



SKAB

Årsredovisning **2021**

Sollentuna Kommunfastigheter AB



Produktion:

Raring Design i samarbete med Sollentuna kommunfastigheter AB

Foto:

Omslag: Murmans Arkitekter

Sid 2: Anders Boberg

Sid 7: Jenny Lagerqvist

Sid 8 11: Jenny Lagerqvist, Ida Andersson,
Cecilia Arwin

Sid 12: Jenny Lagerqvist

Sid 14 15: Anders Boberg

Sid 19: Jenny Lagerqvist

Sid 21: Anders Boberg

Sid 24 33: Jenny Lagerqvist

Sid 34 35: Thomas Morberg , Anders Boberg

Sid 36: Jenny Lagerqvist

Sid 38 39: Ulf Huett, Jenny Lagerqvist

Sid 41: Ulf Huett

Sid 42: Ulf Huett

Illustration:

Sid 4 & 5 Raring Design

Tryck:

Elanders, Vällingby

Innehåll

Detta är SKAB

- 4 Vision, affärsidé och värdegrund
- 5 SKAB på fem minuter
- 6 VD har ordet
- 8 2021 i bilder
- 12 Sammanfattning av ägardirektiv

Verksamhetsmål

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

Reportage från verksamheten

- 24 Turebergshuset: Radikalt bättre hållbarhet med bibehållen budget och tidplan
- 26 SKAB ännu mer energieffektiva – nära energimålet trots pandemin
- 28 Futuraskolan Hertig Karl – delaktighet och glädje när eleverna fick vara med
- 30 Lagarbete för levande kulturfastigheter
- 32 Miljönätverket – Så är SKAB en viktig del av Sollentunas miljöarbete
- 34 Nära samarbete gjorde Töjnaskolan ännu bättre
- 36 Styrelseordförande: Vi hanterar inte våra fastigheter – vi bryr oss om dem

Organisation

- 38 Ledning
- 39 Styrelse

Fastigheter

- 40 Fastighetsförteckning

Ekonomisk redovisning

- 43 Förvaltningsberättelse
- 44 Resultaträkning
- 45 Balansräkning
- 50 Kassaflödesanalys & Rapport över förändringar i eget kapital
- 47 Noter
- 53 Underskrifter
- 54 Revisionsberättelse



Vision, affärsidé och värdegrund

Vision

”*Samhällsfastigheter som bidrar till ett bättre Sollentuna.*”

Affärsidé

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

Värdegrund

SKAB står för:

Samhällsnyttiga

Kundfokuserade

Ansvarstagande

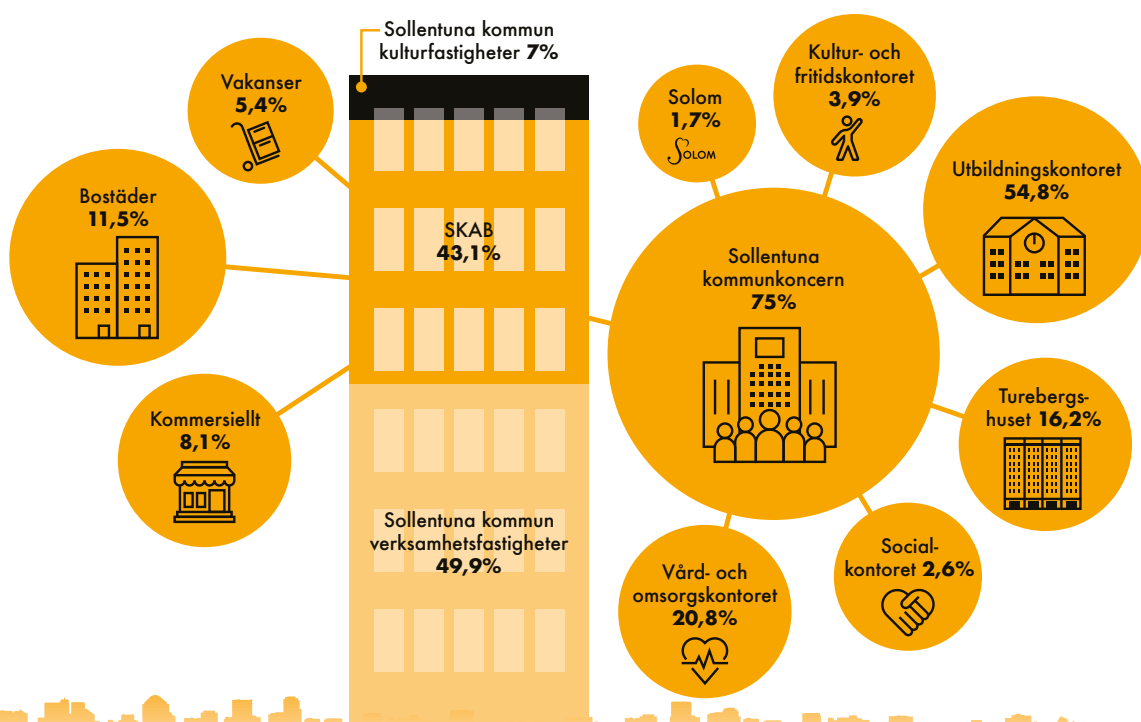
Bra bemötande

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

SKAB på fem minuter



Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka **50 skolor och förskolor**, **16 gruppboenden och sju äldreboenden** i Sollentuna kommun. Det omfattar totalt cirka **327 000 kvadratmeter**. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.



Kommunens lokalresursplan – för SKAB att stötta

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

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

ANDREAS HELLSTRÖM, VD

2021, nu händer det!

Våren 2021 levererade en mycket positiv nyhet för SKAB. Resultatet på den senaste mätningen av NKI (Nöjd-kund-index) för våra verksamhetslokaler visade på en ökning med hela tio enheter. Denna mätning görs vartannat år och resultatet på denna mätning visade på att den nedåtgående trenden är bruten och att vi till och med höjer oss, och det rejält.

SKAB FINNS FRÄMST TILL för de kommunala verksamheter som finns här i Sollentuna. Dessa verksamheter, som skolor, förskolor och äldreboenden, ska kunna bedriva sina verksamheter i lokaler som är ändamålsenliga, funktionella och självklart klarar alla lagkrav. Till detta ska verksamheterna ha ett bra samarbete med fastighetsförvaltare, projektledare med flera, och därför är även kommunikation, information och återkoppling viktiga för helhetsupplevelsen.

Satsning inom kommunikation i allmänhet och information och återkoppling i synnerhet har vi arbetat systematiskt och fokuserat med de senaste åren, från och med att SKAB bildades. 2021 års NKI-mätning visar nu också att vårt arbete inom dessa områden och frågor har varit uppskattade av verksamheterna ute i Sollentuna. Vi kan självklart inte luta oss tillbaka nu och börja slappna av, arbetet fortsätter enträget vidare de närmaste åren. Satsningen inom kommunikation och information, men även basen inom fastighetsförvaltning med drift, skötsel och underhåll av lokalerna fortsätter outtröttligt.

Att addera till resultatet av NKI-mätningen för verksamhetslokalerna så genomförde vi även den första NKI-mätningen för kulturfastigheterna

som SKAB förvaltar åt Sollentuna kommun. Svaret på den mätningen var mycket starkt och NKI var överraskande högt. Det är ett fint resultat som visar på att vårt arbete med kulturfastigheterna mottas mycket positivt ute i torpen och gårdarna.

Den mycket efterlängtdade ökningen av NKI är kvitto på att ett fokuserat och intensivt arbete på att öka kundnöjdheten hos verksamheter och hyresgäster i fastigheter SKAB äger eller förvaltar ger resultat för hyresgästerna!

