



ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

Nöjdare och
tryggare hyresgäster

Nya bostäder genom
hållbar ombyggnation

Framgångsrik samverkan med
Polisen och kommunen



INNEHÅLL

Det här är Sollentunahem	3
Så styrs Sollentunahem	4
Vd har ordet	5
Ledning	6
Styrelse	7
Sollentunahems hållbarhetsarbete	8
Sollentunahems hållbarhetspåverkan	10
Agenda 2030	11
MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET	12
Miljöperspektivet	12
Hållbarhet i nybyggnation , underhåll och fastighetskötsel	13
Nyproduktion enligt krav på energieffektivitet	15
Miljökrav för hållbar ombyggnation	16
Koldioxidbesparing med ombyggnation istället för nybyggnation	17
Minskad vattenförbrukning med nya blandare	18
Ombyggnation för att möta efterfrågan	19
Utfall för viktiga nyckeltal	20
SOCIAL HÅLLBARHET	21
Det sociala perspektivet	21
Hyresgästernas trygghet fortsätter att öka	22
Samverkan mellan fastighetsbolag, Polisen och kommunen	24
Effektiv samordning för trygghet	25
Ungdomar skapar trygghet i våra områden	26
Motverkar arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser	27
Utfall för viktiga nyckeltal	28
RISKHANTERING	30
ÅRSREDOVISNING FÖR SOLLENTUNAHEM	32
Revisorns yttrande	32
Förvaltningsberättelse	33
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Noter	40
Underskrifter	46
Revisionsberättelse	47
Granskningsrapport	48

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. 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 som tillför värde till våra bostadsområden, samt garage- och parkeringsplatser.

Affärsidé

Sollentunahem 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 kunders och lokalsamhällets 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.

Värderingar

Våra värderingar är "affärsmässig", "engagerad" och "ansvarstagande". Värderingarna omfattar samtliga medarbetare och beskriver hur vi ska agera internt och externt. Värderingarna och dess innebörd är förankrade i bolaget och finns tillgängliga i vårt ledningssystem.



*35 kvinnor och 35 män

SÅ STYRS SOLLENTUNAHEM

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. 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, förvärv, byte och försäljning av fastigheter.
- Tar ett socialt ansvar till exempel genom boendeinflytande 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 fokusområdena kund, fastighet, medarbetare och affär. 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

FLER BOSTÄDER OCH NÖJDARE HYRESGÄSTER

Jag ser tillbaka på 2023 med en känsla av allvar, glädje och stolthet.

OROLIGHETERNA I OMVÄRLDEN har påverkat även bostadsbranschen, framför allt i form av ekonomiska utmaningar. Vi har följt utvecklingen noggrant och vässat vårt arbete med riskbedömning och långsiktiga prognoser, för att kunna upprätthålla vår verksamhet på ett ansvarstagande och affärsmässigt sätt.

Efterfrågan på bostäder är stor i Sollentuna och vi fortsätter vårt arbete med att skapa trygga och trivsamma hem. I april kunde vi välkomna hyresgästerna i det fjärde nybyggda huset med 74 lägenheter i projektet Esset i Edsberg, som vi har byggt med energieffektivitet och långsiktig förvaltning för ögonen. Vår inflyttningsundersökning visar att hyresgästerna där trivs mycket bra, vilket gläder mig. Under 2023 har vi även påbörjat en omfattande renovering av 199 lägenheter i Häggvik, och skapat förutsättningar för renovering, ombyggnad och tillbyggnad av ett stort antal bostäder i Edsberg och Helenelund. Vi ser ett viktigt miljömässigt och ekonomiskt hållbarhetsvärde i att utveckla befintliga fastigheter, som ett komplement till att bygga nytt. I projekteringsfasen lägger vi stor vikt vid miljöaspekterna, bland annat genom de krav vi ställer på entreprenörernas miljöarbete.

Våra hyresgäster blir allt nöjdare. Det visar årets hyresgästundersökning där nöjdheten har ökat inom undersökningens samtliga områden, däribland trygghet. Det gör mig både stolt och glad, och jag ser den ökade känslan av trygghet som ett kvitto på att vår medvetna samverkan med Sollentuna kommun, Polisen och andra fastighetsägare ger resultat. Vi delar kommunens mål att inte ha några områden med på Polisens lista över utsatta områden år 2030. I slutet av 2023 kunde Edsberg tas bort från listan. Detta ger oss inspiration att fortsätta vårt trygghetsarbete med lika stort engagemang som alltid.

År 2023 har också varit ett år då vi har utvecklat dialogen med våra hyresgäster. Vi kan blicka tillbaka på många värdefulla möten under medborgardagar, boendedialoger och inom ramen för boendeinflytandekommittén. Vi är många medarbetare som har mött våra hyresgäster i värdefulla samtal. Det ser vi fram emot att göra även under kommande år.

Anna Mellström, vd



“Årets hyresgästundersökning visar att nöjdheten har ökat inom alla frågeområden.”

FOTO: JENNY LAGERQVIST

LEDNING

Sollentunahems organisation består av Vd-staben, Förvaltningsavdelningen, Fastighetsutvecklingsavdelningen, Ekonomiavdelningen, Kommunikations- och IT-avdelningen samt 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 renovering, om- och tillbyggnad.

EKONOMIAVDELNINGEN

Ansvarar för ekonomi, finansiering, upphandling och avtal.

KOMMUNIKATIONS- OCH IT- AVDELNINGEN

Ansvarar för extern och intern kommunikation, varumärket, IT och system samt kontaktcenter inklusive reception.

HR-AVDELNINGEN

Ansvarar för HR-frågor, löneadministration och verksamhetsutveckling.

Foto från vänster: Helene Dahlgren HR-chef (från och med 2024-01-09), Carolina Lejon förvaltningschef, Per Wistedt fastighetsutvecklingschef, Anna Mellström vd, Malin Ramström ekonomichef, Maria Isacson kommunikationschef.





STYRELSE

Sollentunahems styrelse består av sju ledamöter och sju suppleanter som är politiskt tillsatta. Styrelsen har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från och med årsstämman 2023 till årsstämman 2024. Årsstämman 2024 hålls den 15 april.

Gruppbild, från vänster:

Anders B Lundberg, suppleant
 Hannes Waldetoft, ledamot
 Berit Qvarnström, suppleant
 Joakim Jonsson, 2:e vice ordförande
 Eje Sandberg, suppleant

Katarina Teglund, suppleant
 Mi Irveld, 1:e vice ordförande
 Anders Morin, ledamot
 Maria Stockhaus, ordförande
 Ewa Frisk, ledamot
 Jan Elieson, suppleant

Arne Stroff, suppleant
 Roland Jigert, suppleant
 Seppo Karmitsa, ledamot



SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSARBETE

Att ta hållbarhet på allvar och arbeta med hållbarhetsfrågorna är nödvändigt för att kunna vara med i omställningen till en hållbar utveckling och ett hållbart företagande ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

VÅRA PROCESSER, som utgörs av våra dagliga arbetsflöden, finns beskrivna i vårt ledningssystem. Lagkrav och andra krav är inarbetade i våra rutiner och arbetssätt. Vårt processarbete utgår från våra viktigaste intressenters (se nästa sida) behov och att tillfredsställa dessa. Därför är det viktigt för oss att ta reda på vilka behov våra intressenter har genom

dialoger för att kunna utforma, bedriva och utveckla vår verksamhet på ett intressentorienterat, effektivt och hållbart sätt. Med ett processfokus skapar vi förutsättningar för att på ett systematiskt sätt utveckla och förbättra verksamheten genom att möjliggöra en bred tvärfunktionell samverkan och delaktighet internt och externt. Besluten som tas ska

vara faktabaserade och uppföljning av mål och nyckeltal är viktiga delar i styrningen av verksamheten. Hållbarhetsarbetet behöver drivas systematiskt och långsiktigt och i samspel med våra värderingar affärsmässig, engagerad och ansvarstagande. Arbetet framåt fokuserar bland annat på att:

- Genomlysna processer för att på ett bättre sätt tillgodose intressentbehov på ett resurseffektivt sätt som stödjer vår affär och våra mål.
- Förbereda för kommande hållbarhetsrapporteringskrav från EU, CSRD-direktivet, för att få processer på plats för att kunna leva upp till ställda krav.



- Integrera hållbarhetsfrågorna i våra arbetssätt så att de omhändertas i planering, genomförande, uppföljning och förbättringar.
- Genomföra kompetenskartläggning för att fånga upp behov av kompetensstärkande åtgärder inom bland annat hållbarhet.

Intressenter och intressentdialoger

Att bygga, förvalta och utveckla bostäder och bostadsområden innebär kontakter med många olika intressenter. Omställning till hållbart företagande innebär möjligheter till utökad dialog och samarbeten mellan aktörer som vi tidigare inte samverkat med.

Intressenter är de som påverkar eller blir påverkade av vår verksamhet. Påverkade intressenter är de som (kan) påverkas, positivt eller negativt, av verksamhetens aktiviteter och relationer genom hela värdekedjan. Planeten är en tyst intressent vars talan kan föras av experter, föreningar och

organisationer. Intressent är även användare av redovisad information som exempelvis affärspartners, långivare och icke-statliga organisationer. Med den ökade medvetenheten om såväl globala som nationella utmaningar ökar intressenternas förväntningar på samhällsansvar och transparens kring hur verksamheten drivs och bidrar till de globala målen för hållbar utveckling.

I slutet av 2023 genomfördes en gemensam intressentdialog, i panel- och intervjuform, tillsammans med andra allmännyttiga bolag i regi av Sveriges Allmännytta. Medverkande intressenter representerade perspektiven hyresgäster, sårbara grupper, finansärer, försäkringsbranschen, leverantörer och miljön. Dialogen gav värdefull input för att ringa in bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor och utgör ett underlag i förbättringsarbetet med våra processer. Under 2024 kommer ytterligare interna och externa intressentdialoger att genomföras. Sollentunahem har dessutom mer regelbundna dialoger med viktiga intressenter, se faktarutan ”Våra intressenter”.



Våra intressenter:

ÄGARE – SOLLENTUNA KOMMUN

Dialog sker genom ägardirektiv, bolagsstämma och gemensamma policies 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 daglig kontakt med Kontaktcenter och medarbetare i våra bostadsområden, samt genom träffar och möten i form av medborgardagar och boendediaologer.

