





# INNEHÅLL

DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM	3
VD HAR ORDET	4
AFFÄRSMODELL, AFFÄRSIDÉ OCH VISION	5
LEDNING	6
STYRELSE	7
HÅLLBARHETSARBETET MED TYDLIG RIKTNING FRAMÅT	8
VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030	9
ETT HÄNDELSERIKT ÅR	10
<b>SOCIAL HÅLLBARHET</b>	12
SOCIALA RISKER OCH ÅTGÄRDER	13
TAR TRYGGHETEN TILL NÄSTA NIVÅ	14
SOLLENTUNAHEMS MOTTO: RENT, SNYGGT OCH TRYGGT	16
1 500 HÅLLBARA BOENDEN TILL 2029	17
SOMMARJOBB FÖR TREVLIQARE UTEMILJÖ	18
HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN GER VÄRDEFULLA INSIKTER	19
MEDARBETARENGAGEMANG FÖR KUNDENS BÄSTA	20
<b>MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET</b>	21
MILJÖ- OCH KLIMATRISKER OCH ÅTGÄRDER	22
PÅ VÄG MOT FOSSILFRITT SOLLENTUNAHEM	23
LADDMÖJLIGHETER FÖR VÅRA HYRESGÄSTER	24
BRA ÖVERBLICK OCH FRAMFÖRHÅLLNING MED UNDERHÅLLSPLANER	25
<b>EKONOMISK HÅLLBARHET</b>	26
VERKSAMHET OCH INTRESSENER: RISKER OCH ÅTGÄRDER	27
LÅNGSIKTIGHET I PLANERING OCH INVESTERINGAR	28
<b>ÅRSREDOVISNING</b>	29
REVISORNS YTTRANDE	29
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	30
RESULTATRÄKNING	33
BALANSRÄKNING	34
KASSAFLÖDESANALYS	36
NOTER	37
UNDERSKRIFTER	43
REVISIONSBERÄTTELSE	44
GRANSKNINGSRAPPORT	46

# DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM

Sollentunahem är ett aktiebolag som ägs helt av Sollentuna Stadshus AB, som i sin tur ägs helt av Sollentuna kommun. Sollentunahems huvudverksamhet är att inom Sollentuna bidra till ett bättre samhälle genom att förvalta, bygga och hyra ut hållbara, trygga, attraktiva och välskötta boendemiljöer för våra hyresgästers olika behov.

#### Våra kunder:

Befintliga och potentiella bostads- och lokalhyresgäster.

#### Våra värdeord:

Affärsmässig, engagerad och omtänksam

#### Vårt erbjudande och våra tjänster:

- Attraktivt och prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- Kringtjänster till boendet, t.ex. parkering, mobilitetstjänster och tillval
- Inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- Lokaler som tillför värde till våra bostadsområden

Sollentunahem är i en spännande utvecklingsfas med nyproduktion av cirka 1 500 hyreslägenheter samt förnyelse och underhåll av äldre bebyggelse.

#### Resultat

**4,9**  
miljoner kr

#### Omsättning

**409**  
miljoner kr

#### Totalt antal medarbetare

**79**  
medarbetare

#### Vi äger och förvaltar

**3 689**  
lägenheter

**181**  
lokaler

**2 591**  
garage- och parkeringsplatser

#### Vi förvaltar för Sollentunafastigheter 2

**736**  
lägenheter

**47**  
lokaler

**377**  
garage- och parkeringsplatser

#### Vi förvaltar för Sollentuna Kommunfastigheter AB

**207**  
lägenheter

**2**  
lokaler

#### Vi administrerar för Sollentuna kommun, Central hyresadministration

**726**  
lägenheter



VD HAR ORDET

## EN TYDLIG RIKTNING FRAMÅT, MOT NÖJDARE KUNDER

Under 2021 har vi satt upp färdplanen över hur det ska bli ännu mer tryggt och trivsamt att bo hos Sollentunahem. Och vi har tagit flera viktiga steg på vägen.

**SOLLENTUNAHEMS NYA VISION** är att vi bidrar till ett bättre samhälle och inspirerar andra genom att skapa trygga och hållbara boendemiljöer där människor trivs och vill bo.

Viktiga förutsättningar för att nå visionen är vår nya affärsplan, hållbarhetspolicy och trygghetsstrategi som vi har antagit under året. Och självklart att vi vet vad våra hyresgäster tycker är bra och vad som kan förbättras. Årets hyresgästundersökning har gett oss många värdefulla insikter om det.

Grunden till nöjda kunder är engagerade medarbetare och ledare, i en välfungerande organisation. Därför är jag glad och nöjd över den nya organisation som vi tillsammans i bolaget har utformat och infört under 2021. Jag är också extra stolt över det ledarskapsprogram som vi har utvecklat för att få ett mer nära ledarskap, där våra ledare jobbar nära, coachar och stöttar sina medarbetare.

Det ska kännas tryggt att bo hos Sollentunahem. Under 2021 påbörjade vi vårt uppskattade arbete med trygghetsvandringar, där vi tillsammans med Polisen, andra fastighetsägare och kommunen jobbar för att stärka känslan av trygghet och trivsel i våra områden. Rent, tryggt och snyggt, är mottot. Vi har även tagit krafttag mot olovlig andrahandsuthyrning och återtagit över 100 lägenheter. Dessa har vi istället kunnat erbjuda till personer som står i vår bostadskö och längtar efter en lägenhet hos oss.

Vi får många positiva reaktioner från både hyresgäster och omvärlden, när vi berättar om vårt arbete och vad vi åstadkommer. Det ger oss kraft och energi att fortsätta vår riktning framåt under 2022!

Vi hoppas kunna inspirera dig med konkreta nedslag i Sollentunahems händelserika år 2021. Läs gärna om det i denna hållbarhetsrapport.

*Anna Mellström, VD*



“Vi skapar trygga och hållbara boendemiljöer där människor trivs och vill bo.”



AFFÄRSMODELL, AFFÄRSIDÉ OCH VISION

# ETT BOSTADSBOLAG MED STORT ANSVAR

**SOLLENTUNAHEM ÄR ETT** kommunalt bostadsbolag, som medverkar till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort. Våra bostäder förmedlas till personer som har anmält intresse i vår bostadskö. I vårt sociala ansvar ingår även att erbjuda trygghetsboenden, seniorboenden och ungdomsboenden.

Från och med september 2021 hanterar vi Sollentuna kommuns hyresadministration för lägenheter inom äldreboenden, studentboenden, LSS-boenden (bostäder med särskild service för vuxna) och bostäder som Socialnämnden fördelar.

Vi hyr även ut lokaler till företag och organisationer, samt garage- och parkeringsplatser.

## Tydliga mål för verksamheten

Vi har satt upp tydliga mål som vi gemensamt strävar efter i hela vår verksamhet. Målen handlar bland annat om att öka våra kunders nöjdhet och känsla av trygghet, leverera enligt vårt uppdrag att bygga 1 500 nya lägenheter till och med 2029, förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, samt stärka vårt varumärke både som bolag och arbetsgivare.

## VÅR VISION

**Vi bidrar till ett bättre samhälle och inspirerar andra genom att skapa trygga och hållbara boendemiljöer där människor trivs och vill bo.**

## VÅR AFFÄRSIDÉ

Sollentunahem förvaltar, bygger och hyr ut hållbara, trygga, attraktiva och välskötta boendemiljöer för våra hyresgästers olika behov. Vi är en serviceinriktad och professionell bostadsaktör som utvecklar verksamheten med kundens bästa för ögonen.



# LEDNING

Sollentunahems organisation består sedan september 2021 av Vd-staben, Förvaltningsavdelningen, Fastighetsutvecklingsavdelningen, Ekonomi- och IT-avdelningen, Kommunikationsavdelningen och HR-avdelningen.

## VD-STABEN

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse.

## FÖRVALTNINGSAVDELNINGEN

Ansvarar för den dagliga kontakten med hyresgäster samt planering, drift och underhåll av alla fastigheter.

## FASTIGHETSUTVECKLINGS- AVDELNINGEN

Ansvarar för produktion av nya bostäder samt större projekt inom reparation, om- och tillbyggnad.

## EKONOMI- OCH IT-AVDELNINGEN

Ansvarar för ekonomi, finansiering, upphandling, avtal, juridik, IT och system.

## KOMMUNIKATIONS-AVDELNINGEN

Ansvarar för extern och intern kommunikation, varumärket, kontaktcenter.

## HR-AVDELNINGEN

Ansvarar för HR-frågor, löneadministration och verksamhetsutveckling.



Anna Mellström  
VD



Christer Lundberg  
Förvaltningschef



Frank Hagberg  
CFO/ekonomichef



Karin Aita  
HR-chef



Maria Isacson  
Kommunikationschef



Per Wistedt  
Fastighetsutvecklingschef

# STYRELSE

Sollentunahems styrelse består av sex ledamöter och sex suppleanter som är politiskt tillsatta. Styrelsen har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från och med årsstämman 2021 intill årsstämman 2022. Årsstämman 2022 hålls den 4 april.

## Gruppbild, från vänster:

Jan Elieson, suppleant  
Katarina Roa Godoy, 2:e vice ordförande  
Hanna Clerkestam, 1:e vice ordförande  
Maria Stockhaus, ordförande  
Seppo Karmitsa, styrelseledamot  
Anders B Lundberg, suppleant  
Bengt Wänggren, suppleant  
Mi Irveland, styrelseledamot



## Saknades vid grupp bilden, från vänster:

Tomas Franzén, suppleant  
Tahir Qureshi, styrelseledamot  
Andreas Borgegård, suppleant  
Per Wängstedt, suppleant,  
avgick i oktober 2021



# HÅLLBARHETSARBETET – MED TYDLIG RIKTNING FRAMÅT

Sollentunahems hållbarhetsarbete ska skapa tryggare boendemiljöer och minska vår miljö- och klimatpåverkan med bibehållen god ekonomi. Under 2021 har bolaget påbörjat ett mer medvetet och strukturerat hållbarhetsarbete.

**VI HAR STARTAT** ett hållbarhetsforum med representanter från olika delar av verksamheten. Syftet är att arbeta mer systematiskt och integrerat med hållbarhetsfrågor utifrån vår hållbarhetspolicy, som anger en tydlig riktning för framtiden. Policyn beskriver hur vi ska skapa trygga boendemiljöer, minska vår miljö- och klimatpåverkan och dessutom göra det på ett ekonomiskt hållbart sätt.

## Fokus på målen i Agenda 2030

Vi har breddat vårt ansvarstagande och gör en större ansats genom att fokusera på sju utvalda mål bland de sjutton globala målen för hållbar utveckling enligt FN:s Agenda 2030:

- 7. Hållbar energi för alla
- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 12. Hållbar konsumtion och produktion
- 13. Bekämpa klimatförändringarna
- 15. Ekosystem och biologisk mångfald
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen

## Standardisering underlättar för hållbarhet

Under 2021 har stort fokus lagts på att kartlägga nuläget av viktiga arbetssätt. Genom att standardisera våra arbetssätt

ska vi säkerställa att hållbarhet och kvalitet blir en integrerad del i vår verksamhet.

– Vi arbetar med att få in hållbarhetsaspekten i våra processer, till exempel inom inköp och upphandling, säger Ellenor Allwin som är ansvarig för verksamhetsutveckling på Sollentunahem.

Fokus ligger på att göra rätt saker på rätt sätt utifrån ett hållbarhets- och kundperspektiv.



**/// Vi har breddat vårt ansvarstagande genom att fokusera på sju av FN:s globala mål för hållbar utveckling.”**

*Ellenor Allwin,  
verksamhetsutvecklingsansvarig*





# VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling som innehåller sjutton globala mål som ska uppnås till år 2030.