Att SKAB är i en uppåtgående, positiv, utveckling i bolaget visar sig även i att flera av våra övriga nyckeltal går bra. Vid en halvtidsavstämning 2021 av målen för alla nyckeltal, som är satta till år 2023, såg vi att de flesta målen har uppnåtts eller är på väg att uppnås. Vi inleder därför 2022 med att uppdatera och skärpa vissa av målen till 2023 så att resan kan fortsätta mot ett ännu bättre Sollentuna.

Tack alla medarbetare i SKAB för detta år med mycket fina resultat! ■

Andreas Hellström
VD



**” Tack alla medarbetare
i SKAB för detta år med
mycket fina resultat!**

2021 i bilder

Året var mycket händelserikt utifrån flera perspektiv. Här bjuder vi på några utvalda höjdpunkter som får representera 2021!

JAN



Ett nytt handelshus med fokus på Sollentunaföretagare öppnar upp i Logen; Logen Edsvik!

FEB



Nya Gärdesskolan i Sollentuna är byggd med hållbarhet i fokus, både inne och utomhus. Eva Ljung var byggprojektledare.



MARS

Renoveringen måste tillvarata byggnadens särdrag, hålla en hög byggteknisk kvalitet och vara långsiktigt hållbar med hänsyn till både ekonomiska och miljömässiga faktorer. Hållbarhet har varit en röd tråd i hela projektet, från att möblerna har återanvänts i olika kommunala verksamheter, till att vi fokuserar mycket på att minska energiförbrukningen när renoveringen är klar. Läs mer om Turebergshuset på sidan 24.



MAJ

Samling vid flaggan! SKAB hissade flaggan på fastigheten Ritsalen 2 i Rotebro. Här utgick också skräpplockningen för ett renare Sollentuna ifrån.



APRIL

Rösjöskolans nya aktivitetsplan invigdes i strålende solsken, med musik, tal, ballonger, dans och fotboll.



Våra duktiga sommarjobbare har planterat årets sommarblommor utanför Sollentuna sim- och sporthall.

JUNI



SEP

Malla Silfverstolpes minnessten i Edsvik fick en lerinpackning, specialtvätt och ny förgylld text. En gedigen flerstegsprocess som nu har återgett Mallas minnessten sin forna glans.



Premiärtur i en av våra nya elbilar. Vi arbetar hårt med våra miljö- och hållbarhetsmål, och våra elbilar är en liten pusselbit i detta.

AUG



JULI

Nytt hybridgräs på Sofielunds förskola! Det är en kombination av konstgräs och riktigt gräs, som gör att ytan är grön året om.



SKAB kom iväg på en konferens.

NOV



OKT



En vacker hösthälsning från Norrgårdens äldreboende. Här genomför vi ett dräneringsprojekt, men det är alltid roligt att se hur fint det är när tidigare genomförda projekt är så fina, t. ex. stamsyrenera och perennrabatterna som är specialgjorda för att passa utifrån boendets behov.



DEC

Byggstart av Turebergshusets utbyggnad. Från vänster: SKAB:s styrelseordförande Thomas Ardenfors, kommunstyrelsens ordförande Henrik Thunes och ordförande i samhällsbyggnadsnämnden Moa Rasmusson.





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. ■



Mål, strategi och nyckeltal

SKAB har nu funnits i tre år! 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 verksamhetsstöjtande 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.

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

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



KULTURFASTIGHETSAVDELNINGEN:

Varsam och hållbar förvaltning med fokus på att bevara kulturarvet.

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

FÖRVALTNINGSAVDELNINGEN:

Aktiv och hållbar förvaltning samt tät kunddialog.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltningen av kommunens och SKAB:s fastigheter. Målet är att ha effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Förvaltningen ska genomsyras av förutsägbarhet av exempelvis underhållsåtgärder och fastighetsägerinitierade investeringar, samt kvalitetssäkrande myndighetskrav och generellt fastighetsägaransvar. För att förvaltningen ska vara effektiv och säker behöver förvaltningsavdelningens stödsystem moderniseras och i vissa fall digitaliseras. Ytterligare utvecklingspotential är att SKAB möjliggör ett övertagande av ansvar för vissa fastighetsrelaterade tjänster som idag ligger på hyresgästerna, vilket förhoppningsvis kommer att avlasta verksamheterna så de kan fokusera än mer på sina grunduppdrag. Alltid i tät dialog med kunderna. ■

Fyra övergripande målsättningar:

Mål 1. Nöjda kunder

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

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

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

Under 2021 har vi fortsatt föra kunddialog via digitala möten på grund av den rådande pandemin. Vi har fortsatt med våra nyhetsbrev som skickas till våra hyresgäster. Nyhetsbrev innehåller intressant och hjälpsam men även säsongrelaterad information, så som snöröjning och halkbekämpning på vintern, inomhusklimat, ventilation, men även skadeförebyggande tips kring tex klotter och bränder på skolgården, eller lokalvård och säkerhetsrutiner. I nyhetsbrevet länkar vi till vår hyresgästhandbok för att visa var man hittar aktuell information. Via vår kanal på LinkedIn visar vi upp vilken nytta vi tillför och vad som händer i vår vardag, exempelvis visar vi vad som händer i olika byggprojekt, utemiljöer och presenterar våra nya medarbetare.

Julfika

Även under 2021 (liksom 2019) lyckades vi genomföra en, ur pandemisympunkt, säker julfika på Edsbergs slott med relevant och hjälpsam information för samtliga av våra hyresgäster i kulturfastigheterna. Det var mycket uppskattat och är numera en återkommande tradition.

Inomhusmiljö

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

NKI

Vi mäter kundnöjdheten för våra hyresgäster genom en gedigen NKI-undersökning vartannat år. Resultatet visade på en ökning med 23 enheter för SKAB-ägda fastigheter och 5 enheter för kommunägda fastigheter. Totalt ökade vi vårt NKI med hela 10 enheter från förra mätningen.

Under 2021 genomförde vi även den första undersökningen för våra kulturfastigheter. Syftet var att undersöka hyresgästernas bedömning av service och synen på den fysiska miljön (torp, bostadsområde etc.). Vi genomförde två undersökningar; en för våra hyresgäster, som hyr bostad- och fritidshus och en för lokalhyresgästerna. Resultatet på de två mätningarna inom kulturfastigheter visade på mycket nöjda hyresgäster. ■



Hösten 2021 jämfördes mål för nyckeltal mot aktuellt utfall. Ett flertal mål hade redan uppnåtts. Därför reviderades nyckeltalen till målar 2023 för NKI, driftskostnad, mediaförbrukning, sjukfrånvaro och medarbetarindex på ett extrainsatt styrelsemöte.

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

Mål 2. Ekonomisk stabilitet

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

BOLAGET SKA:

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

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

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

Hållbara affärer

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

Plan för internkontroll

Under 2021 har vi implementerat en ny plan för internkontroll. Vi kommer årligen att gå igenom riskanalysen i ett verksamhetssystem och uppdatera riskvärdena på befintliga processer/risker. Utifrån dessa riskvärden med tillägg för väsentliga processer tas internkontrollplanen för nästkommande år fram. Ansvarig för interkontrollen och avdelningschef arbetar fram kontroller samt intervall för dessa.

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

Driftkostnad

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

Möjlighet till hyresrabatt

Sollentuna kommun och dess fastighetsbolag, SKAB och Sollentunahem AB, erbjöd under 2021 fortsatt rabatt på hyran till sina lokalhyresgäster. Det gällde de hyresgäster som påverkades ekonomiskt av Coronapandemin. Rabatterna förlängdes i olika omgångar under 2021. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019 (utfall T2)	Mål 2021	Resultat 2021	Mål 2023
Vakansgrad (outhyrd yta uthyrbars yta) SKAB:	4,3 %	<5%	5,4 %	<5%
Driftkostnad (kr/kvm) SKAB:	429 (sep 2018 – aug 2019)	429	376	330
Kassalikviditet	142 %	>100%	77 %	>100%
Soliditet	52 %	>25%	33,3 %	>25%

Mål 3. Hållbar utveckling



Ett ansvarsfullt fastighetsbolag

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

Strukturerat hållbarhetsarbete

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

SKAB ska medverka till en miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling i samhället. Miljötänkande ska integreras i beslutsfattande i all verksamhet. SKAB:s hållbarhetsarbete är en långsiktig process, som bygger på ständiga förbättringar med vid varje tidpunkt gällande

miljölagstiftning som grund. Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns policy för Agenda 2030 och vår värdegrund, samt den uppförandekod som vi arbetat fram för våra entreprenörer.

