

Årsredovisning **2020**
Sollentuna Kommunfastigheter AB



KAB



Innehåll

Detta är SKAB

- 4 Vision, affärsidé och värdegrund
- 5 SKAB på fem minuter
- 8 VD har ordet
- 12 Sammanfattning av ägardirektiv

Verksamhetsmål

- 14 Mål, strategi och nyckeltal
 - Mål 1. Nöjda kunder
 - Mål 2. Ekonomisk stabilitet
 - Mål 3. Hållbar utveckling
 - Mål 4. Attraktiv arbetsplats

Reportage från verksamheten

- 24 Aktivt miljöarbete, från projekt till produktion på Gärdesskolan
- 26 Turebergshusets renovering
- 28 Töjnaskolan: Miljöplanen har använts som en checklista
- 31 Helenelundsskolans flexibla lösning
- 32 Edsviks kulturfastigheter
- 34 Rudbecks förbättrade innemiljö och energieffektivisering
- 36 Kvalitetssäkrad utemiljö
- 38 Tegelhagens skola: Byggnaden förstärker vårt pedagogiska arbete

Organisation

- 40 Ledning
- 41 Styrelse
- 42 Styrelseordförande har ordet

Fastigheter

- 44 Fastighetsförteckning

Ekonomisk redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 48 Resultaträkning
- 49 Balansräkning
- 50 Rapport över förändringar i eget kapital
- 51 Noter
- 56 Underskrifter
- 57 Revisionsberättelse



Vision, affärsidé och värdegrund

Vision

”*Samhällsfastigheter som bidrar till ett bättre Sollentuna.*”

Affärsidé

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

Värdegrund

SKAB står för:

Samhällsnyttiga

Kundfokuserade

Ansvarstagande

Bra bemötande

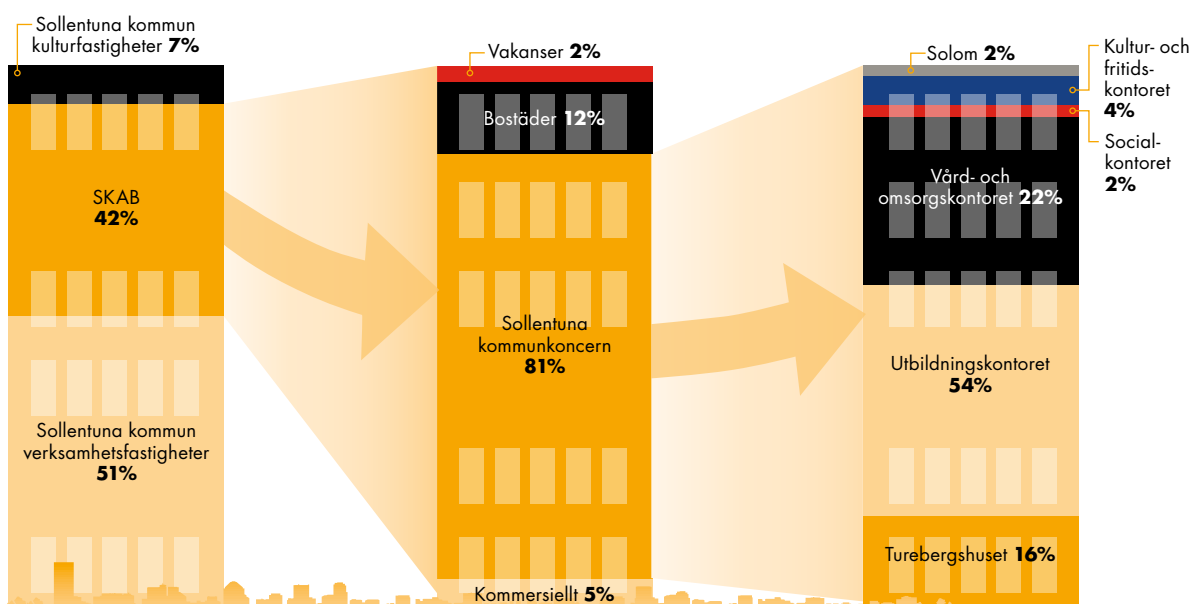
Detta speglas i allt vi gör, hur vi bemöter våra kunder, hur vi kommunicerar mot våra olika målgrupper, samt hur vi är mot varandra internt inom bolaget. ■

SKAB på fem minuter



Sollentuna kommunfastigheter, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat cirka **51 skolor och förskolor**, **16 gruppboenden och sju äldreboenden** i Sollentuna kommun.