Vårt främsta fokus är följande mål:

**Nr 7** Hållbar energi för alla

**Nr 8** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

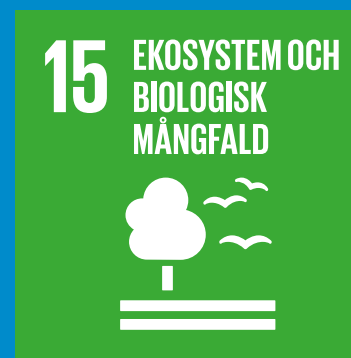
**Nr 11** Hållbara städer och samhällen

**Nr 12** Hållbar konsumtion och produktion

**Nr 13** Bekämpa klimatförändringarna

**Nr 15** Ekosystem och biologisk mångfald

**Nr 16** Fredliga och inkluderande samhällen



Mer information om de globala målen och Agenda 2030 hittar du på [www.globalamalen.se](http://www.globalamalen.se)

# ETT HÄNDELSERIKT ÅR

## Hyresrabatt på grund av coronapandemin

Sollentunahem erbjöd fortsatt möjlighet till rabatt på hyra för sina lokalhyresgäster som påverkats ekonomiskt av coronapandemin. Syftet med hyresrabatten var att underlätta för hyresgästerna, värna kommunkoncernens ekonomi och på sikt kunna behålla så många företagare som hyresgäster som möjligt.



## 7 nya lägenheter

Ett om- och tillbyggnadsprojekt av restaurang "San Marcos" lokaler på Minervavägen 2 A-B i Häggvik resulterade i 7 nya lägenheter, och ett antal uthyrningsförråd i källarplanet.



## En trivsamt gård för odling och djurliv

Hyresgästerna på Ribbings väg i Edsberg fick en trivsammare gård att vistas på. Det är resultatet av ett gott samarbete mellan Sollentunahem och Hyresgästföreningen i Edsberg. Gemensamt skapade vi en trivsammare miljö, som består av en stadsodling, pergola och spaljéer runt grillplatsen.



JANUARI

OKTOBER



## Sollentunahem blev ordförande för BID i Tureberg

Sollentunahem tog över ordförandeskapet i BID - en förening som jobbar för att öka tryggheten i ett utvalt område och är en samverkan mellan fastighetsägare, föreningar, kommunen och Polisen.

## Ny organisation och affärsplan infördes

I samband med att den nya organisationen trädde i kraft 1 september 2021 tog Sollentunahem fram en ny affärsplan som anger en tydlig riktning framåt, och som innehåller en ny vision och en uppdaterad beskrivning av vår affärsidé.



## Ansvar för kommunens hyresadministration

Sollentunahem övertog kommunens hyresadministration, som avser cirka 700 lägenheter fördelade på äldreboenden, studentboenden, LSS-boenden (bostäder med särskild service för vuxna) och bostäder som Socialnämnden fördelar.



### Varumärkesundersökning bland Sollentunabor

Under 2021 genomförde Sollentunahem en varumärkesundersökning bland boende i Sollentuna kommun angående hur väl de känner till, och vad de anser om, Sollentunahem. Resultatet visar bland annat att Sollentunahem är den överlägset mest välkända hyresvärden i Sollentuna. 35 procent anser att Sollentunahem bidrar till Sollentuna på ett positivt sätt, och 31 procent anser att Sollentunahem har attraktiva boenden. Vi kommer att följa upp varumärkesundersökningens resultat de kommande åren, och självklart sträva efter att förbättra det.



### Sanering i kvarteret Hoppet

I slutet av 2021 påbörjades saneringen av Svalgängen i kvarteret Hoppet i Helenelund från hälsoskadliga kemikalier i marken. I samband med saneringen passade vi på att göra underhåll av ledningar i marken. När saneringen är helt klar, återställs gården med nya växter, lekredskap och möbler. Åtgärderna är kopplade till kommande arbeten med utbyggnaden av tvärbanan.



FOTO: IDA ANDERSSON

### På väg mot målet om 1 500 nya lägenheter

I december 2021 köpte Sollentunahem vakanta lokaler av Sollentuna kommunfastigheter AB (SKAB), för att bygga om dem till bostadslägenheter under 2022. Fastigheterna är Spaden 1 i Häggvik, och Hållplatsen 8 i Helenelund. Totalt blir det ca 75 - 100 nya fina lägenheter i centralt placerade lägen.

OKTOBER

### John Mattson fastighetsföretagen AB blev ny hyresvärd i Tureberg och Häggvik

Under hösten 2021 övertog John Mattson fastighetsföretagen AB fastigheter i Häggvik och Tureberg från Sollentunahem. Affären är ett led i Sollentuna kommunfullmäktiges beslut från 2016 om att sälja cirka 2 000 av Sollentunahems lägenheter i tre olika etapper, där försäljningen i Häggvik och Tureberg utgör etapp två.



### 100 olovligt uthyrda lägenheter återtog

Sollentunahem återtog drygt 100 olovligt uthyrda lägenheter under 2021. Lägenheterna har istället förmedlats till personer i vår bostadskö. Arbetet är ett led i vår nolltolerans mot olovlig andrahandsuthyrning.



### Ökad trygghet för våra hyresgäster

I slutet av 2021 anställde Sollentunahem ett antal trygghetsvårdare. Ungdomarna jobbar på helgerna för att hjälpa oss att öka upplevelsen av trygghet för våra hyresgäster. Helt, rent och snyggt är mottot. Målet är att stärka lokalsamhället och bidra till ökad trygghet.

DECEMBER

# SOCIAL HÅLLBARHET

Vår utgångspunkt för social hållbarhet är att arbeta långsiktigt för att skapa trygga boendemiljöer där människor vill leva, och ett hållbart arbetsliv för de medarbetare som arbetar hos oss.

- Vi verkar för en långsiktig boendemiljö som förmedlar trygghet och delaktighet och försvårar för våld och kriminalitet.
- Vi samverkar med våra hyresgäster, andra fastighetsägare och näringsliv, Polis och Sollentuna kommun för ökad trygghet och säkerhet och vi arbetar systematiskt, metodiskt och kunskapsbaserat.
- Vi strävar efter att genomföra nyproduktion och renovering av bostäder på ett sätt som gör att så många som möjligt har råd att bo.
- Vi tar aktivt avstånd från arbetslivskriminalitet och oegentligheter.
- Vi arbetar aktivt för en inkluderande arbetsmiljö - fri från kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering.
- Vi arbetar aktivt för att skapa en arbetsplatskultur som präglas av utveckling och innovation, där våra medarbetare har möjlighet till balans mellan yrkesliv och privatliv och som säkerställer god hälsa och en säker arbetsplats.

Dessa mål i FN:s Agenda 2030 fokuserar Sollentunahem på inom social hållbarhet:



# SOCIALA RISKER OCH ÅTGÄRDER

Här framgår de största riskerna som finns kopplade till Sollentunahems verksamhet och intressenter, och vilka åtgärder vi har vidtagit under 2021 för att hantera riskerna.

RISK OCH FÖRKLARING	ÅTGÄRDER UNDER 2021 (EXKLUSIVE LÖPANDE ARBETE)
<p><b>BOENDEMILJÖER FÖR ALLA</b></p> <p>Vi strävar efter att erbjuda bostäder för livets olika skeden och behov. Vi tar ansvar för detta inom vårt mål att bygga 1 500 nya lägenheter till år 2029.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uppdaterat vår uthyrningspolicy, för att underlätta intern rörlighet inom vårt bestånd.</li> <li>• Satsat på att öka antalet lägenheter som hyrs ut på korttidskontrakt.</li> <li>• Påbörjat en fastighetsutvecklingsstrategi som säkerställer boendemiljöer för alla.</li> </ul>
<p><b>ARBETSMILJÖ</b></p> <p>En bra och säker arbetsmiljö är en av grunderna för ett hållbart arbetsliv, vilket i sin tur är en förutsättning för engagemang och utveckling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infört ett lagregister som säkerställer att vi följer samtliga arbetsmiljölagar och föreskrifter samt att förändringar i dessa implementeras i organisationen och efterlevs.</li> <li>• Genomfört fyra så kallade temperaturmätningar under året i enlighet med bolagets arbetsmiljöhandbok för att undersöka och följa upp bland annat den upplevda organisatoriska och sociala arbetsmiljön, hälsa och arbetsverktyg.</li> <li>• Infört ett oberoende visseblåsarsystem och riktlinjer för visseblåsning.</li> </ul>
<p><b>ANTIKORRUPTION OCH MUTOR</b></p> <p>Korruption och mutor får inte förekomma. Beslut ska vara affärsmässiga i alla avseenden och oberoende av personliga relationer. Risken vid mutor och korruption är ett skadat varumärke och förtroende för bolaget, samt att beslut fattas som inte är till bolagets bästa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uppdaterat antikorrupsionspolicy samt riktlinjer för representation och gåvor.</li> <li>• Uppdaterat delegationsordningen, som beskriver vilka befogenheter vd har delegerat till anställda inom Sollentunahem.</li> <li>• Infört ett oberoende visseblåsarsystem och riktlinjer för visseblåsning.</li> </ul>
<p><b>UPPHANDLING OCH INKÖP PÅ ANSVARSFULLT SÄTT</b></p> <p>Samtliga köp ska följa Lagen om offentlig upphandling och leva upp till våra hållbarhetskrav. Vi har under året identifierat brister kopplat till detta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genomlyst organisation och arbetssätt för inköp och upphandling; tagit fram en inköps- och upphandlingsprocess (beräknas färdig i början av 2022) och tagit höjd för ökade resurser under 2022.</li> <li>• Sammanställt en avtalskatalog och tagit fram en flerårig upphandlingsplan för bättre styrning av våra inköp.</li> <li>• Tagit fram en ny hållbarhetspolicy, som även är inarbetad i vår Inköps- och upphandlingsbok.</li> </ul>

## Utfall 2021

Återtagna lägenheter

# 114 st

Utfall 2020: 98

Ledarskapsindex

# 4,1

Utfall 2020: 3,8 (skala 1-5)  
Mål 2024: 4,3

Sjukfrånvaro

# 4,7%

Utfall 2020: 4,16%  
Mål 2024: <4

Tillbud p g a arbetsmiljörisk

# 1 st

Utfall 2020: 0 st  
Mål 2024: 0 st

Personalomsättning

# 16,7%

Utfall 2020: 9,7%  
Mål 2024: ca 15%

Arbetsskador

# 7 st

Utfall 2020: 0 st  
Mål 2024: 0 stKända fall av kränkande  
särbehandling och trakasserier

# 0 st

Utfall 2020: 0 st  
Mål 2024: 0 st



Vårt mål är att alla bostadsområden som vi förvaltar ska upplevas som trygga och inbjuda till möten för människor i alla åldrar.”

*Mostafa Alshawi, trygghets- och säkerhetsansvarig*

## TAR TRYGGHETEN TILL NÄSTA NIVÅ

Systematiskt arbete, lokala trygghetsvärdar och snabba åtgärder mot klotter och skadegörelse. Så ska Sollentunahem öka tryggheten i hela sitt bestånd.

**MOSTAFA ALSHAWI ÄR** trygghets- och säkerhetsansvarig på Sollentunahem. Han har tidigare varit polis i Malmö och Stockholm och arbetat i säkerhetsbranschen. När han började på Sollentunahem våren 2021 var det första han gjorde att skaffa sig en bra överblick över läget.

– Vi började med att göra en riskanalys över våra områden inom Sollentuna kommun. Det gjorde vi genom att bland annat se på de senaste årens statistik över brottslighet från brottsförebyggande rådet, BRÅ. Sådana brott kan påverka våra kunder och i slutändan värdet på våra fastigheter. Utifrån riskanalysen skapade vi en målbild för vår övergripande företagsstrategi, säger Mostafa.