MEDARBETARE

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

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 föreningarna BID Tureberg och BID Rotebro (samverkan mellan fastighetsägare, föreningar, kommunen och Polisen) i trygghetsfrågor.

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Som bolag behöver vi driva vår verksamhet mot en ökad hållbarhet och arbeta med att minimera ekonomiska, sociala och miljömässiga risker.

HÅLLBARHETSKONSEKVENSER (MILJÖ, SOCIALA OCH EKONOMISKA), risker och möjligheter behöver identifieras genom hela värdekedjan för att därefter värderas utifrån väsentlighet. Detta innebär att utöver vår egen direkta verksamhet och anställda, behöver även senare led (upp- och nedströms) i värdekedjan kartläggas för att bättre förstå vilken hållbarhetspåverkan bolaget har och hur intressenter i olika led påverkas.

Denna hållbarhetsrapport omfattar värdekedjan endast på översiktlig nivå i tidigare och senare led (det som benämns skop 3, leverantörer uppströms och hyresgäster nedströms). I tidigare led beskrivs värdekedjan för bygg- och anläggningsmaterial. I senare led är de framträdande delarna i värdekedjan hushållsavfall och resursanvändning. Väsentlighetsbedömningen omfattar den egna verksamheten (det som benämns skop 1 och 2) liksom policy, åtgärder, mått och mål.

Väsentliga hållbarhetsfrågor har i denna rapport identifierats utifrån globala, nationella och lokala utmaningar, rapporter och inspel från den externa intressentdialogen.

Läs gärna mer om värdekedjan med dess risker, möjligheter och konsekvenser på sollentunahem.se

De väsentligaste hållbarhetsfrågorna

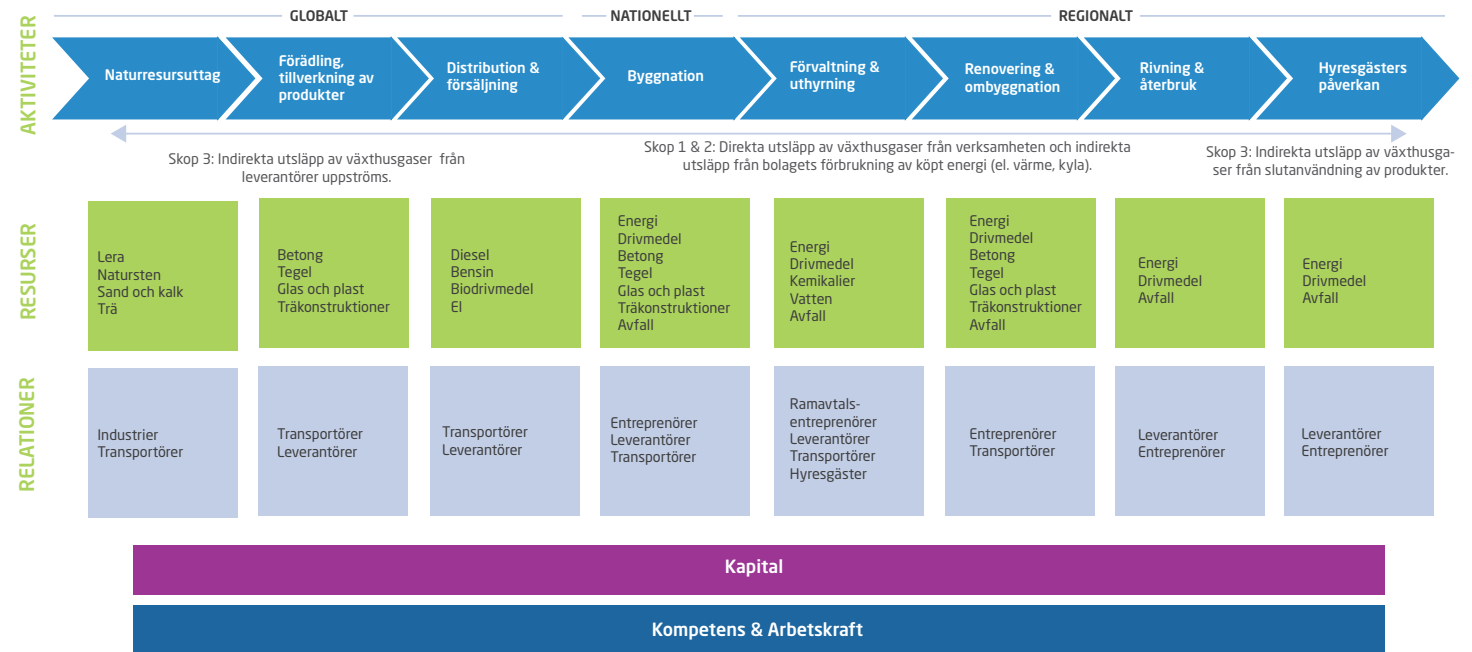
- Bekämpa klimatförändringarna genom att minska utsläppen av växthusgaser och värna den biologiska mångfalden.
- Energieffektiva byggnader.
- Hållbart nyttjande av naturresurser och markanvändning.

- Trygga och säkra boenden och boendemiljöer.
- Trygg och säker arbetsplats.

Under 2024 fortsätter att identifiera bolagets hållbarhetspåverkan genom att:

- Kartlägga värdekedjan och identifiera risker, möjligheter och konsekvenser inom såväl den

- egna verksamheten som i tidigare och senare led i värdekedjan.
- Se över mål, hållbarhetsindikatorer och styrning kopplat till de väsentligaste hållbarhetsfrågorna.



Övergripande bild av värdekedjan.



AGENDA 2030

Agenda 2030* antogs av FN:s generalförsamling 2015 och omfattar 17 övergripande globala mål för hållbar utveckling, med 169 delmål som världens länder arbetar utifrån på både internationell och lokal nivå.

MÅLEN ÄR INTEGRERADE och består av den sociala, miljömässiga och ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Målen syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. En effektiv förvaltning av jordssystemet är en absolut förutsättning för en långsiktig mänsklig välfärd inom planetens gränser. För att vara långsiktigt hållbara behöver vår verksamhet respektera och verka inom ramen för jordens biologiska förmåga.

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 trygga och säkra 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 städernas 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 markförstörelsen 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.

* Omvandla vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling
Mer information om de globala målen och Agenda 2030 hittar du på www.globalamalen.se

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



Klimatpåverkan och biologisk mångfald är väsentliga hållbarhetsaspekter i vårt miljöarbete.

MILJÖPERSPEKTIVET

Den miljömässiga (ekologiska) hållbarheten innebär att social och ekonomisk utveckling behöver ske inom gränsen för vad vår planet klarar av. Som bolag behöver vi likväl som alla andra driva vår verksamhet inom ramen för jordens biologiska kapacitet och ta ansvar för vår direkta och indirekta miljöpåverkan.

EN AV DE STORA MILJÖFRÅGORNA är klimatförändringarna och de alltmer påtagliga effekterna som skyfall, värmeböljor, skogsbränder och stormar. Klimatförändringarna beror främst på mänskliga aktiviteter som förbränning av fossila bränslen och användningen av markytan. Klimatförändringarna påverkar förutsättningarna för såväl människor och djur

som hela ekosystem. En hög biologisk mångfald och ett stabilt ekosystem har en bättre förmåga att klara av klimatförändringarna och är basen för vår försörjning och överlevnad.

Världens länder kom år 2015 överens om att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 grader Celsius, men med sikte på att inte överstiga 1,5 grader (Parisavtalet). För att

nå Parisavtalets övergripande temperaturmål behöver länderna senast vid mitten av detta århundrade ha uppnått nettobalans i sina utsläpp. FN varnar för att om den globala snittemperaturen fortsätter öka, i samma takt som nu, kommer världen i stället att gå mot tre graders uppvärmning, vilket inte skapar förutsättningar för goda livsvillkor för vare sig nuvarande eller kommande generationer.

De planetära gränserna omfattar nio identifierade miljöproblem som vart och ett har ett tröskelvärde som inte bör överskridas (se faktaruta). Dessa tröskelvärden fungerar som globala indikatorer på ekologisk hållbarhet och definierar de ramar för vad som är säkert att verka inom. Konceptet bidrar till en vetenskaplig grund att förhålla sig till i arbetet med Agenda 2030-målen. Termodynamikens första och andra lag säger oss att de naturliga ramarna innebär att det finns en gräns för hur naturens resurser kan användas. Vi kommer förr eller senare att behöva betala för produkter och bekvämligheter liksom restprodukter och avfall som skapas i dagens konsumtionssamhälle.

Med cirkulär ekonomi menas att vi inte slänger varor i lika stor utsträckning som tidigare, utan återvinner, reparerar och återanvänder så mycket material och varor som möjligt och så länge det går. På så vis använder vi mindre av jordens resurser och dessutom minskar vi vårt avfall. Att gå mot en cirkulär ekonomi är nödvändigt för att uppnå en hållbar utveckling. Produktion av varor och tjänster får inte kompromissa med ekosystemens bärförmåga, det vill säga naturen måste hinna återskapa uttagna resurser.

Sollentunahem har identifierat klimatpåverkan, biologisk mångfald och hållbart

nyttjande av naturresurser som väsentliga hållbarhetsfrågor.

Relevanta globala hållbarhetsmål är:

7. Hållbar energi för alla
11. Hållbara städer och samhällen
12. Hållbar konsumtion och produktion
13. Bekämpa klimatförändringarna
15. Ekosystem och biologisk mångfald

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 år 2007 (Sollentunahems mål är 40 %).

Sollentunahem har ännu inget specifikt mål eller mätetal kopplat till hållbart nyttjande av naturresurser eller biologisk mångfald, men en redogörelse finns i punktform över vilka aktiviteter som har vidtagits (se sidan 13-14). Arbetet med att se över lämpliga mätetal är planerat till 2024.

De nio planetära gränserna:

- Klimatförändringar
- Havsförurning
- Förtunning av ozonskiktet
- Användning av fosfor och kväve
- Färskvattenanvändning
- Förändrad markanvändning
- Biologisk mångfald
- Ökad koncentration av aerosoler
- Nya kemiska substanser

Mer information om de planetära gränserna hittar du på www.stockholmresilience.org

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



HÅLLBARHET I NYBYGGNATION, UNDERHÅLL OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Sollentunahem strävar efter att minska sin klimatpåverkan och öka biologisk mångfald genom att genomföra nybyggnation, underhåll och fastighetsskötsel på ett hållbart sätt.