Hållbarhet är ett omfattande område att arbeta med. Det är viktigt att vi fokuserar våra resurser där de gör mest nytta, och bidrar till vår ägare Sollentuna kommuns mål som ”den första kommunen i landet som tillgodoser sina behov utan att tära på jordens resurser”. Vi har därför valt ut följande mål ur Agenda 2030, där vi ser att vi kan göra skillnad:

4.a Bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsnedsättning, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuder en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla.

7.3 Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

11.4 Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

12.7 Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.

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

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

En markant del av energianvändningen ligger i det äldre fastighetsbeståndet.

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

Deltar i Miljönätverket

SKAB deltar aktivt i Sollentuna kommuns nätverk av tjänstemän (miljöombud) från alla förvaltningar och från de helägda bolagen. Nätverket är ett stöd för hela kommunorganisationen i arbetet med miljö- och klimatfrågor. Nätverket bygger tillsammans kunskap och delar den med kollegorna i sina förvaltning eller sitt bolag. Nätverket hjälps åt att hitta gemensamma lösningar på de utmaningar som dyker upp.

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

SKAB:s affärsplan bestämmer riktning, mål och uppföljning för miljö- och hållbarhetsarbetet. Ytterst ansvarig för styrningen av SKAB:s hållbarhetsarbete är styrelsen. I ledningsgruppen har VD det övergripande ansvaret, men varje chef



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

ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla chefer och medarbetare har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller.

Energieffektivisering

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

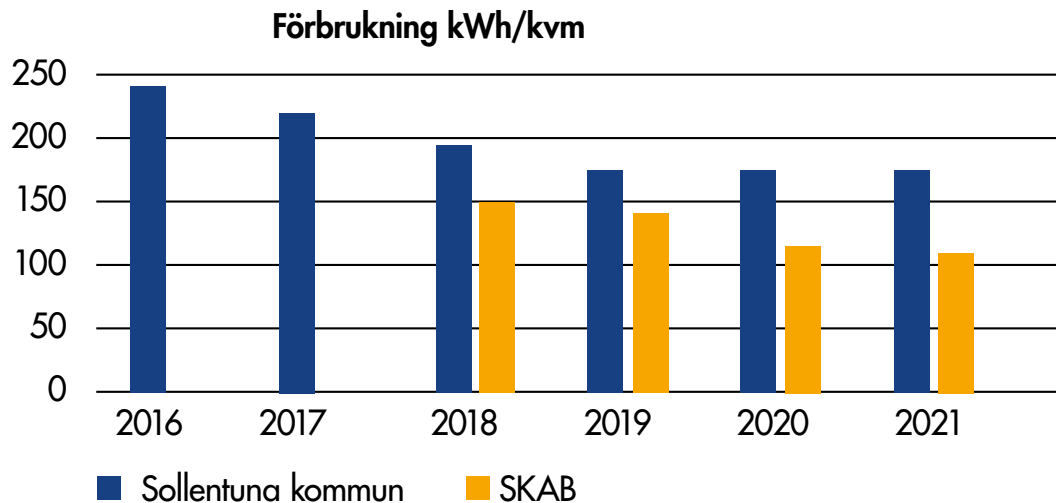
Energideklaration

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

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

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Resultat 2021	Mål 2023
Mediaförbrukning SKAB:s fastigheter (kWh/kvm, punkt 7.3 Agenda 2030)	150	132	109	100

Kort beskrivning av prioriterade områden



Bättre mätning spar energi

I slutet av 2021 upphandlade vi ett nytt energiuppföljningssystem. Detta kommer att implementeras under första och andra kvartalet 2022. Vi kommer då att få en automatisk import av mätvärden från leverantör in i systemet istället för en manuell inläsning som det är idag. Resultatet blir att vi kommer att lägga mindre tid på att dokumentera och kan då istället analysera och åtgärda.

Utbyggnad av solpaneler

Solpanelerna är nu på plats på Turebergshusets tak. De täcker en stor del av taket, totalt cirka 250 kvadratmeter stort och främst på den västra delen. Solcellsanläggningen består av 149 paneler som tillsammans kan alstra upp till 59 kW eleffekt. Solcellerna beräknas alstra 48000 kWh elström årligen, vilket motsvarar ungefär 25 procent av Turebergshusets elbehov. Sollentuna Energi och Miljö, SEOM, är totalentreprenör via sitt dotterbolag Sollentuna elhandel AB.

48000 kWh

elström årligen från solpaneler.

Minskad klimatpåverkan

SKAB arbetar fokuserat med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Sollentuna kommuns ambition att 2030 ska kommunens egna verksamheter ha nollutsläpp. Detta arbete sker i både nyproduktion och i förvaltning. För vår egen organisation har vi infört elbilar för resor i tjänsten.

Mediaförbrukning

Målet för mediaförbrukningen i SKABs fastigheter sänks från 120 till 100 kWh/kvm/år till år 2023.

Hållbart byggande - miljöplan

I varje nyproduktionsprojekt finns en miljöplan. Miljöplanen syftar till att redogöra för projektets miljöarbete. Miljöplanen redovisar vilka miljörav Sollentuna kommun och SKAB ställer samt hur dessa ska hanteras. Kraven i miljöplanen ska följas av alla inblandade parter, bland annat projektledning, projektörer och entreprenörer. Miljöplanen ska arbetas in i handlingar, följas upp och kan komma att revideras under projektets gång.

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



Mål 4. Attraktiv arbetsplats

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

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

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

Under 2021 har vi fortsatt arbeta fram och implementerat våra gemensamma värderingar, vad vi står för som bolag. Utöver detta krävs ett samarbete på ett strukturerat sätt, med processer, rutiner, roller och ansvar, som stöttar.

Social hållbarhet - Internt socialt ansvar

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

Sjukfrånvaro

SKAB har en låg sjukfrånvaro bland medarbetarna. Det takmål om max 4 % som affärsplanen 2020-2023 fastställer har aldrig överskridits. För att ytterligare betona att en låg sjukfrånvaro är önskvärd sänks till max 3 %.

Medarbetarindex

Utfallet på 2021 års medarbetarundersökning gav ett resultat om 80,1. Detta är en bra nivå och SKAB har uppnått det mål om 75 till år 2023 i förtid. För att ytterligare lyfta fram målet om attraktiv arbetsplats antog styrelsen ett nytt mål om 82 till år 2023 för medarbetarindex. ■



Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Resultat 2021	Mål 2023
Medarbetarindex (NMI)	67,6	>70	80,1	82
Sjukfrånvaro (%)	1,15% (jan-okt 2019)	<4%	1,6 %	<3%
Personalomsättning (%)	10% (jan-okt 2019)	<15%	10,3 %	<15%



ANNA DUNGE & JONAS FRANZÉN, BYGGPROJEKTLEDARE

Radikalt bättre hållbarhet med bibehållen budget och tidplan

Ni har planerat, projekterat, upphandlat och projektleder nu totalrenoveringen av Sollentunas eget kommunhus, Turebergshuset.

Hur går det?

– Det går oförskämt bra! Vi håller både tidplan och budget som det ser ut nu, säger byggprojektledare Anna Dunge.

Under 2021 har det hänt mycket på bygget. Fasaden på södra sidan, den mot torget, är klar. Alla fönster är bytta, taken är nya och det finns solceller monterade på taket.