### Broken Windows-metod för trygghet

Målet är att bostadsmiljön ska vara trygg, inkluderande och tillgänglig samt främja ett aktivt liv för alla grupper av människor.

En hörnsten i trygghetsarbetet är den så kallade Broken Windows-metoden. Den innebär i korthet att sådant som klotter, krossade fönster eller trasiga glödlampor åtgärdas snabbt – helst inom 24 timmar. Teorin är att

förargelseväckande beteende föder ännu mer dåligt beteende och att det gäller att förebygga oordning innan den trappas upp. Broken Windows är en beprövad metod och har tillämpats i bland annat USA sedan 1982.

### Trygghetsindex – att mäta trygghet

Sollentunahem mäter trygghet via en hyresgästundersökning. Genom frågorna får vi fram ett index, där vi även kan jämföra oss med andra fastighetsbolag. Sollentunahems mål är att trygghetsindex ska öka varje år. Det målet ska nås genom ett antal konkreta åtgärder, som att trasig belysning och klotter ska åtgärdas inom 24 timmar och att Sollentunahem ska genomföra 50 timmar trygghetsvandring med Hyresgästföreningen, Polisen och de boende. Målet för trygghetsvandringarna nåddes redan under hösten 2021.

Trygghetsindex går att följa per fastighet, så Mostafa ser stora möjligheter och vill ge tydliga mål.

– Jag har skapat väldigt konkreta mål för varje områdeschef och deras kvartersvärdar att jobba för ett bättre trygghetsindex, säger Mostafa.



**“Vi skapar arbete i området, investerar i människor som bor här, och får en tryggare miljö.”**

*Mostafa Alshawi, trygghets- och säkerhetsansvarig*

### Sollentunahems supertorsdagar

För att alla på Sollentunahem ska bli delaktiga i trygghetsarbetet planerar Mostafa för något han kallar för supertorsdagar.

– Inför 2022 ska medarbetare på Sollentunahem arbeta med trygghetsskapande åtgärder under en särskilt avsatt tid. Det kan handla om allt från att gå ut och plocka skräp eller ha gårdsmöte med de boende. Här kommer vi att ha flera åtgärder att bidra med, säger Mostafa.

### Trygghetsvårdar stärker lokalt

För att kunna följa upp Broken Windows-konceptet och alltså åtgärda klotter och ta undan skräp så snabbt som möjligt har Sollentunahem anlitat ett antal skötsamma unga vuxna som lokalt kan både upptäcka skador och även åtgärda dem. Trygghetsvårdarna jobbar på helgerna, då Sollentunahem inte har ordinarie personal i arbete. De tar hand om fastigheterna och utemiljön. Det är Polisen som ska ta hand om eventuell brottslighet.

### Inga utsatta områden inom vårt bestånd 2030

Sollentuna kommun har som mål att Sollentuna inte ska ha några utsatta områden med på Polisens lista år 2030. Allmännyttan är en central aktör när det gäller att skapa trygghet i utsatta områden, vilket gör att Sollentunahem i allra högsta grad är en bidragande faktor till trygghetskapandet i hela kommunen.

Mostafa ser att trygghetsvårdarnas arbete är oerhört betydelsefullt.

– Vi skapar arbete i området, investerar i människor från området och får en tryggare miljö. Vi jobbar med pålitliga ungdomar som kan bygga upp sin arbetslivserfarenhet. Tre av våra trygghetsvårdare har tidigare sommarjobb i Juniorlaget, vår satsning på sommarjobbare. Det är så vi ska driva vårt trygghetsarbete långsiktigt: Vi hittar superhjältar i vårt bestånd och lyfter fram dem på olika sätt, säger Mostafa.



### BID i Tureberg: 8 fastighetsägare för ökad trygghet

2021 tog Sollentunahem över ordförandeskapet i BID - en förening som jobbar för att öka tryggheten i ett område och är en samverkan mellan fastighetsägare, föreningar, kommunen och Polisen.

– Det är hedrande att få ta över ordförandeskapet och vi ser fram emot att driva föreningen, då trygghetsfrågor ligger oss varmt om hjärtat. Att skapa trygghet för våra boende är väldigt grundläggande och viktigt för oss, säger Sollentunahems vd Anna Mellström.

Fokus i BID är att informera om arbetet för att få fler fastighetsägare att vilja bidra i de trygghetskapande åtgärderna. Föreningen startade i Turebergsområdet och målet är att bilda fler BID-föreningar i andra områden inom Sollentuna.

## Sollentunahems trygghetsstrategi

Den trygghetsstrategi som Sollentunahem har beslutat bygga på tre inriktningar och fyra arbetssätt/steg.

– Grunden, den första inriktningen, är ett långsiktigt förebyggande arbete. Den andra inriktningen är att alla bostadsområden som vi förvaltar ska upplevas som trygga och inbjuda till möten för människor i alla åldrar. Den tredje delen är

att vi ska implementera Broken Windows-metoden, säger Mostafa.

**Steg 1:** Samverkan. Sollentunahem samverkar på många plan, varav ett är EST - effektiv samordning för trygghet i kommunen. Här träffar Sollentunahem varje vecka Polisen och kommunen för att gå igenom händelser och bestämma vem som ska åtgärda dem.

**Steg 2:** Delaktighet och förtroende. Målet är att få våra hyresgäster att vara delaktiga i vårt trygghetsarbete och på så sätt skapa förtroende.

**Steg 3:** Ett systematiskt och kunskapsbaserat arbete, gärna baserat på hur andra fastighets- och bostadsbolag har gjort och där de kunnat visa bra resultat.

**Steg 4:** Innovativt förhållningssätt. Vi ska försöka hitta annorlunda vägar för att nå våra mål, men samtidigt arbeta systematiskt och kunskapsbaserat.

### Sollentunahems trygghetsindex

# 75,9%

Utfall i hyresgästundersökningen 2021 (skala 0-100) Mål 2024: 78,9  
Undersöktes inte 2020.

Sollentunahems motto:

# RENT, SNYGGT OCH TRYGGT

Som ett led i vår trygghetsstrategi satsar Sollentunahem på att skapa en tryggare utemiljö kring alla fastigheter. Därför har vi tillsatt en ny tjänst som ska driva detta arbete.

**ATT UTEMILJÖN KRING** Sollentunahems bostäder ska uppfattas som trygg och inbjudande till såväl aktiviteter som rekreation är viktigt ur ett trygghetsperspektiv. Målsättningen är att planera och skapa vackra, välskötta, tillgängliga och trygga utemiljöer. I ansvaret ingår även att bevaka att hållbarhet och biologisk mångfald prioriteras. För att säkerställa att vår utemiljö möter våra höga krav, inrättade vi en ny tjänst under 2021: utemiljösamordare. Ny på tjänsten är Jonas Rundlöf.

Med begreppet utemiljö avser vi området som sträcker sig från fasaden på huset ut till tomtgränsen. Utemiljösamordarens uppgift är att sköta om den ytan med belysning, skötsel av gräsmattor, buskar och andra växter samt lekplatser och rekreationsutrymmen. Till sin hjälp har utemiljösamordaren kvartersvärdarna och en upphandlad entreprenör.

## Nya normer för ökad trygghet

Det som ansågs vara en bra utemiljö förr i tiden behöver inte nödvändigtvis vara bra idag.

– Normerna för utemiljöerna har förändrats över tid. Att gränsa av och bygga

”rum i rummet” som gjordes tidigare ses idag som en faktor som sänker tryggheten. Idag klipper vi ned buskagen och förstärker belysningen, säger Jonas.

## Hyresgästernas åsikter viktiga

Utemiljön är en fråga som engagerar våra hyresgäster, och våra hyresgästundersökningar är en viktig källa till det fortsatta förändringsarbetet. – Vi analyserar resultatet från undersökningarna noggrant och är måna om att upprätthålla en bra dialog med våra hyresgäster, säger Jonas.



Jonas Rundlöf,  
utemiljösamordare

## Trivsammare utemiljö

Arbetet med en trevligare utemiljö kräver en uppdaterad nulägesbild. Jonas och hans

Måttet ”Rent och snyggt utomhus”

# 71%

Utfall i hyresgästundersökningen 2021  
(skala 1-100) Mål 2024: 72%  
Undersöktes inte 2020.



kollegor ser systematiskt över områdena och mäter och dokumenterar hur utemiljön ser ut i dagsläget. Det ger ett bra underlag för den fortsatta utvecklingen av miljön, så att den blir ännu trevligare och lever upp till våra hyresgästernas förväntningar.

– Vi ska öka trivseln i vår utemiljö, det är mitt och Sollentunahems mål, säger Jonas.



## Robin prioriterar hög närvaro i kvarteret

Robin är kvartersvärd i Rotebro. Att vara närvarande och synas i området är ett bra sätt för honom och de andra kvartersvärdarna att bidra till trivsel och en positiv trygghetskänsla hos hyresgästerna.

– Att byta ut trasiga lampor direkt är ett enkelt och effektivt sätt att skapa mer



trygghet, särskilt under de mörka månaderna. Det är ofta väldigt uppskattat, säger Robin.

Robin planerar sin tid själv och ser till att möten, administration och e-post sköts tidigt på förmiddagen så att han så mycket som möjligt kan vara ute i sina kvarter.

Att vara kvartersvärd är också en social funktion. Det händer att hyresgäster känner sig ensamma och gärna vill ha en pratstund.

– Några minuters samtal får man bjuda på, jag tycker det är en del av jobbet och viktigt för relationen med hyresgästerna, säger Robin.

Sedan 1 september 2021 har Sollentunahems alla områden fått nya kvartersvärdar. I samband med denna förändring frigjordes tid för att säkerställa att det är rent, snyggt och tryggt i såväl fastigheten som i kvarteret.





- Vi vill erbjuda hyresrätter i olika storlekar och prisklasser, för alla skeden i livet, säger fastighetsutvecklingschef Per Wistedt.

## 1 500 NYA HÅLLBARA BOENDEN TILL 2029

Sollentunahem har i uppdrag att bygga 1 500 nya lägenheter till år 2029, på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt.

**VÅRT MÅL ÄR** att de nya hus som vi bygger ska tillför fina värden och kvaliteter till det aktuella området, som till exempel uppskattad arkitektur eller att vi bygger bort otrygga platser.

Under 2021 har vi undersökt Sollentunas bostadsmarknad i förhållande till Sollentunahem: Hur ser det ut i olika områden i kommunen och var är Sollentunahem starka? Bör vi bygga mer i dessa områden, eller bygga i

andra områden där vi kan tillföra nya värden?

– Det allra enklaste sättet att åstadkomma 1 500 nya lägenheter är att förtäta där vi redan har mark och befintlig infrastruktur som parkeringsplatser och service, säger fastighetsutvecklingschef Per Wistedt. Samtidigt tar vi ställning till vad området behöver, om vi kan använda marken bättre för vår totala fastighetsportfölj genom att avyttra (byta eller sälja) den, eller köpa mark på annan plats.

I vår strategi för markanvändning och fastighetsutveckling som blir färdig under 2022, tar vi hänsyn till vad som är bäst användning av den mark som vi har och vad som är bra för ett område och dess utveckling.

### Rätt byggnader på rätt platser

– Vi eftersträvar rätt byggnader på rätt platser, i rätt utformning och höjd. Husen ska vara anpassade till platsen, så att de tillför det offentliga rummet något av värde och det blir bra för området i stort, säger Per.

– Förutom att bygga 1 500 nya lägenheter till 2029 finns fler bredare mål, som att vi ska bidra till blandade upplåtelseformer och erbjuda hyresrätter i olika storlekar och prisklasser för alla skeden i livet – från ungdomsbostäder, till ettor, tvåor och större boenden. Som en stor bostadsaktör är vi även måna om att bidra till kommunens mål om att inte ha några områden med på Polisens lista över utsatta områden år 2030.

