



Årsredovisning **2019**
Sollentuna Kommunfastigheter AB



SKAB



Innehåll

Vision, affärsidé och värdegrund	4
SKAB på fem minuter	5
VD har ordet	7
Bakgrund	8
Sammanfattning av ägardirektiv	8
Mål, strategi och nyckeltal	10
Mål 1. Nöjda kunder	12
Mål 2. Ekonomisk stabilitet	13
Mål 3. Hållbar utveckling	14
Mål 4. Attraktiv arbetsplats	15
Sammanställning av nyckeltal	16
Turebergs ombyggnad sker i samhällets zenit	18
Hållbarhet är en långsiktig process	20
Förstå gammal byggteknik och respektera kulturarvet	24
Vi vill underlätta våra kunders vardag	27
Organisation och ledning	28
Styrelse	29
Styrelseordförande har ordet	31
Fastighetsförteckning	33
Förvaltningsberättelse	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Förändringar i eget kapital	38
Noter	39
Revisionsberättelse	47



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

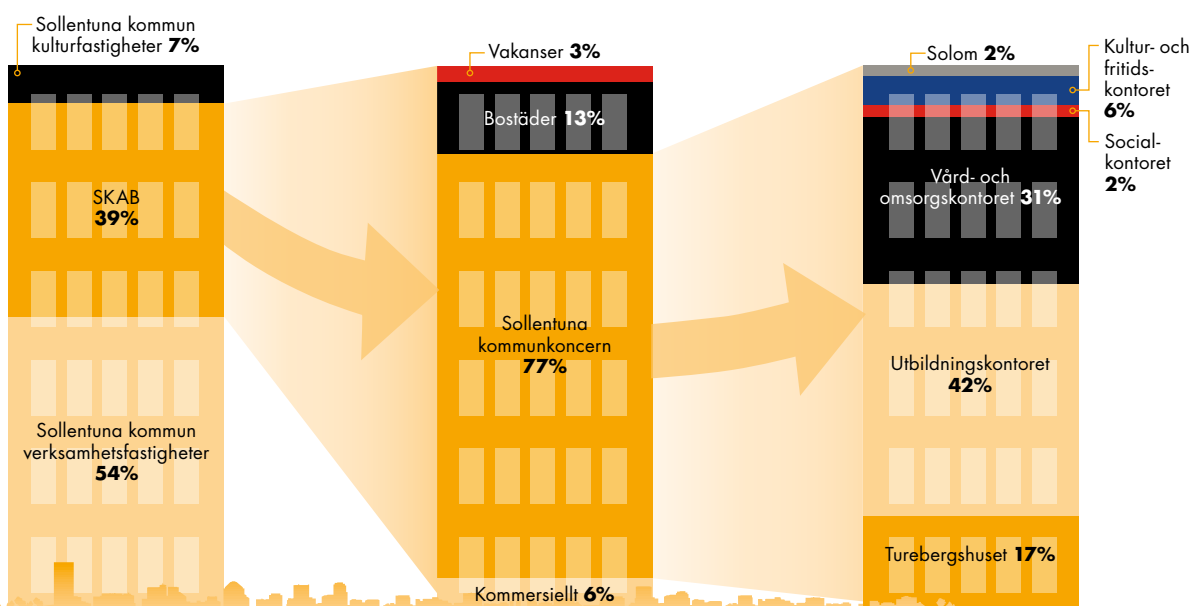
Detta speglas i allt vi gör, hur vi bemöter våra kunder, hur vi kommunicerar mot våra olika målgrupper, samt hur vi är mot varandra internt inom bolaget. ■



SKAB på fem minuter

Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka **50 skolor och förskolor**, **15 gruppboenden och sju äldreboenden** i Sollentuna kommun.

Det omfattar totalt cirka **315 000 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 den strategiska lokalenheten på Sollentuna kommuns ekonomiavdelning på kommunledningskontoret. Den strategiska lokalenheten 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.”



Vilket år vi har haft!

”Samhällsfastigheter som bidrar till ett bättre Sollentuna” är Sollentuna Kommunfastigheters vision. Den har vi arbetat fram under vårt första år, tillsammans med affärsidé, värderingar och övergripande målsättningar för bolaget. Ett gediget arbete som skapar oss en grund att stå på – och att fortsätta utvecklas utifrån. Om jag sammanfattar vårt första år, så har vi inte bara byggt nya samhällsfastigheter i Sollentuna på en rekordnivå. Vi har även byggt en stadig grund i vårt bolag. En av fördelarna med att vara ett nystartat bolag inom Sollentuna kommunkoncern är att det ger oss möjlighet att fokusera på vårt viktiga uppdrag, och på så sätt bidra på bästa sätt till vår växande kommun.

VI BÖRjade ÅRET med att bolaget äntligen fick egen personal, 20 personer gick över från Sollentuna kommun till SKAB. I och med detta fick bolaget egna muskler. Härligt!

I ett rasande tempo fortsatte sedan året med att anställa de personer som behövdes för att SKAB ska på än fler sätt stå på egna ben. Totalt nio personer har börjat hos oss, utöver dem som började 1 januari hos oss.

Tillsammans med den i stort sett nya styrelsen har vi sedan fortsatt uppbyggnaden av bolagets verksamhet. En milstolpe mycket värd att nämnas särskilt är arbetet med SKAB:s första affärsplan, vilket godkändes av styrelsen i december 2019. Denna affärsplan tittar fram emot mot år 2023 och visar på en mycket nåbar målbild (kanske inte vision, för de ska ju inte riktigt vara nåbara). Stort fokus kommer läggas på de fyra övergripande målen för bolaget: Nöjda kunder, Stabil Ekonomi, Hållbar utveckling och Attraktiv arbetsplats. SKAB kommer under närmaste åren arbeta aktivt och målmedvetet mot alla fyra målen men särskilt fokus kommer arbetet för och med våra kunder få. Utan nöjda kunder, vilket främst är våra kommunala verksamheter i Sollentuna, har vi inte lyckats med vårt uppdrag!