– Även invändigt börjar vi bli klara på de översta våningarna, säger byggprojektledare Jonas Franzén.

Anna och Jonas har sitt kontor i byggbodarna utanför Turebergshuset för att kunna följa bygget på nära håll. Arbetet är intensivt men tempot kommer att höjas ännu mer.

– Om vi säger att 2020 var sjudande, så började det koka 2021 och under 2022 kommer bygget att stormkoka, säger Anna.

Turebergshuset kommer under 2022 att få en ny utbyggnad mot torget och genom att fasaden är avtäckt så kan medborgarna ta del av bygget och ana hur det kommer att se ut när det är helt färdigt.

Nya Turebergshuset kommer att vara ett energieffektivt hus.

– Det blir en radikal skillnad mot förut. Vi har bättre isolering, tätare fönster, tätare väggar och solceller på taket, säger Jonas.

Vad är det mest utmanande med detta stora projekt, med så stort fokus i kommunen?

– Det här är ett stort projekt med många intressenter och det är en utmaning att fördela allas vilja till delaktighet på ett rationellt sätt.





” Vi har bättre isolering, tätare fönster, tätare väggar och sol-celler på taket.

Vi känner ett extra stort ansvar för att vi jobbar med skattepengar. Därför har vi gjort en tight budget och strävar efter att hålla den ända in i mål. Så tid och pengar är ytterst de största utmaningarna, säger Anna.

Vad är ni mest stolta över i projektet?

– Att vi än så länge håller både tidplan och budget. I allt väsentligt så ligger vi där vi tänkt oss. Det betyder på inget sätt att vi kan slappna av, men det finns bra förutsättningar för att det ska hålla in i mål, säger Jonas.

Slutbesiktningen är på slutet av november 2022, därefter flyttar hyresgästerna tillbaka in i nya Turebergshuset. ■



” Förutom nyinvesteringar arbetar vi mycket med att trimma in befintliga system, framför allt inom värme och ventilation, något som vi kan spara mycket energi och pengar på.

ROBIN RENMAN, TEKNISK FÖRVALTARE, ENERGI.

SKAB ännu mer energieffektiva – nära energimålet trots pandemin

Robin, vad innebär din roll och ditt uppdrag på SKAB?

– Min roll heter ”Teknisk förvaltare Energi”. Jag arbetar övergripande med teknik- och energifrågor, det innebär att jag har ett finger med i spelet överallt där ny teknik ska införskaffas så att vi får den mest energieffektiva lösningen utan att göra avkall på kvaliteten. Förutom nyinvesteringar arbetar vi mycket med att trimma in befintliga system, framför allt inom värme och ventilation, något som vi kan spara mycket energi och pengar på.


SKAB satsar mycket på energieffektivisering. Berätta mer, hur har det gått i år?

– Vi satte ett energimål 2019 att spara 30 procent fram till 2025. Preliminära siffror visar på att vi sparat cirka 27 procent under 2019-2021. Detta trots att vi på grund av pandemin förlängt drifttiderna för ventilationen på skolor och förskolor. Vi startar ventilationen tidigare på morgonen och låter den gå lite längre på eftermiddagen för att vara säkra på att vi ventilerar tillräckligt. Det drar mer energi, men trots detta är vi nästan framme vid målet.

Hur kan SKAB bidra till en hållbar utveckling, nu och framöver?

– På SKAB fortsätter vi arbeta för att vara klimateffektiva, men jag är övertygad om att vi kan göra mycket mer tillsammans med våra hyresgäster, brukare, leverantörer och entreprenörer. Bara genom att ställa frågorna: ”Vad kan ni göra” och ”vad kan vi göra tillsammans” så kommer vi att nå mycket längre i vårt arbete för hållbarhet. ■





” Det var fantastiskt att se den rena och oförfälskade glädjen hos barnen när de rusade ut på den nya skolgården.

NIKLAS ERIKSSON, MARKFÖRVALTARE

Oförfalskad glädje när eleverna själva är delaktiga i sin utemiljö

Niklas, vad innebär din roll som Markförvaltare på SKAB?

– Som markförvaltare ser jag till att utemiljöerna är säkra, trygga och fyller önskad funktion för de verksamheter vi har, som förskolor, skolor eller äldreboenden.

Verksamheterna har väldigt olika önskemål om utemiljöerna, som Niklas fångar upp, matchar med budgeten och omsätter till verklighet.

Berätta om projektet på Futuraskolan Hertig Karl och Mikaelsskolan i Rotebro – när du arbetade med skolornas elever

– Vi skulle göra om skolgården och för att involvera eleverna på ett tidigt stadium träffade vi elevrådsrepresentanterna som kommer från alla årskullar. Till dem ställde jag helt enkelt frågan: Hur skulle ni vilja utforma er skolgård? Det var härligt att se entusiasmen hos eleverna och efter de första förslagen med exempelvis vattenrutschbana från taket så kom de med något mer realistiska, kloka och bra förslag.

Eleverna tog med frågan till sina klasser för att därefter presentera resultatet för Niklas.

– De ville ha grönska, ytor där det är lugn och ro, men också mycket lek. Barnen ville verkligen röra på sig och min uppgift var att hitta något som kan utmana dem, samtidigt som det är säkert för alla.

När Niklas konsulterat leverantörerna av skolgårdsprodukter så sammanställde han ett utkast. Det var baserat på barnens förslag och matchat med budgeten för projektet. Därefter höll han en presentation för elevrådet och visade skisser och ritningar.

– Reaktionen var lycka, glädje och frågan om när det skulle bli klart.

Niklas delade ut ritningar och skisser till elevrådsrepresentanterna för att hänga upp på skolans anslagstavlor och därefter började arbetet med upphandling och planering.

Hur blev resultatet?

Bygget av nya skolgården skedde under sommarlovet och den invigdes efter sommaren. Här finns en aktivitets- och klätterlek, studsmattor och en hinderbana – allt efter barnens egna önskemål.

– Det var fantastiskt att se den rena och oförfalskade glädjen hos barnen när de rusade ut på den nya skolgården.

Att eleverna själva fått bestämma hur skolgården ska se ut gör också att de tar ansvar för den.

– De tar verkligen hand om sin skolgård på ett fint sätt. De ser själva till att det inte är skräpigt eller att någon vandaliserar. Det är verkligen deras egen skolgård och de är stolta över den. ■



” Att besöka våra hyresgäster i kulturfastigheterna med en plan för framtida underhåll har varit väldigt uppskattat.

Lagarbete för levande kulturfastigheter

Johannes och Kari, ni jobbar alltid i team med en kundansvarig fastighetsförvaltare och en teknisk förvaltare - vad innebär det?

– Jag som är kundansvarig har hand om hyresavtal, ekonomi och resultatansvar för fastigheterna. Kari är teknisk förvaltare och har hand om planerat underhåll, driftsfrågor, myndighetsbesiktningar och liknande. Vi blir mer effektiva genom att dela upp ansvaret, säger Johannes.

Kulturfastighetsavdelningen förvaltar ca 85 objekt åt Sollentuna kommun, varav de flesta är kulturfastigheter. I beståndet ingår även en del mark- och exploateringsfastigheter.

Ni arbetar specifikt med kulturfastigheterna i Sollentuna, vad är det för skillnad att arbeta med kulturfastigheter?

– Om man jämför med våra kommunala verksamhetslokaler med skolor, förskolor och äldreboenden så har vi ett bredare spektrum av hyresgäster. Vi har kommersiella hyresgäster, likväl som kommunala verksamheter, restauranger, lantbruk och bostadshyresgäster. Dessutom har vissa byggnader ett högt kulturvärde, något som vi måste ta hänsyn till vid åtgärder. Vi har ett väldigt bra samarbete med kommunens antikvarie när vi till exempel ska renovera, så att allt går rätt till.

Kulturfastigheterna skiljer sig mycket åt, från en liten isbod i Tegelhagsskogens naturreservat till Bögs och Väsby gård med anor från 1600-talet och upp till Edsbergs slott.

