat bolagets årliga räntekostnader med cirka 10 msek.

Fortsatt stort fokus på energibesparande åtgärder i bolagets olika underhållsprojekt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fastighetsförvaltning av kommunens fastigheter. Uppdraget omfattar 173 förvaltningsobjekt med en total bruksarea om 180 727 kvm.

Bolaget har utvidgat leverans av tjänster till kommunen avseende bland annat säkerhetsfrågor samt förvaltningstjänst av kommunens egna koncernexterna lokaler.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bidrar till ett hållbart samhälle genom att kontinuerligt arbeta med socialt- miljö- och klimatansvar.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	257 144	241 323	227 545	214 169	112 531
Resultat e finansiella poster	8 088	-1 545	10 880	-30 103	9 790
Balansomslutning	2 955 997	2 998 880	2 975 000	2 833 000	2 269 000
Soliditet (%)	34	33	33	34	44
Kassalikviditet (%)	22,1	36,6	76,1	174,9	184,9
Medelantal anställda	32	29	28	30	24

Förändringar i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 000	912 736	4 811	947 547
Disposition enligt beslutav årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 811	-4 811	0
Årets resultat			7 310	7 310
Belopp vid årets utgång	30 000	917 547	7 310	954 857

20240617064508

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	917 546 782
Årets vinst	7 310 171
	924 856 953

Disponeras så att i ny räkning överföres	924 856 953
	924 856 953

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	235 640	210 915
Förvaltningsavtal		18 601	25 849
Övriga rörelseintäkter	3	2 902	4 559
		257 143	**241 323**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheter	4	–56 350	–85 557
Administrationskostnader	5	–50 177	–42 446
		–106 527	**–128 003**
Rörelseresultat	6	**150 616**	**113 320**
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	–92 246	–85 481
Resultat före finansiella poster		**58 370**	**27 839**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 284	505
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–53 566	–29 889
		–50 282	**–29 384**
Resultat efter finansiella poster		**8 088**	**–1 545**
Bokslutsdispositioner	9	-142	3 960
Resultat före skatt		**7 946**	**2 415**
Skatter	10,11		
Skatt på årets resultat		–3 650	–2022
Övriga skatter		3 014	4 419
Årets resultat		**7 310**	**4 812**

20240417064531

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	12, 13, 14	2 719 354	2 842 452
Inventarier	15	54 074	7 766
Pågående ny- och ombyggnader	16	60 377	21 694
Summa anläggningstillgångar		**2 833 804**	**2 871 913**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 850	1 871
Kundfordringar koncernföretag		20 453	18 031
Aktuella skattefordringar		5 871	8 901
Övriga fordringar		109	2 497
Övriga fordringar koncernföretag	17	90 007	83 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 603	12 039
Summa kortfristiga fordringar		**120 893**	**126 968**
Summa omsättningstillgångar		**120 893**	**126 968**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 954 697**	**2 998 880**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**30 000**	**30 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		917 547	912 735
Årets resultat		7 310	4 812
Summa fritt eget kapital		**924 857**	**917 547**
Summa eget kapital		**954 857**	**947 547**
Obeskattade reserver	20	**55 547**	**54 105**
Avsättningar till uppskjuten skatt	21	**17 018**	**20 033**
Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		300 000	550 000
Skuld till koncernföretag		1 080 619	1 080 619
Summa långfristiga skulder		**1 380 619**	**1 630 619**
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		250 000	0
Leverantörsskulder		18 099	22 711
Skulder till koncernföretag		198 706	253 000
Övriga skulder	23	11 434	4 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	68 417	66 839
Summa kortfristiga skulder		**546 656**	**346 576**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 954 697**	**2 998 880**

20240417065452

Kassaflödesanalys (tkr)

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		58 370	27 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 25	94 707	80 922
Erhållen ränta		3 284	505
Erlagd ränta		–53 567	–29 889
Betald skatt		–1 580	–17 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**101 214**	**61 829**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		–2 400	–4 299
Förändring av kortfristiga fordringar		10 524	3 840
Förändring av leverantörsskulder		–4 612	–24 716
Förändring av kortfristiga skulder		9 946	15 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**114 672**	**52 261**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–56 608	–235 742
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		9	52 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–56 599**	**–183 741**
Finansieringsverksamheten			
Övriga kortfristiga finansiella skulder		–52 994	96 060
Amortering av lån		0	–50 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		1 300	–3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–51 694**	**43 060**
Årets kassaflöde		6 379	–88 420
Likvida medel vid årets början	Not 17	**83 628**	**172 048**
Likvida medel vid årets slut		**90 007**	**83 628**

20240417064453

Noter

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. För ökad jämförbarhet mellan räkenskapsåren har mindre justering av jämförelsetal gjorts i balansräkningarna.