Utöver ny affärsplan och annan viktig forma-

lia har 2019 varit ett år där vi tillsammans med Sollentuna kommun har tagit nästa steg i vår utveckling av bolaget.

Den 1 juli 2019 tillträdde SKAB tre stycken fastigheter där skolbyggnationer pågår, Töjnas skolan, Tegelhagsskolan och Gärdesskolan. I och med detta äger SKAB totalt 18 fastigheter. De tre skolfastigheterna är steg ett i övertagandet av fastigheter från kommunen, den 2 januari 2020 tillträdde vi även paket två, 16 fastigheter med befintliga byggnationer. I paket två finns SIS, Bygatans förskola, Skälbyskolan och Silverdalshallen, för att nämna några.

Vår strävan är att stötta Sollentuna kommuns vision mot att vara Sveriges mest attraktiva kommun. Och det gör vi via att aktivt arbeta mot vår vision ”Samhällsfastigheter som bidrar till ett bättre Sollentuna”. För att vara konkret; detta gör vi genom att bygga, utveckla och hållbart förvalta samhälls- och kulturfastigheterna i Sollentuna. Om 2019 var året när pusselbitarna började falla på plats, blir 2020 året där vi fortsätter resan mot en så effektiv och hållbar förvaltning och utveckling av Sollentuna kommuns verksamhetslokaler som bara är möjligt! ■

Andreas Hellström
VD

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 är ett nystartat bolag, och vi kommer därför att det närmaste året fokusera på att utveckla bolaget, bygga struktur och skapa ordning och reda. Detta för att uppnå effektivitet och kvalitet i verksamheten, som en förutsättning för att uppnå våra fyra övergripande målsättningar: Nöjda kunder, Ekonomisk stabilitet, Hållbar utveckling samt att vara en attraktiv arbetsplats.

För att bidra till våra fyra övergripande mål, har varje avdelning arbetat fram avdelningsmål och strategier:

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 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. ■

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 & kvalitet. För att hålla nere kostnaderna för produktion, utan att minska på kvalitet, måste avdelningens fokus de närmaste åren vara att finslipa processer, arbetssätt, rutiner och samarbeten och implementera en standard. Avdelningen ska vara en lärande organisation där varje ny- och ombyggnation bidrar till ökad kunskap, en kunskap som tas vidare till nästa byggnation. ■

Fyra övergripande målsättningar:

1. *Nöjda kunder*
2. *Ekonomisk stabilitet*
3. *Hållbar utveckling*
4. *Attraktiv arbetsplats*

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. ■

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. ■

MÅL 1. Nöjda kunder

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

SKAB:s kunder har en komplex vardag, där SKAB är en av många partners som behövs för att stötta kundens målsättningar. Vi ser ett behov av att förtydliga vår verksamhet, vad kunderna kan förvänta sig av oss, och vad som inte ingår i vårt uppdrag (gränsdragning). Detta kan idag vara otydligt för kunden, varför vi behöver förtydliga detta för att underlätta för dem. Vår strategi innebär tät kunddialog, samt förtroendeskapande, relevant och hjälpsam kommunikation i såväl kundmöten som nya kanaler.

Vår målsättning är att kunderna ska bli mer nöjda. Vi mäter kundnöjdheten genom en gedigen NKI-undersökning vartannat år. Utöver denna avser vi att mäta kundnöjdhet mer kontinuerligt, där det är passande, som mindre temperaturmätare. Det ger oss indikationer på kundens behov, vad vi behöver förtydliga eller prioritera, vad vi kan hantera proaktivt, till nästa större NKI-mätning.

Nedanstående nyckeltal används för att följa upp målet Nöjda kunder. Inför 2021 är avsikten att få en mer nyanserad bild av våra hyresgästers åsikter genom att inkludera även kulturfastigheter. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Mål 2023
NKI: Förvaltade fastigheter åt Sollentuna kommun	47	>50	55
NKI: kulturfastigheter	–	Första mätning	
NKI: SKAB:s egna fastigheter	34	>42	50

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 grundar 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. Under 2020 kommer bolaget att arbeta fram strategi och mål med vårt fastighetsinnehav/förvaltning.

Uthyrning av lokaler i SKABs fastighetsbestånd där kommunen eller dess bolag är kund ska ske till självkostnad och principerna för självkostnad och hyressättningen regleras i *Regler för inhyring och hyressättning inom Sollentuna kommun-koncern* som antogs av KF 2018-09-20. Lokaler som hyrs ut till övriga kunder ska hyras ut till marknadshyra.

Nedanstående nyckeltal kommer att mätas på SKAB:s fastighetsbestånd. Avsikten med nyckeltalen är att mäta hur effektiva vi är på att förvalta våra fastigheter samt säkerställa att bolaget har en stabil grund. ■

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

*) Nyckeltalen mäts på lokalarea, vilket motsvarar uthyrningsbar yta.

***) Målet är bibehållen driftkostnad jämfört med 2019 plus indexreglering (SCB "Labour Cost Index", LCI)

MÅL 3. Hållbar utveckling

SKAB SKA MEDVERKA till en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling. Miljötänkande ska integreras i beslutsfattande i all verksamhet. SKAB:s miljöarbete är en långsiktig process, som bygger på ständiga förbättringar med vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning som grund.

Vi följer Sollentuna kommuns handlingsplan med Agenda 2030. Det övergripande och kommunicerade målet för Sollentuna kommun är: *2040 ska alla utsläpp av växthusgaser från Sollentuna vara helt borta. 2030 ska kommunens egna verksamheter ha noll-utsläpp.*

I handlingsplanen framgår att kommunens bolag själva väljer ut de mål som är relevanta för deras verksamhet. SKAB har valt ut följande mål (direkt hämtade ur kommunens handlingsplan):

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. I underhållsplaneringen så har SKAB fokus på energieffektiverande åtgärder, ofta i samband med andra underhållsåtgärder.