Ni på Kulturfastighetsavdelningen arbetar bland annat mycket med fastigheterna i Edsvik, berätta vad som har hänt under året

– Tidigare har det funnits utställningsverksamhet i form av konsthallar och museum i lokalerna, men när konsthallen lades ned och muséet flyttade till en annan del av Sverige ville vi testa med andra verksamheter för att locka besökare från andra målgrupper till området. Vi har bland annat anpassat Oxstallet för café- och restaurangverksamhet. Där finns nu en restaurang med prisbelönt glass och i byggnaden Logen finns bland annat en tränings- och yogastudio, en keramikverkstad och ett handelshus. Verksamheterna har haft en lite kärv start på grund av pandemin, men på sommaren har köerna ringlat långa med besökare som vill köpa glass vilket känns positivt. Konstutställningar finns fortfarande kvar i Edsvik, men bedrivs numera i kommunal regi i byggnaden Ladugården.

Kulturfastighetsavdelningen har påbörjat arbetet med att upprätta underhållsplaner för kulturbyggnaderna samt genomfört kundbesök hos hyresgäster för att informera om SKAB, vad hyresgästerna kan förvänta sig av SKAB som hyresvärd samt om planerade underhållsåtgärder. Målsättningen är att träffa alla hyresgäster så fort restriktioner kopplade till pandemin inte sätter käppar i hjulet.

– Att besöka våra hyresgäster i kulturfastigheterna med en plan för framtida underhåll har varit väldigt uppskattat. Det ser vi också i 2021 års NKI-undersökning som har mycket positiva resultat. ■



” Vårt mål är att miljötänket ska komma naturligt i allas arbete här på SKAB och vi vill även påverka våra leverantörer och transporter.

EVA LJUNG, BYGGPROJEKTLEDARE

Miljönätverket – så är SKAB en viktig del av Sollentunas miljöarbete

Eva, berätta vad är Miljönätverket?

– Miljönätverket har funnits sedan 2014 och består av tjänstemän från alla förvaltningar och kommunala bolag i Sollentuna. Vi har möte en gång i månaden och varje träff har ett tema som bildar diskussionsunderlag i gruppen. Vi har till exempel gått igenom kommunens energiplan och vattenplan.

Miljönätverket ska vara ett stöd för alla bolag och förvaltningar så att man ska kunna följa Sollentuna kommuns styrande miljödokument. En checklista har tagits fram för varje förvaltning och bolag som visar vilka styrdokument som berör respektive part.

För att stötta i miljöarbetet kommer kommunens representanter regelbundet på så kallade uppsiktsmöten där man gemensamt går igenom bolagets eller förvaltningens miljöarbete utifrån den framtagna checklisten.

Vad är din roll i Miljönätverket?

– Jag har varit med i Miljönätverket sedan starten 2014 och har bland annat presenterat SKAB:s miljöarbete för de andra bolagen och förvaltningarna. Sedan är det mitt uppdrag att sprida informationen som vi gått igenom i Miljönätverket här på SKAB.

I din roll som byggprojektledare på SKAB, hur arbetar du med miljöfokus när du bygger eller utvecklar samhällsfastigheter?

– I alla våra större projekt tar vi fram en miljöplan som utgår från kommunens dokument. Där finns riktlinjer för byggmaterial, hur avfall

let hanteras och om det finns eventuella föreningar att ta hänsyn till. Alla dessa punkter följs sedan upp i en miljörapport.

Miljöarbetet på SKAB har kommit en bra bit på vägen men målen är högt satta.

– Vårt mål är att miljötanket ska komma naturligt i allas arbete här på SKAB och vi vill även påverka våra leverantörer och transporter. Då kan vi få ännu bättre resultat i miljöarbetet. ■





ANNA MORBERG, REKTÖR TÖJNASKOLAN

Nära samarbete gjorde Töjnaskolan ännu bättre



Anna, berätta om er nya skola, vad är bäst med den nya skolbyggnaden?

– Det är fantastiskt att ha förmånen att få flytta in i en helt ny skolbyggnad. Våra lokaler är inte bara nya – utan de är anpassade för hela skoldagen. Skolan har stora, ljusa klassrum som ligger bredvid varandra. Här finns klassrum för hemkunskap, slöjd och musik och de är skraddarsydda för det eleverna ska göra i dem. Dessutom ligger de i nära anslutning till varandra, vilket gör det enklare att samarbeta över ämnesgränserna. Även utanför klassrummen finns stora, öppna ytor som dessutom går att dela av, som ger större möjligheter till olika aktiviteter under vår fritidsverksamhet. Det ger också väldigt bra förutsättningar för samarbete mellan skolan och fritidsverksamheten. Vi

har alltså möjlighet att utnyttja lokalerna på ett väldigt bra sätt under hela skoldagen.

En annan viktig aspekt som Anna framhäver är akustiken.

– Skolan är byggd med ljuddämpande material och vi har haft möjlighet att investera i möbler med ljuddämpande egenskaper. Det gör att hela skolan känns lugn och tyst trots att det är cirka 720 elever i skolan. Det ger en bra arbetsmiljö för både elever och lärare.

Hur har det påverkat er att flytta in i en helt ny skola?

– Det är stora, ljusa och luftiga lokaler – en verkligt inbjudande arbetsmiljö. Även skolgården är anpassad och uppbyggd så att eleverna



ska kunna uppmuntras till rörelse under på rasterna. Här finns också en del av skolgården för de allra yngsta så att alla ska kunna känna sig trygga och trivas här på skolan. Eleverna känner också av att allt är nytt och fräscht och vi försöker vara lite extra rädda om vår fina skola.

Har du några tips till andra rektorer som är med om processen att få bygga en ny skola?

– Det är otroligt viktigt med kommunikationen genom hela processen mellan oss som ska driva verksamheten i skolan och entreprenören som bygger, så man inte pratar förbi varandra. Vår framgångssaga var att skapa en grupp med skolledningen och SKABs representanter. Vi träffades regelbundet för att gå igenom önskemål

och praktiska frågor genom hela byggtiden. Den kommunikationen var otroligt värdefull – vi kunde ändra vissa detaljer i tid, för att bättre passa verksamheten, innan bygget var klart. Nu kunde vi diskutera dessa detaljer i ett tidigare skede och göra rätt från början. Vi lärde också känna varandra väldigt väl, vilket gör att vi än idag har väldigt lätt att lyfta på luren och ta ett samtal. ■





” Jag är väldigt stolt över hur arbetet med Turebergshuset har utvecklats under året.

THOMAS ARDENFORS, STYRELSEORDFÖRANDE I SKAB

Vi hanterar inte våra fastigheter – vi bryr oss om dem

Thomas, som ordförande för SKAB, hur ser du på året som gått?

– Det har hänt mycket under året som gått och jag skulle vilja lyfta fem viktiga områden.

Turebergshuset

Det här är – med rätta – ett projekt som många Sollentunabor är nyfikna på och följer med stort intresse. Det är en märkesbyggnad i kommunen som har stått där i många år som en markör av det offentliga Sollentuna. Jag är väldigt stolt över hur arbetet med Turebergshuset har utvecklats under året: Vi håller både tidplan och budget, något som inte är helt självklart i det offentliga Sverige idag, men dock otroligt viktigt då det är våra gemensamma skattepengar vi hanterar.

Energieffektivisering

Under året som gått har vi tillfört ytterligare kompetens till SKAB så att vårt viktiga arbete med att använda den energi vi har på ett effektivare sätt har tagit flera kliv framåt. Det är ett viktigt led i att bli så klimatneutrala som vi önskar. Vår övergripande vision inom koncernen är att vi ska bli den första kommunen i Sverige som inte tär på jordens resurser. Där vill vi på SKAB se till att vi gör vår del – med råge. Vi vill inte bara göra det som förväntas av oss, vi ska göra det lite bättre.