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

Mål: fossilfritt och minskad energianvändning

Sollentunahem ingår i Allmännyttans klimatinitiativ, som har som mål att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria år 2030, och att minska energianvändning med 30 procent till år 2030 räknat från år 2007. Eftersom Sollentunahem nådde målet om minskad energianvändning redan år 2020, är vårt mål 40 procent till år 2030. Dessutom strävar vi efter att minska våra koldioxidutsläpp genom att göra energieffektiva värme-, vatten- och elinstallationer och genom att ha en fossilfri bilflotta.

Våra hyresgästers klimatpåverkan

Individer ger upphov till klimatpåverkan genom bland annat resor till och från jobbet, konsumtion av mat och varor samt användning av energi, värme, vatten och avfall. Undersökningsföretaget AktivBo:s rapport om vad hyresgäster tycker



Under 2023 har vi bytt ut många fönster till nya energibesparande fönster som ger bättre inomhusmiljö.

om fastighetsbolagens hållbarhetsarbete visar att hyresgäster lägger stor vikt vid att deras fastighetsägare agerar miljömedvetet (enligt senast gjorda undersökning av detta slag, år 2022). Sollentunahem ska även fortsatt, inom ramen för hållbarhetsarbetet, arbeta för att skapa möjligheter för våra hyresgäster att leva miljöanpassat.

Exempel på insatser under 2023 för att minska klimatpåverkan

Renovering och ombyggnation

- Påbörjat hållbar renovering av 199 lägenheter i Häggvik, med återbruk av material, solceller på taken och kravställning på miljöledningssystem i upphandlingen.
- Projekterat och handlat upp en entreprenad för en ombyggnation i Edsberg som ger 77 nya lägenheter, där vi bygger utifrån befintlig husstomme och fasad och återbrukar överblivet tegel i fasadens tillbyggnad.
- Projekterat för ombyggnation av ytterligare 2 befintliga tomställda fastigheter, istället för att bygga nytt på de aktuella platserna.
- Byggt om vakanta lokaler till 3 nya lägenheter.
- Renoverat 8 miljöstugor.

Energi, värme och vatten

- Installerat solceller på taken i 1 nybyggt hus och minskat användning av energi som vi köper från extern leverantör.
- Installerat energieffektiv belysning utomhus, i trapphus och vid parkeringsplatser.
- Minskat energianvändning genom att byta ut fläktaggregat i 2 fastigheter.
- Bytt ut 306 fönster till nya energibesparande fönster som ger bättre inomhusmiljö vad gäller temperatur och ljud.

- Slutfört installation av automatisk värmereglering i hela vårt bestånd genom ett styrsystem som utgår från utomhustemperatur och väderprognos, för att ta fram bästa temperaturen för bostaden och få ett jämnare inomhusklimat.
- Infört värmeåtervinning på avloppsvatten i 1 nybyggt hus, vilket ger värme till lägenheterna.
- Bytt till mer snålspolande blandare i badrum och kök i 140 lägenheter.

Drivmedel

- Fasat ut samtliga fossildrivna fordon i Sollentunahems bilflotta.
- Installerat totalt 67 nya elbilsaddare i vårt bestånd för hyresgästerna.

Biologisk mångfald

- Antagit ny utemiljöstrategi. Enligt denna väljer vi växter som inte kräver bevattning utöver naturligt dagvatten och vi värnar om den biologiska mångfalden vid trädvård och gallringar genom att lämna död ved och bevara högstubbar.
- Förberett för upphandling av markskötsel där hållbarhetskrav har större värde vid val av entreprenör.
- Gallrat buskar och träd i 80 % av hela beståndet, för att värna den biologiska mångfalden.

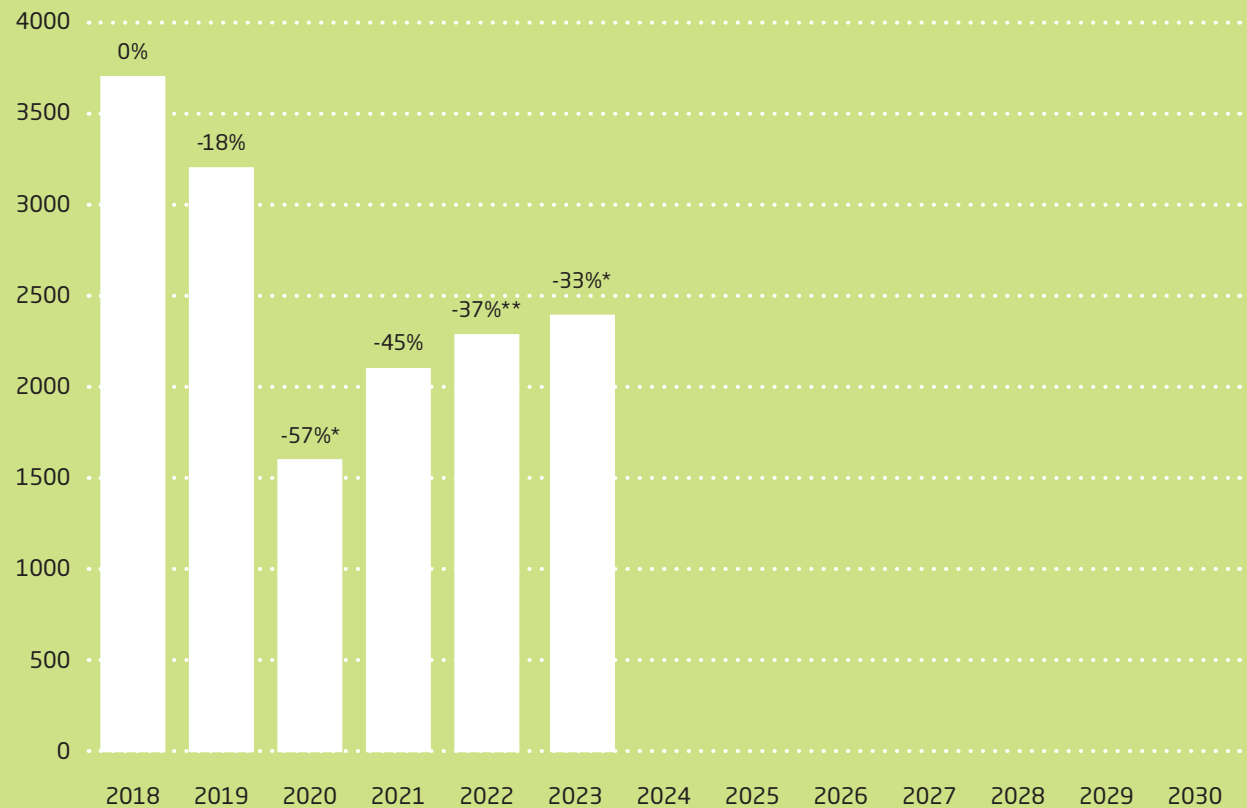
Arbetsätt och informationsinsatser

- Informerat och uppmanat till ökad sortering av matavfall och övrig återvinning i samarbete med Hyresgästföreningen, inom ramen för boendeinflytandekommittén. Hyresgästföreningen har tagit ansvar för att införa utbildning riktad till barn.
- Informerat om hur man kan spara el och vatten i hemmet.

Årlig förändring av klimatutsläpp (market-based method)

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

ton CO₂e



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)."

* Preliminär uträkning via Sveriges Allmännyttas. Slutlig uträkning redovisas i september 2024. Ökningen från år 2020 till 2023 beror på att 2020 var ett mycket mildt år, och att den emissionsfaktor som Sveriges Allmännyttas baserar sin utsläppsberäkning på var avsevärt lägre 2020 än efterföljande år. År 2023 var ett mycket kallare år än föregående år, och vi har från och med 2023 samtliga 133 nyproducerade lägenheter i Esset 3-5 i drift.

** Utfallet för år 2022 justerades av Sveriges Allmännyttas till -37% i samband med den slutliga uträkningen i september 2023.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



NYPRODUKTION ENLIGT KRAV PÅ ENERGIEFFEKTIVITET

Under 2023 har vi färdigställt det fjärde och sista huset inom nyproduktionsprojektet Esset 3-5 i Edsberg. Husen är byggda för att leva upp till våra krav på energieffektivitet och långsiktig förvaltning, med solceller på taken, energieffektiv ventilation och värme från avloppsvatten som återvinns för uppvärmning av lägenheterna.

ESSET 3-5 BESTÅR totalt av 133 lägenheter fördelat på fyra huskroppar. Det fjärde huset, som blev inflyttningsklart under våren 2023, är 12 våningar högt och rymmer 74 lägenheter. Takterrassen som är tillgänglig för alla hyresgäster i huset bjuder på en milsvid utsikt över Sollentuna med omnejd.

Husen i Esset 3-5 är till stor del byggda enligt samma kriterier som Miljöbyggnad nivå Silver, vars mål bland annat är låg energianvändning, bra ventilation, luftkvalitet och dagsljusinsläpp samt att man undviker att bygga in skadliga kemikalier i byggnaden.

Fokus på medveten vattenförbrukning, energieffektiv ventilation och egen solenergi

Alla lägenheter i Esset 3-5 har individuell mätning och debitering av vattenförbrukning. Det innebär att man som hyresgäst själv har en vinst av att påverka sin förbrukning genom att till exempel duscha, tvätta och diska sparsamt.

För att uppnå energieffektiv ventilation i husen har vi installerat ventilationssystem som återvinner värme i ventilationsluften genom så kallade FTX-aggregat (där tilluften värms upp av frånluften).



Solceller på taken, energieffektiv ventilation och värme från avloppsvatten.

Utöver att denna teknik sparar energi, ger den bra förutsättningar att hålla behagligt inomhusklimat på vintern och en god ventilation.

Husens solceller på taken tillgodoser en del av fastighetens energibehov. I och med detta har vi minskat användningen av sådan energi som vi annars köper från extern leverantör.

Toppeffekten på solpanelerna för de fyra husen är 40 kilowatt peak (kWp, dvs toppeffekten som en solcell som mest kan producera givet vissa bestämda förhållanden). Som exempel kan nämnas att under maj-juli 2023, månaderna med flest soltimmar, täckte ett av husens solceller 55 % av energibehovet i just det huset.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



MILJÖKRAV FÖR HÅLLBAR OMBYGGNATION

Under 2023 projekterade vi för ett renoverings- och tillbyggnadsarbete på Klasrovägen i Häggvik, och kunde påbörja det faktiska arbetet i december.