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. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Mål 2023
Mediaförbrukning SKAB:s fastigheter (kWh/kvm**, punkt 7.3 Agenda 2030)	150	132 (-12 %)	120 (-20 %)

*) Utgångsvärdet för detta nyckeltal är helårsvärdet för 2018.

***) Kvm räknas som Atemp, vilket utgör den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10° C i byggnaden

MÅL 4. Attraktiv arbetsplats

VI SOM ARBETAR på SKAB idag är de bästa ambassadörerna för att marknadsföra bolaget för framtida medarbetare!

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*

Vårt övergripande mål är att vara en attraktiv arbetsplats med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som kan tillföra till företagets mål och vision. Ett första steg för att

närma oss målet är att börja arbeta med våra gemensamma värderingar, vad vi står för, som måste förankras i hela organisationen. Utöver detta krävs ett samarbete på ett strukturerat sätt, med processer, rutiner, roller och ansvar, som stöttar.


Det interna sociala ansvaret är högt prioriterat för SKAB, för att säkerställa att de enskilda anställda har en bra arbetsmiljö ur både fysiska som psykologiska perspektiv. Vi ser att det är viktigt att det finns en hälsosam balans mellan arbete och återhämtning, samt förutsättningar för friskvård. Det ska även finnas en hälsosam balans mellan olika kön, åldrar, etnicitet och religioner på arbetsplatsen.

Bolaget kommer under 2019 påbörja medarbetarundersökningar för att få en nulägesbild. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Mål 2021	Mål 2023
Medarbetarindex (NMI)	67,6	>70	75
Sjukfrånvaro (%)	1,15% (jan-okt 2019)	<4%	<4%
Personalomsättning (%)	10% (jan-okt 2019)	<15%	<15%

Sammanställning av nyckeltal

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde T2 2019	Mål 2021	Mål 2023
Nöjda kunder			
NKI (Totalindex), förvaltade fastigheter åt Sollentuna kommun	47	>50	55
NKI (Totalindex), kulturfastigheter	Finns ej	Första mätning	
NKI (Totalindex), SKABs egna fastigheter	34	>42	50
Stabil/ansvarsfull ekonomi			
Vakansgrad (outhyrd yta/uthyrningsbar yta)	4,3 %	<5 %	<5 %
Driftkostnad (kr/kvm)	429	429	429
Soliditet (%)	52 %	>25 %	>25 %
Kassalikviditet (%)	142 %	>100 %	>100 %
Hållbarhet: miljö- & klimatpåverkan			
Mediaförbrukning SKAB:s innehav (kWh/kvm)	150	132	120
Attraktiv arbetsgivare			
Medarbetarindex (NMI)	67,6	>70	75
Sjukfrånvaro (%)	1,15 % (jan-okt 2019)	<4 %	<4 %
Personalomsättning (%)	10 % (jan-okt 2019)	<15 %	<15 %



**” Aktiv och hållbar
förvaltning av Sollentunas
samhällsfastigheter,
i tät kunddialog**



ANNA DUNGE, BYGGPROJEKTLEDARE

Turebergs ombyggnad sker i samhällets zenit

Anna du jobbar som Byggprojektledare, vad innebär det?

– Det innebär att jag ansvarar för planering och samordning av byggprojektet för beställaren/byggherrens räkning, som i det här fallet är Sollentuna Kommunfastigheter. Det handlar om projektet som helhet med projektering och produktion, som till exempel att bygga en ny skola, förskola eller idrottshall i kommunen.

Vad är speciellt med renoveringen av Turebergshuset?

– Det är en relativt stor ombyggnad och renovering. Sådana är i sin egen rätt alltid speciella även om de inte är ovanliga till sin karaktär. Det är dessutom en stor evakuering som gör att projektet berör många av oss, inklusive vår egen organisation. För professionella byggherrar

är det en särskild sorts krydda det där med att bygga om åt sig själv. Därtill befinner sig byggnaden i egenskap av kommunhus i samhällets själva zenit. Både symboliskt, med tanke på de verksamheter den inhyser, så väl som geografiskt med den centrala placeringen.

Vad avgör om en tidplan och budget kan hållas i ett projekt?

– Det långa svaret inkluderar en mängd förutsättningar. Det korta svaret är tydliga mål, en beslutsför, konsekvent och enig organisation samt god ekonomisk hygien. En pessimistisk inställning brukar vara värdefull när tidplan och budget sätts. Glädjekalkyler ger de allra svåraste förutsättningarna. Till slut är ändå konsten att prioritera, och att våga göra det genom övervägda beslut i tid, ovärderligt. ■



TUREBERGSHUSET



CARL-HENRIK JOHANSSON, TEKNISK FÖRVALTARE
ENERGI OCH INNEMILJÖ

Hållbarhet är en långsiktig process

Carl-Henrik, vad innebär din roll på SKAB?

– Kortfattat innebär min roll att på ett så hållbart och effektivt sätt som möjligt se till att vi levererar ändamålsenliga lokaler. Effektivt i den här bemärkelsen innebär så energieffektivt som möjligt. Helt enkelt, en bra innemiljö, levererad på ett energieffektivt sätt. Hållbarhet är ett av de fyra övergripande målen som SKAB strävar mot. En viktig målsättning som är en långsiktig process och bygger på ständiga förbättringar.

Berätta om ett projekt som bidragit till energieffektiviseringar?

– På Runbackaskolan har vi mellan 2014 och 2019 utfört flera olika åtgärder. Skolan har konverterats från elpannor till fjärrvärme, ventilationen har fått nya aggregat och nya don. Både värme- och ventilationssystem har fått ny styrning. Dessutom har all belysning bytts

ut. Dessa åtgärder har lett till att energianvändningen minskat från 1 333 737 kWh köpt el till 350 110 kWh köpt fjärrvärme och 279 778 kWh köpt el. En skillnad på 52 procent. Samtidigt har skolan fått ett bättre inneklimat.