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.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Anskaffningsvärde
I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförbara till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförbara utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas ..... Antal år

Stomme och grund	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
Styr- 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 fter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott

20240417064534

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Koncernförhållanden

Sollentuna Kommunfastigheter AB är 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital plus eget-kapitalandel av obeskattade reserver.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

NOT 2 Omsättning

	2023	2022
Hyresintäkter Sollentuna kommun	200 120	181 084
Koncerninterna hyresintäkter	21 110	17 176
Externa hyresgäster	14 411	12 655
	235 641	**210 915**

NOT 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vinst vid avyttring fastigheter	*0*	*4 559*
Erhållna statliga stöd	*2 902*	*0*
	2 902	**4 559**

NOT 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

PWC		
Revisionsuppdrag	220	182
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		85
Skatterådgivning	42	75
Övriga tjänster	18	80
	280	**422**
Deloitte		
Skatterådgivning	161	95
	161	**95**

20240417064553

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14,3	12,5
Män	17,3	16,5
	31,6	**29,0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 002	2 041
Övriga anställda	19 394	17 981
	21 396	**20 022**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	377	392
Pensionskostnader för övriga anställda	5 517	2 511
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 608	6 331
	14 502	**9 234**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**35 897**	**29 256**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	0 %
Andel män i styrelsen	86 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	60 %

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

NOT 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	39,1 %	42,0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	94,6 %	94,6 %

NOT 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar	–90 246	–75 862
Nedskrivningar	–2 000	–9 620
	–92 246	**–85 481**

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	–43 824	–23 948
Övriga räntekostnader	–9 742	–5 941
	–53 566	**–29 889**

NOT 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfond	16 158	13 060
Avsättning till periodiseringsfonder	–5 600	–3 000
Överavskrivning inventarier	–12 000	–3 100
Lämnade koncernbidrag	0	–3 000
Erhållna koncernbidrag	1 300	0
	–142	**3 960**

20240417065356

NOT 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–3 650	–2 022
Justering avseende tidigare år	0	1 488
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 014	2 931
Totalt redovisad skatt	**–636**	**2 396**

Avstämning av effektiv skatt		**2023**		**2022**
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 946		2 415
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	–1 637	20,6	–498
Effekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader		–1 512		–46
Ej skattepliktiga intäkter		41		484
Schablonintäkt periodiseringsfond		–204		–60
Temporära skillnader		–139		1 781
Skattepliktiga ej bokförda kostnader		–200		–132
Försäljning av fastighet				–3 551
Redovisad effektiv skatt	**45,9**	**–3 650**	**83,7**	**–2 022**

NOT 11 Uppskjuten skatteskuld

	2023	2022
Skatteskuld hänförlig till byggnader	–17 018	–20 033

NOT 12 Fastigheter

Byggnader	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	3 102 232	2 744 652
Inköp	831	6 714
Försäljningar/utrangeringar	–3 402	–75 422
Omklassificeringar	21 577	434 558
Moms	–8 162	–8 270
Omklassificering till Maskiner och inventarier	–48 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 064 391**	**3 102 232**
Avskrivningar		
Ilngående avskrivningar	–565 833	–529 317
Försäljningar/utrangeringar	1 083	35 707
Årets avskrivningar	–82 735	–72 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–647 486**	**–565 833**
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	–69 170	–59 600
Årets nedskrivningar	–2 000	–9 570
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–71 170**	**–69 170**
Utgående redovisat värde	**2 345 735**	**2 467 229**

Verkligt värde på byggnader uppgår till 2023–12–31 till 4 092 465 tkr.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av faktiska kassaflöden, förutom för fastigheterna Torget och Terrinen, som innehåller lägenheter som hyrs ut till Sollentunahem AB, där har marknadsmässigt kassaflöde använts.