Det omfattar totalt cirka **324 000 kvadratmeter**. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.



Kommunens lokalresursplan – för SKAB att stötta

”En viktig samarbetspartner för Sollentuna Kommunfastigheter AB är lokalresursplanen på Sollentuna kommuns ekonomiavdelning på kommunledningskontoret. Lokalresursplanen ansvarar för att årligen ta fram en lokalresursplan i syfte att säkerställa kommunens tillgång till verksamhetslokaler på lång och kort sikt. Lokalresursplanen är sedan ett underlag för beslutsfattare att kunna göra prioriteringar av och mellan olika fastighetsrelaterade investeringar.

Sollentuna Kommunfastigheter AB är kommunens huvudleverantör av verksamhetslokaler och deltar med input i framtagandet av lokalresursplanen. Lokalresursplanen ger en indikation på kommunens kommande lokalbehov som blir en viktig parameter i bolagets planering och utveckling med uppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler.”

” Just 2020 har varit ett mycket positivt år i vårt eget bygge och jag ser med tillförsikt fram emot kommande år.

ANDREAS HELLSTRÖM, VD

2020, ett år att minnas!

Att vi kommer att minnas året 2020 är självklart för de flesta, med pandemin främst i minnet. Att pandemin har inneburit många prövningar för både samhället och för individ, är inget nytt för någon. Men det är inte pandemin jag menar med att detta år var minnesvärt för SKAB, trots allt. Nej, det jag tänker på i detta fall är att vi under det andra året efter uppstarten av bolaget har utträttat så mycket - och detta trots de restriktioner och begränsningar som pandemin har inneburit.

TRE STYCKEN SKOLOR HAR FÄRDIGSTÄLLTS:

Tegelhagsskolan, Gärdesskolan och Töjnaskolan. Vid dessa nya skolor har även förskolor och idrottshallar byggts och färdigställt samtidigt med skolorna. Utöver dessa skolor har även gruppboendet Vipan i Viby och förskolan Klax i Edsberg färdigställts.

Så många nya byggnader och objekt har nog inte färdigställts under ett enskilt år i Sollentuna på väldigt länge. Och det kanske dröjer tills det händer igen.

År 2020 var dock inte bara minnesvärt ur ett nyproduktionshänseende. Det har hänt så mycket annat också som bidrar till känslan att ett sådant här år kanske inte kommer igen. T.ex. kan nämnas den nysatsning som görs i Edsviksområdet med att levandegöra området så att det blir ett besöksmål värd namnet i Sollentuna, genom att lokaler har hyrts ut på Stallbacken med verksamheter som bidrar till de visioner och mål som finns för Edsvik.

Det har även hänt mycket positivt även ur ett mer internt perspektiv inom SKAB. Under året har vi tagit fram en 10-årig underhållsplan för alla fastigheter som ger oss ett bra verktyg för att planera och prioritera kommande decenniums planerade underhåll i byggnaderna. Vi fortsätter även med vår interna satsning för nöjda kunder ute i fastigheterna, med ett stort fokus på bland annat information och dialog.

Byggande av bolaget fortsätter efter starten med egen personal för nu två år sedan. Vi är inte klara ännu, men på mycket god väg. Just 2020 har varit ett mycket positivt år i vårt eget bygge och jag ser med tillförsikt fram emot kommande år där vi kan bidra än mer till Sollentuna kommuns vision om att vara Sverige mest attraktiva kommun genom att bygga, utveckla och hållbart förvalta samhälls- och kulturfastigheter inom kommunen. ■

Andreas Hellström
VD

2020 i bilder

Året var mycket händelserikt utifrån flera perspektiv. Här bjuder vi på några utvalda höjdpunkter som får representera 2020!



01
FEB

Invigning av Edsvikens Piazza & Gelateria som öppnar upp i konsthall väst, på Stallbacken i Edsvik.