Vad är ditt bästa tips till SKAB:s kunder för att ytterligare förbättra energieffektiviseringarna?

– Som verksamhet kan man göra stor skillnad med relativt små åtgärder:

- ▶ Stäng vattenkranen medan du tvålar in händerna.
- ▶ Håll ytterdörrar och fönster stängda vintertid i så stor utsträckning som möjligt
- ▶ Slå av belysningen i outnyttjade utrymmen
- ▶ Slå av belysningen så den inte är på under natten
- ▶ Slå av datorer och skärmar så dessa inte är på efter arbetstid ■.

” *Samhällsfastigheter
som bidrar till ett
bättre Sollentuna*





▶ Vi förvaltar historien





SUSANNA ARBRO, AVDELNINGSCHEF KULTURFASTIGHETER

Förstå gammal byggnadsteknik och respektera kulturarvet

Susanna, förklara vad en kulturfastighet är?

– Kulturellt värdefulla byggnader och miljöer finns det skyddsbestämmelser för. På kommunal nivå regleras de i Plan- och bygglagen. Kort sagt har vi på SKAB i uppdrag att förvalta och utveckla kulturfastigheterna i Sollentuna för att säkerställa en mycket viktig del i kulturarvet. Det är ett uppdrag vi är stolta över och som vi arbetar systematiskt med att säkerställa.

Det finns olika märkningar för vad som är att betrakta som en kulturbyggnad och kulturmiljö. Ett byggnadsminne är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som skyddas genom beslut av Länsstyrelsen eller regeringen och som kan ge ägaren rätt till statligt stöd för att underhålla och sköta byggnaden. I Sollentuna finns många vackra kulturmiljöer, men ingen har idag byggnadsminnesmärkning.

Du har en lång karriär inom branschen, kan du förklara vad varsam och hållbar förvaltning innebär?

– Det handlar om att förstå gammal byggnadsteknik, och att ha respekt för kulturarvet. Men också att kunna anpassa gamla fastigheter till moderna krav utan att göra åverkan. Det handlar trots allt om kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kommunen.

Det är mycket på gång uppe på Stallbacken nu. Berätta vad som händer med fastigheterna.

– Det pågår övergripande konditionsutredningar av alla byggnader runt Edsbergs slott och på Stallbacken. Underlaget som tas fram blir grunden för både de mest akuta åtgärderna som måste till för att bevara byggnaderna. Det ligger också till grund för en långsiktig underhållsplan som sträcker sig till 2034. Utveckling av fastigheterna görs i samband med underhållsarbeten i den mån det går. Till exempel översyn av enkelt avhjälpta hinder för tillgänglighet, brandsäkerhet, el, ventilation, värmeflöden och VVS. ■







ANNICA HOGLER, KUNDANSVARIG FASTIGHETSFÖRVALTARE
OCH MATS NÄVE, TEKNISK FÖRVALTARE

Vi vill underlätta våra kunders vardag

Annica och Mats, ni förvaltar flera av samhällsfastigheterna i Sollentuna – vad innebär det?

– Vi arbetar båda två inom förvaltningsavdelningen, den största avdelningen på SKAB. Där finns experter med kompetens inom just förvaltning och utveckling av samhällsfastigheterna, som inkluderar förskolor, skolor, idrottshallar och grupp- och äldreboenden i Sollentuna. I båda våra olika roller arbetar vi med effektiv och hållbar förvaltning. Det innebär att vi i tät kunddialog utför underhållsåtgärder och reinvesterar i fastighetsbeståndet. Samtidigt kvalitetssäkrar vi mot de myndighetskrav som ställs på fastigheterna. Vi vill underlätta våra kunders vardag så att de kan fokusera på sina kärnverksamheter.

Varför arbetar ni i kundteam?

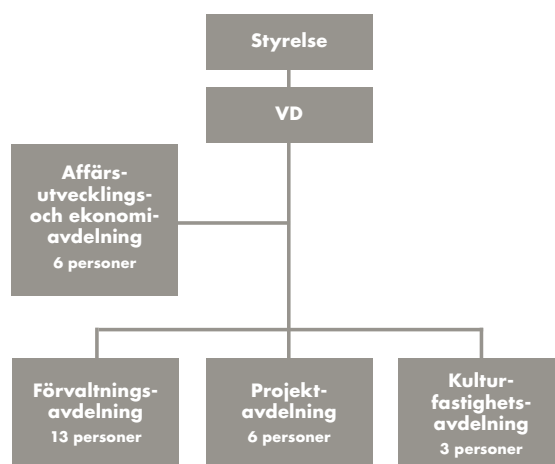
– Vi arbetar alltid i ett team med en Kundansvarig fastighetsförvaltare och en Teknisk förvaltare. På så sätt kan vi ta ansvar för, och hjälpa kunden med i princip allt. Vi har arbetat fram det arbetssättet utifrån lång erfarenhet, och vet att det underlättar för våra kunder. På avdelningen har vi ytterligare expertis inom olika områden, till exempel energi- och inneklimat, som kan stötta ytterligare vid behov.

Vad innebär effektiv och hållbar förvaltning för er?