### Högre miljökrav på nybyggda hus

Historiskt har endast färdigbyggda hus blivit miljödeklarerade efter exempelvis hur god energieffektivitet de har. Nu kommer en ny lag

som anger att man även ska klimatdeklarerera själva byggandet av huset. Det innebär till exempel att byggmaterialens klimatpåverkan ska anges. Det är en stor utmaning, särskilt som det är mycket energikrävande och har stor miljöpåverkan att framställa cement.

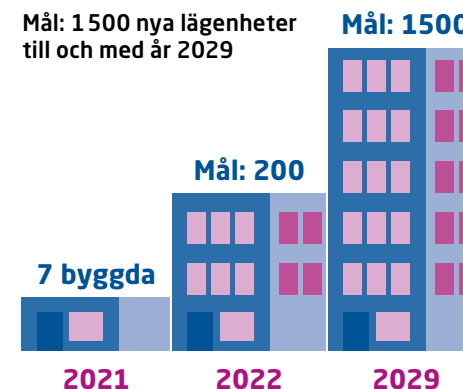
– Vi ska bygga så att vi når klimatmålen, men inte tumma på att bygga bra hus. Alternativa byggmaterial som trä och cement som är mindre energikrävande och miljöpåverkande är intressanta alternativ, säger Per.

### Hållbara renoveringar

Utöver att vi bygger nya hus, ska befintliga fastigheter renoveras efter behov. För att öka hållbarheten i renoveringsarbeten tänker Sollentunahem långsiktigt.

– Vi gör energieffektiviseringsåtgärder och väljer hållbara material. Och vi planerar renoveringarna så att de görs i ett lämpligt tidsintervall och håller på sikt, säger Per. Vår ambition är att åtgärda allt som behöver åtgärdas den närmsta tiden under samma renovering, och behålla sådant som kan bevaras och har livslängd kvar.

**Mål: 1 500 nya lägenheter till och med år 2029**



# SOMMARJABB FÖR TREVLIIGARE UTEMILJÖ

Det uppskattade sommarjobbprojekt "Juniorlaget" bidrog till integration och arbetslivserfarenhet för ungdomar.

**MÅLET MED JUNIORLAGET** är att ge ungdomar som bor i Sollentuna praktisk arbetslivserfarenhet och en större känsla av ansvar.

– Vi vill att ungdomar med olika kultur och bakgrund ska få bekanta sig med varandra och bygga broar mellan olika områden i Sollentuna, säger Ibrahim Agirman, projektledare för inre underhåll på Sollentunahem som handledde sommarjobbarna.

Sommaren 2021 anställdes 16 ungdomar, varav två arbetsledare. Ungdomarna kom från Häggvik, Tureberg, Edsberg och Helenelund och det var inte många av dem som tidigare hade haft ett sommarjobb.

– Uppgiften de fick var att hålla området rent, snyggt och tryggt. Fokus var att utföra enkla sysslor som ändå ger ett tydligt, synbart resultat, som att plocka skräp eller rensa ogräs, berättar Ibrahim.

Thiwara Chukrathok studerar till socionom och var arbetsledare för Juniorlagets arbetslag i Edsberg.

– Ungdomarna kände inte varandra och var därför blyga och tystlåtna i början. Jag såg till att de alltid arbetade två och två för att lära känna varandra och det fungerade bra, säger Thiwara.

## Stolthet över arbetet

Arbetsuppgifterna var stundtals krävande – som att göra rent i grovsoprummen på Malmvägen. Det uppskattades mycket av hyresgästerna, och även ungdomarna kände stolthet. Dessutom fick de en ökad förståelse för hur man upprätthåller en trevlig boendemiljö.

– Vi är övertygade om att man genom det här arbetet också ser sin boendemiljö med andra ögon. Man förstår konsekvenser av till exempel nedskräpning efter att ha gjort rent ett grovsoprum, säger Ibrahim. Arbetsledarna kunde se från dag till dag hur ungdomarna utvecklades.

– Till en början kom de till mig när de gjort klart sina egna uppgifter, men efter hand började de istället kolla om någon annan behövde hjälp. De blev mer självgående och började ta mer ansvar, säger Thiwara.

– Det är en stor och viktig erfarenhet att arbeta i grupp, och även att ta ansvar och hålla tider, säger Karin Aita, HR-chef på Sollentunahem.

Ungdomarnas arbete kunde också följas



Ungdomarna blev allt mer självgående och började ta mer ansvar."

Thiwara Chukrathok,  
arbetsledare

Våra duktiga sommarjobbare spred glädje och trivsel i kvarteren i somras. Längst till vänster: arbetsledare Thiwara Chukrathok.

på Instagram där de under en period fick ta över Sollentunahems konto, för att visa vad de åstadkom i sitt arbete. Här lös stoltheten igenom.

– Det här projektet behandlar många aspekter samtidigt, som integration och arbetslivserfarenhet som tillsammans ger en social hållbarhet för hela kommunen, säger Ibrahim.

## Från sommarjobb till anställning

Ett praktiskt exempel på att sommarjobbprojektet ger resultat är att en av arbetsledarna för sommarjobbarna numera arbetar på Sollentunahems Kontaktcenter,

och att tre sommarjobbare har fått anställning som trygghetsvårdare.

– Det är flera av sommarjobbarna som jag varmt kan rekommendera för jobb, säger Ibrahim.

Dessutom finns utvecklingspotential för projektet, som att låta ungdomar arbeta på lovveckor och även andra årstider. Karin Aita ser bara fördelar.

– Här slår vi flera flugor i en smäll – dels hjälper vi ungdomar i Sollentuna att komma in på arbetsmarknaden, och dels blir de en förebild och ett föredöme för barnen som bor i våra områden. Vi vill gärna utöka satsningen i framtiden.



Ibrahim Agirman,  
projektledare

# HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN GER VÄRDEFULLA INSIKTER

Under 2021 har Sollentunahem utfört en omfattande hyresgästundersökning, för att få en tydlig bild över hur nöjda våra hyresgäster är med sitt boende och närområdet.

## HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN RYMMER

**FLERA** olika frågekategorier som till exempel tillgänglighet, kommunikation och trygghet. Frågorna kompletteras med uppföljningsfrågor så att svaren ska bli så heltäckande som möjligt. Det ger oss ett underlag som vi även kan jämföra mot andra fastighetsbolag i Sverige.

Resultatet av hyresgästundersökningen ligger till grund för Sollentunahems fortsatta förbättringsarbete. Vi analyserar utfallet noggrant, och kommer tillsammans fram till åtgärder som vi ska göra för att öka våra kunders nöjdhet. När nästa hyresgästundersökning görs, får vi en bra möjlighet att följa upp om våra åtgärder har gett önskat resultat.

## Därför mäter vi trygghet

En viktig mätpunkt i hyresgästundersökningen är hur våra hyresgäster upplever tryggheten i sina kvarter. Förvaltningschef Christer Lundberg har lång erfarenhet av trygghetsarbete och vet vad som kan påverka om man känner sig trygg eller inte.

– Trygghet är en upplevd känsla som styrs av många faktorer, till exempel det som skrivs i media. Även i de mest säkra områden kan det

finnas en känsla av otrygghet, säger Christer.

Sådant som påverkar känslan av trygghet är till exempel förekomsten av bränder, inbrott och stöld. Det kan även vara att man upplever sin miljö som hotfull på grund av olika individer eller grupper som rör sig i området. En annan faktor kan vara bristfällig utomhusbelysning eller för dåligt ljus i källaren.

## Åtgärder och information

När Sollentunahem har analyserat svaren från hyresgästundersökningen, planeras förbättringsåtgärderna in i den fortsatta verksamheten.

Lika viktigt som att genomföra

förbättringarna, är det att informera hyresgästerna om dem, menar Christer.

– Det är inte alla hyresgäster som ser att vi till exempel har oljat utemöbler eller satt upp ny belysning i källaren. Därför är det oerhört viktigt att vi berättar om detta i våra olika informationskanaler, så att alla kan känna sig trygga med att vi tar väl hand om deras område.

Information är också ett mycket viktigt verktyg för att bekämpa otrygghet.

– Om våra hyresgäster till exempel uppfattar att de är rädda för inbrott så kan det helt enkelt bero på att vi inte har informerat tillräckligt tydligt. Ett exempel på sådan

viktig information kan vara att många av våra lägenhetsdörrar är säkerhetsklassade, vilket ger bra skydd både mot inbrott och brand, säger Christer.

## Positiva kommentarer och betyg

Genom hyresgästundersökningen får vi en bra bild över sådant som vi kan förbättra, men även över vad som fungerar bra.

– Vi får till exempel höga betyg på tillgängligheten och hanteringen av miljöstationer. Där kan vi vara en god förebild för andra fastighetsbolag, säger Christer.



## Mål: Öka serviceindex

Sollentunahem använder sig av företaget AktivBo för sin hyresgästundersökning, vilket ger oss möjlighet att jämföra resultatet i vår undersökning med ett stort antal andra bostads- och fastighetsbolag. Genom de servicerelaterade frågorna får vi fram ett "serviceindex", som vi strävar efter att höja varje år.

Serviceindex

**79,2%**

Utfall i hyresgästundersökningen 2021 (skala 0-100) Mål 2024: 82,2 %  
Undersöktes inte 2020.



**“Vi får höga betyg på tillgängligheten och hanteringen av miljöstationer. Där kan vi vara en god förebild för andra fastighetsbolag.”**

*Christer Lundberg, förvaltningschef*

# MEDARBETARENGAGEMANG FÖR KUNDENS BÄSTA

Sollentunahem strävar hela tiden efter att hyresgästerna ska känna sig nöjdare, tryggare och trivas ännu bättre. Därför har vi under året som gått satsat på att öka medarbetarnas engagemang och utveckla det nära ledarskapet, samt gjort viktiga förändringar i vår organisation.

**ENGAGERADE MEDARBETARE OCH** närvarande ledare är grunden för en bra leverans. För att göra ledarna mer tillgängliga i medarbetarnas vardag har Sollentunahem fokuserat på ledarskapsutveckling under 2021. Vi kallar denna satsning för ”Det nära ledarskapet”.

– Vi har sett vikten av att ledarna finns närvarande för sina medarbetare, för att coacha och stötta dem. Det nära ledarskapet är nyckeln för att fortsätta utveckla Sollentunahem och nå de mål vi har satt upp, säger Karin Aita, HR-chef på Sollentunahem.

Karin menar att en ledare som finns tillgänglig för sina medarbetare kan förstå på ett bra sätt vad de behöver hjälp med. Och att som medarbetare ha regelbunden tillgång till sin chef ger ofta bra och spontan feedback, nära samarbete och högt förtroende.

**Förvaltningen – kärnan i vår verksamhet** Sollentunahems förvaltningsavdelning ser till att vi kan erbjuda våra hyresgäster trygga, välskötta och hållbara boendemiljöer. Detta görs bland annat genom att löpande underhålla fastigheterna, hålla rent och snyggt i kvarteren och fokusera på trygghets- och säkerhetsfrågor.

– Förvaltningen är kärnan i vår verksamhet och påverkar alla. Efter den omorganisation som vi genomförde den 1 september 2021 har vi nu en ännu bättre struktur och vi tar fram tydliga processer för alla våra arbetssätt, säger Karin.

## Större möjligheter att förbättra

Omorganisationen grundar sig i att det fanns ett behov av att kunna erbjuda större kundnytta. Detta med befintligt antal medarbetare.

– Vi kunde inte växa som organisation, men ville samtidigt fokusera på våra hyresgäster. Då föll det sig naturligt att utveckla vårt arbetssätt inom förvaltningen, säger Karin.

En av de förändringar som gjordes är att Sollentunahems två förvaltare nu istället har blivit tre områdeschefer med större ansvar och befogenheter, vilket gör att de fått större möjligheter att förbättra för hyresgästerna.

## Rätt kompetens – idag och på längre sikt

Mycket har fallit på plats under 2021; engagerade medarbetare, ett attraktivt arbetsgivarvarumärke och en bra arbetsmiljö. Nu



Det nära ledarskapet är nyckeln för att fortsätta utveckla Sollentunahem och nå våra mål, säger HR-chef Karin Aita.

blickar vi framåt och rustar oss för framtiden genom nästa steg, som är att undersöka vår kompetensförsörjning.

– Vi gör en kompetenskartläggning, där vi analyserar var Sollentunahem står idag och säkerställer att vi har den kompetens som krävs för att göra våra kunder nöjda både nu och på längre sikt, avslutar Karin.



## Närmare ledarskap vinner tid

Jari Kantola är redovisningschef på Sollentunahem. Hans grupp består av tre personer och hela gruppen träffas på måndagar och fredagar.



Som ett led i det nära ledarskapet har Jari också individuella möten med medarbetarna en gång i veckan.

– Genom att arbeta så pass nära mina medarbetare är det lättare att fördela arbetet i gruppen och upptäcka frågor som skulle kunna bli problem framöver. Det har gjort att vi som grupp är mycket mer effektiva och arbetet flyter på bättre, säger Jari.

De individuella mötena visade sig vara väl investerad tid.

– Det är alltid en utmaning att boka in ännu fler möten i kalendern, men i praktiken tycker jag vi sparar tid för att vi löser frågorna mycket snabbare, säger Jari.

## Medarbetarengagemang

# 4,0

Utfall 2021 (skala 1-5) Mål 2024: 4,2. Utfall 2020: 3,8

## Ledarskapsindex

# 4,1

Utfall 2021 (skala 1-5) Mål 2024: 4,3. Utfall 2020: 3,8

# MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET

**Utgångspunkten för vårt miljö- och klimatarbete är att det ska bidra till en minskad miljö- och klimatpåverkan och ökad biologisk mångfald.**

- Vi erbjuder våra hyresgäster sunda och miljöanpassade boenden och arbetsplatser med minimal påverkan på miljö, klimat och hälsa.
- Vi verkar för att ge våra hyresgäster tillgång till effektiva mobilitetstjänster som underlättar klimatsmarta val.
- Vi agerar för minskad negativ miljö- och klimatpåverkan vid nyproduktion, underhåll och skötsel.
- Vi utbildar, informerar och kommunicerar för att skapa förutsättningar för medarbetare och hyresgäster att agera miljö- och klimatomått hållbart.

Dessa mål i FN:s Agenda 2030 fokuserar Sollentunahem på inom miljö- och klimatomått hållbarhet:



# MILJÖ- OCH KLIMATRISKER OCH ÅTGÄRDER

Här framgår de största risker som finns kopplade till Sollentunahems verksamhet och intressenter, och vilka åtgärder vi har vidtagit under 2021 för att hantera riskerna.

RISK OCH FÖRKLARING	ÅTGÄRDER UNDER 2021 (EXKLUSIVE LÖPANDE ARBETE)
<p><b>ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP</b> Vi strävar efter att begränsa vår belastning på miljön och klimatet. Det finns en risk att eventuellt höjda energipriser påverkar vår lönsamhet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delägare i vindkraftverk och har flera solcellsanläggningar.</li> <li>• Av våra 25 bilar är 8 icke fossilfria (byts ut under 2022). Under 2021 byttes 3 dieslbilar till elbilar. Mål om fossilfri bilpark 2024.</li> </ul>
<p><b>AVFALLS- OCH ÅTERVINNINGSFRÅGOR</b> Viktigt att möjliggöra källsortering för våra hyresgäster. Vid renoveringar arbetar vi aktivt för att minimera mängden avfall och återanvända material där det är möjligt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flyttat ett antal källsorteringsplatser så att sopbilarna kan hämta materialet på ett säkert sätt.</li> </ul>
<p><b>VATTENANVÄNDNING</b> Viktigt att begränsa användandet av vatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjort vattenbesparande åtgärder genom t.ex. att byta ut blandare i ca 80 lägenheter.</li> <li>• Ställer tydliga krav på vattensparande utrustningar i vår nyproduktion, samt individuell mätning och debitering av vattenförbrukningen för att kunna påverka hyresgästernas beteende.</li> </ul>

Utfall 2021				Framtida mål	
Fjärrvärme och kyla	El	Vattenförbrukning	Egen produktion av el	Klimatinitiativet, vårt mål 2030	Klimatutsläpp, mål 2024:
<b>102,0*</b>	<b>25,3</b>	<b>1,33</b>	<b>+18,8</b>	<b>40%</b>	<b>6,64</b>
Mått: kWh/m <sup>2</sup> utfall 2020: 92,8 målsättning för 2024: 90	Mått: kWh/m <sup>2</sup> utfall 2020: 24,3 målsättning för 2024: 28,3**	Mått: m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> utfall 2020: 1,38 målsättning för 2024: 1,18	Mått: kWh/m <sup>2</sup> utfall 2020: 20,4 egenproducerad vindkraft	minskad energianvändning utfall 2020: 31,8 % utfall 2021***	Mått: kg CO <sub>2</sub> e/kvm A <sub>temp</sub> Förväntat utfall 2021: 9,48

\* Orsaken till den ökade förbrukningen av fjärrvärme från år 2020 till år 2021 är sämre prestanda på fastigheternas värmepumpar, vilket kommer att åtgärdas under 2022.

\*\* Ökat antal värmepumpar kommer att leda till ökad elförbrukning. Även laddning av elbilar kommer att öka. \*\*\* Utfall för 2021 redovisas under hösten 2022.



**Jag tror att vi redan under nästa år kommer nå vårt mål om en fossilfri bilpark 2024."**

*Johnny Boström, teknisk chef*

Johnny Boström, teknisk chef, sätter höga mål för ett fossilfritt Sollentunahem.

## PÅ VÄG MOT FOSSILFRITT SOLLENTUNAHEM

Sollentunahem har tydliga mål för klimatarbetet. Vissa mål är redan nådda, och nu sätter vi nya.

**FÖR SOLLENTUNAHEM ÄR** klimatfrågan mycket viktig och vi arbetar på flera plan för en bättre miljö. Vi ingår i Allmännyttans klimatinitiativ, där målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030, och att energianvändningen ska minska med 30 procent sett från år 2007. Sollentunahem nådde målet om energieffektivisering redan år 2020, med en minskad energianvändning på 30 procent. Därför har vi beslutat att höja målet för vår minskning från 30 till 40 procent.

– Målet om ett fossilfritt Sollentunahem ska uppnås genom en kombination av energieffektivisering, byte av fordon och att själva producera miljövänlig energi med solens och vindens hjälp, säger Johnny Boström som är teknisk chef på Sollentunahem.

### Minskad energianvändning

Vi jobbar aktivt med att utveckla våra energioptimeringsverktyg för att minska energianvändningen.

Hela 85 procent av vårt bestånd har nu inbyggda sensorer för temperaturmätning i lägenheterna. Fastigheternas uppvärmning regleras då per automatik och vi slipper onödig överskottsvärme. Samtidigt får vi en god överblick över uppvärmningen, vilket underlättar vid eventuell felsökning.

Vi har under det senaste året bytt ut fläktaggregat i sex fastigheter med befintlig värmeåtervinning i Rotsunda och Norrviken. Detta har gett en ökad värmeåtervinning på 30 – 40 procent.

I Edsberg har vi bytt ut gamla fönster till nya energibesparande fönster.

Utöver dessa energibesparingsåtgärder, har vi bytt till nya snålspolande blandare i cirka 80 lägenheter i Edsberg, vilket ger en vattenbesparing på 10 – 15 procent.

### Mer miljövänliga fordon

Sollentunahem har som mål att ha en fossilfri bilpark 2024.

– Av våra 25 bilar är åtta fossildrivna och de kommer att bytas ut under 2022, så jag tror att vi kommer nå målet snabbare, säger Johnny.

Sollentunahems fordonspark har 26 egna laddplatser. Vi erbjuder även ett antal laddmöjligheter för elfordon för våra hyresgäster, och har förberett för att kunna utöka laddmöjligheterna för dem under kommande år.

# 85%

av vårt bostadsbestånd har sensorer för temperaturmätning

### El från förnybara källor

– All el som Sollentunahem köper in kommer från förnybara källor. Vi är delägare i vindkraftverk och har flera solcellsanläggningar. Vår ambition är att installera solceller i all vår nyproduktion och vid större renoveringar, säger Johnny.

Sollentunahem är dessutom aktiva i miljö- nätverksforum inom kommunkoncernen, vilket bidrar till ökad kunskap.

# LADDMÖJLIGHETER FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Andelen elbilar ökar stadigt och Sollentunahems hyresgäster efterfrågar möjlighet att ladda sina bilar i närhet till sin bostad, något som vi självklart vill bidra till.

**SOLLENTUNAHEM ERBJUDER SEDAN** tidigare sex laddboxar för elbilsaddning i garage i Topplocket i Tureberg. Under 2021 installerade vi även tio nya laddplatser vid vår parkeringsplats på Amorgränd i Rotsunda, vilket blev väldigt uppskattat av våra hyresgäster.

– Det är otroligt smidigt med en egen laddstolpe med fast kabel, säger Björn Rasmussen som är hyresgäst på Amorgränd. Genom att kunna ladda min hybridbil hemma, tar jag mig till jobbet på ren eldrift varje dag. Det är bra både för miljön och plånboken.



Andreas Ahlqvist,  
el-projektledare

## Redo för nästa steg

Under 2021 har vi förberett för ytterligare installationer av laddmöjligheter i våra bostadsområden de kommande åren. I förberedelserna undersöker vi om befintliga el- och kabelinstallationer går

att bygga om till installationer för laddning, och var det skulle kunna vara ekonomiskt hållbart att bygga helt nya installationer.

Parallellt med detta säkerställer vi att den befintliga elkraften i fastigheterna, utöver att förse bostäderna med el,

även har kapacitet för att ladda fordon.

Vi räknar med att installera laddboxar vid fastigheter i Edsberg, Norrviken och Tureberg under 2022. Vår målsättning är att detta sammantaget ska ge nya laddmöjligheter för cirka trettio fordon. Samtidigt fortsätter vi löpande att undersöka hur stor efterfrågan är hos våra hyresgäster. Om det är många som önskar laddmöjlighet för sina fordon, vill vi gärna skapa ytterligare

Laddplatser under 2021

# 10 st

Mål 2022: 30 nya



“ Genom att ladda min hybridbil hemma, tar jag mig till jobbet på ren eldrift varje dag. Bra både för miljön och plånboken. ”

*Björn Rasmussen, hyresgäst på Amorgränd*

möjligheter både i de planerade områdena och i andra.

– Vi befinner oss bara i början av vårt arbete med att erbjuda laddmöjligheter för

våra hyresgäster. Vi vill tillgodose behovet hos så många som möjligt som vill ladda sina fordon med el, säger Andreas Ahlqvist, som är el-projektledare på Sollentunahem.



# BRA ÖVERBLICK OCH FRAMFÖRHÅLLNING MED UNDERHÅLLSPLANER

Under 2021 har vi växlat upp vårt arbete med att göra tydliga underhållsplaner för förvaltningen av våra fastigheter.

**UNDERHÅLLSPLANERNA BESKRIVER** fastigheternas långsiktiga behov av underhåll och fungerar som beslutsunderlag och vägledning när vi planerar och prioriterar vilka insatser som bör göras när.

## Ligga steget före

Ett välplanerat underhåll underlättar för oss att bedöma och prioritera hela fastighetsbeståndet och samordna åtgärder mellan fastigheterna. Att genomföra rätt insatser i rätt tid minskar andelen brådslande fel som behöver åtgärdas, vilket i sin tur leder till nöjdare hyresgäster.

– Underhållsplaneringen är ett sätt att säkerställa en bra boendemiljö för våra hyresgäster, där allt är helt och fungerar som det ska i lägenheterna och på gårdarna. Den ger även ett hållbart arbetssätt för oss, med bra kontroll över framtida underhållskostnader, säger Hesam Shakeri som är teknisk förvaltare på Sollentunahem.

I planeringen tar vi höjd både för åtgärder som behöver göras på lång sikt (cirka 30 år), som till exempel fasadrenoveringar och byte av stammar eller fönster, och för åtgärder på kortare sikt som till exempel stamspolning. Vi säkerställer att de åtgärder

vi gör idag inte kommer att medföra högre underhållskostnader i framtiden.

## Fokus på boendemiljö och miljöpåverkan

I planerna prioriterar vi åtgärder som säkerställer att vi följer myndighetskrav, minimerar risken för skador och ser till att fastigheterna drivs på ett säkert och kostnadseffektivt sätt.



“Vi vill ge våra hyresgäster en bra boendemiljö och samtidigt minska vår miljöpåverkan.”

*Hesam Shakeri, teknisk förvaltare*

– Våra underhållsplaner omfattar även viktiga åtgärder för att förbättra boendemiljön för våra hyresgäster, minska vår

miljöpåverkan och energioptimera i enlighet med kommunens miljöplan, avslutar Hesam.

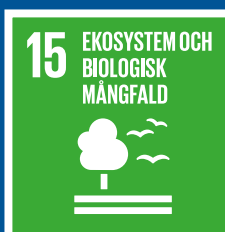
# EKONOMISK HÅLLBARHET

**Ekonomisk hållbarhet (lönsamhet över tid) är en grundläggande förutsättning för att vi ska kunna genomföra strategier, uppnå mål och arbeta hållbart över tid.**

- Vi strävar efter en affärsmodell som underlättar för våra kunder att agera hållbart.
- Vi nyttjar resurserna effektivt och deras värde upprätthålls genom lång användningstid, möjlighet att reparera, återanvända och återvinna varor och material. Detta synsätt genomsyrar bolagets arbete vid såväl förvaltning, som nyproduktion och renoveringar.



Dessa mål i FN:s Agenda 2030 fokuserar Solentunahem på inom ekonomisk hållbarhet:



# VERKSAMHET OCH INTRESSENTER: RISKER OCH ÅTGÄRDER

Här framgår de största risker som finns kopplade till Sollentunahems verksamhet och intressenter, och vilka åtgärder vi har vidtagit under 2021 för att hantera riskerna.

RISK OCH FÖRKLARING	ÅTGÄRDER UNDER 2021 (EXKLUSIVE LÖPANDE ARBETE)
<p><b>FINANSIERING</b></p> <p>En stabil ekonomi är avgörande för att vi ska kunna driva vår verksamhet, bygga och utvecklas. I samband med vår nyproduktion kommer vår belåning att öka och soliditeten sjunka.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tagit fram 10-årsprognos för resultat och investeringar.</li> <li>• Arbetat aktivt med att planera projektportföljen för nyproduktion och renovering av befintligt bestånd.</li> <li>• Tagit fram underhållsplaner per fastighet, vilket ger bättre styrning.</li> </ul>
<p><b>ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER</b></p> <p>Man ska vilja flytta till, och bo kvar, hos Sollentunahem. Då är trygghet, grönområden, service och mötesplatser avgörande.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anställt en trygghets- och säkerhetsansvarig, som arbetar för ökad trygghet i våra områden.</li> <li>• Anställt en utemiljösamordnare, som ansvarar för utemiljö och grönområden.</li> <li>• Skaffat kunskaper om hyresgästernas önskemål och nöjdhet.</li> </ul>
<p><b>NÖJDA KUNDER</b></p> <p>Våra hyresgäster ska få en god leverans av de tjänster som de betalar för.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genomfört omorganisation för att få bättre leverans gentemot kund.</li> <li>• Genomfört hyresgästundersökning som mäter nöjdhet, och påbörjat förbättringsaktiviteter.</li> <li>• Påbörjat genomlysning av arbetssätt, för att få bättre leveransförmåga gentemot kund.</li> <li>• Arbetat aktivt för att förbättra samarbetet med Hyresgästföreningen, vilket ger grund för ökat hyresgästinflytande.</li> <li>• Förbättrat arbetssätt och rutin för kundbemötande i Kontaktcenter.</li> </ul>
<p><b>STABIL FASTIGHETS- OCH IT-DRIFT</b></p> <p>En stabil fastighets- och it-drift är en förutsättning för att vi ska kunna säkerställa en trygg och fungerande boendemiljö som skalskydd och drift i våra fastigheter, t ex leverans av vatten, värme och el. Skyddar oss mot intrång i våra system, och åtkomst till dess personuppgifter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökat trygghet i fastighetsdriften genom energioptimeringsprogram (prognosstyrning, värmegivare, automatisk injustering av värme).</li> <li>• Höjt säkerheten för att nå våra system: Tvåstegsautentisering och skanning av all inkommande mejl för att förhindra virus och intrång.</li> <li>• Ökat medvetenheten om GDPR hos alla medarbetare och jobbat aktivt med att uppdatera och utveckla våra GDPR-arbetsätt.</li> </ul>
<p><b>KOMPETENS</b></p> <p>Våra medarbetare behöver ha rätt kompetens och förståelse för sina arbetsuppgifter, för att vi ska lyckas med vårt uppdrag. Avgörande faktorer för att säkra kompetensen i bolaget är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förmågan att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare.</li> <li>• Fokus på chefs- och medarbetaruppföljning och utveckling.</li> <li>• Medvetandegöra centrala processer, rutiner och riktlinjer för ökad efterlevnad och kvalitet i arbetet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvecklat tydlig rekryteringsprocess som omfattar analys av framtida kompetensbehov.</li> <li>• Uppdaterat befattningsbeskrivningar där ansvar, befogenheter och arbetsuppgifter tydliggörs.</li> <li>• Genomfört kontinuerliga temperaturmätningar som mäter bl a medarbetarnas upplevelse av engagemang, kompetens och lärande. Resultatet kopplas till handlingsplaner.</li> <li>• Genomfört årligen ledarskaps- och medarbetarutveckling för att stärka kompetens och kultur.</li> <li>• Genomfört verksamhetsutveckling genom att kartlägga processer och införa ledningssystem.</li> <li>• Tagit fram ett verktyg där vi säkerställer att vi följer miljölagarna.</li> </ul>

# LÅNGSIKTIGHET I PLANERING OCH INVESTERINGAR

För Sollentunahem innebär ekonomisk hållbarhet att vår verksamhet är långsiktig, resurseffektiv och lönsam.

**VI ÄR MÅNA** om att hushålla med resurser och att tänka långsiktigt när vi investerar i nya och äldre fastigheter och i vår förvaltning. Och lönsamhet är en förutsättning för att vi ska kunna bedriva och utveckla bolagets verksamhet. Under 2021 har vi därför lagt stort fokus vid att ta fram underhållsplaner för hela vårt bestånd, samt att förbättra vårt arbetssätt för inköp och hur vi hanterar och följer upp ärenden i våra fastigheter.

## Tydlig styrning med underhållsplaner

Underhållsplaneringen för vårt bestånd, fastighet per fastighet, bidrar starkt till en bättre ekonomisk hållbarhet för Sollentunahem. Planeringen ger oss en bra framförhållning vad gäller kommande behov, och en tydlig styrning av åtgärderna. I underhållsplanerna stakar vi ut de stora kostnaderna och de investeringar som vi kommer att behöva hantera på både kort och lång sikt.

– Nu kan vi arbeta med kostnader och investeringar i fastigheterna på ett mer proaktivt sätt, planera ekonomin därefter, och göra säkrare långsiktiga ekonomiska prognoser, säger Frank Hagberg, CFO/ekonomichef på Sollentunahem.



## Affärsmässigt arbetssätt för upphandling och inköp

Under året har vi genomlyst och förbättrat vår organisation och vårt arbetssätt för inköp, och ser fram emot att införa det nya arbetssättet fullt ut i början av 2022. I samband med detta utökar vi vår strategiska upphandlingskompetens, för att kunna genomföra ännu mer ekonomiskt hållbara

upphandlingar och inköp. Sammantaget ger detta oss en effektiv användning av bolagets ekonomiska resurser, vilket i sin tur bidrar till ett fungerande näringsliv samt att stimulera leverantörer, konkurrens och ekonomisk tillväxt. Självklart värnar vi även om miljöaspekter och sociala förhållanden i samband med våra inköp. Den inköpshandbok som vi har tagit fram under året tydliggör regelverket och utbildar

samtliga beställare i organisationen att agera affärsmässigt i sina inköpsprocesser.

## Effektivare hantering av fastighetsärenden

En välfungerande IT-drift och nödvändiga digitaliseringsåtgärder, både vad gäller våra fastigheter och vårt arbetssätt, är en viktig nyckel för Sollentunahem att kunna agera så resurseffektivt som möjligt. Vi arbetar med dessa frågor systematiskt, inte minst med fokus på fastighetsdriften.

– Under 2021 genomförde vi en stor systemförbättring, som effektiviserar hanteringen och uppföljningen av de ärenden som rör våra fastigheter, berättar Frank. Vi har bland annat infört ett digitalt signeringssystem som gör att vi till stor del slipper manuella underskrifter, fysisk postgång och risken att förlora dokument under hanteringen.

Det flöde som tidigare var pappersberoende har nu blivit helt digitalt, vilket har bidragit både till ökad säkerhet och att göra vårt arbete mer resurseffektivt.

För att öka förståelsen för IT-frågorna och skapa förutsättningar för medarbetarna att själva kunna åtgärda enklare frågor, har vi under året även lanserat en IT-handbok med tillhörande internutbildning.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 1-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den xx februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2021.

## Ägarförhållanden

Sollentunahem AB ägs till 100 procent av Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) som i sin tur ägs till 100 procent av Sollentuna kommun. Bolaget har säte i Sollentuna kommun. Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) upprättar koncernredovisning där Sollentunahem AB ingår.

Aktiekapitalet uppgår till 350,3 miljoner kronor, där samtliga 350 300 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

## Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

## Affärsidé

Sollentunahem förvaltar, bygger och hyr ut hållbara, trygga, attraktiva och välsköta boendemiljöer för våra hyresgästers olika behov. Vi är en serviceinriktad och professionell bostadsaktör som utvecklar verksamheten med kundens bästa för ögonen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2018 genomfördes en fission av AB Sollentunahem, där det gamla bolagets tillgångar och skulder delades upp mellan fem bolag varav ett är Sollentunahem AB. Under år 2021 har ordinarie verksamhet bedrivits i bolaget. Bolaget har genom förvaltningsavtal även förvaltat bolagen Sollentunafastigheter 2 AB och Sollentunafastigheter 3 AB.

Väsentliga händelser under året har varit att bolaget varit delaktigt i slutavräkning samt frånträdet av Sollentunafastigheter 3 AB som såldes oktober 2021. Övertagande av Central hyresfunktion för kommunkoncernen har genomförts. En större omorganisation av bolagets kärnverksamhet har genomförts tillsammans med rekrytering av ett antal nyckelkompetenser. Renoveringar och byten av hissar i 46 fastigheter har färdigställts likaså har ett större renoveringsprojekt avseende fönsterbyten fortgått inom fastighetsbeståndet i Edsberg.

Under året har 114 lägenheter återtagits som varit olovligt uthyrda i andra hand. Bolaget har också intensifierat arbetet med nyproduktion samt det planerade fastighetsunderhållet. Bolaget satte under året på allvar igång med nyproduktionsprojektet Esset 3-5 samt att det mindre om- och tillbyggnadsprojektet San Marco har färdigställts med 7 nyproducerade

lägenheter som resultat. Esset 3-5 beräknas färdigställas i fyra etapper under 2022 och kommer slutligen bidra med 133 nyproducerade lägenheter. Under året har underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet tagits fram per fastighet. Bolaget har under året reserverat 47,2 Mnkr för extra ordinära kostnader avseende sanerings- och garantiåtgärder, dessa kostnader är ej avdragsgilla för år 2021. Bolaget har erhållit koncernbidrag om 50 Mnkr för att balansera dessa extra ordinära kostnader. Bolagets resultat- och balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2021.

## Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin

Riktlinjer för att säkerställa arbetsmiljön och reducera risken för smittspridning har beaktats av Sollentunahem under hela året. De prioriterade funktioner och arbetsuppgifter som hela tiden måste upprätthållas har identifierats och följts upp.

Omställning till arbete på distans har fortsatt skett i stor utsträckning och Sollentunahem har fortsatt förstärka den interna och externa kommunikationen. Vidare har hyresreduktion beviljats till lokalhyresgäster baserat på en påvisad omsättningsminskning.

## Marknad

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2021 uppgår till 281 830 kvm varav lokaler utgör 37 670 kvm.

Sollentunahems lägenheter är fortsatt efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2021 till 97,2 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 9,87 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 23,66 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet 59 794 personer (59 955 personer 2020) anmälda.

Under 2021 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 1,1 procent från och med den 1 april.

Lokalerna i beståndet (13,7 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2021 en uthyrningsgrad om 90 procent.

## Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems ägo ingick vid årsskiftet 3 706 lägenheter, 187 lokaler samt 3 170 garage- och parkeringsplatser. Totalt förvaltade Sollentunahem 4 650 lägenheter, inklusive de i Sollentunafastigheter 2. I denna totalsiffra ingår också 207 lägenheter som förvaltas av Sollentunahem AB för Sollentunakommunfastigheter AB:s räkning. Sollentunahem administrerar 726 lägenheter för Sollentuna kommun, Central hyresadministration.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av NAI Svefa per den 31 december 2021. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 7,1 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,2 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för Sollentunahems fastigheter överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,9 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

## Resultatet

Årets resultat efter skatt uppgår till 4,9 miljoner kronor jämfört med 43,6 miljoner kronor föregående år.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 24,8 miljoner kronor.

Årets resultat påverkas betydligt av den extra ordinära avsättningen om 47,2 miljoner har hanterats som en ej avdragsgill kostnad. Detta påverkar underlaget för avsättning till periodiseringsfond samt årets skatt.

## Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,1 miljarder kronor (1,0 miljarder kronor 2020).

Genomsnittsräntan för året uppgår till 0,60 procent. Lånen säkerställs mot kommunal borgen samt med pantbrev.

Borgensavgiften uppgår till 0,25 procent.

Företagets finansiering sker i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy, som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering samt motparter. För att uppnå effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, ränteswappar.

Bolagets checkkredit uppgår till 145,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,6 år och räntebindningen till 3,1 år på befintliga lån.

## Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen är mycket stor och i dagsläget ser vi inga risker för vakanser i det befintliga bostadsbeståndet. Det är dock av yttersta vikt att noggrant analysera efterfrågan och betalningsviljan inför kommande nyproduktion, då utbudet av nya lägenheter med högre nyproduktionshyra är i balans med efterfrågan i ett flertal tillväxtkommuner i landet men också i Storstockholm. För att kunna hålla nere hyrorna i kommande nyproduktion arbetar vi aktivt att få

ner kostnaderna, t.ex. med standardiserade och nyckelfärdiga flerbostadshus med god utformning och bra energiprestanda. Samtidigt ställer vi krav på oss själva att de bostadsmiljöer som bolaget utvecklar upplevs som trivsamma och trygga av nya hyresgäster.

Sollentunahem har under de senaste åren satsat på att komma igång med nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta. Byggmaknaden är fortfarande stark och tillgången på mark är starkt begränsad, men amorteringskrav och plötslig nedgång på ägandemarknaden kan medföra en bättre balans, om än med större osäkerhet i analys av marknadens utveckling.

Vi arbetar aktivt med att stärka varumärket och att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna möta utmaningen.

Räntenivån är mycket låg, så även för Sollentunahem. De nya regler för begränsade ränteavdrag som infördes 2019 kan komma att påverka fastighetsbolagens lönsamhet framgent. Hur finansieringen av kommande nyproduktion hanteras blir därför extra viktigt för bolaget och kommun-koncernen där ett tätt samarbete med gemensam strategi är avgörande.

## Hållbarhetsrapportering enligt 6 kap Årl

I enlighet med årl 6 kap 11§ har Sollentunahem AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 1–28 i detta dokument.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	406 172	407 393	415 910	418 583
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-16 984	67 143	43 867	54 756
Avkastning på eget kapital (%)	-1,6	6,5	4,4	2,96
Balansomslutning (tkr)	2 356 816	2 220 432	2 390 017	2 221 302
Soliditet (%)	44,7	46,6	41,4	38
Antal anställda	79	81	71	59

## Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	350 300	527 006	43 566	920 872
Omdisposition av föregående års resultat		43 566	-43 566	-
Utdelning		-8 258		-8 258
Årets resultat			4 858	4 858
<b>Vid årets utgång</b>	<b>350 300</b>	<b>562 314</b>	<b>4 858</b>	<b>917 472</b>

## Förslag till resultatdisposition för Sollentunahem AB

Till årsstämman förfogande står:

	Kronor
Balanserat resultat	562 314 233
Årets resultat	4 857 586
<b>Totalt</b>	<b>567 171 819</b>
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:	
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	4 000 000
Att balansera i ny räkning	563 171 819
<b>Totalt</b>	<b>567 171 819</b>

## Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § (23,02 kr/aktie)

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § (11,42 kr/aktie)

Styrelsen i Sollentunahem AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 4 april 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 4 000 000 kronor, varav 4 000 000 kronor avser utdelning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i Sollentunahem AB uppgår till 567 171 819 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

Med hänsyn till det egna kapitalet i Sollentunahem AB anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna Stadshus AB:s hemställan om en utdelning om 4 000 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.



# RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Hyresintäkter	2, 3	376 026	367 535
Övriga förvaltningsintäkter	4	30 146	39 858
<b>Summa Nettoomsättning</b>		<b>406 172</b>	<b>407 393</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7	-239 054	-211 984
Underhållskostnader	8	-72 825	-24 929
Fastighetsskatt		-7 096	-6 925
<b>Driftnetto</b>		<b>87 197</b>	<b>163 555</b>
Av- och nedskrivningar	9	-68 327	-65 999
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18 870</b>	<b>97 556</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 10, 11	-21 011	-18 347
Försäljning, utrangering fastigheter	12	-5 249	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 390</b>	<b>79 209</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 643	-12 144
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 984</b>	<b>67 143</b>
Bokslutsdispositioner	13	34 741	-10 985
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 757</b>	<b>56 158</b>
Skatt på årets resultat	14	-12 899	-12 592
<b>Årets resultat</b>		<b>4 858</b>	<b>43 566</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	1 865 363	1 863 003
Pågående nyanläggningar	16	334 128	235 919
Inventarier	17	31 882	29 700
		2 231 373	2 128 622
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	18	27 202	24 619
Andra långfristiga fordringar	19	40	40
		27 242	24 659
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 258 615</b>	<b>2 153 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 221	1 135
Fordringar hos koncernföretag		54 307	4 503
Aktuell skattefordran		18 733	-
Övriga fordringar	20	501	2 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 231	5 237
		83 993	13 529
Kassa och bank	22	4 701	5 192
Koncernkonto		2 221	48 430
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>90 915</b>	<b>67 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 349 530</b>	<b>2 220 432</b>

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		350 300	350 300
		<b>350 300</b>	<b>350 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust	23	562 314	527 006
Årets resultat		4 858	43 566
		567 172	570 572
<b>Summa eget kapital</b>		<b>917 472</b>	<b>920 872</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	24	24 636	26 200
Periodiseringsfonder		134 913	118 090
		<b>159 549</b>	<b>144 290</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	25	47 158	575
		<b>47 158</b>	<b>575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	26	1 039 224	939 450
		<b>1 039 224</b>	<b>939 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	100 000	100 000
Leverantörsskulder		35 903	40 929
Skulder till koncernföretag		11 646	8 070
Skatteskulder		-	28 182
Övriga kortfristiga skulder	27	3 559	3 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	35 020	34 485
		<b>186 128</b>	<b>215 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 349 530</b>	<b>2 220 432</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-16 984	67 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		68 327	65 999
		51 343	133 143
Betald inkomstskatt		-11 588	-11 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>39 755</b>	<b>122 016</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-49 674	189 005
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		45 029	13 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 888</b>	<b>324 041</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-170 742	-210 433
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 583	-1 737
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-173 325</b>	<b>-212 170</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		99 774	-
Amortering av lån		-	-230 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-8 258	-8 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>91 516</b>	<b>-238 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-48 921</b>	<b>-126 729</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>53 622</b>	<b>180 351</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 922</b>	<b>53 622</b>

# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Siffror i parentes avser föregående års siffror.

## 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 förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

## Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och 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 belöper på perioden redovisas som intäkt.

## Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin

Principen är att Sollentunahem har beviljat hyresreduktion till sina lokalhyresgäster baserad på en påvisad omsättningsminskning

## Verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Företaget är verksam i Sollentuna Kommun och företagets intäkter fördelas på bostäder, lokaler och övrigt.

## 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.

## Leasingavtal

### Företaget som leasegivare

Företaget är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.

### Företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 7.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller formella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda. I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliknelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

### Låneutgifter

Inga låneutgifter har aktiverats under verksamhetsåret

## Skatt

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till

följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag och underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med en skattesats på 20,6%. Effekter av förändringen i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

## Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planmässiga avskrivningar och nedskrivningar, samt med tillägg för uppskrivningar, baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. Anläggningstillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas	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
Restpost	50
Inventarier	5
Vindkraftverk	25

## Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid 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 före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av

riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Värdepappersportföljer

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindingstid i låneportföljen samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar nettoredo visas under räntekostnader. Marknadsvärdet förändringar under swapavtalets löptid redovisas inte i resultatet. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet och säkringsredovisning tillämpas.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Fordringar redovisas som kortfristiga skulder med undantag för poster med förfalldatum mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som långfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

#### Obeskattade reserver

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

#### Likvida medel

Sollentunahem AB har medel i koncernens gemensamma Cashpool. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

#### Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

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

#### Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2021	2020
Bostäder	334 788	328 706
Lokaler	25 858	25 238
Övrigt	15 380	13 590
<b>Summa</b>	<b>376 026</b>	<b>367 534</b>

#### Operationell leasing

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

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

#### Leasegivare, hyresintäkter

Tkr	2021	2020
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	21 219	22 669
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	15 552	18 276
<b>Summa</b>	<b>36 771</b>	<b>40 945</b>

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 6 159 tkr (12 218 tkr).

#### Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	32%	38,5%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom samma koncern	8,4%	11,8%

#### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2021	2020
Övriga förvaltningsuppdrag	24 515	27 537
Försäkringsersättningar	-	-
Återvunna fordringar	225	338
Ersättningar från hyresgäster	2 928	2 456
Övriga sidointäkter	2 478	9 528
<b>Summa</b>	<b>30 146</b>	<b>39 859</b>

#### Not 5 Personal

Medelantalet anställda under året har varit 78 st (73) varav 36 kvinnor (33) och 42 män (40).