MED DENNA RENOVERING skapar vi bättre hem med en ny fin standard som ska hålla i många år framöver. 199 lägenheter ska renoveras och i tillämpbara delar utförs renoveringen enligt Miljöbyggnad nivå silver, vars mål bland annat är låg energiförbrukning, bra ventilation, luftkvalitet, dagsljusinsläpp och att man undviker att bygga in skadliga kemikalier i byggnaden.

Alla varor som används ska miljöprövas i Byggvarubedömningen, en förening som bedömer och tillhandahåller information om varors hållbarhet. Vi har även ställt krav på vår entreprenör genom kravställning på miljöledningssystem vilket är ett sätt att samla, effektivisera och rationalisera

miljöarbetet genom att samla policyer, mål, rutiner, instruktioner och mallar rörande miljöområdet.

För att säkerställa en hållbar renovering kommer vi bevara klimatskal av trä där det är möjligt, sanera miljöfarliga ämnen, återanvända tegel, installera solceller på taket samt system för individuell mätning och debitering av varmvatten och el.

– Vi arbetar aktivt med en hållbar och miljövänlig renovering och tänker på helhetsbilden genom att exempelvis inte byta ut sådant som är fullt fungerande och upprätthålla standarden för flera år framöver, säger Fredrik Hellström, projektledare.



“Vi arbetar aktivt med en hållbar och miljövänlig renovering.”

Fredrik Hellström, projektledare

Här renoveras 199 lägenheter med sikte på låg energianvändning.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



KOLDIOXIDBESPARING MED OMBYGGNATION ISTÄLLET FÖR NYBYGGNATION

Under 2023 har Sollentunahem slutfört projekteringen och upphandlingen för en stor ombyggnation av fastigheten Esplanaden 1 i Edsberg, som resulterar i 77 nya moderna lägenheter i varierande storlekar.

OMBYGGNATIONEN PÅBÖRJADES I JANUARI 2024. Att bygga om istället för att riva och bygga nytt är ett led i Sollentunahems hållbarhetsarbete, och bidrar till minskade koldioxidutsläpp. Vi nyttjar den nuvarande byggnaden genom att bygga utifrån befintlig husstomme och fasad och återbruka överblivet tegel i fasadens tillbyggnad, vilket ger en beräknad utsläppsbesparing på mellan 1 200 och 1 500 ton koldioxidequivalerter (CO²e).* Vi kommer även att sänka fastighetens energianvändning avsevärt, bland annat genom energiåtervinning ur frånluftsventilationen.

Nytt liv till området

Den senaste tiden har Esplanaden 1 stått tom i väntan på renovering, men får nu nytt liv på ett ekonomiskt och klimatmässigt hållbart sätt. Samtidigt som vi skapar nya hem för människor som står i kö hos oss räknar vi med att



BILD: MURMAN ARKITEKTER

Ombyggnation med återbruk av husstomme, fasad och tegel (digitalt uppritad renderingsbild).

känslan av trygghet ska öka för dem som bor i området, i och med att det tomma huset blir bebott.

* Beräknat på ett schablonvärde för att riva och bygga nytt hus som är lika stort.



Automatisk styrning av inomhusklimatet

För att optimera energianvändningen och undvika onödig energianvändning har vi sensorer i samtliga lägenheter, som registrerar temperatur och fukt var 15:e minut. Detta ger oss objektiva mätdata på vilken inomhuskomfort som finns i lägenheterna utan att våra medarbetare behöver mäta på plats. Mätdata från dessa sensorer, tillsammans med väderprognoser, ger med hjälp av AI-teknik en så kallad ekvivalent, det vill säga en fiktiv utetemperatur. Baserat på denna utetemperatur kan värmekurvan i lägenheterna korrigeras automatiskt och vi kan höja innetemperaturen i rätt tid innan den verkliga utetemperaturen sjunker.



Innetemperaturen registreras vart 15:e minut i alla våra lägenheter.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



MINSKAD VATTENFÖRBRUKNING MED NYA BLANDARE

Sollentunahem satsar på att hela tiden förbättra vår miljö- och energioptimering, en del i det arbetet är att minska vattenförbrukning och öka vattenkomforten i våra bostäder.

FÖR ATT GÖRA detta har vi under 2023 fortsatt vårt arbete med att i våra fastigheter byta ut gamla vattenblandare till nya lösningar som gör att blandaren startar i kallvattenläge och stängs av på ett skonsamt sätt. De nya vattenblandarna minskar på sikt vattenförbrukningen och ger en lägre fjärrvärmeanvändning.

Vattenblandarna gör att vattnet i rören får ett konstant vattenflöde och att vi kan förebygga vattensador som skapas i fastigheter med frekventa tryckstötter och högt flöde. Under 2023 har vi bytt vattenblandare i fastigheten Ekoxen i Edsberg. Den totala andelen nya blandare i vårt bostadsbestånd uppgick 2023 till cirka 4 %. I Ekoxen tillsammans med övriga fastigheter där vi tidigare har bytt vattenblandare ser vi en total minskning av vattenförbrukning och energianvändning på upp till 20 %.



Vattenblandare som gör att kranen startar i kallvattenläge och stängs av på ett skonsamt sätt.



Fossilfri fordonsflotta

Under 2023 nådde vi vårt mål att Sollentunahems fordonsflotta ska vara helt fossilfri. Inom vårt bilbestånd går nu alla bilar på el, förutom två jourbilar som går på fossilfri HVO (hydrerad vegetabilisk olja). Utöver detta har vi implementerat elektroniska körjournaler i samtliga bilar för att få bättre överblick över hur vi använder bilarna i vårt dagliga arbete. Det innebär att vi enklare kan analysera vår fordonstrafik för att optimera och effektivisera verksamheten. Bilarna är nu även utrustade med både brandsläckare och ett första hjälpen-kit, så att vi kan vara behjälpliga om olyckan skulle vara framme.



Eldriven bil med elektronisk körjournal, brandsläckare och första hjälpen-kit.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



OMBYGGNATION FÖR ATT MÖTA EFTERFRÅGAN

På Skyttevägen och Jaktstigen har Sollentunahem byggt om tre tidigare tomställda lokaler till lägenheter, då det är en hög efterfrågan på att bo på de här adresserna och läget lämpar sig bättre för boende än för lokalverksamhet.

GENOM ATT BYGGA om sparar vi resurser och optimerar vårt fastighetsbestånd utan att behöva bygga nytt. Att anpassa utformningen för att möta efterfrågan gör också att våra fastigheter används på det sätt som gör mest nytta och ökar även tryggheten och trivseln för befintliga hyresgäster.

– Vi jobbar ständigt med att utveckla och förbättra våra områden och det här är ett steg i det arbetet. Vi är glada att ha ytterligare tre lägenheter tillgängliga för våra hyresgäster, säger Meng Xu, områdeschef.



“Vi är glada att kunna erbjuda ytterligare tre lägenheter till våra hyresgäster.”

Meng Xu, områdeschef.

Trivsamt uteplats vid en av de ombyggda lägenheterna.

Fjärrvärme med förnybar eller återvunnen energi

Sollentunahem köper all fjärrvärme som används i fastigheterna av Sollentuna kommuns energi- och miljöbolag Sollentuna Energi & Miljö (SEOM). Denna fjärrvärme består till största del (82 %) av förnybar eller återvunnen energi, i första hand från restavfall med förnybart ursprung samt träflis. Återstående 18 % av energimixen består av restavfall med fossilt ursprung samt rökgaskondensering från fossilt bränsle och från restavfall med fossilt ursprung.

Fjärrvärme

82%

förnybar eller återvunnen energi

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

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

Fjärrvärme och kyla

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2023

85

Utfall 2022

84,6

Utfall 2021

102

Elanvändning

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2023

19,3

Utfall 2022

21,4

Utfall 2021

25,3

Klimatinitiativet, minskad energianvändning*

Mått: procent, 1–100 %

Utfall 2023

35,5 %

Utfall 2022

32,9 %

Utfall 2021

24,8 %

Klimatinitiativets mål om minskad energianvändning från basåret 2007 till år 2030 är 30 %, Sollentunahems mål är 40 %.

Vattenförbrukning

Mått: m³/m² A-temp

Utfall 2023

1,01*

Utfall 2022

1,19

Utfall 2021

1,33

*Genomfört installation av snålspolande blandare i en fastighet.

Egen produktion av el

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2023

14,9

Utfall 2022

16,2

Utfall 2021

18,8

Produktionen är beroende av hur mycket det blåser och antalet soltimmar.

Klimatutsläpp

Mått: ton koldioxid

Utfall 2023

2584*

Utfall 2022

2448**

Utfall 2021

2140

* Fjärrvärmeanvändning är väderberoende, vilket medför varierande utfall från år till år. Under 2023 har vi utökat beståndet med 77 nybyggda lägenheter.

** Sveriges Allmännyttas slutgiltiga uträkning för 2022.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



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, sociala rättvisa, maktutövning och möjligheterna att förbättra dessa. Vi kan vara med och påverka det sociala perspektivet genom att engagera oss i det lokalsamhälle vi verkar i och genom att ställa sociala hållbarhetskrav (t ex jämställdhet, arbetsvillkor) på våra leverantörer och entreprenörer. Som medlem i ”Rättvist byggande” arbetar Sollentunahem aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter på våra byggarbetsplatser. Som ett allmännyttigt bostadsbolag har vi miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för denna påverkan och därför engagerar vi oss i trygghetskapande aktiviteter och platssamverkar organiserat med andra aktörer, genomför intressentdialoger och tar stöd i forskning för att öka värdeskapandet i det lokalsamhälle vi verkar i. Det är en win-win-situation när sociala insatser ger samhällsvinster samtidigt som fastigheterna skyddas från värdeförstöring och möjliggör värdeskapande.

Sollentunahem arbetar utifrån modellen ”Sollentunahem Safe Living” som bygger på

broken windows-teorin, som är en modell för arbetet med brottsbekämpning i syfte att skapa trygga miljöer. En analysmodell används som vägledning i hur ett lokalsamhälle eller bostadsområde kan analyseras utifrån boendes livsvillkor. *Läs gärna mer om detta arbete och vilka resultat som har uppnåtts med metoden i artikeln ”Effektiv samordning för trygghet” (sid 25).*

Sollentunahem fokuserar sitt sociala arbete genom mål och aktiviteter inom väsentliga

områden som trygghet och säkerhet. Relevanta globala hållbarhetsmål för bolaget att förhålla sig till är:

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

11. Hållbara städer och samhällen

16. Fredliga och inkluderande samhällen.

Av artiklarna i detta avsnitt framgår vilka insatser vi har gjort under året inom dessa områden.