21
FEB

Informationsträff kring Edsviks utveckling, i konsthall väst på Stallbacken tillsammans med kultur- och fritidsnämnden.



29
JAN

Invigning av nybyggda KLAX förskola i Edsberg!



11
FEB

Rudbecks
nya matsal
står klar!



**21
FEB**

Invigning av Gillbogårdens äldreboendes nya kök, matsal och dagrum!



**08
MAJ**

SKAB deltar i Håll Sverige Rents nationella kampanj Skräpplockardagarna! 30 säckar skräp blir resultatet, runt fastigheterna i Edsvik och Edsberg.



**15
APR**

Gillbogårdens äldreboende får ny utemiljö med platsbyggd pergola, staket, nya planteringslådor, och nytt platsbyggt stort bord som passar bra om man sitter i rullstol.



**24
APR**

Nyckelöverlämning av nybyggda specialboendet Vipan!



**06
MAJ**

Tegelhagens skola blir nominerad till Årets Skol- och Förskolebyggnad 2020!



I strålände solsken blev det en mycket lyckad invigning på Stallbacken på Edsvik, då två nya hyresgäster flyttar in!

29
MAJ



05
JUNI

I dag har vi haft förmånen att lämna över nycklarna till splittrerna Gärdesskolan, till de två verksamheter som nu ska flytta in - Gärdesskolan & Mallas förskola.



11
JUNI

Nyckelöverlämning till Nya Töjnaskolan och nya Töjnahallen, en splittrny grundskola och en fullstor Idrottshall!



23
JUNI

Sjörövens förskola har fått nytt tak, nytt storkök, och ny ventilation, samt att hela lokalen har fått ett ordentligt lyft och moderniserats.



01
JUNI

Sollentunavallen får ett helt nytt tak på Vallens huvudbyggnad! 3500 kvm stort tak med nytt tätskikt, och nytt vajersystem för säkra arbeten.



01
JULI

Idag skrivs kontrakt med entreprenören som ska renovera Sollentunas kommunhus, Turebergshuset.



07
JULI

Ribbings backe äldreboende i Edsberg har fått en upprustad och anpassad utemiljö!



10
JULI

Vi stöttar Sollentuna kommuns fina kampanj "två meter kärlek till dig".



03
SEP

Invigning av nya Gärdesskolan!



31
AUG

Totalrenoverade och tillgänglighetsanpassade lek- och grönmiljön på Linnés förskola



17
SEP

Idag invigdes nya Töjnaskolan och Töjnahallen!

25
SEP

INVIGNING! Idag har vi haft förmånen att få inviga Tegelhagens skola, förskola och Idrottshall!

27
AUG



INVIGNING!
Nu är de nya lokalerna för Mallas förskola klara!

03
DEC



Slutbesiktning Skinnaråsens IPs nya konstgräsplan!

Sammanfattning av ägardirektiv

- ▶ Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.
- ▶ Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.
- ▶ Bolaget ska genom ny-, om- och tillbyggnation, förvärv eller extern inhyrning tillgodose kommunens behov av LSS-boenden, särskilt boende, HVB-boende, för-, grund- och gymnasieskolor, kultur- och fritidsfastigheter eller anläggningar och kontorslokaler för administration och annan kommunal verksamhet. Bolaget får, i mindre omfattning, äga och förvalta bostadsfastigheter.
- ▶ Bolaget ska förädla och optimera fastighetsportföljen genom nyproduktion, förvärv, byte och försäljning av fastigheter.
- ▶ Bolaget ska förvalta kommunens fastigheter i den omfattning som anges i drift- och förvaltningsavtal mellan kommunen och bolaget.
- ▶ Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom att kontinuerligt arbeta med socialt-, miljö- och klimatansvar. ■





Mål, strategi och nyckeltal

SKAB har nu funnits i två år! Vi arbetar med stor drivkraft mot vår vision, och våra övergripande målsättningar för verksamheten: nöjda kunder, ekonomisk stabilitet, hållbar utveckling samt att vara en attraktiv arbetsplats. För att bidra till våra övergripande mål, har varje avdelning arbetat fram avdelningsmål och strategier:

PROJEKTAVDELNINGEN:

Effektiv fastighetsutveckling utifrån överenskommen standard.