Fördjupad dialog med våra hyresgäster

Att man som hyresgäst i SKAB:s fastigheter känner sig väl omhändertagen är något av det

viktigaste för en god kundupplevelse. Vi har förstärkt och fördjupat vår dialog med hyresgästerna ytterligare och det har börjat ge ordentlig utdelning i våra kundundersökningar. Vårt Nöjd kund-index, NKI, stiger och det tyder på att vi lyckats skapa en bra kultur i vårt unga bolag. Vi ska erbjuda samhällsfastigheter av högsta klass och vara en hyresvärd av högsta klass, och våra NKI-siffror säger att vi är på god väg dit.

Våra kulturfastigheter

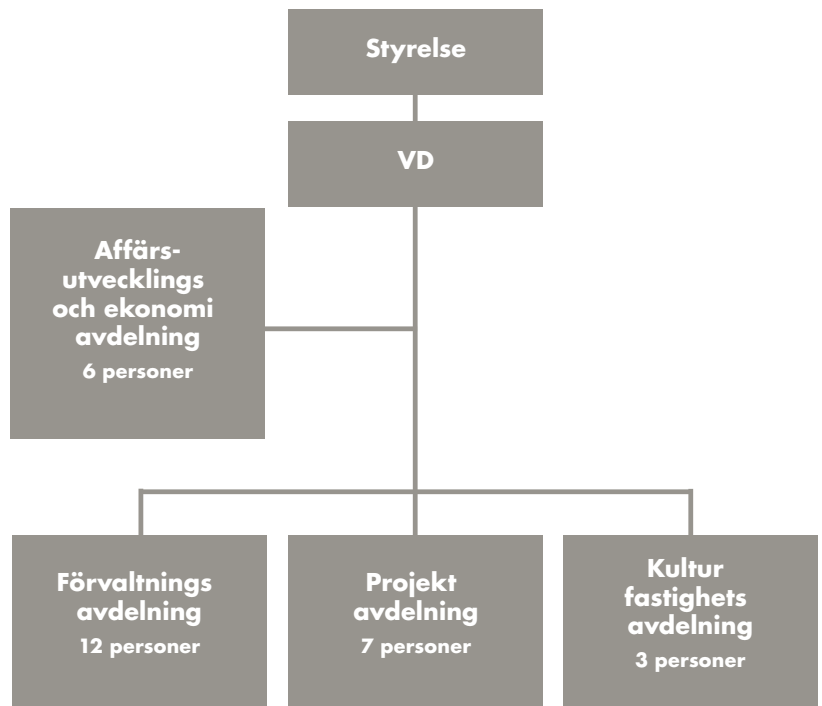
Historisk sett har kulturfastigheterna i Sverige ibland behandlats styvmoderligt. I Sollentuna jobbar vi däremot proaktivt med våra kulturfastigheter och det betyder bland annat att vi tar fram underhållsplaner för alla våra kulturfastigheter. Det ger hyresgästerna en förståelse för när i tiden det är dags att göra insatser i just deras lokaler.

Vårt kulturarv

Våra kulturbyggnader är en del av Sollentunas historia och SKAB har genom våra duktiga medarbetare visat att vi är mogna att behandla kulturarvsfrågor på ett bra sätt. Ett exempel är den minnessten i Edsbergsparken som glömts bort genom åren. Den var i dåligt skick och hade börjat erodera. SKAB tog ansvar för stenen och gav den en kulturhistorisk spabehandling. Den speciatvåtades, restaurerades och skriften återförgylldes. Vi hanterar inte bara våra fastigheter, utan vi bryr oss om dem. På samma sätt som vi vill utveckla vårt arbete kring vårt gemensamma kulturarv. Det har vi visat under 2021 och kommer att utveckla under 2022. ■

Organisation

SKAB:s organisation består av medarbetare, ledning och styrelse. D v s, 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



2



3



4



- 1. Daniel Eriksson**
Affärsutvecklings- och ekonomichef
- 2. Reine Jonsson**
Förvaltningschef
- 3. Susanna Arbros**
Kulturfastighetschef
- 4. Andreas Hellström**
VD
- 5. Jenny Berglund**
Projektchef