Sollentunahem arbetar utifrån modellen ”Sollentunahem Safe Living”, som är vår modell för arbete med brottsbekämpning i syfte att skapa trygga miljöer.

Inga utsatta områden år 2030

Mått: antal

Utfall 2023

1 st

Utfall 2022

2 st

Utfall 2021

2 st

Trygghetsindex

Mått: skala 0-100

Utfall 2023

81,4

Utfall 2022

77,8

Utfall 2021

75,9

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



Årets resultat i vår hyresgästundersökning klassas som en stor förflyttning och överträffar vårt mål för 2023.

HYRESGÄSTERNAS TRYGGHET FORTSÄTTER ATT ÖKA

Resultatet i Sollentunahems hyresgästundersökning 2023* visar att hyresgästerna upplever att deras nöjdhet inom undersökningens samtliga indexområden har ökat, däribland delindexet trygghet som har ökat dels i sin i helhet för Sollentunahem som bolag (+2,4 %) och markant i Tureberg (+4 %) och Edsberg (+1,8 %).

TRYGGHETSINDEX GER SVAR på bland annat hur hyresgästerna upplever personlig trygghet i trapphus, källare och i området kvällar och nätter samt säkerhet mot inbrott, belysning och kontakten med sina grannar. Årets ökning av resultatet klassas som en stor förflyttning och överträffar vårt mål för 2023. Sollentunahems resultat för trygghetsindex är dessutom långt över branschmedelvärdet för utsatta områden i hela Sverige**

– Vi är väldigt glada och tacksamma över att våra hyresgäster upplever att deras trygghet har ökat, säger

Sollentunahems förvaltningschef Carolina Lejon. Det är ett kvitto på att vårt medvetna och strukturerade trygghetsarbete ger resultat.



Förvaltningschef
Carolina Lejon.

Edsberg inte längre utsatt område

Sollentunahem arbetar aktivt, i samverkan med Sollentuna kommun och Polisen i Sollentuna, för att öka tryggheten i Sollentuna. Vi delar kommunens mål att inte ha några områden med på Polisens lista över utsatta områden år 2030. När

hyresgästundersökningen genomfördes under sensommaren 2023 var både Tureberg och



Det är glädjande att följa den positiva utvecklingen i Edsberg. Här ser vi tydligt att samverkan och systematiskt metodiskt arbete för att öka trygghet ger effekt. "

Mostafa Alshawi, trygghets- och säkerhetschef

Edsberg klassade som utsatta områden. I september 2023 beslutade Polisen att Edsberg inte längre klassas som öppen drogscen, och den 1 december 2023 togs Edsberg bort från listan över utsatta områden.

– Det är glädjande att följa den positiva utvecklingen i Edsberg. Här ser vi tydligt att samverkan och systematiskt metodiskt arbete för att öka trygghet ger effekt, säger Sollentunahems trygghets- och säkerhetschef Mostafa Alshawi.

* Hyresgästundersökningen har genomförts i samarbete med företaget AktivBo, som mäter hyresgästers nöjdhet för drygt 450 bostads- och fastighetsbolag i totalt tio länder. ** Trygghetsindex för utsatta områden i Sverige, genomsnitt: 74,9 %. Trygghetsindex för Tureberg: 81,8 % och för Edsberg: 79,6 %.

Exempel på insatser under 2023 för att öka tryggheten

Uthyrning

- Uppdaterat uthyrningspolicyn för bostäder, bland annat avseende att vi polisanmäter folkbokföringsbrott och att hyresgäster som tecknar kontrakt för ungdomslägenhet behåller alla sina köpoäng.
- Återtagit 102 lägenheter genom så kallad juridisk handläggning, till exempel i samband med olovlig andrahandsuthyrning.
- Utvecklat vårt vräkningsförebyggande arbete i samarbete med verksamheter inom Sollentuna kommun.
- Ökat antalet lägenheter som hyrs ut på korttidskontrakt.
- Förkortat den tid som vissa lägenheter har behövt hållas outhyrda.

Samverkan, arbetssätt och tekniska lösningar

- Genomfört 3 trygghetsvandringar genom föreningen BID Tureberg, där Sollentunahem är ordförande.
- Genomfört 1 trygghetsvandring genom föreningen BID Rotebro, som startade under 2023 och där Sollentunahem är medlemmar.
- Genomfört 3 trygghetsvandringar tillsammans med Hyresgästföreningen.
- Anlitat 6 trygghetsvårdare.
- Anställt 12 sommarjobbare med uppdrag att hålla rent, snyggt och tryggt i våra bostadsområden.
- Ökat vår kunskap om sociala utmaningar genom platsbesök; en strukturerad och temabaserad genomgång tillsammans med verksamheter inom Sollentuna kommun
- Installerat 68 trygghetskameror och 54 störningsboxar i våra fastigheter.

- Gjort gemensamma genomgångar av källare tillsammans med hyresgäster i ett antal fastigheter inom beståndet.
- Byggt om drygt 100 källarförråd, vilket medför ökad inbrotts säkerhet.
- Byggt nya farthinder för ökad trafiksäkerhet, enligt hyresgästernas önskemål.
- Bytt till mer välfungerande papperskorgar inom alla områden, vilket medför minskad nedskräpning.

Utemiljö

- Klippt ner buskage och växtlighet, beskurit träd, gallrat bostadsnära "skogspartier", förbättrat gångstråk och belysning.
- Skapat eller rustat upp gemensamma innergårdar, uteplatser, odlingsmöjligheter och lekplatser för en tryggare lek miljö för barnen, ökad trivsel och bättre grannsamverkan.

Boendedialog

- Deltagit på Sollentuna kommuns medborgardagar i Tureberg och Edsberg.
- Ökat antalet egna boendedialogmöten till 20, varav 3 med tema brandsäkerhet.
- Hållit 3 möten med Hyresgästföreningen inom ramen för boendeinflytandekommittén och trygghetsarbetet.
- Genomfört hyresgästundersökning riktad till alla hyresgäster.

Sociala insatser

- Erbjudit läxhjälp i utsatta områden i samarbete med skola och bibliotek, Sollentuna kommun och Hyresgästföreningen.
- Förlängt avtal med Sollentunas volleybollklubb angående att dela ut vår kundtidning.
- Beslutat att delta i Sollentuna kommuns projekt "Skola och arbetsliv", som ska stärka grundskoleelevers motivation för lärande.

- Motverkat oönskat ungdomshäng i portuppgångar och stöttat Polisens arbete genom metoden "Trygga trappan", som tydliggör att det är olagligt att hänga i våra portuppgångar om man inte bor där.
- Möblerat upp en lokal som möjliggör gemensamma aktiviteter i trygghetsboende i Tureberg.
- Antagit en fastighetsutvecklingsstrategi enligt vilken vi verkar för blandade upplåtelseformer, det vill säga både bostadsrätt och hyresrätt, i våra bostadsområden.
- Hanterat 673 lägenheter genom kontrakt som vi administrerar för Sollentuna kommun, till exempel LSS-boenden, sociala kontrakt och internatbostäder.

Informationsinsatser och stödmaterial

- Tagit fram stödmaterial och checklista för "Att tänka på om en explosion eller skjutning skulle inträffa".
- Närvaro och stöd via samtal med hyresgäster efter lägenhetsskjutning i Tureberg.
- Informerat om hur man motverkar att barn blir gängkriminella genom Länsstyrelsens och Polisens guide "Gängsnacket".
- Informerat om hur man kan minska risken för brott och bedrägerier, och hur man säkrar sitt hem när man reser bort.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



SAMVERKAN MELLAN FASTIGHETSBOLAG, POLISEN OCH KOMMUNEN

Föreningen BID Tureberg, som består av fastighetsägare i Tureberg, Polisen och Sollentuna kommun, konstaterar att upplevelsen av trygghet i Turebergsområdet har ökat under 2023.

TRE AV DE STÖRSTA fastighetsägare som ingår i BID Tureberg: däribland Sollentunahem, ser i sin hyresgästundersökning för 2023 en betydande ökning av undersökningens trygghetsindex för Turebergsområdet. Även den regionala trygghetsmätning* som Sollentuna kommun har genomfört 2023 bekräftar att upplevelsen av otrygghet i Tureberg har minskat.

Regelbundna trygghetsvandringar

BID Tureberg bygger på medlemmarnas starka engagemang, delaktighet och vilja att göra Turebergsområdet tryggare och trivsammare för alla som bor och vistas där. Föreningen genomför regelbundet trygghetsvandringar där man identifierar sådant som skapar otrygghet, och anställer unga trygghetsvårdare från Sollentuna som hjälper till att förebygga

oordning som klotter och skadegörelse.

Polisen i Sollentuna ser mycket positivt på samarbetet inom BID Tureberg: – Forskning visar att när fastighetsägare jobbar tillsammans med Polisen och de boende på ett strukturerat sätt, ökar samtidigt tryggheten i kvarteret. Fler blir engagerade i närmiljön och man hjälps åt att hålla rent och snyggt, säger Kristian Bergström som är kommunpolis i Sollentuna.

Sollentunahem är ordförande i BID Tureberg sedan 2021. Under våren 2023 startades även BID Rotebro, där Sollentunahem är medlemmar.

* Sollentuna kommuns regionala trygghetsmätning har genomförts i samarbete med Polisen genom en enkät till 2 350 slumpvis utvalda Sollentunabor i åldrarna 16 – 85 år.



Vi genomför regelbundna trygghetsvandringar för att förebygga oro och osäkerhet.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



EFFEKTIV SAMORDNING FÖR TRYGGHET

Under 2023 har vi lagt stort fokus på att minska och förebygga otrygghet genom den specifika samverkansmodell som kallas EST-modellen: Effektiv Samordning för Trygghet.

EST-ARBETET ÄR ETT led i att nå målet ”inga utsatta områden år 2030” och har visat sig vara mycket framgångsrikt. I december 2023 togs Edsberg bort från Polisens lista över utsatta områden. Arbets sättet innebär att bland andra Polisen, kommunen, kommunala bostadsbolag och fastighetsbolag träffas varje vecka för att ta fram en gemensam lägesbild över otrygghet i olika geografiska områden. Utifrån den gemensamma lägesbild som ordnar aktörerna sedan sina insatser för att minska otryggheten under den kommande veckan.