Projektavdelningen ansvarar för ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter ägda av SKAB och Sollentuna kommun. Målet är att producera och renovera ändamålsenliga och verksamhetsstöttande lokaler på ett hållbart sätt, till rätt kostnad & kvalitet. För att hålla nere kostnaderna för produktion, utan att minska på kvalitet, måste avdelningens fokus de närmaste åren vara att finslipa processer, arbetssätt, rutiner och samarbeten och implementera en standard. Avdelningen ska vara en lärande organisation där varje ny- och ombyggnation bidrar till ökad kunskap, en kunskap som tas vidare till nästa byggnation. ■

AFFÄRSUTVECKLINGS-

OGH EKONOMIAVDELNINGEN:

Affärs- och verksamhetsstöd.

Ansvarar för att stötta verksamheten och styrelsen, göra SKAB mer synligt mot utvalda målgrupper, samt följa upp bolagets ekonomiska ställning. Målet är att bygga upp och implementera tydliga och effektiva strategier, processer och rutiner, som stöttar verksamheten på bästa sätt.

SKAB:s mål för hela verksamheten är att skapa samhällsnytta och långsiktiga värden för kunder, medarbetare, samhälle och ägare. Våra mål utgör också ramverket för de handlingsplaner och aktiviteter för avdelningar och medarbetare som sätts varje år. ■



KULTURFASTIGHETSAVDELNINGEN:

Varsam och hållbar förvaltning med fokus på att bevara kulturarvet.

Kulturfastighetsavdelningen ansvarar för att förvalta och utveckla de kulturfastigheter som Sollentuna kommun äger. Arbetet sker genom att kartlägga, besikta och på sikt renovera och hyra ut bland annat torp, gårdar och Edsbergs slotts byggnader. En del byggnader har ett stort behov av underhåll och har därför stått tomma under en längre tid. Målet är att bevara kommunens kulturarv genom att på ett varsamt sätt förvalta varje byggnad efter sina förutsättningar och bevara karaktären genom minsta möjliga ingrepp, förhindra skador och arbeta med traditionella material och traditionell teknik. Fastigheterna ingår i den offentliga miljön som berör oss alla och karaktärsdragen i de olika byggnaderna och bebyggelsemiljöerna har därför stor betydelse. Förvaltning av kulturarvet kräver kunskap och ett varsamt förhållningssätt hos fastighetsägaren, hyresgästen och entreprenören. ■

FÖRVALTNINGSAVDELNINGEN:

Aktiv och hållbar förvaltning samt tät kunddialog.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltningen av kommunens och SKAB:s fastigheter. Målet är att ha effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Förvaltningen ska genomsyras av förutsägbarhet av exempelvis underhållsåtgärder och fastighetsägarinitierade investeringar, samt kvalitetssäkrande myndighetskrav och generellt fastighetsägaransvar. För att förvaltningen ska vara effektiv och säker behöver förvaltningsavdelningens stödssystem moderniseras och i vissa fall digitaliseras. Ytterligare utvecklingspotential är att SKAB möjliggör ett övertagande av ansvar för vissa fastighetsrelaterade tjänster som idag ligger på hyresgästerna, vilket förhoppningsvis kommer att avlasta verksamheterna så de kan fokusera än mer på sina grunduppdrag. Alltid i tät dialog med kunderna. ■



Fyra övergripande målsättningar:

Mål 1. Nöjda kunder

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

SKAB:s kunder har en komplex vardag, där SKAB är en av många partners som behövs för att stötta kundens målsättningar. Vi ser ett behov av att förtydliga vår verksamhet, vad kunderna kan förvänta sig av oss, och vad som inte ingår i vårt uppdrag (gränsdragning).

Detta kan idag vara ottydligt för kunden, varför vi behöver förtydliga detta för att underlätta för dem. Vår strategi innebär tät kunddialog, samt förtroendeskapande, relevant och hjälpsam kommunikation i såväl kundmöten som nya kanaler. Vår målsättning är att kunderna ska bli mer nöjda.