Styrelse

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



STYRELSELEDAMÖTER

1. Thomas Ardenfors
Ordförande

2. Carlos Romero
1:e vice ordförande

3. Freddie Lundqvist
2:e vice ordförande

4. Anders Morin

5. Lars Kallander

6. Johnny Rönnerberg

SUPPLEANTER

7. Maud Lindberg

8. Peter Kilander

9. Paulina Pyhäjärvi

10. Maria Lindebro

11. Siv Enström

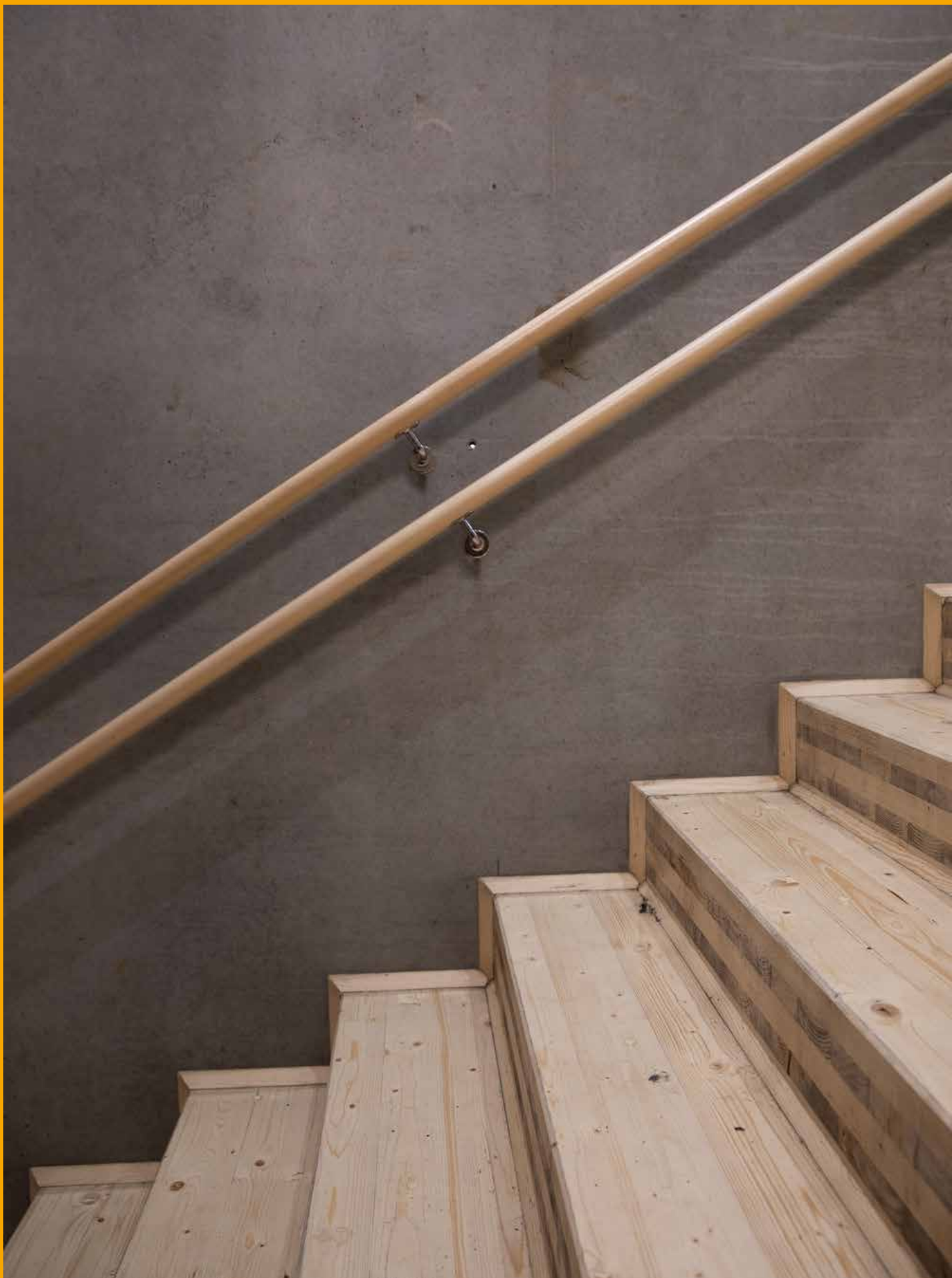
12. Francisco Corzo

Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang	Sollentuna kommun, m.m.	Aniaraplatsen	5 457	1996	2 991	2 396	70
Centrum 2	Kontor	Sollentuna kommun	Turebergshuset	16 495	1975	16 495		
Ekipaget 1	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Edsbergs äldreboende	6 895	2012	6 895		
Ekvatorn 6	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bikupans förskola	450	1994	450		
Eleven 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gärdesskolan	7 932	2020	7 932		
Eliten 2	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Ribblings 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	8 934	2020	8 934		
Herrgården 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Silverdalsskolan	6 872	1991	6 872		
Huvan 16	Korttidsboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Åkerbo korttidsboende	1 130	1986	1 130		
Hällplatsen 8	Särskilt boende för äldre	Vakant	Lenalundsgården	2 532	1999	0		2532
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	1 665	1 136	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		
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	6 862	1977	1 978	1595	2344
Sjömannen 9	Gruppboende	AB Solom	Gransångarevägens gruppboende	891	1993	891		
Sjöröaren 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Sjöröarens 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		
Spaden 1	Bostäder	Bostäder	F.d. Minerva äldreboende	5 400	1995	0		1491
Sågen 10	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Smultronställets förskola	710	1970	710		
Tallvirket 1	Skola, förskola	Sollentunakommun, Utbildningskontoret	Töjnaskolan	9 927	2020	9 927		



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	7 928	2014	2 615	1689	212
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	14 978	2013	2 557	2937	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				140 848				



Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2021. Sollentuna Kommunfastigheter AB (SKAB) har säte i Sollentuna kommun. SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 juli förvärvade bolaget två fastigheter från Sollentuna Kommun, Tureberg 26:80 samt Nocken 7, på vilka bolaget startat projekt för att bygga två nya LSS-boenden.

Totalrenoveringen av Centrum 2 (Turebergshuset) fortgår enligt plan och beräknas vara klart under senare delen av 2022.

Beslut om försäljning av två fastigheter till Sollentunahem AB har skett under året, Hållplatsen 8 samt Spaden 1. Överlåtelseerna gäller från 1 januari 2022.

Koncernförhållande

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

Fastighetsbestånd

Sollentuna Kommunfastigheter AB har vid årsskiftet 36 fastigheter med totalt 173 st lokaler och 233 st lägenheter. 207 lägenheter i 3 fastigheter uthyrs till Sollentunahem AB genom ett förvaltningsavtal. Sollentuna kommun hyr 75 % av bolagets lokaler.

Resultat

Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 10,9 miljoner kronor.

Avsättning till periodiseringsfond uppgår till 5,9 miljoner kronor.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fortsatt förvaltning av kommunens fastigheter. Uppdraget omfattar 181 förvaltningsobjekt med en total bruksarea om 186 004 kvm.

För fastigheten Centrum 2 (Turebergshuset) kommer omfattande ombyggnation och renovering pågå fram till senare delen av 2022. Projektet innebär behov av finansiering samt minskade hyresintäkter under ombyggnadsperioden.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Kronor	
Balanserat resultat	904 990 794
Årets resultat	7 744 214

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	912 735 008
-------------------------	-------------

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

(Mkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	228	214	113	90
Resultat e finansiella poster	11	-30	10	28
Balansomslutning	2 975	2 833	2 269	1 078
Soliditet*	33,3%	33,80%	44,20%	92,30%
Medelantal anställda	27,8	30,3	23,9	0

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter egna	2	206 309	187 132
Förvaltningsavtal		21 237	27 037
		227 546	214 169
Kostnader			
Driftkostnader fastigheter		-83 343	-75 411
Administrationskostnader	3,4	-40 192	-42 963
		-123 535	-118 374
Resultat innan avskrivningar		104 011	95 795
Avskrivningar		-75 193	-66 723
Nedskrivningar		-5 846	-45 444
Rörelseresultat		22 972	-16 372
Finansiella intäkter		2	128
Finansiella kostnader		-12 096	-13 858
Resultat innan skatt		10 878	-30 102
Bokslutsdispositioner	5	-110	40 105
Skatt på årets resultat	6	-3 024	-3 126
Årets resultat		7 744	6 877

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och Mark		2 528 577	2 574 601
Pågående ny- och ombyggnad		240 516	38 287
Summa anläggningstillgångar		2 769 093	2 612 888
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		15 604	32 293
Övriga fordringar	8	16 471	55 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 904	30 308
Bank	10	172 048	101 566
Summa omsättningstillgångar		206 027	219 774
SUMMA TILLGÅNGAR		2 975 120	2 832 662
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		30 000	30 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		904 991	898 114
Årets resultat		7 744	6 877
Summa fritt eget kapital		912 735	904 991
Summa eget kapital		942 735	934 991
Obeskattade reserver	11	61 065	66 955
Avsättningar till uppskjuten skatt	6	22 963	23 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	600 000	600 000
Skuld till moderbolag		1 080 619	1 080 619
Summa långfristiga skulder		1 680 619	1 680 619
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 427	24 596
Skulder till koncernföretag		156 940	13 631
Skatteskuld		2 993	11 381
Övriga skulder	13	5 589	9 505
Upplupna kostnader	14	54 789	67 380
Summa kortfristiga skulder		267 738	126 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 975 120	2 832 662

Kassaflödesanalys (tkr)

Löpande verksamheten	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Rörelseresultat (före avskrivningar)	104 011	95 795
Betalda räntor	-12 094	-13 730
Förändring fordringar	77 277	-322
Förändring skulder	126 840	-52 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 034	29 560
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-225 552	-766 355
Förändringar av övriga finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225 552	-766 355
Finansieringsverksamheten		
Ökning av skulder/nya lån	0	602 415
Finansieringsverksamheten	0	602 415
KASSAFLÖDE	70 482	-134 380
Förändring kassa UB-IB	70 482	-134 380

Rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2020-01-01 enligt fastställd balansräkning	30 000	922 384	952 384
Rättelse av fel avseende uppskjuten skatt		-24 270	-24 270
Justerad ingående balans 2020-01-01	30 000	898 114	928 114
Årets resultat		6 877	6 877
Utgående balans 2020-12-31	30 000	904 991	934 991
TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans	30 000	904 991	934 991
Utdelning			
Årets resultat		7 744	7 744
Utgående balans 2021-12-31	30 000	912 735	942 735

Noter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Verkligt värde på byggnader och mark

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

Intäktsredovisning

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

Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin

Principen är att Sollentuna Kommunfastigheter har beviljat hyresreduktion till sina lokalhyresgäster baserad på en påvisad omsättningsminskning.

Koncernbidrag

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021-01-01 har använts vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga 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 hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster.

Avskrivningar

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

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

Nedskrivningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Koncernförhållande

Sollentuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stadshus AB (org nr 559087-2460) med säte i Sollentuna. Sollentuna Stadshus AB upprättar koncernredovisning enligt årsredovisningslagens kap 7 §. Sollentuna Stadshus AB ägs i sin helhet av Sollentuna kommun.