– För oss betyder det att ta ett brett ansvar både utifrån våra kunders behov och utifrån vad skattepengarna ska användas till. I praktiken innebär det att vi ska tillföra så mycket nytta som möjligt till så rimliga kostnader som möjligt. ■

Organisation

SKAB:s organisation består av medarbetare och styrelse. De som arbetar med varandra, är beroende av varandra och har gemensamt syfte och mål. Organisationsstrukturen stödjer bolagets strategiska riktning med tydliga roller och ansvarsfördelning. Den första januari 2019 gick personalen över från trafik- och fastighetskontoret i Sollentuna kommun till SKAB. Strukturen från hur verksamheten var organiserad på kommunen följde till stor del med. Den största förändringen som gjordes i samband med övergången var att placera förvaltning och utveckling av de kulturfastigheter SKAB förvaltar åt kommunen i en separat avdelning. Under året som gått har flera nya tjänster tillkommit för att stärka organisationen, såsom bolagsadministratör, driftcontroller, kommunikationsansvarig &



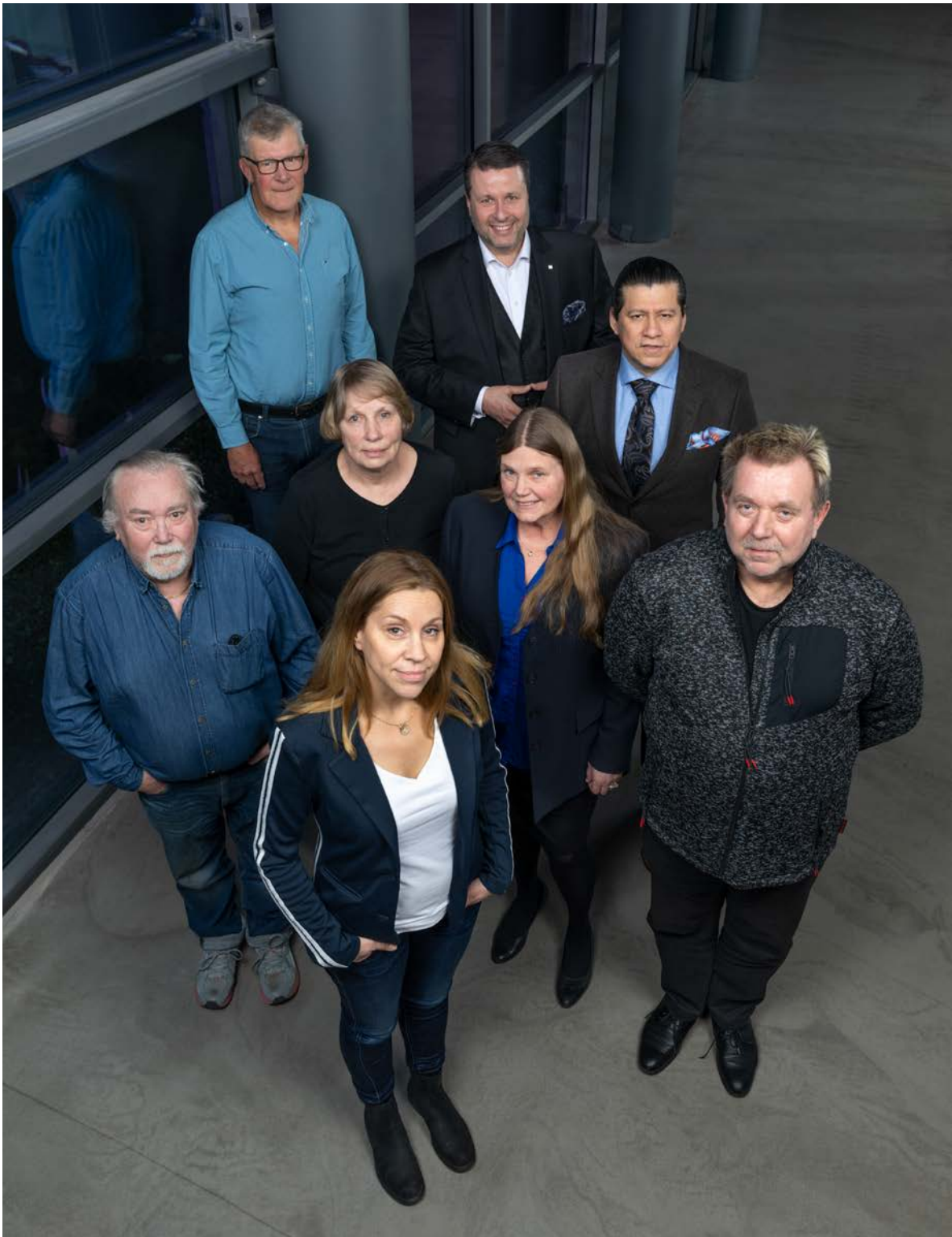
ekonomiconroller. Utöver detta köper SKAB tjänster rörande HR, IT, internservice, inköp och ekonomi från Sollentuna Kommun. ■

Ledning



Ledningsgruppen från vänster till höger: Daniel Eriksson, Avdelningschef Ekonomi & Affärsutveckling, Patrik Carinci Strömbäck, Avdelningschef Projekt, Reine Jonsson, Avdelningschef Förvaltning, Andreas Hellström, VD och Susanna Arbro, Avdelningschef Kulturfastigheter.

Styrelse



Styrelsen: Längst fram Maria Lindebros (suppleant). I mellersta raden från vänster till höger: Christer Östregård (suppleant), Siv Enström (suppleant), Maud Lindberg (suppleant), Lars Kallander (ledamot). Översta raden från vänster till höger: Anders Berggren (suppleant), Thomas Ardenfors (ordförande) och Carlos Romero (1:e vice ordförande). Frånvarande var: Freddie Lundqvist, Anders Morin och Johnny Rönberg.



THOMAS ARDENFORS,
STYRELSEORDFÖRANDE I SKAB

Vi ska bygga långsiktig nytta och värde för samhället

Thomas, utifrån Sollentuna kommuns vision, hur ser du att SKAB kan bidra till den?

I SKAB tillhandahåller vi verksamhetsstöttande fastigheter. Det innebär att vi genom vårt sätt att arbeta med fastigheten, och samarbeta med dess hyresgäster, stöttar verksamheten. Detta samarbete skapar förutsättningar och möjligheter för hyresgästen att fokusera på sitt huvuduppdrag, att bedriva sin verksamhet på bästa sätt. Dessutom vill vi medverka till att också säkerställa att området i anslutning till fastigheten håller bra standard.

Ett exempel på detta är på Norrgårdens äldreboende i Norrviken, där vår duktiga markförvaltare fräschat upp miljön kring entrén så att den tillför kvalitet till boende, personal och besökare. Ett annat exempel är på Åkerbos korttidsboende där vi tidigare i år byggt en ny lekplats. Det är ett mycket varmt minne för mig, att vi kunnat ge barn som bor på eller besöker detta boende, möjligheten att komma ut och leka.

Detta är några av de konkreta exemplen på hur SKAB, utifrån vårt perspektiv, bidrar till Sollentuna kommuns vision om att bli den mest attraktiva kommunen. Ett av nyckelorden för SKAB är samarbete. Samarbete med kommunen. Samarbete med verksamheterna. På så sätt kan vi bidra med samhällsnytta på bästa sätt via våra samhällsfastigheter.

Hur ser du på Sollentuna Kommunfastigheters uppdrag?

Vi har ett mycket viktigt uppdrag. SKAB ska tillhandahålla samhällsfastigheter som bidrar till ett ännu bättre Sollentuna. Och ett stort fokus kommer att handla om att göra det så kostnadseffektivt och hållbart som möjligt. Varje investerad skattekrone ska vara en väl investerad skattekrone. Ett av våra viktigaste mål är



att våra kunder är nöjda med oss, att de får den service och hjälp som de behöver.

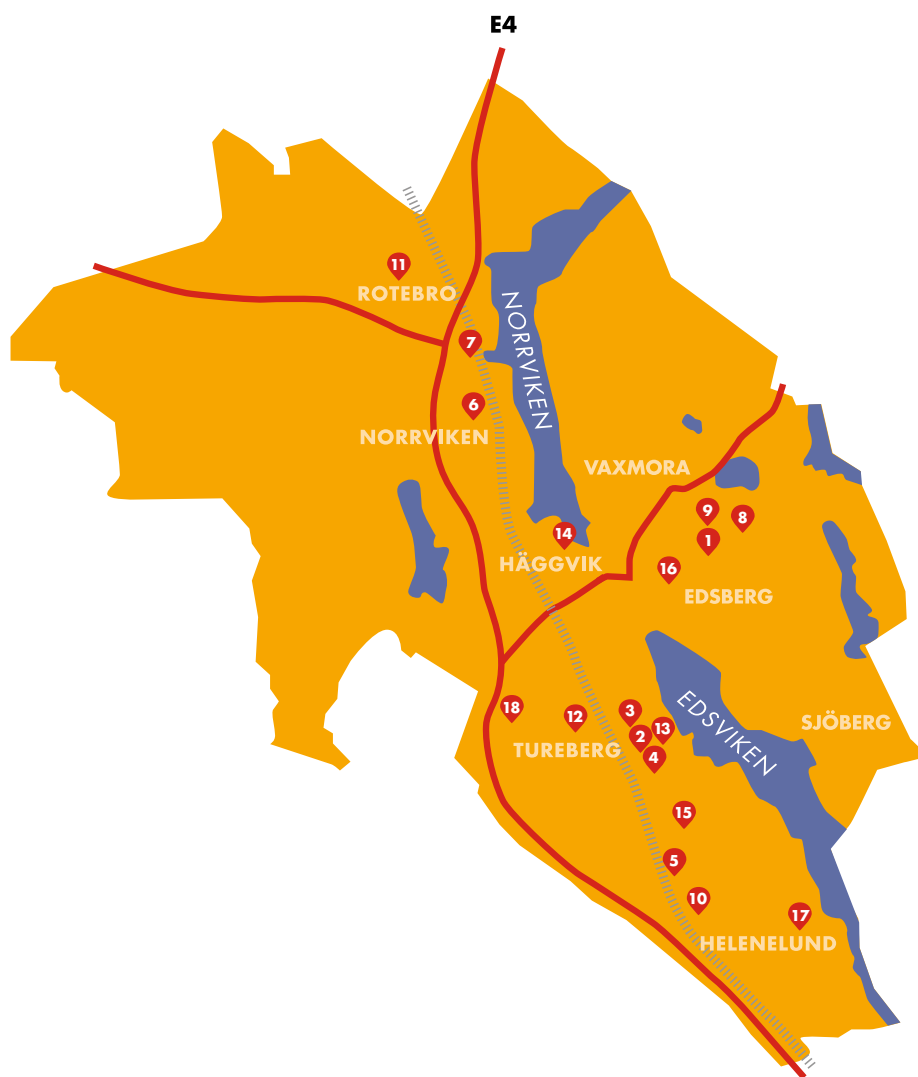
I samarbetet med ägaren, ska vi fortsätta att växa på ett sunt sätt, som tillför nytta och kvalitet till koncernen.

Hur ser du på bolagets utveckling, var är SKAB om fem år?

Vi ska vara ett av de bästa samhällsnyttiga offentligt ägda bolagen i Sverige. Vi ska vara ett bolag som bygger långsiktig nytta och värde för såväl kunder, samhälle, ägare och medarbetare. Vi ska ha den bästa kostnadsbildningen med den bästa kundnöjdheten. Vi har en mycket engagerad styrelse som tillför tydlig styrning och ett fantastiskt engagemang. Styrelsen värnar om bolagets bästa, och är fast beslutet om att stötta verksamheten på bästa sätt. Till detta kommer att vi även har mycket kompetenta och engagerade medarbetare. ■

Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokal- area	Bygg- nads- år	Kon- cern	UK	VOK	KFK	SOK	Kom- mersi- ellt	Va- kans
1	Ekvatorn 6	Förskola	Sollentuna kommun, Bikupans förskola	450	1994		450					
2	Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang	Sollentuna kommun, m.m.	5 447	1996				2 991		2 456	
3	Centrum 2	Kontor	Sollentuna kommun	16 495	1975	16 495						
4	Sjömannen 9	Gruppboende	AB Solom	891	1993	891						
5	Huvan 16	Korttidsboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Åkerbo korttidsboende	1 130	1986					1 130	
6	Nattvakten 2	Vårdcentral, kontor, butik m.m.	SLL, SK, AB Solom	Norrvikens vårdcentral	3 793	1982	945				1 093	1 087 668
7	Norrviken 2:13	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Norrgården	3 485	1976–2000	3 485		3 485			
8	Ekipaget 1	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Edsbergs äldreboende	6 895	2012	6 895		6 895			
9	Eliten 2	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Ribblings backe	5 569	2006	5 569		5 527		42	
10	Hällplatsen 8	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Lenalundsgården	2 532	1999	2 532		2 532			
11	Ritsalen 2	Särskilt boende för äldre, kontor, butik m.m.	Sollentuna kommun, kontor, butik m.m.	Gillbogården	6 979	1977	6 979		5 497		1 482	
12	Terrinen 1	Särskilt boende för äldre, bostäder	Sollentuna kommun, bostäder	Soltorp	7 928	2014	7 928		2 615			
13	Torget 1	Särskilt boende för äldre, bostäder	Sollentuna kommun, bostäder	Nytorp	14 916	2013	14 916		2 500			
14	Spaden 1	Bostäder	Bostäder	F.d. Minerva äldreboende	5 234	1995	5 234					
15	Vipan 2	Under uppförande, gruppboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Vipan	484	2020	0					
16	Eleven 1	Under uppförande, grundskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gårdesskolan	6 862	2020	0					
17	Handspegeln 1	Grundskola, från 1/1 2020	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Tegelhagens skola	8 938	2020	8 938					
18	Tallvirket 1	Under uppförande, grundskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Töjnaskolan	8 830	2020	0					
Total lokalarea				106 858								



Nya skolor i Sollentuna under uppbyggnad





Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2019.

Sollentuna Kommunfastigheter AB (SKAB) har säte i Sollentuna kommun.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2019 övergick 20 personer från Sollentuna kommun till att bli anställda i bolaget. SKAB har under året anställt ytterligare nio personer.

Bolaget förvärvade under året projektfastigheterna Eleven 1, Tallvirket 1 och Handspegeln 1 från Sollentuna Kommun för en total köpeskilling om 478 204 tkr. Under 2020 beräknas samtliga fastigheter vara färdigbyggda och inflyttade.

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 18 fastigheter med totalt 168 st lokaler och 481 st lägenheter. 207 lägenheter i tre fastigheter uthyrs till Sollentunahem AB genom ett blockuthyrningsavtal. Sollentuna kommun hyr 70 % av bolagets lokaler.

Resultat

Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 9,8 miljoner kronor. Avsättning till periodiseringsfond uppgår till 5 miljoner kronor.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fortsatt förvaltning av kommunen fastigheter. Uppdraget omfattar 177 fastigheter med en total bruksarea om 219 917 kvm.

För fastigheten Centrum 2 (Turebergshuset) kommer omfattande ombyggnation och renovering att påbörjas under 2020. Projektet beräknas vara klart sommaren 2022. Projektet innebär behov av finansiering samt minskade hyresintäkter under ombyggnadsperioden.

Ett avtal har träffats med kommunen avseende försäljning av 16 fastigheter som kommer att gå över till Sollentuna Kommunfastigheters ägo den 1 januari 2020.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Kronor	
Balanserat resultat	913 970 673
Årets resultat	8 413 421
	922 384 094

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras 922 384 094

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	84 437	90 271
Övriga förvaltningsintäkter		28 095	
Nettoomsättning		112 531	90 271
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-35 533	-27 979
Summa Fastighetskostnader		-35 533	-27 979
Avskrivningar		-25 264	-25 100
Bruttoresultat		51 734	37 192
Central administration	3,4	-39 228	-8 689
Jämförelsestörande poster			
Rörelseresultat		12 506	28 503
Räntekostnader		-2 716	-41
Resultat efter finansposter		9 790	28 463
Bokslutsdispositioner	5	1 775	-8 405
Skatt på årets resultat	6	-3 152	-4 698
Periodens resultat		8 413	15 360

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	7	1 958 709	1 020 698
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		49 755	18 396
Koncerninterna fordringar		133	10 671
Övriga fordringar	8	460	839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 538	985
Bank	10	235 946	26 667
Summa omsättningstillgångar		309 832	57 558
SUMMA TILLGÅNGAR		2 268 541	1 078 256
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		913 971	898 610
Aktieägartillskott		0	0
Årets resultat		8 413	15 360
Summa fritt eget kapital		922 384	913 971
Summa eget kapital		952 384	943 971
Obeskattade reserver	11	63 060	64 836
Avsättningar till uppskjuten skatt		7 322	7 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	600 000	
Skuld till moderbolag		478 204	0
Summa långfristiga skulder		1 078 204	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 889	741
Skulder till koncernföretag		327	22 375
Övriga skulder	13	15 061	9 366
Upplupna kostnader	14	60 294	29 470
Summa kortfristiga skulder		167 571	61 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 268 541	1 078 256

Rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans	50	7 540	7 590
Fondemission	50	-50	0
Eget kapital överfört i fissionen av AB Sollentunahem	29 900	901 121	931 021
Återbetalning av aktieägartillskott		-10 000	-10 000
Årets resultat		15 360	15 360
Utgående balans 2018-12-31	30 000	913 971	943 971

TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans	30 000	913 971	943 971
Inbetalt aktiekapital		0	0
Aktieägartillskott från Sollentuna Stadshus AB		0	0
Årets resultat		8 413	8 413
Utgående balans 2019-12-31	30 000	922 384	952 384

Noter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Hyresgäst Anpassning	10–20
Markanläggning	20–50
Restpost	50

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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 ägdes i sin helhet av Sollentuna kommun.

NOT 2 Omsättning

Belopp i tkr	2019	2018
Koncerninterna hyresintäkter	65 329	69 843
Externa hyresgäster	19 108	20 428
	84 437	90 271

NOT 3 Revisionsuppdrag

	2019	2018
EY, revision	48	122
	48	122

NOT 4 Personal

Medeltal anställda	23,9	–
Varav män, %	59%	–
Styrelseledamöter		
På balansdagen, antal	6	4
Varav män, %	100%	50%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare		
På balansdagen, antal	5	1
Varav män, %	80%	100%
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och VD	1 614	488
Övriga anställda	14 388	–
SUMMA	16 002	488
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 958	138
Pensionskostnader	2 979	–
Varav pensionskostnader avseende VD	315	–

Anställningsvillkor för VD

För bägge parter, bolaget och VD, gäller en uppsägningstid om 6 månader. Då bolaget säger upp anställningsavtalet med VD, är VD berättigad till ett avgångsvederlag, som svarar mot 6 månadslöner. Under 2018 hade bolaget inga anställda förutom VD som hyrdes in från Sollentuna kommunen.

NOT 5 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Återföring av periodiseringsfond	6 775	6 595
Avsättning till periodiseringsfond	–5 000	–6 000
Lämnade koncernbidrag	–	–9 000
	1 775	–8 405

NOT 6 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-3 328	-4 264
Uppskjuten skatt	176	-433
Summa skatt på årets resultat	-3 152	-4 698
Uppskjuten skatteskuld	2019	2018
Skatteskuld hänförlig till byggnader	7 322	7 497
Summa uppskjuten skatteskuld	7 322	7 497
Genomsnittlig effektiv skattesats	-27%	-23%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	11 516	20 058
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	-2 095	-4 413
Underskottsavdrag	-	540
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-72	-4
Differens bokföringsmässigt och skattemässigt avskrivningar	-667	-336
Schablonintäkt periodiseringsfond	-71	-52
Övriga skattemässiga justeringar	-247	-433
Redovisad skatt	-3 152	-4 698
Effektiv skattesats	-27%	-23%

NOT 7 Fastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 223 411	
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	1 208 573
Investeringar	3 011	
Överfört från pågående arbete	–	14 838
Utgående anskaffningsvärde	1 226 422	1 223 411
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–371 884	
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	–346 878
Årets avskrivningar	–25 199	–25 006
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–397 083	–371 884
Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–13 000	
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	–13 000
Årets nedskrivning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–13 000	–13 000
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	180 151	8 862
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	171 289
Investering	30 000	–
Utgående värde mark	210 151	180 151
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 391	–
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	2 391
Årets investeringar	–	–
Utgående värde markanläggningar	2 391	2 391
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–371	–
Avskrivningar överförda via fission AB Sollentunahem	–	–306
Årets avskrivningar	–65	–65
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–436	–371
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	1 955	2 020
Summa bokfört värde fastigheter	1 028 445	1 020 698
Pågående ny och ombyggnader		
Överfört via fission av AB Sollentunahem	–	15 189
Investering	930 264	52
Överfört till byggnader	–	–15 241
Utgående värde	930 264	0
NOT 8 Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Fordran skattekonto	460	824
Övriga fordringar	–	15
	460	839

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	5 906	985
Upplupna intäkter	17 632	–
	23 538	985

NOT 10 Bank

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

NOT 11 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfonder		
tax 2014	–	–6 776
tax 2015	–13 403	–13 403
tax 2016	–11 788	–11 788
tax 2017	–10 711	–10 711
tax 2018	–16 158	–16 158
tax 2019	–6 000	–6 000
tax 2020	–5 000	–
	–63 060	–64 836

NOT 12 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Utnyttjad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	–	–
Beviljad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	50 000	50 000
Lån kreditinstitut	600 000	–
– varav amorteras nästa år	0	–
Långfristig del	600 000	–

Av lån från kreditinstitut förfaller 300 000 tkr under 2022.

NOT 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	6 572	1 475
Källskatt och sociala avgifter	925	28
Skatteskulder	3 314	4 249
Fastighetskatt	4 026	3 441
Förskott från kunder	224	172
	15 061	9 366

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottbetalda hyror (koncerninterna)	41 320	23 756
Förskottbetalda hyror (övriga)	4 096	4 458
Upplupna sociala avgifter	977	–
Upplupna personalkostnader	2 236	–
Upplupna kostnader	11 665	1 256
	60 294	29 470

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

	2019
Till årsstämman förfogande står (SEK)	
Balanserat resultat (inkl. aktieägartillskott)	913 970 673
Årets resultat	8 413 421
Totalt	922 384 094

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Att balansera i ny räkning	922 384 094
Totalt	922 384 094

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

NOT 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sollentuna Kommunfastigheter AB har den 1 januari 2020 köpt 16 fastigheter från Sollentuna Kommun.

Sollentuna 2020-02-19



Thomas Ardenfors
Ordförande



Carlos Romero



Freddie Lundqvist



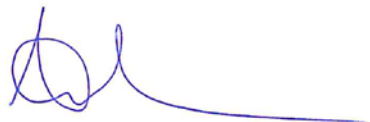
Anders Morin



Lars Kallander



Johnny Rönnberg



Andreas Hellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-04
Ernst & Young AB



Fredrik Hävrén
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Kommunfastigheter AB enligt god revisionsordning 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 1–34. 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 att 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 revisionsordning 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.

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

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

om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2019 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 revisionsssed 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 ekono-

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 4 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Produktion: Typisk Form designbyrå
i samarbete med Sollentuna kommunfastigheter AB
Illustration: Susanne Engman
Foto: Ulf Huett, utom sid 22–23 Thomas Lacke
Tryck: Elanders, Vällingby





SKAB

SOLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
www.skab.se