UNDER 2020 HAR VI infört fler kanaler och bättre struktur i vår kundkontakt. I och med pandemin, har vi fått tänka nytt och testat nya digitala kanaler för den kunddialog som förut skett via fysiska möten. Digitala möten och avstämningar via Skype och Teams har blivit en naturlig del i kunddialogen.

VI HAR BYGGT UPP EN PROCESS för att kontinuerligt förse våra hyresgäster med relevant och hjälpsam information, som stöttar dem i sin vardag. Vårt nyhetsbrev går ut en gång i månaden, och har stort fokus på ”säsongrelaterad” information, så som snöröjning och halkbekämpning på vintern, inomhusklimat, ventilation, men även skadeförebyggande tips kring tex klotter och bränder på skolgården, eller lokalvård och säkerhetsrutiner.

VI HAR ÄVEN BYGGT UPP en digital hyresgästhandbok på skab.se. Där har vi samlat information ur ett fastighetsägar- och förvaltar perspektiv, som underlättar för våra kunder. Våra

nyhetsbrev länkar alltid till hyresgästhandboken, för att visa vart man hittar aktuell information.

Via vår kanal på LinkedIn, visar vi upp axplock ur vår verksamhet och den nytta vi tillför. Exempelvis visar vi upp exempel från både nyproduktion och renoveringar, både från innemiljö och utemiljö, tillsammans med medarbetare och verksamheter.

VI MÄTER KUNDNÖJDHETEN genom en gedigen NKI-undersökning vartannat år. Utöver denna, gör vi små mindre temperaturmätare, löpande under året. Det ger oss indikationer på kundens behov, vad vi behöver förtydliga eller prioritera, vad vi kan hantera proaktivt. Nedanstående nyckeltal används för att följa upp målet Nöjda kunder. Under 2021 kommer vi att få en mer nyanserad bild av våra hyresgästers åsikter genom att inkludera även kulturfastigheter. ■



Antalet felanmälningar kan vara en indikator, som vi följer noga. Antalet felanmälningar minskade med 13 % under förra året, vilket vi ser som positivt

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

Mål 2. Ekonomisk stabilitet

ATT UPPFYLLA ÄGARDIREKTIVETS regleringar om bolagets ekonomi är av hög vikt.

Bolaget ska:

- ▶ ha en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå
- ▶ klara verksamheten utan kapitaltillskott från ägaren
- ▶ ha en soliditetsnivå om minst 25 %.
- ▶ ha en kassalikviditet om minst 100 %.

Uppfyller bolaget ovanstående ekonomiska grunddramar har bolaget en stabil grund vilket säkrar upp verksamheten på lång sikt. Målet är att ha en kostnadseffektiv förvaltning vilket möjliggör den hyresmodell som används mot kommunala hyresgäster. Vi kommer även att fokusera på att utveckla effektiva processer och rutiner kring ekonomisk uppföljning och rapportering för att stötta verksamheten.

UNDER 2020 HAR BOLAGET arbetat fram strategi och mål med vårt fastighetsinnehav och fastighetsförvaltning. Uthyrning av lokaler i SKAB:s fastighetsbestånd där kommunen eller dess bolag är kund ska ske till självkostnad och principerna för självkostnad och hyressättningen regleras i Regler för inhyrning och hyressättning inom Sollentuna kommunkoncern som antogs av KF 2018-09-20. Lokaler som hyrs ut till övriga kunder ska hyras ut till marknadshyra.

Hållbara affärer

Genom en hållbar ekonomisk utveckling skapas förutsättningar för att SKAB ska kunna fortsätta bedriva ett ansvarsfullt och affärsetiskt företagande. SKAB ska kännetecknas av ansvarstagande, bra bemötande och hög etik och moral. Vi tar avstånd från all form av korruption och det är självklart att våra leverantörer delar dessa värderingar.