NOT 2 Omsättning

Belopp i tkr	2021	2020
Koncerninterna hyresintäkter	193 141	173 486
Externa hyresgäster	13 168	13 646
	206 309	187 132

NOT 3 Revisionsuppdrag

	2021	2020
PWC, revisionsuppdraget	151	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	35	0
EY, revisionsuppdraget	0	100
	186	100

NOT 4 Personal

Medeltal anställda	27,8	30
Varav män, %	55%	55%
Styrelseledamöter		
På balansdagen, antal	6	6
Varav män, %	100%	100%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare		
På balansdagen, antal	5	5
Varav män, %	60%	80%
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och VD	2 018	1 955
Övriga anställda	17 374	19 334
	19 392	21 289
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	6 525	7 214
Pensionskostnader	2 678	3 280
Varav pensionskostnader avseende VD	353	351

Anställningsvillkor för VD

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

NOT 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring av periodiseringsfond	11 790	13 403
Avsättning till periodiseringsfond	-5 900	-17 298
Lämnade koncernbidrag	-6 000	-6 000
Erhållna koncernbidrag	0	50 000
	-110	40 105

NOT 6 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2	
Aktuell skatt	-3 663	-11 114
Uppskjuten skatt	640	7 988
Summa skatt på årets resultat	- 3 025	-3 126

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	22 963	23 604
Summa uppskjuten skatteskuld	22 963	23 604

Genomsnittlig effektiv skattesats	-28%	-31%
--	-------------	-------------

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt

Redovisat resultat före skatt	10 768	10 003
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	-2 218	6 442
Skatt föregående år	-2	-9
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-45	-40
Differens bokföringsmässigt och skattemässiga avskrivningar	-1 854	-10 868
Direktavskrivningar	2 569	2 095
Koncernbidrag	1 236	-9 416
Schablonintäkt periodiseringsfond	-69	-67
Skatteskuld hänförlig till byggnader	-640	7 988
Övriga skattemässiga justeringar	-2 002	749
Redovisad skatt	-3 025	-3 126

Effektiv skattesats	-28%	-31%
---------------------	------	------

NOT 7 Fastigheter

Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 784 730	1 226 422
Investeringar	24 427	585 477
Överfört från pågående arbete	18 808	982 931
Moms	-8 278	-
Korrigerig	-75 035	-
Nedskrivning	-	-10 100
Utgående anskaffningsvärde	2 744 652	2 784 730

Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-459 733	-397 083
Omklassificering till markanläggning	2 243	-
Årets nedskrivning	0	3 995
Årets avskrivningar	-71 827	-66 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-529 317	-459 733

Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-52 000	-13 000
Årets nedskrivning	-7 600	-39 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 600	-52 000

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	297 930	210 151
Årets investeringar	1 557	85 250
Omklassificering från pågående projekt	0	2 530
Utgående värde mark	299 487	297 930

Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 951	2 391
Årets investeringar	948	-
Omklassificeringar fr byggnad	75 035	2 128
Nedskrivning	-692	-568
Utgående värde markanläggningar	79 242	3 951

Avskrivningar markanläggningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-277	-436
Omklassificeringar fr byggnad	-2 243	-
Nedskrivning	0	237
Årets avskrivningar	-3 367	-78
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 887	-277
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	73 355	3 674

Summa bokfört värde fastigheter	2 528 577	2 574 601
--	------------------	------------------

Verkligt värde på byggnader uppgår 2021-12-31 till 3 595 331 tkr

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av faktiska kassaflöden, förutom för fastigheterna Torget, Terrinen och Spaden, som alla innehåller lägenheter som hyrs ut till Sollentunahem AB, där har marknadsmässigt kassaflöde använts. Värderingen är gjord internt och baseras på 6,2 % i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4 % i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror. För fastigheter där det finns både marknadsmässig hyra och självkostnadsbaserad hyra har båda kalkylräntorna använts utifrån dess andel vid beräkning av verkligt värde.

Pågående ny och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 287	930 264
Upparbetat under året	221 735	105 301
Omklassificeringar	-19 505	-997 278
Utgående värde	240 516	38 287

NOT 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran moderbolag	0	44 000
Fordran skattekonto	14 958	10 902
Övriga fordringar	1 513	705
	16 471	55 607

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 734	7 586
Upplupna intäkter	170	22 722
	1 904	30 308

NOT 10 Bank

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

NOT 11 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder		
tax 2016	0	-11 788
tax 2017	-10 711	-10 711
tax 2018	-16 158	-16 158
tax 2019	-6 000	-6 000
tax 2020	-5 000	-5 000
tax 2021	-17 296	-17 296
tax 2022	-5 900	-
	-61 065	-66 953

NOT 12 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Utnyttjad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	-	-
Beviljad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	50 000	50 000
Lån kreditinstitut	600 000	600 000
- andel som förfaller inom 0-1 år	0	0
- andel som förfaller inom 1-2 år	600 000	300 000
- andel som förfaller inom 2-5 år	0	300 000

NOT 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	0	3 859
Källskatt och sociala avgifter	1 023	1 130
Fastighetskatt	4 012	4 026
Förskott från kunder	554	490
	5 589	9 505

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottbetalda hyror (koncerninterna)	44 873	50 458
Förskottbetalda hyror (övriga)	2 864	3 973
Förutbetalda intäkter	-	326
Upplupna sociala avgifter	1 013	1 226
Upplupna personalkostnader	1 941	1 968
Upplupna kostnader	4 098	9 429
	54 789	67 380

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter att redovisa

Eventalförpliktelse

Bolaget har inga eventalförpliktelser att redovisa

NOT 16 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står (SEK)

Balanserat resultat (inkl. aktieägartillskott)

Årets resultat)

Totalt

904 990 794

7 744 214

912 735 008

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Att balansera i ny räkning

Totalt

912 735 008

912 735 008

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

NOT 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 18 Rättelse av fel

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda värden och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt på skattemässiga avdrag och underskott. Bolaget redovisar förvärvade övervärden på fastigheter hänförliga till tidigare fusioner (fusionsövervärden). Bolaget har i tidigare årsredovisningar ej redovisat uppskjuten skatt på dessa fusionsövervärden vilket bör ske enligt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer (BFNAR) 2012:1. Rättelsen innebär att uppskjuten skatt på fusionsövervärden nu redovisas och medför att jämförelsetalen för 2020 har räknats om.

Rättelsen har medfört följande effekter på jämförelseåret 2020:

Uppskjuten skatteskuld

2020

Utgående balans enligt fastställd balansräkning för år 2020

7 718

Rättelse av uppskjuten skatt hänförlig till perioder före 1 januari 2020

24 270

Förändring av uppskjuten skatteskuld under år 2020

-8 384

Utgående balans 2020-12-31 efter rättelse av fel

23 604

Periodens resultat

2020

Enligt fastställd resultaträkning 2020

-1 507

Justerad förändring av uppskjuten skatt under år 2020

8 384

Periodens resultat efter rättelse av fel

6 877

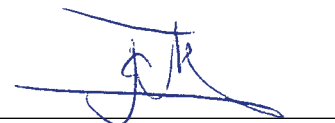
Rättelsens effekter på eget kapital framgår av Rapport över förändringar i eget kapital.



Thomas Ardenfors
Ordförande



Carlos Romero



Freddie Lundqvist

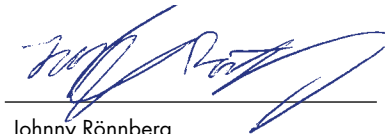
Sollentuna 2022-02-24



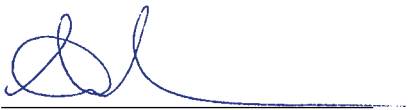
Anders Morin



Lars Kallander

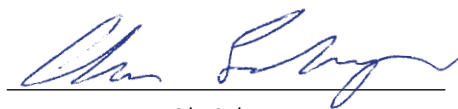


Johnny Rönberg



Andreas Hellström
VD

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2021. 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 2021 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 revisionsssed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-41. 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 revisionsssed 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.

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 2021 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr
Auktoriserad revisor



SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
www.skab.se