

Årsredovisning
för
Sollentunafastigheter 2 AB

559087-2486

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Sollentunafastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i Sollentuna kommun, enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att tillhandahålla ändamålsenliga bostäder med god standard i en trivsamt yttre miljö. Bolaget ska uppnå en marknadsmässig avkastning.

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.

Affärsidé

Sollentunafastigheter 2 AB äger, förvaltar, bygger och hyr ut hållbara, trygga, attraktiva och välskötta boendemiljöer för våra hyresgästers olika behov. Vi är en affärsmässig, engagerad och ansvarstagande fastighetsägare som utvecklar vår verksamhet och ger god service. Allt vi gör, gör vi med våra fastigheters, kunders och lokalsamhällets bästa för ögonen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har genom förvaltningsavtal förvaltats av bolaget Sollentunahem AB. Under 2025 har det fortsatt att vara stort fokus på trygghetsarbetet i Edsberg där bolagets bestånd är beläget. Bolaget har under året färdigställt omfattande fönsterbyten i tre av bolagets fastigheter.

I mars 2025 lämnade Anna Mellström VD-rollen efter 4,5 år. Från 7 mars gick Carolina Lejon in som tillförordnad VD och efter genomförd rekryteringsprocess tillsattes Carolina som ordinarie VD från 1 juli.

Fastighetsbeståndet

Sollentunafastigheter 2 AB äger 736 lägenheter. Den senaste värderingen av bolagets fastighetsbestånd är gjord av Svefa AB per den 31 december 2025.

Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 0,4 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för fastigheterna i Sollentunafastigheter 2 AB överstiga de bokförda värdena med totalt ca 0,8 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till ca 18,1 miljoner kronor (0,5 miljoner kronor).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stor och bolaget bedömer att risken för ökade vakanser i bostadsbeståndet är låg. Bolagets kommersiella lokaler, som är belägna i Edsberg Centrum, har vissa vakanser och bolaget arbetar aktivt med att fylla dessa.

Bolagets fokus kommande år kommer att vara inriktat på att underhålla och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. I takt med att kommande lagkrav på förbättrad energiprestanda i befintliga fastigheter införs så står bolaget inför betydande behov av energirenoveringar.

Hållbarhetsupplysningar

Sollentunafastigheter 2 AB upprättar ingen egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till hållbarhetsrapporten som upprättas av Sollentuna Stadshus AB (org.nr. 559087-2460) med säte i Sollentuna, där Sollentunafastigheter 2 AB ingår. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på www.sollentuna.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	86 738	83 226	81 166	74 389
Resultat efter finansiella poster	14 487	13 448	6 069	12 789
Avkastning på eget kap. (%)	3,5	3,3	1,5	3,3
Balansomslutning	456 088	453 867	438 401	442 520
Soliditet (%)	91,4	88,5	92,2	90,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150	386 602	510	387 262
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		510	-510	0
Årets resultat			18 090	18 090
Belopp vid årets utgång	150	387 112	18 090	405 352

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	387 112 555
årets vinst	18 090 448
	405 203 003
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	405 203 003
	405 203 003

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	86 009	82 176
Övriga förvaltningsintäkter		729	1 049
		86 738	83 225
Fastighetskostnader	5		
Driftkostnader	3	-42 926	-40 513
Underhållskostnader	4	-7 288	-7 628
Fastighetsskatt		-1 983	-1 861
Driftnetto		34 541	33 223
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-14 044	-14 098
Bruttoresultat		20 497	19 125
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-7 418	-7 405
Rörelseresultat	8	13 079	11 720
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 408	1 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-1
		1 408	1 727
Resultat efter finansiella poster		14 487	13 447
Bokslutsdispositioner	10	8 039	-13 032
Resultat före skatt		22 526	415
Skatt på årets resultat	11	-4 436	95
Årets resultat		18 090	510

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13, 14	363 306	355 366
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	10 521	15 321
		373 827	370 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		373 867	370 727

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72	298
Fordringar hos koncernföretag		78 625	77 368
Aktuella skattefordringar		1 455	1 839
Övriga fordringar	16	190	401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 879	3 234
		82 221	83 140
Summa omsättningstillgångar		82 221	83 140
SUMMA TILLGÅNGAR		456 088	453 867

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150	150
		150	150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		387 113	386 602
Årets resultat		18 090	510
		405 203	387 112
Summa eget kapital		405 353	387 262
Obeskattade reserver	19	14 563	18 148
Avsättningar			
Övriga avsättningar	20	20 873	16 437
Summa avsättningar		20 873	16 437
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		576	541
Leverantörsskulder		4 731	4 748
Skulder till koncernföretag		2 847	18 771
Övriga skulder		128	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 017	7 942
Summa kortfristiga skulder		15 299	32 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		456 088	453 867

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 487	13 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	14 044	14 098
Betald skatt		383	8 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		28 914	36 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		227	-149
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 890	52 537
Förändring av leverantörsskulder		783	1 408
Förändring av kortfristiga skulder		3 963	610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 997	90 756
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 184	-16 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 184	-16 417
Finansieringsverksamheten			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-17 010	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 010	0
Årets kassaflöde		-3 197	74 339
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		77 364	3 025
Likvida medel vid årets slut	18	74 167	77 364

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i TKR om inget annat anges.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppskattningar och bedömningar

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.

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.

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
Kök	30
Yttertak	30-45
Ventilation	25
Transport	25
Badrum	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Inventarier	5
Markanläggning	20

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.