Etiskt företagande

Det är av största vikt att vi i alla avseenden agerar affärsetiskt och att varken bolaget eller enskilda medarbetare kan misstänkas för korruption eller mutbrott. Bolaget lyder under flera styrdokument som syftar till att motverka oegentligheter:

- SKAB följer Sollentuna kommuns policy och riktlinjer avseende mutor.
- Vi har arbetat fram en Uppförandekod för Entreprenörer, som implementerats under året.
- Laglig arbetskraft - Alla entreprenörer och leverantörer som arbetar på våra fastigheter och projekt ska kunna identifiera sig med ID06, som är standard i branschen. Vi har också närvaroregistrering på alla byggarbetsplatser.
- Redovisning av bisyssla - I enlighet med Sollentuna kommuns riktlinjer för bisyssla får medarbetarna årligen redovisa eventuell sido-verksamhet.

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

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019 (utfall T2)	Resultat 2020	Mål 2021	Mål 2023
Vakansgrad* (outhyrd yta uthyrningsbar yta) SKAB:	4,3 %	2,3 %	<5 %	<5 %
Driftkostnad* (kr/kvm) SKAB:	429 (sep 2018 – aug 2019)	355	429**	429**
Kassalikviditet	142 %	173,8 %	>100 %	>100 %
Soliditet	52 %	33,8 %	>25 %	>25 %

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

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

Mål 3. Hållbar utveckling



Ett ansvarsfullt fastighetsbolag

Hållbarhet för SKAB är att vara en ansvarsfull arbetsgivare, fastighetsägare, byggherre och samhällsaktör. Vi ser på hållbarhet utifrån såväl miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Som ett kommunägt bolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling för att skapa värde för Sollentuna kommun. Vi tar ansvar genom att arbeta långsiktigt med hållbarhet i fokus, för att skapa värde för våra kunder, ägare, men också för det samhälle vi verkar i.

Strukturerat hållbarhetsarbete

SKAB är en viktig samhällsaktör i Sollentuna kommun. Som kommunalt bolag ska vi föregå med gott exempel och bidra till Sollentunas utveckling på ett hållbart sätt. Vår ambition är att ligga i framkant avseende de krav som vår ägare har på oss vad gäller hållbarhet i alla led. För oss handlar det om att vara en ansvarsfull fastighetsägare, byggherre och arbetsgivare. Då vi fortfarande är ett relativt nystartat bolag, så har vi hunnit komma en längre bit i vissa aspekter, och jobbar hårt för att fort utveckla andra.

SKAB ska medverka till en miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling i samhäl-

let. Miljötänkande ska integreras i beslutsfattande i all verksamhet. SKAB:s hållbarhetsarbete är en långsiktig process, som bygger på ständiga förbättringar med vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning som grund. Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns policy för Agenda 2030, vår egen miljöpolicy och vår värdegrund, samt den uppförandekod som vi arbetat fram för våra entreprenörer.

Hållbarhet är ett omfattande område att arbeta med. Det är viktigt att vi fokuserar våra resurser där de gör mest nytta, och bidrar till vår ägare Sollentuna kommuns mål som ”den första kommunen i landet som tillgodoser sina behov utan att tära på jordens resurser”. Vi har därför valt ut följande mål ur Agenda 2030, där vi ser att vi kan göra skillnad:

” Vi tar ansvar genom att arbeta långsiktigt med hållbarhet i fokus.

4.a Bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsnedsättning, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuder en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla.

7.3 Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

11.4 Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

12.7 Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.

I bolagets verksamhet är det viktigt att ta hänsyn till miljö- och klimatfrågor vid nyproduktion av fastigheter samt vid förvaltning av befintligt bestånd.

SKAB ska leverera ändamålsenliga lokaler, där inomhusklimatet är en av de viktigaste faktorerna. I den dagliga driften har SKAB och dess entreprenör ett gemensamt fokus på inomhusklimat via optimering av inomhustemperatur och luftflöden, vilket i många fall leder till energieffektivisering.

En markant del av energianvändningen ligger i det äldre fastighetsbeståndet. I underhållsplaneringen så har SKAB fokus på energieffektiverande åtgärder, ofta i samband med andra underhållsåtgärder.

Nedanstående nyckeltal används för att följa upp målet Hållbar utveckling. Avsikten med nyckeltalet är att mäta hur effektiva vi är på att optimera energianvändningen i våra fastigheter. Fler målsättningar håller på att arbetas fram, t ex kring nybyggnation Miljöbyggnad energiklass



Silver, minskat användande av fossila bränslen, miljöprovning av varor och produkter i byggprojekt och att nya utemiljöerna är fria från särskilt farliga ämnen.