Värderingen är gjord internt och baseras på 7,0 % i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4,7 % i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror, för fastigheterna som hyrs ut till Sollentunahem har 3,9 % använts i kalkylränta.

För fastigheter där det finns både marknadsmässig hyra och självkostnadsbaserad hyra har båda kalkylräntorna använts utifrån dess andel vid beräkning av verkligt värde. Värderingen är kalibrerad genom 4 externa värdebedömningar.

20240417064457

NOT 13 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 762	299 487
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	–7 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 762**	**291 762**
Utgående redovisat värde	**291 762**	**291 762**

NOT 14 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 318	79 242
Inköp	311	0
Försäljningar/utrangeringar	–90	0
Överfört från pågående arbeten	1 949	20 865
Omklassificeringar	0	–7 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 488**	**92 318**
Ingående avskrivningar	–8 856	–5 887
Försäljningar/utrangeringar	35	0
Omklassificeringar	0	303
Årets avskrivningar	–3 811	–3 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–12 631**	**–8 856**
Utgående redovisat värde	**81 857**	**83 462**

NOT 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 436	0
Inköp	89	646
Försäljningar/utrangeringar	–96	0
Omklassificeringar	48 685	7 790
Överfört från pågående arbete	1 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 444**	**8 436**
Ingående avskrivningar	–670	0
Omklassificeringar		–302
Årets avskrivningar	–3 700	–368
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–4 370**	**–670**
Utgående redovisat värde	**54 074**	**7 766**

NOT 16 Pågående ny- och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 694	240 516
Upparbetat under året	63 539	236 716
Försäljningar/utrangeringar		–116
Omklassificeringar	–24 856	–455 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60 377**	**21 694**
Utgående redovisat värde	**60 377**	**21 694**

NOT 17 Övriga fordringar koncernföretag

Sollentuna Kommunfastigheter AB:s banktillgodohavanden finns på koncernkonton inom Sollentuna Kommun och klassificeras därmed som kortfristig fordran på Sollentuna Kommun i balansräkningen. I Kassaflödesanalys hanteras dessa tillgodohavanden såsom likvida medel i Kassa och Bank.

Outnyttjad limit på koncernkonto uppgår till 70 000 MSEK.

20240417064458

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 130	3 999
Upplupna intäkter	473	8 040
	2 603	12 039

NOT 19 Eget kapital

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

NOT 20 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder		
Ack överavs inventarier	15 100	3 100
Periodiseringsfond 17	0	16 158
Periodiseringsfond 18	6 000	6 000
Periodiseringsfond 19	5 000	5 000
Periodiseringsfond 20	17 296	17 296
Periodiseringsfond 21	3 551	3 551
Periodiseringsfond 22	3 000	3 000
Periodiseringsfond 23	5 600	0
	55 547	**54 105**

NOT 21 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2021-12-31
Skatteskuld hänförlig till byggnader	17 018	20 033
Belopp vid årets utgång	**17 018**	**20 033**

NOT 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2021-12-31
Förfaller till betalning		
Inom ett till fem år	500 000	750 000
Efter fem år	880 619	880 619
	1 380 619	**1 630 619**

NOT 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	9 733	2 988
Källskatt och sociala avgifter	1 023	524
Förskott från kunder	672	514
Övriga skulder	7	0
	11 434	**4 026**

NOT 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror (koncerninterna)	1 223	4 726
Förskottsbetalda hyror (Sollentuna Kommun)	51 999	47 786
Förskottsbetalda hyror (övriga)	3 205	3 352
Upplupna sociala avgifter	347	354
Upplupna personalkostnader	2 041	1 997
Upplupna kostnader	9 079	8 624
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	522	0
	68 417	**66 840**

20240417064559

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	90 246	75 862
Resultat vid utrangering/avyttr bygg & mark	2 374	–4 559
Resultat vid utrangering/avyttring inventarier	87	0
Nedskrivning av fastighet	2 000	9 620
	94 707	**80 922**

NOT 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	917 546 782
Årets vinst	7 310 171
	924 856 953
Disponeras så att i ny räkning överföres	924 856 953
	924 856 953

NOT 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelse

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförplikteser att redovisa.

NOT 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Sollentuna 2024-02-21

Hanna Clerkestam
Ordförande

Francisco Corzo Franken

Reza Etemad

Juwanro Haddad

Lars Kallander

Carlos Romero Flores

Jonas Syrén

Andreas Hellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-02-26
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

20240417086460

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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 43-53 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 2023 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 1-42. 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.