Fokus på behov och möjlighet att påverka

Varje kvartal analyseras vilka områden som är i störst behov av insatser, samt i vilka områden aktörerna har störst möjlighet att påverka problembilden. Tre områden prioriteras primärt, där insatser sätts in under det kommande kvartalet. På årsbasis görs sedan en analys och uppföljning, där aktörerna studerar vilka insatser som har fungerat positivt och är mer verkningsfulla

än andra. I samband med detta avgörs om insatserna ska fortsätta, utökas, bytas ut eller avslutas.

Svenska Dagbladet uppmärksammar det systematiska samarbetet

Svenska Dagbladet skrev i juni 2023 ett reportage om gängkriminalitet och hur skjutvåldet skakar Sverige, men att utvecklingen går åt motsatt håll i just Sollentuna*. Reportaget beskriver den effektiva metod som Polisen i Sollentuna använder för att bryta makten hos kriminella gäng. ”Man har infört ett systematiskt samarbete med kommunen och det kommunala bostadsbolaget Sollentunahem...” berättar texten. Ett av citaten i reportaget lyder ”*Om alla lokalpolisområden hade den här ansatsen, och om alla kommuner och bostadsbolag var lika engagerade, då skulle vi vända det här.*”

* Källa: Svenska Dagbladet 2023-06-14 ”Polisens hopp: Kan vända det - på riktigt”



Sollentunahem träffar Polisen, Sollentuna kommun och andra bostadsbolag regelbundet för att ta fram en gemensam lägesbild över otrygghet i olika geografiska områden.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



UNGDOMAR SKAPAR TRYGGHET I VÅRA OMRÅDEN

Sollentunahem tror på att skapa meningsfulla arbetsmöjligheter och vi strävar efter att skapa en inkluderande samhällsmiljö för alla i Sollentuna. Under 2023 har Sollentunahem bland annat drivit tre projekt med fokus på unga i Sollentuna; läxhjälpen, sommarjobbprojektet samt våra trygghetsvärdar.

VI HAR UNDER ÅRET haft möjlighet att fortsätta erbjuda läxhjälp i samarbete med Turebergsskolan, Hyresgästföreningen och Sollentuna kommun i Edsbergs bibliotek. Satsningen på läxhjälp i utsatta områden är en viktig del i vårt arbete för att stärka ungdomars betyg för att få gymnasiebehörighet och som på sikt ger bättre chanser på arbetsmarknaden. Läxhjälpen har under året varit välbesökt av både barn och ungdomar från Turebergsskolan och har varit en naturlig plats att gå till efter skolan på onsdagar. Projektet har också för dem som ställt upp som frivilliga läxhjälpare varit en plattform för att ytterligare stärka det lokala området, samtidigt som att hjälpa andra har inneburit en meningsfull fritid.

Sommarens "Juniorlag"

Under sommaren kunde vi genom det uppskattade sommarjobbprojektet "Juniorlaget" bidra till att tolv ungdomar fick arbetslivserfarenhet och möjlighet att komma in på

arbetsmarknaden. Ungdomarna i "Juniorlaget" hade till uppgift att hålla rent, snyggt och tryggt kring fastigheterna. Vi anställde även två unga arbetsledare som fick i uppdrag att arbeta leda "Juniorlaget", vilket innebar att leda och fördela arbetet samt hjälpa till att rondera i våra bostadsområden.

Trygghetsvärdar i våra bostadsområden

I oktober började sex ungdomar från Sollentuna sin anställning som trygghetsvärdar. Trygghetsvärdarna är hjärtat i vårt trygghetsarbete för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer i främst Tureberg och Edsberg. Deras uppdrag är att under kvällar och helger förebygga oordning som klotter och skadegörelse samt uppmärksamma oss på brister och förbättringar i våra fastigheter. Ungdomarna blir också förebilder och ett föredöme för andra barn och unga som bor i våra områden.

Vår förhoppning är att projekt som läxhjälpen, sommarjobbprojektet och trygghetsvärdar ska underlätta för barn och ungas

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.



Juniorlagets insatser med att göra rent och snyggt skapar trygghet i våra bostadsområden.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL:



MOTVERKAR ARBETSLIVSKRIMINALITET PÅ SVENSKA BYGGARBETSPLATSER



FOTO: JENNY LAGERÖVIST

Sollentunahems fastighetsutvecklingschef Per Wistedt vid byggnationen av Esset 3-5 i Edsberg.

Sollentunahem är medlemmar i Rättvist byggande och vår vd Anna Mellström ingår i föreningens styrelse. På så sätt är vi delaktiga i det strukturerade arbetet mot arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser, och kan bidra till en sund byggbransch.

EN VIKTIG DEL i Rättvist byggandes arbete handlar om att skydda byggherren, i vårt fall Sollentunahem, från risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister i våra byggprojekt. Om svart arbetskraft, ogiltiga ID-handlingar eller oanmälda underentreprenörer skulle upptäckas, resulterar det alltid i att vite utfärdas.

– 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.

Arbetsplatskontroller i nyproduktion och ombyggnation

Under 2023 har vi genomfört två arbetsplatskontroller; den ena på vår byggarbetsplats i nyproduktionsprojektet Esset 3-5 i Edsberg och den andra i vårt renoveringsprojekt Släggan 1 i Klasro i Häggvik. De brister som vi har noterat är åtgärdade och berörda rutiner är uppdaterade.

Vi ser fram emot fortsatta kontroller i pågående och kommande projekt, närmast vid ombyggnation av Esplanaden 1 i Edsberg och den fortsatta renoveringen av Släggan 1 i Häggvik.

Rättvist byggande

Föreningen Rättvist byggande strävar efter en byggbransch fri från arbetslivskriminalitet. Grunden är en arbetsmodell där byggherrar samverkar operativt för att skydda varandra från risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister i sina byggprojekt.

UE-kedjan
Kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer (UE) innan arbete påbörjas

Kommunikation
Utbildning och påverkan samt skyltning med information på byggarbetsplatser



Arbetsplatskontroller
Oannonserade byggarbetsplatskontroller efter en specifikt egenutvecklad metod

Avtal och avvikelshantering
Hantera och åtgärda brister kontraktuellt och med myndighetskontakter

Arbetsmodell för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

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

Anmälningar upplevd otrygghet

Mått: antal

Utfall 2023

328* st

Utfall 2022

126 st

Utfall 2021

—**

* Data från larmcentral, störningsjour, Kontaktcenter. Det ökade antalet beror på att vi har utvecklat vårt sätt att mäta och att de boendes förtroende för oss har ökat, vilket resulterar i att fler anmäler. ** Undersöktes inte 2021.

Arbetsplatskontroller

Mått: andel i procent, 1-100 %

Utfall 2023

100 %

Utfall 2022

100 %

Utfall 2021

—*

Avser andel genomförda kontroller i relation till planerade per entreprenad över 50 mnkr. * Förekom inte 2021.

Återtagna lägenheter

Mått: antal

Utfall 2023

102* st

Utfall 2022

118 st

Utfall 2021

114 st

* Majoriteten avser lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand.

Sjukfrånvaro

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2023

6,99 %

Utfall 2022

4,70 %

Utfall 2021

4,70 %

Serviceindex

Mått: skala 0-100

Utfall 2023

80,9*

Utfall 2022

78,8**

Utfall 2021

79,2

* Avser utfall för Sollentunahem exklusive Sollentunafastigheter 2.

** Avser utfall för Sollentunahem och Sollentunafastigheter 2 gemensamt.

Tillbud p g a arbetsmiljörisk

Mått: antal

Utfall 2023

3 st

Utfall 2022

0 st

Utfall 2021

1 st

Nya lägenheter per år

Mått: antal

Utfall 2023

77 st*

Utfall 2022

106 st**

Utfall 2021

7 st

* 74 nybyggda lägenheter, 3 ombyggnation från lokal till bostadslägenhet.

** 59 nybyggda lägenheter, 47 förvärvade lägenheter

Arbetssskador

Mått: antal

Utfall 2023

8 st

Utfall 2022

21 st*

Utfall 2021

7 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 2023

4,3

Utfall 2022

4,2

Utfall 2021

4,1

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning december respektive år.

Personalomsättning

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2023

21,7 %*

Utfall 2022

17,1 %

Utfall 2021

16,7 %

* Under 2023 har vi genomfört viktiga förändringar i bolagets inriktning och arbetssätt.

Kränkande särbehandling och trakasserier

Mått: antal fall

Utfall 2023

0 st

Utfall 2022

0 st

Utfall 2021

0 st

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning december respektive år.

RISKHANTERING

Väsentliga risker

BOLAGETS ÖVERGRIPANDE RISKER är sammanställda i en risklista som hanteras systematiskt. Övergripande översyn av riskerna genomförs regelbundet i Sollentunahems ledningsgrupp. 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.



FOTO: JOHANNA HANNO

RISK	ÅTGÄRD
<p>Fastighetsvärdena minskar på grund av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ränteläget • socialt utsatta områden • fastigheternas energiklass <p>Detta kan leda till svårigheter att genomföra ROT-projekt och andra fastighetsprojekt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Simulera högre räntekostnader i 10-årsprognosen för att kunna prioritera långsiktigt samt analysera behovet av ökat kassaflöde. • Aktivt genomföra våra trygghetsåtgärder. • Aktivt jobba med våra underhållsplaner, där vi prioriterar insatser för att förbättra fastigheternas energiklass.
<p>Förseningar i planerade ROT-projekt leder till att underhållsskulden ökar, och riskerar att sänka fastighetsvärdet och de boendes trygghet och trivsel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utgå från underhållsplaner och planera kommande ROT-projekt.
<p>Planerade ROT-projekt och nyproduktionsprojekt kan inte genomföras om vi inte kan inte tillgodose bolagets behov av extern finansiering enligt 10-årsprognosen, på grund av att bolaget riskerar att slå i lånetaket på 1.5 mdkr (kommunkoncernkrav).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planera och prioritera i 10-årsprognosen. • Arbeta för ökat kassaflöde. • Aktiv dialog med ägaren gällande lånetaket.
<p>Vi når inte önskad nivå vid hyresförhandling vilket påverkar kassaflödet negativt, och risk finns för att nödvändigt fastighetsunderhåll uteblir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisera förvaltningskvalitet i trepartsöverenskommelsen.
<p>Försämrad ekonomi på grund av negativa makroekonomiska förutsättningar/effekter som ökad inflation, ökade räntenivåer, högre mediapriser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beakta de långsiktiga effekterna i samband med planering av verksamhet t ex via 10-årsprognosen.
<p>Intrång i bolagets IT-system påverkar driften av fastigheter negativt och dialog med kunder försvåras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tvåfaktorsautentisering i våra system. • Applikationer ligger i molnet. • Back-up av kritiska databaser.
<p>Brand i fastighet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SBA-ronderingar (systematiskt brandskyddsarbete). • Gratis brandvarnare till alla våra hyresgäster. • Påminna våra hyresgäster om att de behöver ha hemförsäkring. • Utvärdera brand- och utrymningslarm i "röda fastigheter" (röda fastigheter klassas som mer otrygga fastigheter).
<p>Effekter av förändrat klimat som t ex skyfall, översvämningar, värmeböljor, ras och skred innebär risk för:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skador på fastigheter som minskar värdet. • Ökade kostnader för reparation och drift. • Dyr/svårt att försäkra fastigheter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlägga klimatrelaterade risker, identifiera kritiska områden/fastigheter. • Planera för och klimatsäkra fastigheterna i samband med underhåll, ROT-projekt och nyproduktion.
<p>Vi lever inte upp till alla myndighetskrav.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsätta utveckla vårt system och arbetssätt för att följa upp myndighetskrav.
<p>Lagar och krav följs inte och arbetet bedrivs inte resurseffektivt och hållbart, på grund av att beslutade arbetssätt inte följs fullt ut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeta vidare med implementering, information, utbildning och uppföljning/stickprov av beslutade arbetssätt.
<p>Otillåten direktupphandling vilket innebär risk för att hållbarhetskrav inte ställs på leverantör.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Följa upp otillåtna köp. • Metodiskt använda hållbarhetskriterier vid inköp och upphandling. • Genomföra utbildningar.
<p>Hållbarhetsaspekterna beaktas inte i tillräcklig omfattning i våra arbetssätt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inarbeta hållbarhetsaspekter i befintligt ledningssystem.
<p>Låg spetskompetens inom specifika områden, bland annat hållbarhet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetensförsörjningsinventering under 2024. • Vidareutbildning av medarbetare internt och externt. • Säkerställa hållbarhetskompetens vid rekrytering.
<p>Risk för arbetslivskriminalitet och osund konkurrens på grund av bristande kravställning vid upphandlingar, kontroller och uppföljning av byggprojekt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2023 på sidorna 1-31 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.

Eskestuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2023.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening), Rättvist Byggande, BID Tureberg och BID Rotebro.

Affärsidé

Sollentunahem 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 kunders och lokalsamhällets bästa för ögonen.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

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 2023 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. I mars beslutade kommunfullmäktige att avvakta med försäljningen av Sollentunafastigheter 2 AB. Detta bedöms vara till gagn för Sollentunahem AB som därmed har i uppdrag att även fortsättningsvis förvalta Sollentunafastigheter 2 AB.

Bolaget har under verksamhetsåret fortsatt sitt aktiva trygghetsarbete i samverkan med Sollentuna kommun och Polisen. I slutet av året kom besked från Polisen att Edsberg har tagits bort från listan över utsatta områden i Sverige.

Under räkenskapsåret har ett större ROT-projekt initierats och påbörjats på Släggan 1 i Klasro omfattande 199 lägenheter. Detta projekt som förväntas slutföras i slutet av 2026 innefattar olika renoverings- och ombyggnationer in- och utvändigt. En upphandling har genomförts för renovering och ombyggnation av Esplanaden 1 i Edsberg. Denna ombyggnation som kommer att ge 77 lägenheter i storlekarna 1-4 rum och kök påbörjas under 2024 och beräknas avslutas i slutet av 2026.

Under 2023 har bolaget färdigställt nyproduktionsprojektet Esset 3-5 i Edsberg med inflyttning i projektets fjärde och sista hus samt genomfört lokalkonventering som bidragit till 3 nya lägenheter till beståndet. Bolaget har en pågående tvist med entreprenören för nyproduktionsprojektet Esset 3-5. Båda parter har fordringar på varandra och ärendet hanteras med hjälp av juridisk expertis.

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 2023.

Marknad

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2023 uppgår till 308 932 kvm varav lokaler utgör 45 904 kvm.

Sollentunahems lägenheter är fortsatt efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2023 till 98,55 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 7,3 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 11,4 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet 76 439 personer anmälda.

Under 2023 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 4,5 procent från och med den 1 mars.

Lokalerna i beståndet (14,9 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2023 en uthyrningsgrad om 83,1 procent.

Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems ägo ingick vid årsskiftet 3 884 lägenheter, 185 lokaler samt 2 645 garage- och parkeringsplatser. Totalt förvaltade Sollentunahem 4 780 lägenheter, inklusive de i Sollentunafastigheter 2 AB. I denna totalsiffra ingår också 160 lägenheter som förvaltas av Sollentunahem för Sollentuna Kommunfastigheter AB:s räkning. Sollentunahem administrerar 673 lägenheter för Sollentuna kommun, central hyresadministration.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av NAI Svefa per den 31 december 2023. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,2 miljarder kronor.

Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,2 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms

marknadsvärdet för Sollentunahems fastigheter överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4 miljarder kronor. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Resultatet

Årets resultat efter skatt uppgår till 12,6 miljoner kronor (19,2). Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 7,6 miljoner kronor.

Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till 1,4 miljarder kronor (1,4). Genomsnittsräntan för året uppgår till 1,7 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 2,2 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 men i en något begränsad form de kommande åren. Bolaget kommer att allokeras mer resurser och fokusera på att planera och genomföra större ROT-projekt inom den närmsta 10-årsperioden utifrån analys av fastighetsbeståndets tekniska livslängd. Omvärldsläget med bland annat högre räntor och fortsatt höga produktionskostnader kommer att påverka bolagets förmåga att genomföra projekten. Bolaget ser utmaningar med finansiering och ett tätt samarbete mellan bolaget och kommunkoncernen är avgörande för att arbeta fram en gemensam strategi i frågan.

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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	443 537	407 151	406 172	407 393
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 888	25 363	-16 984	67 143
Avkastning på eget kapital (%)	6	2	-2	6
Balansomslutning (tkr)	2 699 886	2 659 281	2 349 530	2 220 432
Soliditet (%)	39	39	44	47
Antal anställda	70	82	79	81

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	350 300	558 081	19 241	927 622
<i>Disposition enligt beslut av årsstämman:</i>				
Utdelning		-4 000		-4 000
Balanseras i ny räkning		19 241	-19 241	0
Årets resultat			12 621	12 621
Vid årets utgång	350 300	573 322	12 621	936 243

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	Kronor
Balanserat vinst	573 321 950
Årets vinst	12 620 873
Totalt	585 942 823
Disponeras så att i ny räkning överföres	585 942 823
Totalt	585 942 823

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2, 4	410 857	385 931
Övriga rörelseintäkter	3	32 680	21 219
Summa Nettoomsättning		443 537	407 150
Fastighetskostnader	11		
Driftkostnader	5, 7, 8, 9	-255 535	-237 944
Underhållskostnader	6	-34 499	-27 058
Fastighetsskatt		-8 141	-8 342
Driftnetto		145 362	133 806
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-77 671	-72 423
Bruttoresultat		67 691	61 383
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 11	-35 184	-19 814
Rörelseresultat	12	32 507	41 569
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 404	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 025	-16 304
		-26 619	-16 206
Resultat efter finansiella poster		5 888	25 363
Bokslutsdispositioner	13	4 929	-375
Resultat före skatt		10 817	24 988
Skatt på årets resultat	14	1 804	-5 747
Årets resultat		12 621	19 241

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16, 17	2 238 658	2 016 223
Inventarier, verktyg och installationer	18	55 524	54 731
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	237 577	418 493
		2 531 759	2 489 44
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	20	28 928	22 395
Andra långfristiga fordringar	21	40	40
		28 968	22 435
Summa anläggningstillgångar		2 560 727	2 511 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		257	1 984
Fordringar hos koncernföretag		1 733	4 866
Aktuell skattefordran		28 544	27 519
Övriga fordringar	22	34 696	30 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	49 922	21 552
		114 638	82 408
Likvida medel	25	24 521	64 991
Summa omsättningstillgångar		139 159	147 399
SUMMA TILLGÅNGAR		2 699 886	2 659 281

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	350 300	350 300
		350 300	350 300
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	27	573 322	558 081
Årets resultat		12 621	19 241
		585 943	577 322
Summa eget kapital		936 243	927 622
Obeskattade reserver	28	154 995	159 924
Avsättningar			
Övriga avsättningar	29	12 905	15 837
Summa avsättningar		12 905	15 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	1 014 450	751 000
Summa långfristiga skulder		1 014 450	751 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	425 000	688 450
Leverantörsskulder		80 086	36 624
Skulder till koncernföretag		24 153	31 104
Övriga skulder		2 259	2 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	49 795	46 502
Summa kortfristiga skulder		581 293	804 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 699 886	2 659 281

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 887	41 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	24	91 452	41 084
Betald skatt		-9 994	-18 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		87 345	64 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		1 407	-532
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 611	-4 748
Förändring av leverantörsskulder		43 176	12 143
Förändring av kortfristiga skulder		-362 541	20 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-263 224	92 321
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 080	-330 548
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		384	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-136 696	-330 478
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		363 450	300 000
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		359 450	296 000
Årets kassaflöde		-40 470	57 843
Likvida medel vid årets början	25	64 991	7 148
Likvida medel vid årets slut		24 521	64 991

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Belopp i TKR om inget annat anges.

Allmänna upplysningar

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

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 upp-lyser 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 verksam i Sollentuna Kommun och företagets intäkter fördelas på bostäder, lokaler och övrigt.

Koncernbidrag

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

Leasingavtal

Företaget som leasegivare

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

Företaget som leasetagare

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller formella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda. I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för 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 nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med en skattesats på 20,6%. Effekter av förändringen i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att 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 kapital 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordring, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

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

Värdepappersportföljer

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindingstid i låneportföljen samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar 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 betalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Bokslutsdispositioner

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

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 kassa och bank/likvida medel 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.

Nyckeltalsdefinitioner

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) i procent av balansomslutning.

Soliditet (%)

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

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2023	2022
Hyresbostäder	367 554	345 013
Lokaler	29 931	28 029
Övrigt	10 811	10 361
Summa	408 297	383 403

Not 3 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..

Tkr	2023	2022
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	17 048	21 362
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	13 743	22 645
Summa	30 791	44 007

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

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2023	2022
Övriga förvaltningsuppdrag	19 102	14 365
Försäkringsersättningar	0	272
Återvunna fordringar	220	326
Övriga sidointäkter	13 364	6 262
Ersättningar från hyresgäster	2 554	2 523
Summa	35 239	23 748

Not 5 Driftkostnader

Tkr	2023	2022
Fastighetskötsel	-33 391	-30 555
Reparationer	-29 743	-21 766
El	-14 594	-17 237
Vatten	-13 444	-13 376
Sopor	-10 114	-10 754
Fjärrvärme	-33 013	-29 713
Tomträttsavgäld	-1 049	-671
Fastighetsförsäkring	-2 445	-2 377
Kabel-TV	-1 919	-1 069
Hyres- och kundförluster	-1 977	-1 785
Fastighetsanknuten administration	-71 539	-82 172
Övriga driftkostnader	-42 306	-26 468
Summa	-255 535	-237 944

Not 6 Underhållskostnader

Tkr	2023	2022
Planerade lägenhetsunderhåll	-17 235	-12 062
Planerade lokalunderhåll	-1 215	-299
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-16 048	-14 698
Summa	-34 499	-27 058

Not 7 Leasingavtal - leasetagare

Operationell leasing

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

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Tkr	2023	2022
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	1 545	671
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	5 728	2 685
Summa	7 273	3 356

Not 8 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, 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.

Tkr (PWC Sverige)	2022	2021
Revisionsuppdrag	-451	-318
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-223
Summa	70	82

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar	2022	2021
Styrelse och verkställande direktör	-2 260	-2 235
Övriga anställda	-41 856	-41 820
Summa	-44 116	-44 055
Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	35	45
Män	35	37
Summa	70	82
Sociala kostnader	2023	2022
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-432	-498
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 933	-4 892
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-14 015	-14 519
Summa	-18 380	-19 909
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-62 496	-63 964

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 2023-12-31 av fem kvinnor (5) och nio män (9). (7 Styrelseledamöter, 7 suppleanter). Företagets ledningsgrupp bestod 2023-12-31 av fyra kvinnor (4) och en man (1).

Not 10 Av- och nedskrivningar

Tkr	2023	2022
Byggnader	-73 184	-68 399
Markanläggningar	-462	-420
Datorer	-325	-84
Inventarier och maskiner fastighetsförvaltning	-3 223	-3 033
Egen utvecklad anläggningstillgång	-425	-425
Fordon	-52	-62
Summa	-77 671	-72 423

Not 11 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	2023	2022
Personalkostnader	-23 927	-10 367
Övrigt	-11 257	-9 447
Summa	-35 184	-19 814

Not 12 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,96 %	25,80 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	9,56 %	14,00 %
Summa	-5 747	-12 899

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2023	2022
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 645	-9 240
Periodiseringfond, årets återföring	11 007	7 296
Överavskrivning inventarier	1 568	1 568
Summa	4 929	-375

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Tkr	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 725	-5 710
Justering avseende tidigare år	0	-320
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 533	283
Skatt ändrad taxering	-5	0
Totalt redovisad skatt	1 804	-5 747

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	%	Belopp	%	Belopp
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	2 228	20,6	-5 147
Ej avdragsgilla kostnader		194		58
Ej skattepliktiga intäkter/ Schablonintäkt				
p-fond		-351		188
Justering avseende skatter för fg år		-1		
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-13 351		-13 862
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader		15 171		14 178
Förändring uppskjuten skattefordran		-1 346		-283
Upplösning/avsättning periodiseringsfond		-740		-137
Skatt hänförlig till tidigare år				-742
Redovisad effektiv skatt	-16,7	1 804	23,0	-5 747

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 040 455	2 829 413
Inköp		45 649
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	296 080	165 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 336 535	3 040 455
Ingående anskaffningsvärde	-1 113 778	-1 045 378
Årets avskrivninga	-73 157	-68 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 186 934	-1 113 778
Ingående nedskrivningar	-136 788	-134 441
Årets nedskrivningar		-2 347
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-136 788	-136 788
Utgående redovisat värde	2 012 813	1 789 889

Not 16 Mark

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	229 009	221 284
Inköp		7 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 009	229 009
Ingående nedskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående redovisat värde	221 509	221 509

Not 17 Markanläggningar

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 406	8 494
Överfört från pågående ny- och ombyggnad		912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 406	9 406
Ingående nedskrivningar	-4 583	-4 162
Årets avskrivningar	-462	-420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 044	-4 582
Utgående redovisat värde	4 362	4 824
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	6 243 260	6 761 740
Taxeringsvärden byggnade	3 680 109	3 680 109
Taxeringsvärden mark	1 671 083	1 671 083
	5 351 192	5 351 192

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2023 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 6,2 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 detaljplanlagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Not 18 Inventarier

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	87 687	61 289
Inköp	4 024	26 504
Försäljningar/utrangeringar	-2 051	-107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 659	87 687
Ingående nedskrivningar	-28 400	-24 839
Årets avskrivningar	-3 895	-3 596
Återförda avskrivn.på avyttringar och utrangering	1 891	36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 405	-28 400
Ingående nedskrivningar	-4 556	-4 569
Återförda nedskrivningar	826	13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 730	-4 556
Utgående redovisat värde	55 524	54 731

Not 19 Pågående nyanläggningar

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	418 493	334 128
Inköp	133 056	271 993
Försäljningar/utrangeringar	-278	
Omklassificeringar till byggnad och Mark	-296 080	-187 628
Omklassificering till resultaträkningen	-17 614	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	237 577	418 493

Not 20 Uppskjuten skatt

Tkr	2022	2021
Ingående uppskjuten skatt	22 395	27 202
Korrigerig för övervärde	0	-5 090
Korrigerig för övervärde	6 533	283
	28 928	22 395

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

Korrigerig för övervärde

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 21 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade avskrivningar	40	40
Utgående redovisat värde	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 22 Övriga fordringar

Tkr	2023	2022
Skattekonto	34 495	30 254
Övriga fordringar	202	202
	34 696	30 455

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2023	2022
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 712	5 009
Upplupna intäkter	1 787	675
Övriga förutbetalda kostnader	45 423	15 868
	49 922	21 552

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Tkr	2023	2022
Avskrivningar	76 621	72 405
Nedskrivning/Utrangering	17 763	0
Reglering av avsättning	-2 932	-31 321
Summa	91 452	41 084

Not 25 Likvida medel

Tkr	2023	2022
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	802	197
Medel på koncernkonto	23 719	64 794
Summa	24 521	64 991

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotaktier
Antal A-Aktier	350 300	1 000
Summa	350 300	

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Tkr	2023
Förslag till vinstdisposition	
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:</i>	
Balanserad vinst	573 322
Årets vinst	- 12 621
	585 943
Disponeras så att i ny räkning överföres	- 585 943
	585 943

Not 28 Obeskattade reserver

Tkr	2023	2022
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	21 500	23 068
Periodiseringsfond 2018	0	11 007
Periodiseringsfond 2019	17 046	17 046
Periodiseringsfond 2020	52 629	52 629
Periodiseringsfond 2021	22 082	22 082
Periodiseringsfond 2022	24 852	24 852
Periodiseringsfond 2023	9 240	9 240
Periodiseringsfond 2024	7 645	0
Summa	154 995	159 924

Not 29 Övriga avsättningar

Tkr	2023	2022
Avsättning, åtagande Hoppet och Topplocket	12 905	15 837
	12 905	15 837

Not 30 Fastighetslån

Tkr	2023	2022
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	425 000	688 450
Långfristiga lån med förfallodag efter ett år	914 450	651 000
Långfristiga lån med förfallodag efter fem år	100 000	100 000
	1 439 450	1 439 450

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Tkr	2023	2022
Derivatinstrument verkliga värde		
Ränteswappar	9 504	17 585
	9 504	17 585

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

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2023	2022
Förutbet hyresintäkter	32 512	30 467
Upplupna semesterlöner inkl socialaavgifter	4 557	4 796
Upplupna räntekostnade	1 783	1 460
Övriga upplupna kostnader	9 987	9 726
Avveckling Vindkraftverk	900	0
Uppl komp inkl sociala avgifter	57	54
Summa	49 795	46 503

Not 33 Eventualförpliktelser

Tkr	2023	2022
Eventualförpliktelse	930	750
Summa	930	750

Not 34 Ställda säkerheter

Tkr	2023	2022
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	1 650 013	1 337 000
Summa	1 650 013	1 337 000

Not 35 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 2024 fortsatt på samma sätt. Med ökad inflation och ökade räntenivåer.

UNDERSKRIFTER

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maria Stockhaus

Maria Stockhaus
Ordförande

Mi Irveland

Mi Irveland
1:e vice ordförande

Joakim Jonsson

Joakim Jonsson
2:e vice ordförande

Anders Morin

Anders Morin
Ledamot

Seppo Karmitsa

Seppo Karmitsa
Ledamot

Ewa Frisk

Ewa Frisk
Ledamot

Hannes Waldetoft

Hannes Waldetoft
Ledamot

Anna Mellström

Anna Mellström
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 33-46 i detta dokument.

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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte av 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/revisorns-ansvar. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet

Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Sollentunahem AB enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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 tryggt 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende: företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR 2023

Vi, av fullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för 2023.

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.

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

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att styrelsens förvaltning har fullgjorts på ett ändamålsenligt sätt.

Att styrelsens förvaltning har skett på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att den interna kontrollen hänförlig till styrelsens förvaltning har varit tillräcklig.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Marija Babić
Lekmannarevisor



Nils-Åke Borgström
Lekmannarevisor

Bilaga: Granskningsredogörelse: Sollentunahem AB, PwC, februari 2024

**Sollentunahem årsredovisning och
hållbarhetsrapport 2023**

Produktion: Raring design

Bild på omslag: Johanna Hanno

Fotograf till de bilder där fotografnamn inte anges:
Sollentunahem

Illustrationer: Anna Carlsson