Deltar i Miljönätverket

SKAB deltar aktivt i Sollentuna kommuns nätverk av tjänstemän (miljöombud) från alla förvaltningar och från de helägda bolagen. Nätverket är ett stöd för hela kommunorganisationen i arbetet med miljö- och klimatfrågor. Nätverket bygger tillsammans kunskap och delar den med kollegorna i sina förvaltning eller sitt bolag. Nätverket hjälps åt att hitta gemensamma lösningar på de utmaningar som dyker upp.

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

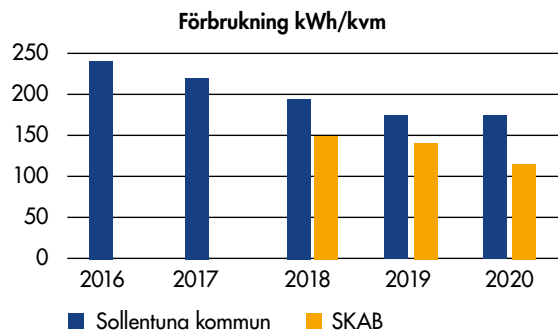
SKAB:s affärsplan bestämmer riktning, mål och uppföljning för miljö- och hållbarhetsarbetet. Ytterst ansvarig för styrningen av SKAB:s hållbarhetsarbete är styrelsen. I ledningsgruppen har VD det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla chefer och medarbetare har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller.

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Resultat 2020	Mål 2021	Mål 2023
Mediaförbrukning SKAB:s fastigheter (kWh/kvm**, punkt 7.3 Agenda 2030)	150	115	132 (-12%)	120 (-20%)

*) Utgångsvärdet för detta nyckeltal är helårsvärdet för 2018.

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

Kort beskrivning av prioriterade områden



Energieffektivisering

Som fastighetsägare och fastighetsförvaltare har vi möjligheter att påverka energianvändningen i våra hus, till exempel genom investeringar i tekniska system och i byggnadens klimatskal. Här bedriver vi ett systematiskt arbete tillsammans med vår driftentreprenör, som genomför energikartläggningar och presenterar åtgärdsförslag. Därutöver påverkar våra hyresgäster energianvändningen utifrån den verksamhet de bedriver. Energideklaration

Energideklaration

Vi arbetar strukturerat med att energideklarera alla våra fastigheter. Då energideklarationer, enligt myndighetskrav, ska genomföras vart tionde år på befintliga fastigheter (efter två år på nya fastigheter) görs detta med olika intervaller. Under 2020 har ett antal fastigheter energideklarats.

Ny belysning i flera fastigheter

Under 2020 har vi installerat ny närvaro- och rörelsestyrd LED-belysning i ett flertal antal förskole- och skolfastigheter, vilket kommer att ge stora energibesparingar i dessa fastigheter. Exempel på detta är Rudbecks gymnasium, Sofielunds förskola, Häggviksskolans gymnastikbyggnad och Bikupans förskola.

Utbyggnad av solpaneler

Gröndalsskolan var den första skolan i Sollentuna som fick solceller på sitt tak! Gröndalsskolan har en årsförbrukning på 90 000 kilowattimmar och solcellerna kommer att stå för cirka 40 procent av den årliga elanvändningen. För kommande åtgärder i äldre byggnaders energisystem kommer möjligheten till solceller att övervägas.

Minskad klimatpåverkan

SKAB arbetar fokuserat med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Sollentuna kommuns ambition att 2030 ska kommunens egna verksamheter ha noll-utsläpp. Detta arbete sker i både nyproduktion och i förvaltning. För vår egen organisation har vi infört elbilar för resor i tjänsten, och ser över möjligheten till att köpa in cyklar för personalen att använda.

Hållbart byggande - miljöplan

I varje nyproduktionsprojekt finns en miljöplan. Miljöplanen syftar till att redogöra för projektets miljöarbete. Miljöplanen redovisar vilka miljökrav Sollentuna kommun och SKAB ställer samt hur dessa ska hanteras. Kraven i miljöplanen ska följas av alla inblandade parter, bland annat projektledning, projektörer och entreprenörer. Miljöplanen ska arbetas in i handlingar, följas upp och kan komma att revideras under projektets gång.