Leasingavtal

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.

Inkomstskatter

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 inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår 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 lagstodgats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

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.

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner

Likvida medel

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Hysesintäkter		
Bostäder	73 899	70 304
Lokaler	9 495	9 509
Övrigt	2 614	2 364
	86 009	82 177
Operationell leasing		
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 389	1 147
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	7 190	7 254
Avtalade intäkter med betalning senare än 5 år	1 064	1 038
	9 643	9 439
Övriga förvaltningsintäkter		
Återvunna fordringar	23	3
Övriga sidointäkter	175	264
Ersättningar från hyresgäster	531	782
	729	1 049

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 ovan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-4 627	-4 908
Reparationer	-6 064	-3 716
El	-3 167	-3 186
Vatten	-3 583	-3 466
Fjärrvärme och fjärrkyla	-6 654	-6 693
Fastighetsförsäkring	-721	-535
Kabel-TV	-640	-683
Sopor	-2 261	-2 206
Övriga driftkostnader	-189	-390
Hyresgästkostnader	-621	-355
Fastighetsanknuten administration	-14 399	-14 373
	-42 926	-40 513

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Planerade lägenhetsunderhåll	-3 125	-4 414
Planerade lokalunderhåll	-32	-84
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-4 131	-3 130
	-7 288	-7 628

Not 5 Arvode till revisorer

	2025	2024
PWC Sverige		
Revisionsuppdrag	-59	-174
Övriga tjänster	-59	-67
	-118	-242

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader	-13 833	-13 938
Markanläggningar	-211	-160
	-14 044	-14 098

Not 7 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.

	2025	2024
Personalkostnader	0	0
Övrigt	-7 418	-7 405
	-7 418	-7 405

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	53,34 %	52,61 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	6,68 %	7,59 %

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Erhållna utdelningar	2	2
	2	2

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Periodiseringsfond, årets avsättning	0	0
Periodiseringsfond, årets återföring	3 584	-3 978
Erhållna/lämnade koncernbidrag	4 455	17 010
	8 039	13 032

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

		2025		2024
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt		-4 436		94
Skatt pga ändrad taxering		0		0
Totalt redovisad skatt		-4 436		95
Avstämning av effektiv skatt				
		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 526		416
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 640	20,60	-86
Ej avdragsgilla kostnader		23		26
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		2 893		2 904
Förändring uppskjuten skatteskuld		-914		94
Skattefria ränteintäker		-4		-236
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-3 047		-2 829
Upplösning/Avsättning periodiseringsfond		30		49
Schablonintäkt periodiseringsfond		73		119
Avdrag för kvittat räntenetto		0		-120
Redovisad effektiv skatt	24,80	-5 587	18,47	-77

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	684 938	658 811
Inköp	20 876	26 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 814	684 938
Ingående avskrivningar	-342 332	-328 394
Årets avskrivningar	-13 833	-13 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 165	-342 332
Utgående redovisat värde	349 649	342 606

Not 13 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 856	10 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 856	10 856
Utgående redovisat värde	10 856	10 856

Not 14 Markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 210	3 210
Inköp	1 661	0
Försäljningar/utrangeringar	-553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 318	3 210
Ingående avskrivningar	-1 306	-1 145
Årets avskrivningar	-211	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 517	-1 306
Utgående redovisat värde	2 801	1 904
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 201 738	1 198 000
Taxeringsvärden byggnader	745 784	768 238
Taxeringsvärden mark	288 044	348 984
	1 033 828	1 117 222

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2025 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1,2 miljarder kronor. Marknadsbedömningar sker genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av 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 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 321	25 032
Årets inköp	17 184	16 417
Omklassificeringar	-21 985	-26 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 521	15 321
Utgående redovisat värde	10 521	15 321

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	15	246
Momsfordran	175	155
	190	401

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet leverantörsfakturor	38	65
Övriga förutbet kostn	1 841	3 168
	1 879	3 234

Not 18 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	74 167	77 364
	74 167	77 364

I likvida medel ingår tillgodohavande på koncernkonto uppgående till TSEK 74 167 (TSEK 77 364) vilket redovisas som fordringar hos koncernföretag i balansräkningen.

Not 19 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Tax 2020 Periodiseringsfond	0	3 584
Tax 2021 Periodiseringsfond	4 448	4 448
Tax 2022 Periodiseringsfond	3 024	3 024
TAX 2023 Periodiseringsfond	4 217	4 217
Tax 2024 Periodiseringsfond	2 874	2 874
	14 563	18 148

Not 20 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning uppskjuten skatt	20 873	16 437
	20 873	16 437

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet hyresintäkter	6 718	6 600
Övriga upplupn Kostn/förutb. intäkter	300	1 342
	7 017	7 942

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	14 044	14 098
	14 044	14 098

Årsredovisningen beslutades

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carolina Lejon


Carolina Lejon
VD

Maria Stockhaus


Maria Stockhaus
Ordförande

Ewa Frisk


Ewa Frisk
Ledamot

Anders Morin


Anders Morin
Ledamot

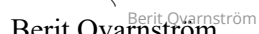
Mi Irvland


Mi Irvland
Ledamot

Joakim Jonsson


Joakim Jonsson
Ledamot




Berit Qvarnström
Ledamot

Seppo Karmitsa


Seppo Karmitsa
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell


Ulrika Klacksell
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 2025.

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 2025 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 2025 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 direktörerna 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 09:55:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Linnéa Klacksell

Ulrika Klacksell

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post