20240417064461

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

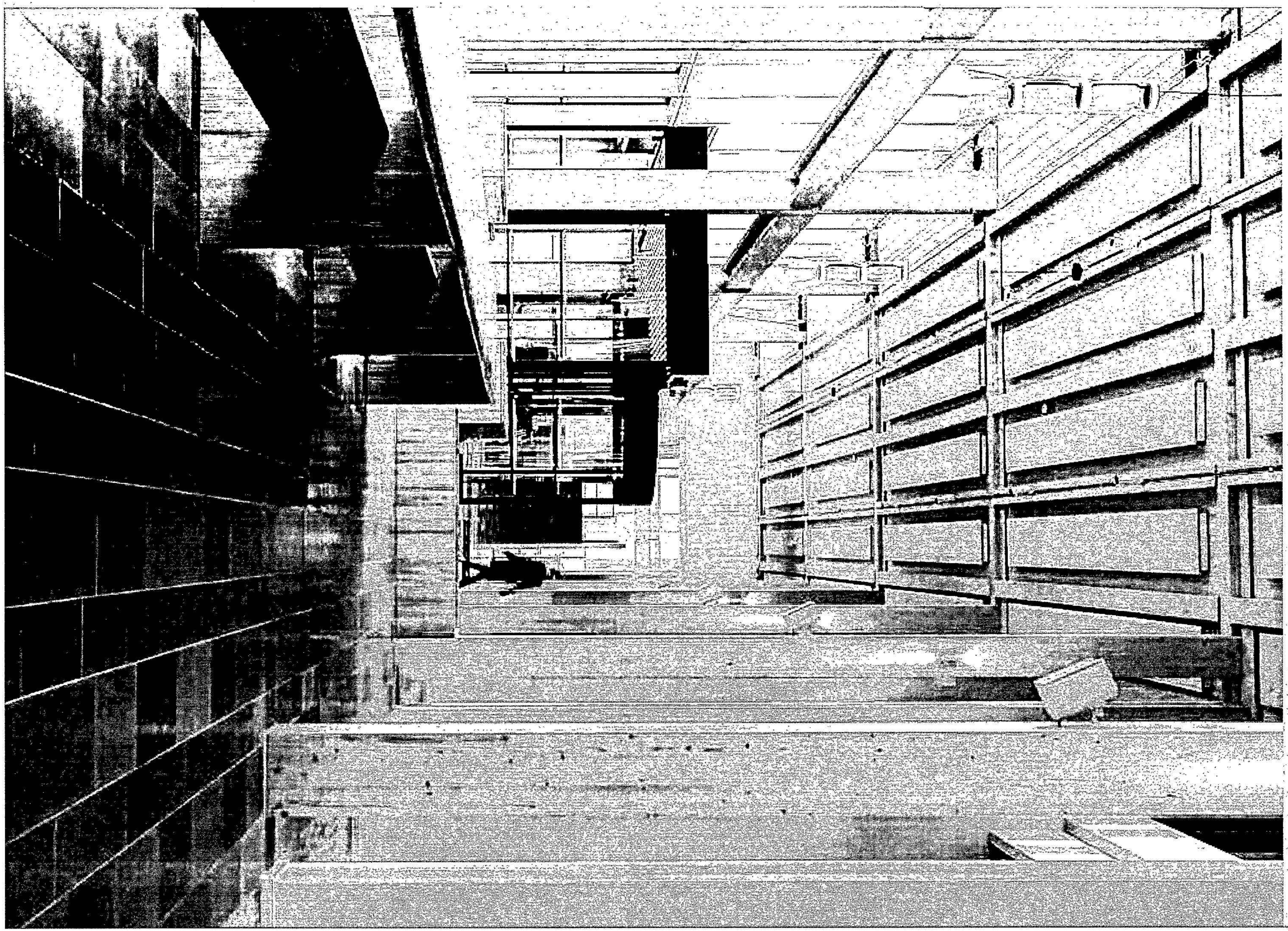
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Sollentuna 2024-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



20240417064633

Produktion
Roring Design i samarbete med Sollentuna Kommunfastigheter AB

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

Illustrationer
Sid 4: Roring Design

20240417064464

SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB