SOLLENTUNAHEM

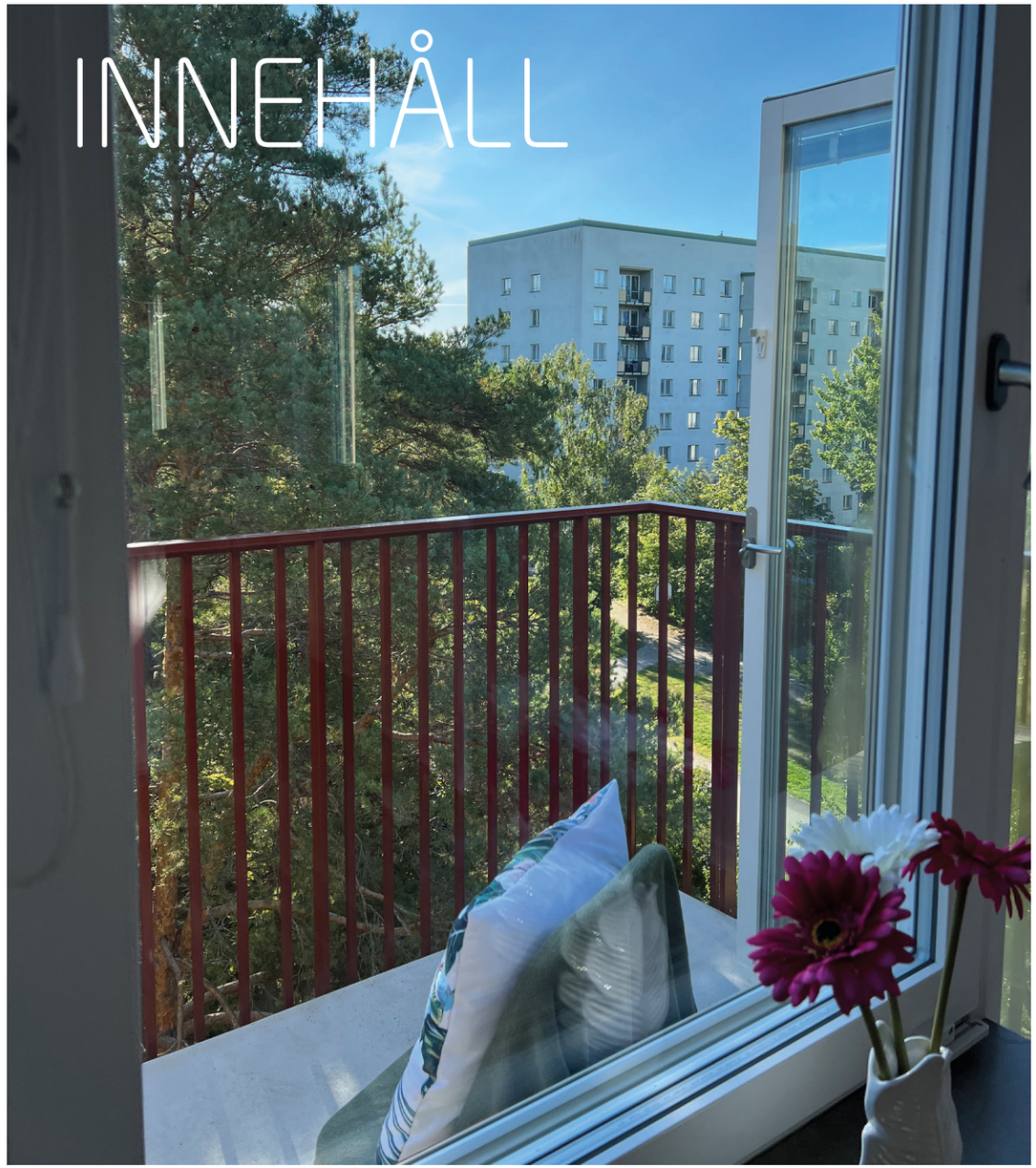
ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

Ökad trygghet i bostaden och området

Solceller på taken och ombyggnation av befintliga hus

Motverkar arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser

INNEHÅLL



DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM 3
STYRNING 4
VD HAR ORDET 5
LEDNING 6
STYRELSE 7
SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSARBETE 8
AGENDA 2030 9

MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET 10
MILJÖPERSPEKTIVET 10
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN 11
NYBYGGE MED SOLCELLER OCH OMBYGGNATION AV BEFINTLIGA HUS 13
TYDLIGARE UNDERHÅLLSPLANERING OCH FÖRBÄTTRAD ENERGIOPTIMERING 14
UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL 15

SOCIAL HÅLLBARHET 16
DET SOCIALA PERSPEKTIVET 16
TRYGGARE BOENDEMILJÖER, TRYGGARE HYRESGÄSTER 17
SUNDA BYGGARBETSPLATSER OCH VARIERADE BOSTADSOMRÅDEN 19
GODA ARBETSVILLKOR OCH INKLUDERING 20
UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL 22

RISKHANTERING 24

ÅRSREDOVISNING FÖR SOLLENTUNAHEM 26
REVISORNS YTTRANDE 26
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 27
RESULTATRÄKNING 30
BALANSRÄKNING 31
KASSAFLÖDESANALYS 33
NOTER 34
UNDERSKRIFTER 40
REVISIONSBERÄTTELSE 41
GRANSKNINGSRAPPORT 42

ÅRSREDOVISNING FÖR SOLLENTUNAFASTIGHETER 2 43
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 43
RESULTATRÄKNING 45
BALANSRÄKNING 46
KASSAFLÖDESANALYS 48
NOTER 49
UNDERSKRIFTER 53
REVISIONSBERÄTTELSE 54
GRANSKNINGSRAPPORT 55

DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM

Aktiebolaget Sollentunahem ägs helt av Sollentuna Stadshus AB, som i sin tur ägs helt av Sollentuna kommun.

Sollentunahem ska enligt bestämmelserna i kapitel 6 i årsredovisningslagen upprätta en hållbarhetsrapport. Denna hållbarhetsrapport omfattar Sollentunahem AB och Sollentunafastigheter 2. Sollentunahem medverkar till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort. Våra lägenheter förmedlas till personer som har anmält intresse i vår bostadskö. Vi erbjuder även trygghetsboenden, seniorboenden och ungdomsboenden samt administrerar Sollentuna kommuns uthyrning av lägenheter inom äldreboenden, studentboenden, LSS-boenden (bostäder med särskild service för vuxna) och bostäder som Socialnämnden fördelar. Utöver detta hyr vi ut lokaler till företag och organisationer, samt garage- och parkeringsplatser.

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.

Kunder:
Befintliga och potentiella bostads- och lokalhyresgäster.

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

Värdeord:
Våra värdeord, som samtliga medarbetare omfattas av, beskriver hur vi ska agera internt och externt. Värdeorden och dess innebörd är förankrade i bolaget och finns tillgängliga i vårt ledningssystem. Våra värdeord är ”affärsmässig”, ”engagerad” och ”ansvarstagande”.

Resultat
19,2
miljoner kr

Omsättning
407,1
miljoner kr

Totalt antal medarbetare
82
heltidsanställda och visstidsanställda*

Vi äger och förvaltar
3 881
lägenheter

188
lokaler

2 660
garage- och parkeringsplatser

Vi förvaltar för Sollentunafastigheter 2
736
lägenheter

47
lokaler

377
garage- och parkeringsplatser

Vi förvaltar för Sollentuna Kommunfastigheter AB
160
lägenheter

2
lokaler

Vi administrerar för Sollentuna kommun
706
lägenheter

*45 kvinnor och 37 män

STYRNING

Sollentunahem är ett allmännyttigt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) med uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder i Sollentuna kommun.

BOLAGET SKA DRIVAS enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov med ett varierat utbud av god kvalitet som attraherar olika hyresgäster. Förutom att tillgodose olika bostadsbehov omfattas det allmännyttiga syftet av ett bredare samhällsansvar där bolaget förväntas ha ett såväl etiskt, som miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Ägarens styrdokument är främst bolagsordningen och ägardirektivet, som pekar ut företagets riktning. Av bolagsordningen framgår bland annat att ”bolaget har till föremål för sin verksamhet att i Sollentuna kommun förvärva, uppföra, äga, avyttra och förvalta fastigheter huvudsakligen avsedda för bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt”.

Ägardirektivet fastställs av kommunfullmäktige på Sollentunahems årsstämma eller extra bolagsstämma. Av ägarviljan framgår bland annat bolagets sociala, ekonomiska samt miljö- och klimatansvar:

- Medverkar till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.
- Har en kostnadseffektiv fastighetsförvaltning som erbjuder attraktiva och prisvärda bostäder.
- Ökar kundnyttan genom ständiga förbättringar och effektiviserar verksamheten genom systematiskt kvalitetsarbete.
- Förädlar och optimerar fastighetsportföljen genom nyproduktion (1 500 lägenheter klara t.o.m. 2029), förvärv, byte och försäljning av fastigheter.
- Tar ett socialt ansvar till exempel genom boinflytande och vräkningsförebyggande åtgärder, och skapar trygga och säkra bostadsområden.
- Skapar hållbart boende och hållbar förvaltning. Tar ett miljö- och klimatansvar och minskar klimatpåverkan.
- Håller en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå utan kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra styrande dokument inom kommunkoncernen, gäller i tillämpliga delar som komplement till bolagets ägardirektiv.

Affärsplanen är det strategiskt styrande dokumentet för Sollentunahem, som visar hur bolaget ska utvecklas.
Vårt hållbarhetsarbete är grunden i det vi gör och hållbarhetsaspekterna ingår i affärsplanens övergripande mål inom följande fokusområden: kund, fastighet, attraktiv arbetsgivare, ekonomi och varumärke. Affärsplanen visar på bolagets inriktning, mål och leveranser de närmsta tre åren. De övergripande målen bryts ner i verksamhetsplaner med mål och aktiviteter för kommande år i syfte att uppfylla affärsplanens övergripande mål. Verksamhetsplanerna följs regelbundet upp för att säkerställa styrningen av verksamheten och vid behov göra nödvändiga förändringar.

VD HAR ORDET

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING OCH ÖKAD TRYGGHET

Under 2022 har Sollentunahem minskat sin energiförbrukning, projekterat för ombyggnation som alternativ till nybyggnation samt arbetat aktivt för att motverka arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser. Vi ser även att tryggheten hos våra hyresgäster har ökat.

VÅR STRÄVAN ATT minska bolagets klimatpåverkan har fortsatt i oförminskad takt under 2022. Detta genom hållbarhet i nybyggnation, underhåll och fastighetsskötsel. Vi har projekterat för ombyggnation som alternativ till nybyggnation, och utökat våra solcellsanläggningar. När vi har byggt nytt har vi valt en klimatsmart metod, som i våra nya hus i Edsberg dit vi har haft glädjen att välkomna de första hyresgästerna.

Utöver att vi har tillskapat nya lägenheter i Esset, beslutade den politiska majoriteten i Sollentuna kommun under året att pausa den sedan tidigare planerade försäljningen av drygt 700 lägenheter i Edsberg. Lägenheterna fortsätter nu att förvaltas av Sollentunahem, vilket ger oss förutsättningar att fortsätta bygga den trygghet som vi vill att hyresgästerna ska uppleva.

Självklart har vi, liksom övriga bostadsbranschen, påverkats av de stora ekonomiska utmaningarna i form av stigande inflation, räntor och energipriser. Vi har noggrant följt denna utveckling under året, för att bibehålla en hållbar och stabil verksamhet.

Samtidigt som det har varit oroligt i omvärlden, visar årets hyresgästundersökning glädjande nog att våra hyresgäster upplever att deras trygghet har ökat, både i boendet och området. Vi ser det som ett kvitto på att vårt arbete med trygghetshöjande åtgärder, som trygghetsvandringar, trygghetsvärdar och en skärpt uthyrningspolicy, ger effekt.
För att även bidra till en sund byggbransch har vi under året blivit medlemmar i föreningen Rättvist Byggande, som arbetar för att motverka arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser. Dessutom är vi stolta vinnare av Fastigopriset 2022, för trygga arbetsplatser. ”Sollentunahem har säkerhetstänk för personalen i sitt DNA”, lyder en del av motiveringen.

Anna Mellström, VD

LEDNING

Sollentunahems organisation består 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.

KOMMUNIKATIONSAVDELNINGEN
Ansvarar för extern och intern kommunikation, varumärket samt Kontaktcenter inklusive reception.

HR-AVDELNINGEN
Ansvarar för HR-frågor, löneadministration och verksamhetsutveckling.

STYRELSE

Sollentunahems styrelse består av sex ledamöter och sex suppleanter som är politiskt tillsatta (en suppleantpost har varit vakant under 2022). Styrelsen har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från och med årsstämman 2022 intill årsstämman 2023. Årsstämman 2023 hålls den 3 april.

Gruppbild, från vänster:
Eje Sandberg, suppleant
Andreas Borgegård, suppleant
Mi Irveland, styrelseledamot
Anders B Lundberg, suppleant
Tomas Franzén, suppleant
Maria Stockhaus, ordförande
Jan Elieson, suppleant
Hanna Clerkestam, 1:e vice ordförande

Saknades vid gruppbilden:
Katarina Roa Godoy, 2:e vice ordförande
Seppo Karmitsa, styrelseledamot
Tahir Qureshi, styrelseledamot

Att ta hållbarhet på allvar är för oss på Sollentunahem att påverka och ta ansvar för Sollentunas stadsutveckling. Den ska på bästa sätt värna om och bidra till dagens och morgondagens invånare och miljö.

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSARBETE

VI FÖRSTÅR ATT de beslut vi fattar i dag kan få stor inverkan på kommande generationer. Därför strävar vi efter att ta hänsyn till de sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter som tillsammans bidrar till en hållbar utveckling. Vi är ett företag som skapar långsiktigt värde för våra kunder och ägare, men också för det samhälle vi verkar i.

Hållbarhetsforum och Miljöforum

I Sollentunahems Hållbarhetsforum fattas företagsövergripande beslut gällande hållbarhetsfrågor. Grunden för forumet utgörs av hållbarhetspolicyn som berör hela bolagets organisation. Medlemmarna i forumet utgörs av den strategiska ledningsgruppen. Verksamhetsutvecklingsansvarig är sammankallande.

Miljöforum är bolagets forum för operativt stöd och samordning av miljö- och klimatfrågor och utgör en plattform för interna arbetsmöten, främst inom kärnverksamheterna fastighetsutveckling och förvaltning.

Ledningssystemet

Sollentunahems styrande dokument är kopplade till ledningssystemet, där våra arbetssätt finns beskrivna. Ledningssystemets syfte är att säkerställa att arbetsuppgifter utförs på bästa sätt för att stödja vår affär och våra mål samt bidra till effektiva och värdeskapande arbetssätt. Vårt förbättringsarbete är en integrerad del av hållbarhetsarbetet i syfte att kontinuerligt stärka hållbarhetsaspekterna i våra arbetssätt, förbättra kompetensen gällande hållbarhetsfrågor och stärka vår hållbarhetskommunikation såväl internt som externt. I ledningssystemet säkerställer vi att bolaget följer de lagar och krav som vi berörs av, samt omhändertar våra hyresgästers behov av dialog och inflytande.

Våra intressenter:

ÄGARE – SOLLENTUNA KOMMUN
Dialog sker genom ägardirektiv, bolagsstämma och gemensamma policys och handlingsplaner. Styrelseordförande och vd för Sollentunahem har avstämningar med styrelseordförande och vd för moderbolaget Sollentuna Stadshus AB fyra gånger per år.

HYRESGÄSTER
Dialog sker genom årlig kundundersökning och genom daglig kontakt främst via Kontaktcenter och medarbetare i våra bostadsområden.

MEDARBETARE
Dialog sker genom medarbetarmöten, avdelnings- och enhetsmöten, medarbetardagar samt genom temperaturmätningar. Samtliga medarbetare kan kanalisera förbättringsförslag via ledningssystemet och oegentligheter via bolagets visselblåsarfunktion.

LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER
Dialog sker vid upphandling av produkter och tjänster samt i samband med uppföljningar av genomförda arbeten och vid avtalsförhandlingar.

BRANSCHORGANISATIONER OCH SAMARBETSPARTNER
Dialog sker genom nätverksmöten, seminarier och vid utbildningstillfällen, främst med Sveriges Allmännytta kopplat till klimatinitiativet. Vi samverkar aktivt med Polisen gällande trygghet och säkerhet genom veckovisa avstämningar och genom föreningen BID Tureberg (samverkan mellan fastighetsägare, föreningar, kommunen och Polisen) i trygghetsfrågor.

AGENDA 2030

Av den resolution som antogs av FN:s generalförsamling 2015 (Omvandla vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling) framgår att avskaffandet av alla former och dimensioner av fattigdom, inklusive extrem fattigdom, är den största globala utmaningen.

I GRUND OCH BOTTEN är en effektiv förvaltning av jordsystemet en oundviklig förutsättning för en långsiktig mänsklig välfärd inom planetens gränser.

Agenda 2030 omfattar 17 övergripande globala mål för hållbar utveckling med 169 delmål som världens länder arbetar utifrån, på såväl internationell som lokal nivå. Målen är integrerade och hänger ihop och består av den sociala, miljömässiga och ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Till höger framgår vilka globala hållbarhetsmål med relevanta delmål som berör Sollentunahem.

7. Hållbar energi för alla
Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

7.2 Öka andelen förnybar energi.
7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Verka för varaktig inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion.
8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla.
8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik.
8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.

11. Hållbara städer och samhällen
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad.
11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering.
11.6 Minska städers miljöpåverkan.
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.

12. Hållbar konsumtion och produktion
Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.

13. Bekämpa klimatförändringarna
Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.

15. Ekosystem och biologisk mångfald.
Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstöringen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

16.Fredliga och inkluderande samhällen
Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva och inkluderande institutioner med ansvarstänkande på alla nivåer.

16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden.
16.5 Bekämpa korruption och mutor.
16.10 Säkerställa allmän tillgång till information och skydda de grundläggande friheterna.

Mer information om de globala målen och Agenda 2030 hittar du på www.globalamalen.se

MILJÖPERSPEKTIVET

Den miljömässiga (ekologiska) hållbarheten innebär att social och ekonomisk utveckling sker inom gränserna för vad planeten klarar av.

EN AV DE STORA MILJÖFRÅGORNA som idag oroar mest är den ökande växthuseffekten. Världens länder kom år 2015 överens (Parisavtalet) om att begränsa uppvärmningen till under 2 grader Celsius, men med sikte på att inte överstiga 1,5 grader. FN:s klimatpanel IPCC sammanställer forskningsresultat från hela världen, som utgör diskussions- och beslutsunderlag för hur samhället bör förhålla sig till fortsatta utsläpp av växthusgaser. Utifrån den pågående växthuseffekten och människans påverkan vidtar allt fler länder åtgärder för att hejda utvecklingen genom att minska utsläppen av koldioxid som kommer från användningen av fossila bränslen. Världens utsläpp ska halveras till 2030 och vara nära noll 2050. Dessutom är social och ekonomisk utveckling beroende av att planetens resurser bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt. Biologisk mångfald ska kunna ge oss ekosystemtjänster som livsmedel, ren luft, byggmaterial och energi.

För att kunna bedriva Sollentunahems verksamhet inom ramen för jordens biologiska kapacitet och bidra till att bekämpa klimatförändringarna behöver vi som bolag ta vårt ansvar för vår direkta och indirekta miljöpåverkan.

Sollentunahem har identifierat klimatpåverkan och biologisk mångfald som väsentliga hållbarhetsaspekter i vårt miljöarbete.

Relevanta globala hållbarhetsmål att förhålla sig till är: 7. Hållbar energi för alla, 11. Hållbara städer och samhällen, 12. Hållbar konsumtion och produktion, 13. Bekämpa klimatförändringarna och 15. Ekosystem och biologisk mångfald. Detta understödjs av forskning inom ramen för konceptet planetens gränser. Begreppet ”planetära gränser” pekar ut miljöprocesser som skapar stabilitet för livet på jorden. Samtliga processer påverkas av människans aktiviteter. För var och en av dessa miljöprocesser har forskare definierat säkra gränsvärden, baserat på vetenskapliga underlag. Överskrider vi dessa gränser är det sannolikt att plötsliga negativa förändringar sker. Det är mänskliga aktiviteter som genom ökad konsumtion och efterfrågan på naturresurser och energi orsakat att flera av de planetära gränserna har överskridits, bland annat miljöprocesserna kopplade till klimatförändringar och förlust av biologisk mångfald genom arters utdöende.

Mål och mätetal

Sollentunahem har ställt sig bakom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som omfattar två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till år 2030 räknat från 2007 (Sollentunahems mål är 40 %).

Sollentunahem har inget specifikt mål eller mätetal kopplat till biologisk mångfald, men en redogörelse finns i punktform över vilka aktiviteter vi har vidtagit för att gynna den biologiska mångfalden inom ramen för vår egen verksamhet. Se nästa sida, ”Minskad klimatpåverkan”.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Sollentunahem strävar efter att minska klimatpåverkan och öka biologisk mångfald genom hållbarhet i nybyggnation, underhåll och fastighetsskötsel.

VI ARBETAR MEDVETET för att minska vår energianvändning och ge våra hyresgäster möjligheter som underlättar klimatsmarta val.

Mål: fossilfritt år 2030

Allmännyttans Klimatinitiativ har som mål att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria år 2030. Därtill har Sveriges allmännytta som mål minska sin energianvändning med 30 procent till år 2030, räknat från år 2007.

Eftersom Sollentunahem nådde målet om minskad energianvändning redan år 2020, har vi höjt vårt mål till 40 procent. Dessutom strävar vi efter att minska våra koldioxidutsläpp genom att göra energieffektiva värme-, vatten- och elinstallationer samt införa fossilfri bilflotta.

Exempel på insatser under 2022 för att minska klimatpåverkan:

- Startat Hållbarhetsforum, som är bolagets forum för strategiskt stöd och samordning av hållbarhetsfrågor.
- Lanserat bolagets ledningssystem, vars syfte bland annat är att integrera hållbarhetsfrågorna i våra arbetssätt.
- Minskat elförbrukning genom att byta ut fläktaggregat.
- Bytt ut 3 280 fönster till nya energibesparande fönster.
- Minskat antal fossildrivna fordon från 8 till 3.
- Antagit en underhållsstrategi och minskat andelen felavhjälpande/akut underhåll genom tydligare underhållsplanering.
- Installerat solceller på taken i 3 nybyggda hus.
- Installerat energieffektiv belysning utomhus, i trapphus och vid parkeringsplatser, vilket även bidrar till en tryggare boendemiljö.
- Infört återvinning av avloppsvatten i 3 nybyggda hus, vilket ger värme till lägenheterna.
- Projekterat för ombyggnation av 3 befintliga tomställda hus, istället för att bygga nytt på de aktuella platserna.

Exempel på insatser under 2022 för att öka biologisk mångfald:

- Värnat om biologisk mångfald vid trädvård och gallringar till exempel genom att lämna död ved och bevara högstubbar.
- Skapat och vidareutvecklat utemiljöerna kring husen på ett sätt som gynnar mångfald av växt- och insektsarter.
- Gjort om 2 gräsmattor till ängsmark, vilket ger bättre möjlighet för insektsliv och pollinering.
- Tillhandahållit 5 bikupor, som förvaltas av en hyresgäst. Bina ger bra pollinering i området, och fin honung som grannar och andra får köpa om de önskar.

”Vi är särskilt stolta över att vi har minskat vår energianvändning och ökat antalet elbilsladdplatser för våra hyresgäster.”

Andreas Ahlqvist, tillförordnad teknisk chef

Hyresgästernas klimatpåverkan

Individer ger upphov till klimatpåverkan genom bland annat resor till och från jobbet och sin förbrukning av el, värme och vatten.

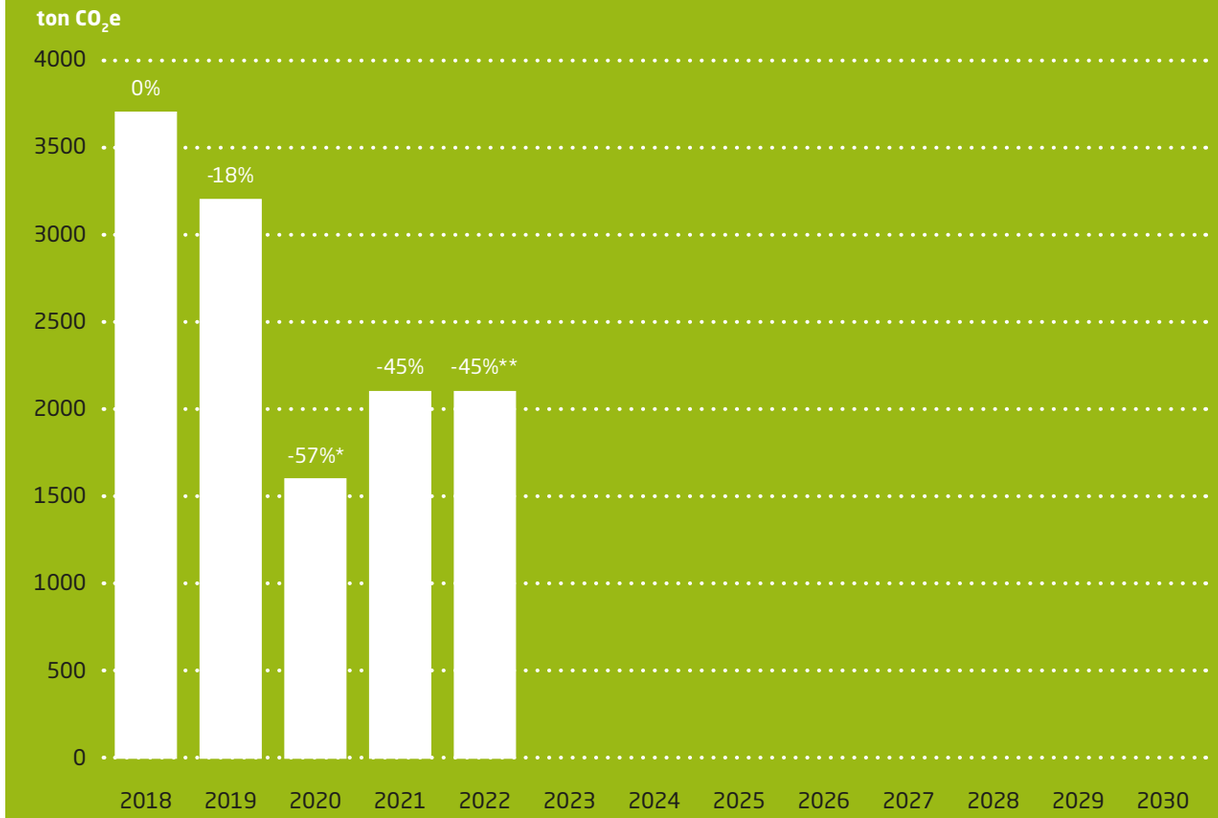
Undersökningsföretaget Aktiv Bo:s rapport om vad hyresgäster (baserad på 87 000 svar år 2022) tycker om fastighetsbolagens hållbarhetsarbete visar att dagens hyresgäster lägger stor vikt vid att deras fastighetsägare agerar miljömedvetet. Möjligheten att leva och bo på ett hållbart sätt blir allt viktigare. Det gäller till exempel källsortering, miljövänliga transportalternativ och användning av el, värme och vatten.

Insats för våra hyresgäster under 2022:

- Installerat totalt 35 nya elbilsladdare i vårt bestånd.

Årlig förändring av klimatutsläpp (market-based method)

Beräkningen av bolagets växthusgasutsläpp utgår från Greenhouse Gas Protocol (GHG).
Utsläppen är indelade i tre scope (skop) varav Sollentunahem redogör för utsläpp som omfattar:
Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av företaget.
Scope 2: Indirekta utsläpp från inköpt el, ånga, värme och kyla.



Köpt el och värme ska enligt GHG redovisas på två sätt: location-based method eller market-based method. Sollentunahem har valt market-based method, som ”redovisar klimatutsläppen baserade på den produkt du köper ursprungsmärkt/grön produkt eller residual (det som blir över på nätet).”
*2020 var ett varmt år, vilket medförde en låg förbrukning av fjärrvärme.
**Preliminär uträkning via Sveriges Allmännytta. Slutgiltig uträkning redovisas i september 2023.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

NYBYGGE MED SOLCELLER OCH OMBYGGNATION AV BEFINTLIGA HUS

Under 2022 kunde de första hyresgästerna flytta in i nybyggda Esset i Edsberg, och vi har planerat för att bygga om tre befintliga hus för att skapa nya lägenheter.

ESSET BESTÅR AV 133 lägenheter fördelat på fyra olika hus. Husen byggs till stor del enligt samma standard som Miljöbyggnad Silver, vars mål bland annat är låg energiåtgång, bra ventilation, luftkvalitet och dagsljusinsläpp samt att man undviker skadliga kemikalier. Husen i Esset har solceller på taken och avloppsvatten återvinns för att ge värme till lägenheterna. De tre första husen blev inflyttningsklara i oktober – november 2022 och det fjärde huset har inflyttning i april 2023.

Bygger om istället för att bygga nytt

I samband med reparations- om- och tillbyggnadsarbeten passar vi på att göra energieffektiviseringsåtgärder, välja hållbara material och bevara sådant som fortfarande har en bra livslängd. När det är möjligt väljer vi att bygga om befintliga hus, som alternativ till att bygga nytt. Under 2022 har vi projekterat för ombyggnation av det för närvarande tomställda Esplanaden i Edsberg. Där väljer vi att använda befintlig husstomme, vilket bidrar till att minska koldioxidutsläppen. En sådan lösning medför ganska stora begränsningar i hur vi kan utforma huset, vilket vi bedömer vägs upp av miljövinsterna.

Under 2022 har vi projekterat för ombyggnation av det för närvarande tomställda huset Esplanaden i Edsberg.

Vi har även projekterat för att bygga om två äldreboenden som länge stått tomma; fastigheterna Spaden 1 i Häggvik och Hållplatsen 8 i Helenelund som vi köpte av Sollentuna Kommunfastigheter AB (SKAB) i slutet av 2021. Vi räknar med att det blir totalt 75-100 lägenheter i dessa två hus.

Nybyggt i kvarteret Esset, på Ribbings väg i Edsberg.

> **”De nybyggda husen i Esset har solceller på taken och avloppsvattnet återvinns för att ge värme till lägenheterna.”**

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

TYDLIGARE UNDERHÅLLSPLANERING OCH FÖRBÄTTRAD ENERGIOPTIMERING

Solceller på taket vid Topplocket i Tureberg.

Under 2022 har vi antagit en underhållsstrategi och fortsatt att förbättra underhållsplaner och energioptimering.

VIKTIGA PRIORITERINGSPUNKTER i den underhållsstrategi som Sollentunahem antog 2022 är att minska andelen fel-avhjälpande/akut underhåll genom tydligare planering. Vi fasar ut farliga ämnen från våra fastigheter och är måna om att identifiera byggmaterial som är möjligt att återanvända i våra egna fastigheter, eller som kan säljas till extern part.

Egen energi från sol och vind

Vi satsar på att hela tiden förbättra vår miljö- och energi-optimering för att minska våra koldioxidutsläpp. All el som Sollentunahem köper in kommer från förnybara källor. Dessutom är vi delägare i tre vindkraftverk placerade i Dalarnas län, som beräknas generera ca 25 gigawattimmar (GWh) per år. Vi har även sex solcellsanläggningar i Tureberg och Edsberg med totalt 209 kilowattpeak installerad effekt (kWp, dvs toppeffekten som en solcell kan producera givet vissa bestämda förhållanden).

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Redovisning av nyckeltal och dess utfall under de senaste tre åren. Nyckeltalen på denna sida avser endast Sollentunahem, och inkluderar inte Sollentunafastigheter 2. Detta eftersom Sollentunafastigheter 2 har varit planerat för försäljning.

Fjärrvärme och kyla

Mått: kWh/m²

Utfall 2022
84,6

Utfall 2021
102*

Utfall 2020
92,8

*Högre förbrukning jämfört med år 2020 och 2022 beror på att 2021 var ett kallare år.

Elförbrukning

Mått: kWh/m²

Utfall 2022
21,4

Utfall 2021
25,3

Utfall 2020
24,3

Klimatinitiativet, minskad energianvändning*

Mått: procent, 1–100 %

Utfall 2022
32,9 %

Utfall 2021
24,8 %

Utfall 2020
31,8 %

Klimatiniativets mål om minskad energianvändning till år 2030 är 30 %, Sollentunahems mål är 40 %.
*Avser Sollentunahems faktiska energianvändning, som omfattar uppvärmning, fastighetsel och varmvatten.

Vattenförbrukning

Mått: m³/m²

Utfall 2022
1,19

Utfall 2021
1,33

Utfall 2020
1,38

Egen produktion av el

Mått: kWh/m²

Utfall 2022
16,2*

Utfall 2021
18,8

Utfall 2020
20,4

*Lägre elproduktion jämfört med föregående år beror på att det har blåst mindre under 2022.

Klimatutsläpp

Mått: ton koldioxid

Utfall 2022
2 106*

Utfall 2021
2 140

Utfall 2020
1 678

* Orsak till låg förändring jämfört med 2021: Alla värmepumpar som ska ersätta förbrukning av fjärrvärme är inte driftsatta (mål att driftsätta under 2023). Fjärrvärmeförbrukning är väderberoende, vilket medför varierande utfall från år till år.

DET SOCIALA PERSPEKTIVET

Den sociala hållbarheten innebär att kunna tillgodose de grundläggande basbehoven och mänskliga rättigheter inom gränserna för vad planeten klarar av.

DET SOCIALA PERSPEKTIVET berör människors livsvillkor, välmående, utbildning, trygghet, social rättvisa, maktutövning och möjligheterna att förbättra dessa. Hållbart företagande enligt regeringens definition omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Inom dessa fyra huvudsakliga områden ingår även jämställdhet, mångfald och affärsetik. Hållbart företagande innebär ytterst strävan efter en långsiktigt hållbar affär, vilket innebär en integrering av hållbarhetsfrågor i affärsstrategin och styrningen av bolaget. Som ett allmännyttigt bostadsbolag har vi miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för denna påverkan och därför engagerar vi oss och samverkar med andra för att öka värdeskapandet i det lokalsamhälle vi verkar i.

Sollentunahem har inom ramen för trygghets- och säkerhetsarbetet börjat använda en analysmodell av lokalsamhälle eller bostadsområden framtagen av Per-Olof Hallin vid Malmö universitet. Analysmodellen ger vägledning i hur ett lokalsamhälle eller bostadsområde kan analyseras utifrån boendes livsvillkor, vad som skiljer ett fungerande bostadsområde från ett problemområde, hur utvecklingen och effekterna av olika åtgärder ska följas upp, samt hur involvering och samarbete med olika aktörer kan bedrivas. Analysmodellen tillsammans med broken windows-teorin, som är en modell för arbetet med brottsbekämpning som går ut på att skapa trygga miljöer, genomsyrar vårt trygghets- och säkerhetsarbete.

Sollentunahem fokuserar sitt sociala arbete genom mål och aktiviteter inom väsentliga områden som trygghet och säkerhet bland annat genom platssamverkan i organiserad form med andra aktörer, samt anställdas arbetsvillkor med avseende på jämställdhet inom såväl vår egen verksamhet som hos våra entreprenörer. Relevanta globala hållbarhetsmål för bolaget att förhålla sig till är: 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, och 11. Hållbara städer och samhällen samt 16. Fredliga och inkluderande samhällen. Av artiklarna i detta avsnitt framgår vilka insatser vi har gjort under året inom dessa områden.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

TRYGGARE BOENDEMILJÖER, TRYGGARE HYRESGÄSTER

Som allmännyttig bostadsaktör vill vi bidra till Sollentuna kommuns mål att inte finnas med på Polisens lista över utsatta områden år 2030.

SOLLENTUNAHEMS TRYGGHETSARBETE FÖLJER broken windows-teorin, en modell för brottsbekämpning som går ut på att skapa trygga miljöer, och inom samarbetet i föreningen BID Tureberg har vi under 2022 genomfört cirka 6 timmar trygghetsvandringar. Under trygghetsvandringarna jobbar vi tillsammans med Polisen, andra fastighetsägare och Sollentuna kommun för att stärka känslan av trygghet och trivsel i våra utsatta områden Edsberg och Tureberg. Under vandringarna identifierar vi sådant som skapar otrygghet och behöver åtgärdas, till exempel klotter och skadegörelse.

Trygghetsvärdar, väktare och en trivsam utemiljö

Under 2022 införde BID Tureberg trygghetsvärdar; ungdomar från området som ser till att det är helt, rent och snyggt där våra hyresgäster bor. Vi började satsningen i Tureberg och

utökade därefter till Edsberg. Under hösten 2022 växlade Sollentunahem upp trygghetsarbetet ytterligare genom att låta en väktarbil åka runt bland fastigheterna på kvällar och nätter för att göra trygghetsrondering.

Även utemiljön är en viktig faktor för trivsel och trygghet. Under 2022 har vår utemiljösamordnare drivit arbetet med vackra, välskötta, tillgängliga och trygga utemiljöer. Fokus har bland annat varit att förstärka belysning, klippa ner buskage och säkerställa funktionella lekplatser och ytor för vila och umgänge.

Sollentunahems medvetna satsning på trygghetshöjande åtgärder har givit resultat. Hyresgästundersökningen för 2022 visar att våra hyresgäster anser att deras trygghet har ökat, både i boendet och i området.

Skärpt uthyrningspolicy

Arbetet med att återta olovligt uthyrda lägenheter har varit framgångsrikt även under 2022 och för att ytterligare öka känslan av trygghet för hyresgästerna beslutade Sollentunahems styrelse i oktober att skärpa uthyrningspolicyn. Policyn tar nu hårdare grepp mot hyresgäster som missköter sin relation med Sollentunahem genom exempelvis olovlig andrahandsuthyrning, hot och trakasserier, att vanvårda eller överge sin lägenhet eller uppsåtligen lämna oriktiga uppgifter vid ansökan.

– Genom att skärpa uthyrningspolicyn vässar vi ytterligare vårt arbetssätt för att säkerställa att vi har lämpliga hyresgäster i våra fastigheter, säger Maria Lindblom, marknadschef på Sollentunahem.

Vräkningsförebyggande arbete

En viktig del inom vårt sociala ansvarstagande är att stötta behöriga hyresgäster i att kunna behålla sitt hyreskontrakt. Därför kontaktar vi hyresgäster vid försenad hyra, för att minimera risken för att obetalda hyror samlas på hög. Målet är att ingen hyresgäst ska behöva avhysas på grund av att de inte sköter sina hyror på rätt sätt.

Inga utsatta områden år 2030

Mått: antal

Utfall 2022
2 st

Utfall 2021
2 st

Utfall 2020
2 st

Avser områden på Polisens lista över utsatta områden.

Trygghetsindex

Mått: skala 0-100

Utfall 2022
77,8

Utfall 2021
75,9

Utfall 2020
—*

* Undersöktes inte 2020.
Mäts i hyresgästundersökningen Aktiv Bo.

Trygghetsvandring i föreningen BID Tureberg.

Exempel på insatser under 2022 för att öka tryggheten

- Uppdaterat uthyrningspolicyn för att underlätta intern rörlighet inom vårt bestånd.
- Återtagit 118 st olovligt uthyrda lägenheter.
- Antagit ny strategi för markanvändning, fastighetsutveckling och utemiljö, för att erbjuda boendemiljöer för alla.
- Genomfört 6 trygghetsvandringar.
- Anlitat 6 trygghetsvärdar
- Anställt 16 sommarjobbare, för att hålla rent, snyggt och tryggt.
- Installerat trygghetskameror i 16 fastigheter.
- Installerat störningsboxar i 10 fastigheter.
- Rustat upp 3 lekplatser.
- Erbjudit läxhjälp i utsatta områden, i samarbete med skolor och Sollentuna kommun.
- Anpassat befintlig utemiljö, till exempel för äldre.
- Förbättrat utomhusbelysning och klippt ner buskage.
- Investerat i samlingsplatser, t ex tillgänglighetsanpassade grillplatser och uteplatser.
- Ökat antalet lägenheter som hyrs ut på korttidskontrakt.
- Anordnat 8 boendedialogmöten (inkl medborgarmöten).
- Hållit 6 möten med Hyresgästföreningen, inom ramen för trygghetsarbetet.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

SUNDA BYGGARBETSPLATSER OCH VARIERADE BOSTADSOMRÅDEN

Sollentunahem arbetar aktivt för att motverka arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser och strävar efter en positiv utveckling av Sollentunas bostadsområden.

SOLLENTUNAHEM SKA VARA delaktiga i det strukturerade arbetet mot kriminell verksamhet på svenska byggarbetsplatser och bidra till en sund byggbransch. Därför blev vi i början av 2022 medlemmar i föreningen *Rättvist byggande*, som arbetar för att motverka arbetslivskriminalitet. Det handlar bland annat om att upptäcka svart arbetskraft, ogiltiga ID-handlingar och oanmälda underentreprenörer.

– En sund arbetsmiljö med goda arbetsvillkor för medarbetare, entreprenörer och leverantörer är en avgörande fråga för oss, och för byggbranschen som helhet, säger Per Wistedt, Sollentunahems fastighetsutvecklingschef.

Under våren blev Sollentunahems vd Anna Mellström även invald i styrelsen för Rättvist byggande.

– Jag är stolt över att vara delaktig i arbetet med att motverka arbetslivskriminalitet i branschen. Detta arbete är viktigt även för medlemsföretagens hyresgäster, som ska kunna lita på att den lägenhet de bor i är byggd på ett etiskt korrekt sätt, säger Anna Mellström.

Arbetsplatskontroll i nyproduktion

Under 2022 har vi genomfört en arbetsplatskontroll, på vår byggarbetsplats i nyproduktionsprojektet Esset i Edsberg. De brister som vi har noterat är åtgärdade och berörda rutiner är uppdaterade. Arbetsplatskontroller är gynnsamma både för Sollentunahem och för branschen i sin helhet, och vi ser fram emot att fortsätta med kontroller i pågående och kommande projekt.

Medveten utveckling av bostadsområden

Under 2022 tog Sollentunahem fram en strategi för markanvändning och fastighetsutveckling, som ska bidra till Sollentuna kommuns mål att inte finnas med på Polisens lista över utsatta områden år 2030. Vi lägger stor vikt vid vad som är bäst användning av den mark som vi har och vad som är bra för utvecklingen av olika områden. 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.

Vi strävar efter att 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.

Sommarjobbare i Juniorlaget, vår satsning på att bidra till integration och arbetslivserfarenhet för ungdomar i Sollentuna.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:

GODA ARBETSVILLKOR OCH INKLUDERING

Under 2022 har Sollentunahem haft fokus på goda arbetsvillkor, närvarande ledare och engagerade medarbetare samt att bidra till inkludering i samhället.

SOLLENTUNAHEM UTSÅGS TILL vinnare av Fastigopriset 2022 för trygga arbetsplatser. Fastigopriset är en bekräftelse på att vi har lyckats ta ett helhetsgrepp kring både trygg boendemiljö och arbetsplats.

– Ett framgångsrikt arbete med trygghetsfrågor utifrån ett boendeperspektiv i kombination med ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete innebär att vi skapar säkrare och tryggare arbetsplatser för våra medarbetare som arbetar i våra fastigheter, säger Sollentunahems HR-chef Karin Aita.

Nära ledarskap och medarbetarengagemang

Vi har under 2022 haft ett fortsatt fokus på det som vi kallar ”det nära ledarskapet”, som vi menar är nyckeln för att utveckla Sollentunahem och nå de mål vi har satt upp. Vi har satsat på

ledarskapsutveckling och individuell coachning med inriktning på självkännedom och medvetet och ansvarstagande ledarskap. Det nära ledarskapet skapar goda förutsättningar för högt engagerade medarbetare och ger grunden för goda arbetsinsatser och en god arbetsmiljö. För att följa medarbetarnas engagemang gör vi fyra gånger per år så kallade ”temperaturmätningar”. Resultatet visar på väldigt positiva siffror, och utvecklingskurvan har pekat uppåt under året.

Integration genom arbetslivserfarenhet och läxhjälp

Genom det uppskattade sommarjobbsprojekt ”Juniorlaget” kunde Sollentunahem bidra till integration och arbetslivserfarenhet för ungdomar även under 2022. Vi anställde 16 ungdomar, som hade till uppgift att hålla rent, snyggt och tryggt kring fastigheterna. Genom att erbjuda sommarjobb hjälper vi ungdomar i Sollentuna att komma in på arbetsmarknaden, och de blir en förebild och ett föredöme för andra barn och unga som bor i våra områden.

Vi har även haft möjlighet att erbjuda läxhjälp i samarbete med Turebergsskolan och med Sollentuna kommuns projekt i Edsbergs bibliotek. Satsningen på läxhjälp i utsatta områden är en viktig del i vårt förebyggande arbete för att öka tryggheten för dem som bor i våra områden. Vår förhoppning är att läxhjälpen ska underlätta för barnens integration i samhället, föra med sig ökad studiemotivation och bättre chanser på arbetsmarknaden samt bidra till Sollentuna kommuns mål att inte finnas med på Polisens lista över utsatta områden år 2030. Skolornas utvärdering av läxhjälpen visar att de elever som har deltagit uppvisar avsevärt förbättrade resultat inom läsförmåga. Mätningar har gjorts före insatsen, och ett år efter insatsen.

Fler kvinnor till fastighetsbranschen

Sollentunahem har en plan för aktiva åtgärder för jämställdhet och har varit drivande och delaktiga i *”Jobbspår tjejer”* under 2022, som syftar till att få in fler kvinnor i fastighetsbranschen.

Tack vare detta initiativ hade vi under hösten nöjet att ta emot tre praktikanter som utbildar sig till fastighetsskötare. Hos oss fick de bygga på sin praktiska arbetslivserfarenhet genom att praktisera som kvartersvärdar.

> **”Ett framgångsrikt arbete med trygghetsfrågor utifrån ett boendeperspektiv i kombination med ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete innebär att vi skapar säkrare och tryggare arbetsplatser för våra medarbetare som arbetar i våra fastigheter”**
>
> *Karin Aita, HR-chef på Sollentunahem*

Om Fastigopriset 2022

Fastigo är fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation. Fastigopriset år 2022 delades ut till ”exceptionellt goda arbetsgivare”. Sollentunahem vann priset i kategorin ”över 50 anställda”, med motiveringen: ”Sollentunahem har säkerhetstänk för personalen i sitt DNA. De har en väl utarbetad information om risker och åtgärder, de jobbar med kompetensutveckling, samverkar med polis och civilsamhälle, använder tekniska hjälpmedel och strukturerade systematiska trygghetsinsatser. Allt byggt på välgrundade analyser. Sollentunahem är en mycket värdig vinnare av Fastigopriset 2022.”

Stolta vinnare! Från vänster: Mostafa Alshawi, trygghets- och säkerhetsansvarig, Anna Mellström, vd och Karin Aita, HR-chef.

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Redovisning av nyckeltal och dess utfall under de senaste tre åren.

Anmälningar upplevd otrygghet

Mått: antal

Utfall 2022
126 st

Utfall 2021
—*

Utfall 2020
—*

* Undersöktes inte 2020 och 2021.
Data från larmcentral, störningsjour, Kontaktcenter.

Återtagna lägenheter

Mått: antal

Utfall 2022
118 st

Utfall 2021
114 st

Utfall 2020
98 st

Avser lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand.

Serviceindex

Mått: skala 0-100

Utfall 2022
78,8

Utfall 2021
79,2

Utfall 2020
—*

* Undersöktes inte 2020.
Mäts i Sollentunahems hyresgästundersökning Aktiv Bo.

Nya lägenheter per år

Mått: antal

Utfall 2022
106 st*

Utfall 2021
7 st

Utfall 2020
76 st

* 59 nybyggda lägenheter, 47 förvärvade lägenheter.

Arbetsplatskontroller

Mått: andel i procent, 1-100 %

Utfall 2022
100 %

Utfall 2021
—*

Utfall 2020
—*

* Förekom inte 2020 och 2021.
Genomförda kontroller per entreprenad över 50 mkr.

Sjukfrånvaro

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2022
4,70 %

Utfall 2021
4,70 %

Utfall 2020
4,16 %

Tillbud p g a arbetsmiljörisk

Mått: antal

Utfall 2022
0 st

Utfall 2021
1 st

Utfall 2020
0 st

Arbetsskador

Mått: antal

Utfall 2022
21 st*

Utfall 2021
7 st

Utfall 2020
0 st

*Det höga antalet beror på att covid fram till 31 mars 2022 skulle anmälas som arbetsskada. 16 av dessa arbetsskador är orsakade av covid.

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Ledarskapsindex

Mått: skala 1-5

Utfall 2022
4,2

Utfall 2021
4,1

Utfall 2020
3,8

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning december 2022.

Personalomsättning

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2022
17,1 %

Utfall 2021
16,7 %

Utfall 2020
9,7 %

Kränkande särbehandling och trakasserier

Mått: antal fall

Utfall 2022
0 st

Utfall 2021
0 st

Utfall 2020
0 st

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning december 2022.

RISKHANTERING

Väsentliga risker

BOLAGETS ÖVERGRIPANDE RISKER är sammanställda i en risklista som hanteras systematiskt. Övergripande översyner av riskerna genomförs regelbundet i den strategiska respektive operativa ledningsgruppen. En djupare riskanalys genomförs två gånger per år, där riskvärderingen utifrån sannolikhet och konsekvens visar på vilka bolagets mest väsentliga risker är. Av risklistan framgår vilka åtgärder som vidtas för att minska eller eliminera risken, vem som är ansvarig för åtgärden, när den ska vara genomförd samt uppföljning.

Internkontroll

INTERNKONTROLLEN SYFTAR TILL att kontrollera efterlevnad av styrande dokument, lagar och krav, identifiera kvalitetsbrister samt ge underlag för ständiga förbättringar för att utveckla verksamheten. De risker som har värderats med högst riskpoäng i den bolagsövergripande risklistan förs in i internkontrollplanen. Cheferna ansvarar för att identifiera operativa risker, det vill säga händelser i den löpande verksamhetens genomförande som påverkar företagets möjlighet att nå uppsatta mål. Den strategiska ledningsgruppen fokuserar i huvudsak på affärsrisker.

RISK	ÅTGÄRD
FASTIGHET	
Vi kan inte leverera 1 500 nyproducerade lägenheter till år 2029 på grund av de ekonomiska utmaningarna i omvärlden	Dialog med ägarna angående de ekonomiska utmaningarna.
Vi genomför inte tillräckligt underhåll i våra fastigheter vilket innebär att fastigheterna förlorar i värde, samt minskad trivsel och trygghet för hyresgästerna.	Framtagen underhållsstrategi och underhållsplaner som följs.
Vi utvärderar inte våra underhållsprojekt vilket innebär en risk för att effekthemtagningen av dessa projekt uteblir.	Tydligt arbetssätt med ansvarsfördelning och mallar framtaget.
ARBETSSÄTT	
Avsaknad av tydliga hållbarhetskrav vid inköp och upphandling innebär risk för att miljökvalitetsmålen inte nås.	Börja använda hållbarhetskriterier vid inköp och upphandlingar.
Beslutade arbetssätt följs inte, vilket bland annat innebär risk för att lagar och krav inte följs.	Arbeta vidare med implementering, information, utbildning och uppföljning/stickprov av beslutade arbetssätt.
Vårt systematiska förbättringsarbete, problemlösning och processutveckling driver inte tillräckligt bra och mätbara resultat. Det innebär risk för att vår verksamhet inte skapar kundvärde, att den driver höga resurs-insatser och inte bidrar till en hållbar utveckling.	Övergripande mål och strategier bryts ned och kopplas till relevanta processer, och relevanta mätetal identifieras som möjliggör styrning. Använda beprövade metoder som anpassas utifrån mognadsnivå.
EKONOMI	
Förändringar inom fastighets- och kreditmarknaden innebär risker kopplat till vår finansiering i och med att vår belåning ökar och soliditeten sjunker.	Beakta varje investering utifrån lönsamhet över tid samt planera nyproduktion och större ROT-projekt utifrån vad som är finansiellt lämpligt över tid.
De negativa makroekonomiska förutsättningarna/effekterna som ökad inflation, ökade räntenivåer, högre elpriser och produktionskostnadsökningar innebär risk för försämrad ekonomi.	Beakta de långsiktiga effekterna i samband med planering av verksamheten.
Nedsatt betalningsförmåga hos hyresgästerna innebär risk för hyresförluster orsakade av uppsägningar i förtid.	Vårt vräkningsförebyggande arbete ska stävja detta. Vad gäller lokalhyresgäster följs detta löpande enligt nytt arbetssätt för kritiska lokalhyresgäster.
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	
Minskad attraktivitet som arbetsgivare innebär risk för att kompetens försvinner samt att det blir svårt att rekrytera kompetenta medarbetare.	Kompetensutvecklar medarbetare internt. Möjliggöra interna karriärvägar.
Bristande kompetens innebär risk för bristande kvalitet och förmåga i leveranser kopplat till vårt uppdrag och våra uppsatta mål.	Kompetensanalys inför varje nyanställning. Kompetensutvecklar medarbetare internt.
KUND (INTRESSENTER)	
Brister i bemötande, kommunikation samt kännedom om våra kunders behov innebär risk för ökat missnöje hos våra hyresgäster.	Genomföra och följa upp NKI-resultat och ta fram handlingsplaner baserat på resultatet.
Vi genomför inte hyresgästdialoger i tillräcklig omfattning, vilket innebär risk för ökad oro och missnöje hos hyresgäster på grund av otillräcklig(t) inflytande och delaktighet.	Planera in hyresgästdialoger enligt bestämd tidplan och agenda.
MUTOR OCH KORRUPTION	
Risk för att medarbetare eller anlitade entreprenörer utsätts för eller utövar oegentligheter som åsamkar bolaget ekonomisk förlust eller skadar varumärket.	LOU-utbildning för medarbetarare och chefer.
Bristande kravställning vid upphandlingar, kontroller och uppföljning av byggprojekt innebär risk för att arbetslivskriminalitet och osund konkurrens förekommer.	Medlem i Rättvist byggande. Säkerställa en systematisk hantering från upphandling och avtalsskrivning till arbetsplatskontroller.

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 2022 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2022.

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) samt Rättvist Byggande och BID Tureberg.

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.

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 2022 har ordinarie verksamhet bedrivits i bolaget.
Bolaget har genom förvaltningsavtal även förvaltat bolaget Sollentunafastigheter 2 AB. Enligt plan skulle försäljning av det förvaltade bolaget Sollentunafastigheter 2 AB ske under kvartal 4 2023. Beslut togs dock före årsskiftet om att inte genomföra denna försäljning. Detta bedöms vara till gagn för Sollentunahem AB som därmed har i uppdrag att även fortsättningsvis förvalta Sollentunafastigheter 2 AB. Under år 2021 gjordes en avsättning om 47,2 miljoner kronor gällande sanerings- och garantikostnader. Denna avsättning har upparbetats enligt plan under år 2022. Avsättningen beräknas vara upparbetad i sin helhet under år 2023.

Andra för bolaget väsentliga händelser under året har varit köpet av två fastigheter från Sollentuna kommunfastigheter AB, Spaden 1 och Hållplatsen 8. Vidare har bolaget färdigställt tre av fyra etapper i nyproduktionsprojektet; Esset 3-5. Under året har bolaget arbetat med att ta fram ett nytt arbetssätt för krisledning. Bolaget har också implementerat ett nytt ledningssystem som kommer utgöra grunden för det fortsatta effektiviseringsarbetet. Bolaget har under året vunnit ett Fastigopris för dess arbete med trygghet kopplat till våra boende och medarbetare. Bolaget har också blivit medlemmar i föreningen Rättvist Byggande som ett led i att förhindra arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser.

Rekrytering av ett antal nyckelpersoner har genomförts under året och tidigare avtalade konsulttjänster har ersatts med egen personal.

Bolagets resultat- och balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2022.

Marknad

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2022 uppgår till 308 717 kvm varav lokaler utgör 46 165 kvm.

Sollentunahems lägenheter är fortsatt efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2022 till 95,6 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 11,9 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 24,2 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet 68 770 personer (59 794 personer 2021) anmälda.

Under 2022 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 1,6 procent från och med den 1 januari.

Lokalerna i beståndet (13,7 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2022 en uthyrningsgrad om 90 procent.er 2022 en uthyrningsgrad om 90 procent.

Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems ägo ingick vid årsskiftet 3 881 lägenheter, 188 lokaler samt 2 660 garage- och parkeringsplatser. Totalt förvaltade Sollentunahem 4 777 lägenheter, inklusive de i Sollentunafastigheter 2. I denna totalsiffra ingår också 160 lägenheter som förvaltas av Sollentunahem AB för Sollentuna Kommunfastigheter AB:s räkning. Sollentunahem administrerar 706 lägenheter för Sollentuna kommun, central hyresadministration.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av NAI Svefa per den 31 december 2022. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,8 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,0 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för Sollentunahems fastigheter överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,8 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Resultatet

Årets resultat efter skatt uppgår till 19,2 miljoner kronor jämfört med 4,9 miljoner kronor föregående år. Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 9,2 miljoner kronor.

Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,4 miljarder kronor (1,1 miljarder kronor 2021). Genomsnittsräntan för året uppgår till 1,34 procent. Lånen säkerställs mot kommunal borgen samt med pantbrev. Borgensavgiften uppgår till 0,5 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 2,1 år och räntebindningen till 2,1 år på befintliga lån.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

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

Sollentunahem har under de senaste åren satsat på att komma igång med nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta. Byggmarknaden är fortfarande relativt stark och tillgången på mark i kommunen är starkt begränsad. Amorteringskrav och plötslig nedgång på ägandemarknaden kan dock medföra en bättre balans, om än med större osäkerhet i analys av marknadens utveckling. Bostadsbyggandet har dock fallit kraftigt under 2022 som en följd av makroekonomiska effekter så som ökad inflation med b.l.a kraftigt ökade produktionskostnader som följd. Dessa påverkar även förutsättningarna för Sollentunahem att kunna genomföra nyproduktionsprojekt och större ROT-projekt.

Räntenivån har också ökat markant under 2022, så även för Sollentunahem. Hur finansieringen av kommande nyproduktion och större ROT-projekt hanteras blir därför extra viktigt för bolaget och kommunkoncernen där ett tätt samarbete med gemensam strategi är avgörande.

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

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 1-25 i detta dokument.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	407 151	406 172	407 393	415 910
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25 363	-16 984	67 143	43 867
Avkastning på eget kapital (%)	2,45	-1,6	6,5	4,4
Balansomslutning (tkr)	2 659 281	2 349 530	2 220 432	2 390 017
Soliditet (%)	39	44,7	46,6	41,4
Antal anställda	82	79	81	71

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	350 300	562 314	4 858	917 472
Omdisposition av föregående års resultat		4 858	-4 858	-
Utdelning		-4 000		-4 000
Korrigering övervärde		-5 091		-5 091
Årets resultat			19 241	19 241
Vid årets utgång	**350 300**	**558 081**	**19 241**	**927 622**

Förslag till resultatdisposition för Sollentunahem AB

Till årsstämmans förfogande står: Kronor

Balanserat resultat	558 081 228
Årets resultat	19 240 722
Totalt	**577 321 950**
Styrelsen föreslår att resulatet disponeras på följande sätt:	
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	4 000 000
Att balansera i ny räkning	573 321 950
Totalt	**577 321 950**

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

Styrelsen i Sollentunahem AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 3 april 2023 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 577 321 950 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.

Även om det inte finns något hinder enligt första stycket får bolaget genomföra en värdeöverföring till aktieägare eller annan endast om den framstår som försvarlig med hänsyn till
1. de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och
2. bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2, 3	382 858	376 026
Övriga förvaltningsintäkter	4	24 293	30 146
Summa Nettoomsättning		**407 151**	**406 172**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-237 944	-239 054
Underhållskostnader	8	-27 058	-72 825
Fastighetsskatt		-8 343	-7 096
Driftnetto		**133 806**	**87 197**
Av- och nedskrivningar	9	-72 423	-68 327
Bruttoresultat		**61 383**	**18 870**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 10, 11	-19 814	-21 011
Försäljning, utrangering fastigheter	12	-	-5 249
Rörelseresultat		**41 569**	**-7 390**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 304	-9 643
Resultat efter finansiella poster		**25 363**	**67 143**
Bokslutsdispositioner	13	-375	34 741
Resultat före skatt		**24 988**	**17 757**
Skatt på årets resultat	14	-5 747	-12 899
Årets resultat		**19 241**	**4 858**

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 016 223	1 865 363
Pågående projekt	16	418 493	334 128
Inventarier	17	54 731	31 882
		2 489 447	2 231 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	18	22 395	27 202
Andra långfristiga fordringar	19	40	40
		22 435	27 242
Summa anläggningstillgångar		**2 511 882**	**2 258 615**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		784	2 221
Fordringar hos koncernföretag		4 866	54 307
Aktuell skattefordran		27 519	18 733
Övriga fordringar	20	30 455	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	18 784	8 231
		82 408	83 993
Kassa och bank	22	197	4 701
Koncernkonto		64 794	2 221
Summa omsättningstillgångar		**147 399**	**90 915**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 659 281**	**2 349 530**

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		350 300	350 300
		350 300	**350 300**
Fritt eget kapital	23		
Balanserad vinst eller förlust		558 081	562 314
Årets resultat		19 241	4 858
		577 322	567 172
Summa eget kapital		**927 622**	**917 472**
Obeskattade reserver	24		
Ackumulerade överavskrivningar		23 068	24 636
Periodiseringsfonder		136 856	134 913
		159 924	**159 549**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	25	15 837	47 158
		15 837	**47 158**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	26	751 000	1 039 224
		751 000	**1 039 224**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	688 450	100 000
Leverantörsskulder		47 554	35 903
Skulder till koncernföretag		21 196	11 646
Skatteskulder		-	28 182
Övriga kortfristiga skulder	27	3 245	3 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	44 453	35 019
		804 898	**186 127**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 659 281**	**2 349 530**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		41 570	-16 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		41 084	68 327
		82 654	51 343
Betald inkomstskatt		-18 190	-11 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**64 464**	**39 755**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 673	-49 674
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		33 530	45 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**92 321**	**35 110**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-330 548	-170 742
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		70	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-2 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-330 478**	**-173 325**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	99 774
Amortering av lån		-	-230 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 000	-8 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**296 000**	**91 516**
Årets kassaflöde		**57 843**	**-46 699**
Likvida medel vid årets början		**6 923**	**53 621**
Likvida medel vid årets slut		**64 766**	**6 922**

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 förvalningsfastigheter

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.

Verksamhetsgrenar och geografiska marknader
Företaget är verksamt 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 förpliktelsen. 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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 utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Finansiella instrument
Finansiella instrument 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 förpliktelserna 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 nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalets 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 förfallodatum 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.

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2022	2021
Bostäder	344 469	334 788
Lokaler	24 917	25 858
Övrigt	13 472	15 380
Summa	**382 858**	**376 026**

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	2022	2021
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	21 362	21 219
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	22 645	15 552
Summa	**44 007**	**36 771**

Företaget har tre (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 4 882 tkr (6 159 tkr).

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	25,8%	32%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom samma koncern	14%	8,4%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2022	2021
Övriga förvaltningsuppdrag	14 365	24 515
Försäkringsersättningar	272	-
Återvunna fordringar	326	225
Ersättningar från hyresgäster	3 068	2 928
Övriga sidointäkter	6 262	2 478
Summa	**24 293**	**30 146**

Not 5 Personal

Medelantalet anställda under året har varit 83 st (78) varav 42 kvinnor (36) och 41 män (42).
Antalet anställda vid årets slut var 82 st (79) varav 45 kvinnor (38) och 37 män (41).

Tkr	2022	2021
Löner och andra ersättningar	44 056	41 473
Sociala kostnader	19 909	19 799
varav pensionskostnader	4 892	5 000
varav pensionskostnader för styrelse och VD	498	580

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:		
styrelse och vd	2 235	2 272
övriga anställda	41 820	39 201

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 2022-12-31 av fyra kvinnor (fyra) och två män (två).
Företagets ledningsgrupp bestod 2022-12-31 av tre kvinnor (tre) och två män (två).

Not 6 Driftkostnader

Tkr	2022	2021
Fastighetsskötsel	-30 555	-29 867
Reparationer	-21 766	-23 996
El	-17 237	-14 732
Vatten	-13 376	-13 305
Sopor	-10 754	-9 921
Fjärrvärme	-29 713	-29 986
Tomträttsavgäld	-671	-921
Fastighetsförsäkring	-2 377	-2 620
Kabel-tv	-1 069	-1 207
Hyres- och kundförluster	-1 785	-962
Fastighetsanknuten administration	-82 172	-83 081
Övriga driftkostnader	-26 469	-28 456
Summa	**-237 944**	**-239 054**

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 leasing-avtal uppgår till ej väsentliga belopp.

Tkr	2022	2021
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	671	921
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	2 685	3 685
Summa	**3 356**	**4 606**

Not 8 Underhållskostnader

Tkr	2022	2021
Planerade lägenhetsunderhåll	-12 062	-18 947
Planerade lokalunderhåll	-299	-432
Planerade gemensamt fastighets-underhåll	-14 697	-53 446
Summa	**-27 058**	**-72 825**

Not 9 Av- och nedskrivningar

Tkr	2022	2021
Byggnader	-68 399	-65 538
Markanläggningar	-420	-416
Datorer	-84	-73
Inventarie- och maskiner fastighetsförvaltning	-3 033	-1 786
Egen utvecklad anläggningstillgång	-425	-425
Fordon	-62	-89
Nedskrivning	-	-
Summa	**-72 423**	**-68 327**

Not 10 Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

Tkr	2022	2021
Personalkostnader	-10 367	-10 321
Övrigt	-9 447	-10 690
Summa	**-19 814**	**-21 011**

Not 11 Arvode till revisorer

Ernst & Young och PWC

Tkr	2022	2021
Revisionsuppdrag	-318	-276
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-223	-141
Summa	**-541**	**-417**

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	2022	2021
Försäljning	-	-
Utrangering	-	-5 249
Summa	**-**	**-5 249**

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-9 240	-24 853
Periodiseringsfond, årets återföring	7 296	8 030
Överavskrivningar inventarier	1 569	1 564
Erhållna koncernbidrag	-	50 000
Summa	**-375**	**34 741**

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2022	2021
Skatt hänförlig till tidigare år	-320	-123
Aktuell skatt	-5 710	-15 359
Uppskjuten skatt	283	2 583
Summa	**-5 747**	**-12 899**

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Resultat före skatt	24 988	17 757
Skatt enligt gällande skattesats	5 147	-3 658
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader	-14 178	-13 586
Förändring uppskjuten skattefordran	283	2 583
Upplösning/avsättning periodiseringsfond	137	-
Skatt hänförlig till tidigare år	742	-123
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-58	-9 824
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	13 862	11 883
Schablonintäkt periodiseringsfond	-188	-174
Redovisad skatt	**5 747**	**-12 899**

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2022	2021
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 829 413	2 761 434
Investering	45 649	-
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	165 393	78 314
Avyttringar och utrangeringar	-	-10 335
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	**3 040 455**	**2 829 413**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 045 378	-980 176
Årets avskrivning	-68 400	-65 537
Vid årets slut	**-1 113 778**	**-1 045 713**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-136 788	-136 788
Vid årets slut	**-136 788**	**-136 788**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**1 789 889**	**1 646 912**
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	221 284	221 284
Investering	7 725	-
Vid årets slut	**229 009**	**221 284**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-7 500	-7 500
Vid årets slut	**-7 500**	**-7 500**
Utgående planenligt restvärde mark	**221 509**	**213 784**
Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 494	8 494
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	912	-
Vid årets slut	**9 406**	**8 494**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 162	-3 746
Årets avskrivning	-420	-416
Vid årets slut	**-4 582**	**-4 162**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**4 824**	**4 332**
Summa Förvaltningsfastigheter	**2 016 221**	**1 865 028**
Taxeringsvärden byggnader och mark	**5 351 192**	**4 372 952**
varav mark	1 671 083	1 543 056
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	**6 761 740**	**7 052 000**

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2022 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 6,8 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 kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Not 16 Pågående nyanläggningar

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	334 128	235 919
Under året nedlagda kostnader	271 993	176 523
Under året genomförda omklassificeringar	-187 628	-78 314
Summa Pågående nyanläggningar	**418 493**	**334 128**

Not 17 Inventarier

Tkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 289	56 808
Nyanskaffningar	26 504	4 554
Avyttringar och utrangeringar	-106	-73
Vid årets slut	**87 687**	**61 289**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-24 839	-22 552
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	36	85
Årets avskrivning	-3 596	-2 373
Vid årets slut	**-28 400**	**-24 839**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-4 569	-4 556
Årets nedskrivning	13	-13
Ackumulerade nedskrivning	4 556	-4 569
Redovisat värde vid årets slut	**54 731**	**31 882**

Not 18 Uppskjuten skatt

Tkr	2022	2021
Ingående uppskjuten skattefordran	27 202	24 619
Rättelse av fel	-5 090	-
Årets förändring	283	2 583
Utgående uppskjuten skattefordran	**22 395**	**27 202**

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

Rättelse av fel
Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda värden och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt på skattemässiga avdrag och underskott. Bolaget redovisar förvärvade övervärden på fastigheter hänförliga till tidigare fusioner (fusionsövervärden). Bolaget har i tidigare årsredovisningar ej redovisat uppskjuten skatt på dessa fusionsövervärden vilket bör ske enligt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer (BFNAR) 2012:1.

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

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

Not 20 Övriga fordringar

Tkr	2022	2021
Fordran skattekonto	30 254	-
Övriga fordringar	201	501
Summa	**30 455**	**501**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2022	2021
Förutbetalda leverantörsfakturor	5 009	4 445
Upplupna intäkter	675	2 195
Övriga förutbetalda kostnader	13 100	1 589
Summa	**18 784**	**8 229**

Not 22 Likvida medel

Tkr	2022	2021
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	197	4 701
Medel på koncernkonto	64 794	2 221

Not 23 Förslag till resultatdisposition

	Kronor
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	558 081 228
Årets resultat	19 240 722
Totalt	**577 321 950**
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:	
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	4 000 000
Balanseras i ny räkning	573 321 950
Totalt	**577 321 950**

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

Not 24 Obeskattade reserver

Tkr	2022	2021
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	23 068	24 636
Periodiseringsfond 2017	-	7 296
Periodiseringsfond 2018	11 007	11 007
Periodiseringsfond 2019	17 046	17 046
Periodiseringsfond 2020	52 629	52 629
Periodiseringsfond 2021	22 083	22 083
Periodiseringsfond 2022	24 853	24 852
Periodiseringsfond 2023	9 238	-
Summa	**159 924**	**159 549**

Not 25 Avsättningar

Tkr	2022	2021
Avsättning, åtagande Hoppet och Topplocket	15 837	47 158
Avsättning löneutfästelse	-	-
Summa	**15 837**	**47 158**

Not 26 Fastighetslån

Tkr	2022	2021
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	688 450	100 000
Lån med förfallodag inom ett till fem år från balansdagen	651 000	939 224
Lån med förfallodag längre än fem år från balansdagen	100 000	100 000
Summa	**1 439 450**	**1 139 224**

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument är inte upptagna i balansräkningen

Tkr	Verkligt värde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkligt värde 2022-12-31	**-17 382**	**-3 898**
Swappar	-17 382	-3 898

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	2022	2021
Momsskuld	-109	-145
Löneskatt, källskatt och sociala avgifter	2 326	2 123
Förskott från kunder	1 028	962
Skattekontoskuld	-	619
Summa	**3 245**	**3 559**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	28 527	27 617
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 849	4 965
Upplupna räntekostnader	1 460	678
Övriga upplupna kostnader	9 617	1 760
Summa	**44 453**	**35 020**

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 337 00	994 347
Eventualförpliktelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	750	818

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som tidigare beskrivits under förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer, gällande de för bolaget negativa macro ekonomiska effekterna så har de första månaderna år 2023 fortsatt på samma sätt. Med ökad inflation och ökade räntenivåer.

UNDERSKRIFTER

Sollentuna den 24 februari 2023

Maria Stockhaus
Styrelseordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Katarina Roa Godoy
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Mi Irveland
Styrelseledamot

Tahir Qureshi
Styrelseledamot

Anna Mellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt datum ovan.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Tommy Donath
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 2022.

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 2022 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.

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

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

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

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

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i

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 betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende: företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Anmärkning
Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter samt mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR 2022

Vi, av fullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för 2022.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på hur styrelsen fullgjort sitt förvaltaruppdrag.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:
Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.
Att bolagets verksamhet har skett på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har i allt väsentligt varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområde redovisas i bifogat dokument.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marija Babic
Marija Babic
Lekmannarevisor

Ulf Zettervall
Ulf Zettervall
Lekmannarevisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunafastigheter 2 AB (org. nr 559087-2486) för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamålet med bolagets verksamhet är att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt i Sollentuna kommun.

Ägarförhållanden

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har genom förvaltningsavtal förvaltats av bolaget Sollentunahem AB. Enligt plan skulle bolaget avyttrats under kvartal fyra 2023 men detta förfarande avbröts strax före årsskiftet. Under året har stort fokus legat på trygghetsarbetet i Edsberg där bolagets bestånd är beläget.

Fastighetsbeståndet

Sollentunafastigheter 2 AB äger och förvaltar 736 lägenheter. Den senaste värderingen av Sollentunafastigheters fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2022. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 1 355 miljoner kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 357 miljoner kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för fastigheterna i Sollentunafastigheter 2 AB överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 998 miljoner kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

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

På grund av makroekonomiska effekter så som ökad inflation med b.l.a ökade priser på fastighetsrelaterade varor och tjänster som följd. Tillsammans med ökade elpriser gör ett fortsatt arbete med effektiviseringar viktigt.

Flerårsöversikt

Tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	74 389	72 994	71 287	70 911
Resultat efter finansiella poster	12 789	7 546	12 237	11 031
Avkastning på eget kapital %	3,3	1,9	3,1	2
Balansomslutning	442 520	433 217	423 993	418 868
Soliditet (%)	90,2	91,1%	94,7	92,1
Antal anställda	-	-	-	-

Förslag till resultatdisposition för Sollentunafastigheter 2 AB

Till årsstämmans förfogande står:	Kronor
Balanserat resultat	372 118 283
Årets resultat	9 609 982
Totalt	**381 728 265**
Styrelsen föreslår att resulatet disponeras på följande sätt:	
Utdelning	2 000 000
Att balansera i ny räkning	379 728 265
Totalt	**381 728 265**

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	150	369 458	6 663	376 270
Omdisposition av föregående års resultat		6 663	-6 663	-
Utdelning		-4 002		-4 002
Årets resultat			9 610	9 610
Vid årets utgång	**150**	**372 119**	**9 610**	**381 878**

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § (13,33 kr/aktie)

Styrelsen i Sollentunafastigheter 2 AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 3 april 2023 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 000 000 kronor, varav 2 000 000 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 Sollentunafastigheter 2 AB uppgår till 381 728 265 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

Med hänsyn till det egna kapitalet i Sollentunafastigheter 2 AB anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna Stadshus AB:s hemställan om en utdelning om 2 000 000 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	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2, 3	73 427	71 373
Övriga förvaltningsintäkter	4	962	1 621
Summa Nettoomsättning		**74 389**	**72 994**
Fastighetskostnader	5		
Driftkostnader	6	-39 289	39 443
Underhållskostnader	7	-3 678	-7 183
Fastighetsskatt		-1 757	-1 547
Driftnetto		**29 665**	**24 821**
Av- och nedskrivningar	8	-13 752	-13 543
Bruttoresultat		**15 913**	**11 278**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-3 280	-3 746
Rörelseresultat		**12 633**	**7 532**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		89	-
Resultat efter finansiella poster		**12 789**	**7 546**
Bokslutsdispositioner	10	-652	899
Resultat före skatt		**-xxx**	**-xxxx**
Skatt på årets resultat	11	-2 527	-1 782
Årets resultat		**9 610**	**6 663**

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	357 299	354 735
Pågående nyanläggningar	13	5 813	16 552
		363 112	371 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		**363 152**	**371 327**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		718	170
Skattefordran		9 814	10 737
Övriga fordringar	14	47 855	34 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 696	92
		65 083	45 666
Kassa och bank	15	14 285	16 224
Summa omsättningstillgångar		**79 368**	**61 890**
SUMMA TILLGÅNGAR		**442 520**	**433 217**

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		150	150
		150	**150**
Fritt eget kapital	16		
Balanserad vinst eller förlust		372 118	369 458
Årets resultat		9 610	6 663
		381 728	376 121
Summa eget kapital		**381 878**	**376 271**
Obeskattade reserver	17		
Periodiseringsfonder		24 630	23 978
		24 630	**23 978**
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		16 626	16 705
		16 626	**16 705**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 065	4 395
Skulder till koncernföretag		4 235	5 794
Övriga kortfristiga skulder	18	592	561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 494	5 513
		19 386	**16 263**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**442 520**	**433 217**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 634	7 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		13 907	13 543
		26 541	21 089
Betald inkomstskatt		-1 682	-2 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**24 859**	**18 218**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 341	-11 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 122	6 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 640**	**13 392**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 577	-13 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 577**	**-13 301**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 002	-3 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 002**	**-3 001**
Årets kassaflöde		**-1 939**	**-2 910**
Likvida medel vid årets början		**16 224**	**19 134**
Likvida medel vid årets slut		**14 285**	**16 224**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).
Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

Intäktsredovisning

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

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 en intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.

Ersättningar till anställda
Bolaget har inga anställda.

Skatt

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu 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 eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med en skattesats på 20,6%. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

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

Följande avskrivningstider tillämpas	Antal år
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Inre ytskikt och vitvaror	15
Fasad	40-60
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	30-45
Ventilation	25
Transport	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Inventarier	5
Vindkraftverk	25

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet och säkringsredovisning tillämpas.

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.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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

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

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2022	2021
Bostäder	63 508	62 002
Lokaler	8 097	7 706
Övrigt	1 822	1 665
Summa	**73 427**	**71 373**

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

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

Leasegivare, hyresintäkter

Tkr	2022	2021
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	6 900	6 631
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	11 079	9 792
Summa	**17 979**	**16 423**

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	65,1%	62,2%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom samma koncern	7,8%	7,9%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2022	2021
Försäkringsersättningar	-	609
Återvunna fordringar	1	2
Ersättningar från hyresgäster	884	997
Övriga sidointäkter	77	13
Summa	**962**	**1 621**

Not 5 Personal

Styrelsen bestod 2022-12-31 av fyra (fyra) kvinnor och två (två) män.

Not 6 Driftkostnader

Tkr	2022	2021
Fastighetsskötsel	-5 527	-4 864
Reparationer	-3 127	-3 389
El	-5 723	-3 516
Vatten	-2 756	-2 895
Sopor	-1 964	-1 947
Fjärrvärme och fjärrkyla	-5 636	-5 985
Fastighetsförsäkring	-400	-417
Kabel-tv	-261	-238
Hyres- och kundförluster	-261	-277
Fastighetsanknuten administration	-12 857	-14 706
Övriga driftkostnader	-777	-1 209
Summa	**-39 289**	**-39 443**

Not 7 Underhållskostnader

Tkr	2022	2021
Planerade lägenhetsunderhåll	-2 563	-5 345
Planerade lokalunderhåll	-242	-238
Planerade företagsgemensamma underhåll	-873	-1 600
Summa	**-3 678**	**-7 183**

Not 8 Av- och nedskrivningar

Tkr	2022	2021
Byggnader	-13 591	-13 397
Markanläggningar	-161	-146
Summa	**-13 752**	**-13 543**

Not 9 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	2022	2021
Personalkostnader	1 715	1 742
Övrigt	1 565	2 004
Summa	**3 280**	**3 746**

Not 10 Bokslutsdispositioner

Tkr	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 217	-3 024
Periodiseringsfond, årets återföring	3 565	3 923
Summa	**-652**	**899**

Not 11 Skatt på årets resultat

Tkr	2022	2021
Aktuell skatt	-2 606	-1 869
Uppskjuten skatt	79	87
Summa	**-2 527**	**-1 782**

Avstämning av effektiv skatt

	2022	%	2021
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	12 789		7 546
Skatt enligt gällande skattesats	2 660	20,6%	1 554
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader	2 813		2 790
Upplösning/avsättning periodiseringsfond	-141		185
Förändring uppskjuten skatteskuld	-79		-87
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-2 773		-2 711
Schablonintäkt periodiseringsfond	47		51
Redovisad skatt	**2 527**		**1 782**

Uppskjuten skatt

	2022	%	2021
Vid årets början	16 705		16 791
Årets förändring	-79		-86
Redovisad skatt	**16 626**		**16 705**

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2022	2021
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	642 496	642 496
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	16 315	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**658 811**	**642 496**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-301 002	-287 605
Årets avskrivning	-13 591	-13 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-314 593**	**-301 002**
Utgående planenligt restvärde byggnad	**344 218**	**341 494**
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 856	10 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**10 856**	**10 856**
Utgående värde mark	**10 856**	**10 856**
Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 210	2 366
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	-	844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**3 210**	**3 210**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-825	-678
Årets avskrivning	-160	-146
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-985**	**-825**
Utgående planenligt restvärde markanläggning	**2 225**	**2 385**
Summa Förvaltningsfastigheter	**357 299**	**354 735**
Taxeringsvärden byggnader och mark	**1 117 222**	**910 049**
varav mark	348 984	324 154
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	**1 355 000**	**1 482 000**

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2022 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1,4 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 kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	16 552	4 065
Under året nedlagda kostnader	5 688	13 331
Under året genomförda omklassificeringar	-16 426	-844
Summa Pågående nyanläggningar	**5 813**	**16 552**

Not 14 Övriga fordringar

Tkr	2022	2021
Fordran skattekonto	47 819	34 667
Summa	**47 855**	**34 667**

Not 15 Kassa och bank

Tkr	2022	2021
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	14 285	16 224
varav medel på kommunens koncernkonto uppgår til	14 285	16 224

Not 16 Förslag till resultatdisposition

	Kronor
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	372 118 283
Årets resultat	9 609 982
Totalt	**381 728 265**
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:	
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	2 000 000
Balanseras i ny räkning	379 728 265
Totalt	**381 728 265**

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

Not 17 Obeskattade reserver

Tkr	2022	2021
Periodiseringsfond 2017	-	3 565
Periodiseringsfond 2018	5 378	5 378
Periodiseringsfond 2019	3 978	3 978
Periodiseringsfond 2020	3 584	3 584
Periodiseringsfond 2021	4 448	4 448
Periodiseringsfond 2022	3 024	3 025
Periodiseringsfond 2023	4 218	-
Summa	**24 630**	**23 978**

Not 18 Övriga skulder

Tkr	2022	2021
Momsskuld	-	4
Förskott från kunder	592	557
Summa	**592**	**561**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	5 098	5 207
Upplupna driftkostnader	1 396	306
Summa	**6 494**	**5 513**

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	2022	2021
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat under och efter dess utgång. Men som tidigare beskrivits under förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer, gällande de för bolaget negativa makroekonomiska effekterna så har de första månaderna år 2023 fortsatt på samma sätt. Med ökad inflation och höga elpriser.

UNDERSKRIFTER

Sollentuna den 24 februari 2023

Maria Stockhaus
Styrelseordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Katarina Roa Godoy
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Mi Irveland
Styrelseledamot

Tahir Qureshi
Styrelseledamot

Anna Mellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt datum ovan.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunafastigheter 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentunafastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunafastigheter 2 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sollentunafastigheter 2 AB för år 2022 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 Sollentunafastigheter 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR 2022

Vi, av fullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för 2022.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på hur styrelsen fullgjort sitt förvaltaruppdrag.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:
Att bolagets verksamhet har skett på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har delvis varit tillräcklig.
Att bolaget, trots att det saknas interna mått, bedrivit verksamheten på ett i allt väsentligt ändamålsenligt sätt.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogat dokument.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marija Babic
Marija Babic
Lekmannarevisor

Ulf Zettervall
Ulf Zettervall
Lekmannarevisor

Sollentunahem årsredovisning och hållbarhetsrapport 2022

Produktion: Raring design

Omslag: Johanna Hanno

Johanna Hanno: Sid 5, 6, 7, 11, 16, 19, 20, 21
Sussi Ardenfors: sid 12
Paulina Westerlind: sid 14
Övriga bilder: Sollentunahem
Illustrationer: Anna Carlsson