Antalet anställda vid årets slut var 74 st (81) varav 38 kvinnor (36) och 41 män (45).

Tkr	2021	2020
Löner och andra ersättningar	41 473	37 577
Sociala kostnader	19 799	16 214
varav pensionskostnader	5 000	3 867
varav pensionskostnader för styrelse och VD	580	124

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

	2021	2020
styrelse och VD	2 272	2 497
övriga anställda	39 201	35 060

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via Alecta för anställda tjänstemän inklusive VD och avtalspension SAF-LO för arbetare. För VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på ytterligare sex månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster.

Styrelsen bestod 2021-12-31 av fyra kvinnor (fyra) och två män (två). Företagets ledningsgrupp bestod 2021-12-31 av tre kvinnor (fyra) och tre män (två).

## Not 6 Driftkostnader

Tkr	2021	2020
Fastighetsskötsel	-29 867	-25 603
Reparationer	-23 996	-24 263
El	-14 732	-8 934
Vatten	-13 305	-13 136
Sopor	-9 921	-10 257
Fjärrvärme	-29 986	-24 105
Tomträttsavgäld	-921	-843
Fastighetsförsäkring	-2 620	-2 427
Kabel-tv	-1 207	-1 195
Hyses- och kundförluster	-962	-1 400
Fastighetsanknuten administration	-86 247	-77 598
Övriga driftkostnader	-28 456	-22 223
<b>Summa</b>	<b>-242 220</b>	<b>-211 983</b>

## Not 7 Leasingavtal - leasetagare

### Operationell leasing

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, kontorsmaskiner och fastighetstillbehör. Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår till ej väsentliga belopp.

Tkr	2021	2020
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	921	843
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	3 685	3 372
<b>Summa</b>	<b>4 606</b>	<b>4 215</b>

## Not 8 Underhållskostnader

Tkr	2021	2020
Planerade lägenhetsunderhåll	-18 947	-17 149
Planerade lokalunderhåll	-432	-394
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-53 446	-7 386
<b>Summa</b>	<b>-72 825</b>	<b>-24 929</b>

## Not 9 Av- och nedskrivningar

Tkr	2021	2020
Byggnader	-65 538	-63 358
Markanläggningar	-416	-416
Datorer	-73	-83
Inventarie- och maskiner fastighetsförvaltning	-1 786	-1 700
Egen utvecklad anläggningstillgång	-425	-248
Fordon	-90	-194
Nedskrivning	-	-
<b>Summa</b>	<b>-68 327</b>	<b>-65 999</b>

## Not 10 Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

Tkr	2021	2020
Personalkostnader	-10 321	-11 850
Övrigt	-10 690	-6 497
<b>Summa</b>	<b>-21 011</b>	<b>-18 347</b>

## Not 11 Arvode till revisorer

Ernst & Young och PwC

Tkr	2021	2020
Revisionsuppdrag	-276	-338
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-141	-98
<b>Summa</b>	<b>-417</b>	<b>-436</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 12 Försäljning, utrangering fastigheter

Tkr	2021	2020
Försäljning	-	-
Utrangering	-5 249	-
<b>Summa</b>	<b>-5 249</b>	<b>-</b>

## Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	2021	2020
Periodiseringsfond, årets avsättning	-24 853	-22 083
Periodiseringsfond, årets återföring	8 030	9 130
Överavskrivningar inventarier	1 564	1 968
Erhållna koncernbidrag	50 000	-
<b>Summa</b>	<b>34 741</b>	<b>-10 985</b>

## Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2021	2020
Skatt hänförlig till tidigare år	-123	-153
Aktuell skatt	-15 359	-14 177
Uppskjuten skatt	2 583	1 738
<b>Summa</b>	<b>-12 899</b>	<b>-12 592</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020
	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt	29 546		56 158
Skatt enligt gällande skattesats	-6 087	20,6%	-12 018
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader	-13 586		-13 706
Förändring uppskjuten skattefordran	2 583		1 738
Skatt hänförlig till tidigare år	-123		-153
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-110		-40
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	11 883		11 700
Schablonintäkt periodiseringsfond	-173		-113
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-5 613</b>		<b>-12 592</b>

**Effektiv skattesats** **19%**

## Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2021	2020
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 761 434	2 706 491
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	78 314	54 943
Avyttringar och utrangeringar	-10 335	-
Omklassificeringar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 829 413</b>	<b>2 761 434</b>

### *Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-980 176	-916 818
Återförda avskrivningar på utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-65 537	-63 358
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 045 713</b>	<b>-980 176</b>

### *Ackumulerade nedskrivningar*

Vid årets början	-136 788	-136 788
<b>Vid årets slut</b>	<b>-136 788</b>	<b>-136 788</b>

**Utgående planenligt restvärde byggnader** **1 646 912** **1 644 470**

### **Mark**

#### *Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	221 284	221 284
Avyttringar och utrangeringar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>221 284</b>	<b>221 284</b>

#### *Ackumulerade nedskrivningar*

Vid årets början	-7 500	-7 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>-7 500</b>	<b>-7 500</b>
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>213 784</b>	<b>213 784</b>

## Markanläggning

### *Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	8 494	8 494
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 494</b>	<b>8 494</b>

### *Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-3 746	-3 330
Årets avskrivning	-416	-416
<b>Vid årets slut</b>	<b>-4 162</b>	<b>-3 746</b>

**Utgående planenligt restvärde markanläggningar** **4 332** **4 748**

**Summa Förvaltningsfastigheter** **1 865 363** **1 863 003**

**Taxeringsvärden byggnader och mark** **4 372 952** **4 309 287**

varav mark 1 543 056 1 543 056

**Verkligt värde enligt oberoende värderingsman** **7 052 000** **6 317 400**

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2021 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 7,1 miljarder kronor. Marknadsbedömningar sker genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.



### Not 16 Pågående nyanläggningar

Tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	235 919	82 757
Under året nedlagda kostnader	176 523	208 105
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-78 314	-54 943
<b>Summa Pågående nyanläggningar</b>	<b>334 128</b>	<b>235 919</b>

### Not 17 Inventarier

Tkr	2021	2020
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	56 808	54 502
Nyanskaffningar	4 554	2 306
Avyttringar och utrangeringar	-72	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 290</b>	<b>56 808</b>

#### *Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-22 552	-20 079
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	85	-
Årets avskrivning	-2 373	-2 473
<b>Vid årets slut</b>	<b>-24 839</b>	<b>-22 552</b>

#### *Ackumulerade nedskrivningar*

Vid årets början	-4 556	-4 556
Årets nedskrivning	-13	-
Ackumulerade nedskrivning	-4 569	-4 556
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 882</b>	<b>29 700</b>

### Not 18 Uppskjuten skatt

Tkr	2021	2020
Ingående uppskjuten skattefordran	24 619	22 882
Årets förändring	2 583	1 737
<b>Utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>27 202</b>	<b>24 619</b>

Uppskjuten skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Skattesatsen som tillämpas är 20,6%.

### Not 19 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Bolaget innehar 90 st aktier à nominellt 2 347 kr i SABO Försäkrings AB. Aktierna är värderade till 0 kr. Bolaget innehar medlemskap i Husbyggnadsvaror Ekonomisk Förening med 40 tkr i insatskapital.

### Not 20 Övriga fordringar

Tkr	2021	2020
Fordran skattekonto		2 355
Övriga fordringar	501	299
<b>Summa</b>	<b>501</b>	<b>2 654</b>

### Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2021	2020
Förutbetalda leverantörsfakturer	4 445	2 302
Upplupna intäkter	2 195	1 048
Övriga förutbetalda kostnader	1 589	1 887
<b>Summa</b>	<b>8 229</b>	<b>5 237</b>

### Not 22 Kassa och bank

Tkr	2021	2020
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	4 701	5 192

### Not 23 Förslag till resultatdisposition

	Kronor
<i>Till årsstämans förfogande står:</i>	
Balanserat resultat	562 314 233
Årets resultat	4 857 586
<b>Totalt</b>	<b>567 171 819</b>

*Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:*

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	4 000 000
Balanseras i ny räkning	563 171 819
<b>Totalt</b>	<b>567 171 819</b>

Antal aktier uppgår till 350 300 st med ett kvotvärde på 1 000 kr/st.

### Not 24 Obeskattade reserver

Tkr	2021	2020
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	24 636	26 200
Periodiseringsfond 2016	-	8 030
Periodiseringsfond 2017	7 296	7 296
Periodiseringsfond 2018	11 007	11 007
Periodiseringsfond 2019	17 046	17 046
Periodiseringsfond 2020	52 629	52 629
Periodiseringsfond 2021	22 083	22 082
Periodiseringsfond 2022	24 852	-
<b>Summa</b>	<b>159 549</b>	<b>144 290</b>

### Not 25 Avsättningar

Tkr	2021	2020
Avsättning, åtagande Hoppet och Topplocket	47 158	-
Avsättning löneutfästelse	-	575
<b>Summa</b>	<b>47 158</b>	<b>575</b>

### Not 26 Fastighetslån

Tkr	2021	2020
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Lån med förfallodag inom ett till fem år från balansdagen	1 039 224	939 450
<b>Summa</b>	<b>1 139 224</b>	<b>1 039 450</b>

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument är inte upptagna i balansräkningen.

Tkr	Verkligt värde	Nominellt värde
<b>Derivatinstrument verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>-3 898</b>	<b>-11 126</b>
Swappar	-3 898	-11 126

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebinding i låneportföljen. Bolaget tillämpar inte verkligt värderedovisning av derivatinstrument då dessa endast innehas i säkringssyfte. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

### Not 27 Övriga skulder

Tkr	2021	2020
Momsskuld	-145	379
Löneskatt, källskatt och sociala avgifter	2 123	2 180
Förskott från kunder	962	1 020
Skattekontoskuld	619	-
<b>Summa</b>	<b>3 559</b>	<b>3 579</b>

### Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	27 617	26 810
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 965	4 609
Upplupna räntekostnader	678	786
Övriga upplupna kostnader	1 760	2 280
<b>Summa</b>	<b>35 020</b>	<b>34 485</b>

### Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	2021	2020
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	994	994
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Ansvarsbelopp Fastigo	752	600

### Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har två fastigheter köpts av Sollentuna kommunfastigheter AB.

Under året har hyresreduktion beviljats till lokalhyresgäster baserat på en påvisad omsättningsminskning.

# UNDERSKRIFTER

Sollentuna den 25 februari 2022

Maria Stockhaus  
Styrelseordförande

Hanna Clerkestam  
1:e vice ordförande

Katarina Roa Godoy  
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa  
Styrelseledamot

Mi Irveld  
Styrelseledamot

Tahir Qureshi  
Styrelseledamot

Anna Mellström  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2022

Öhrlings  
PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunahem AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentunahem 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 Sollentunahem AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunahem 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 25 januari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sollentunahem 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 Sollentunahem 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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 15 mars 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2021.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkstälts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Under året har vi även granskat huruvida bolaget säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter. I samband med granskningen har ett antal rekommendationer lämnats i syfte att stärka arbetet framgent. Granskningen redovisas i särskild rapport.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig, trots att vissa rekommendationer lämnats, se ovan. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Elektronisk signering den 22 mars 2022

Marija Babic

Ulf Zettervall

Av kommunfullmäktige i Sollentuna  
utsedda lekmannarevisorer

**Sollentunahem årsredovisning och hållbarhetsrapport 2021**

Produktion: Raring design

Omslag: Johanna Hanno/Jeroen Wolfers

Foto: Johanna Hanno: Sid 0, 1, 5, 7, 8, vissa bilder sid 10-11, 16, 18, 25

Jenny Lagerqvist: Sid 4, 14,15, 17, 19, 23, 28

Sussi Ardenfors: Samtliga porträttbilder

Illustrationer: Anna Carlsson