Miljöplanen har fokus på energi, byggvaror, inomhusmiljö, fukt, avfall, buller, utemiljö och byggfordon. Planen utgör ramverk för hur vi arbetar med dokumentation, avvikelshantering, utredningar och erfarenhetsåterföring i projektet.

Miljöbyggnad silver

I miljöplanen framgår att våra nybyggnationer ska använda sig av klassificeringen Miljöbyggnad som kravställning. Ambitionen är att alla nyproduktioner minst ska uppfylla kriterierna för Miljöbyggnad silver.

Miljöbyggnad silver är Sveriges ledande miljöcertifiering för byggnader, som passar för svenska regler och förhållanden. Den är framtagen av Sweden Green Building Council SGBC, som är Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.ng

För att uppfylla kriterierna för Miljöbyggnad silver i projekt, innebär att övergripande mål tidigt formuleras och att detaljerade mål successivt konkretiseras i specifika mätbara krav och indikatorer. De principer och aktiviteter som ska tillämpas beskrivs i miljöplanen och arbetet följs upp och dokumenteras. ■



Miljöbyggnad silver

- Energianvändning
- Värmeeffektbehov
- Solvärmelast
- Andel av energislag
- Ljudklass
- Radonhalt
- Ventilationsstandard
- Kväveoxid
- Fuktsäkerhet
- Termiskt klimat vinter
- Termiskt klimat sommar
- Dagsljus
- Dokumentation av byggvaror
- Utfasning av farliga ämnen

Mål 4. Attraktiv arbetsplats

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL är att vara en attraktiv arbetsplats med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som kan tillföra till företagets mål och vision.

Vi som arbetar på SKAB idag är bolagets bästa ambassadörer! De stora vinnarna i kampen om duktiga medarbetare är de organisationer som har tydliga värderingar och sund kultur där medarbetarna:

- ▶ har roligt – trivs med sina kollegor och känner intresse för sina arbetsuppgifter
- ▶ har bra chefer och känner meningsfullhet i sina arbetsuppgifter
- ▶ blir sedda och ser sin del i ett större sammanhang

Under förra året har vi arbetat fram och implementerat våra gemensamma värderingar, vad vi står för som bolag. Utöver detta krävs ett samarbete på ett strukturerat sätt, med processer, rutiner, roller och ansvar, som stöttar.

Social hållbarhet - Internt socialt ansvar

Det interna sociala ansvaret är högt prioriterat för SKAB. Vi vill säkerställa att varje enskild anställd har en bra arbetsmiljö ur både fysiska som psykologiska perspektiv. Både på kontoret och i de miljöer där man utför sitt uppdrag. Vi ser att det är viktigt att det finns en hälsosam balans mellan arbete och återhämtning, samt förutsättningar för friskvård. Vi har arbetat med medarbetarundersökningar kontinuerligt sedan slutet av 2019, för att få ett bra underlag och följa denna utveckling över tid.

Pandemin – extra fokus

Under 2020 har pandemin fått oss att ha extra fokus på detta, då medarbetarna i första hand har arbetat hemifrån. Under våren 2020 genomförde vi ”puls-mätningar”, kortare medarbetarundersökningar, varannan vecka, för att få en snabb indikation på hur man upplever sin situation. Den blev ett mycket bra instrument till att kunna sätta in insatser, och ha en vidare dialog kring vad som krävs för att nå våra högt ställda mål kring att känna delaktighet, få stöttning av chefer och medarbetare, och praktiska åtgärder kring att kunna utföra sina arbetsuppgifter från sitt hemmakontor.

Extern socialt ansvar

Ökad social hållbarhet ger många vinnare för ett samhälle. T.ex. minskar skadegörelse, skötselkostnader och driftkostnader.

SKAB har tillsammans med Sollentuna kommun och Sollentunahem, erbjudit möjlighet till rabatt på hyra till våra lokalhyresgäster som påverkats ekonomiskt av Coronapandemin. Hyresrabatterna infördes från mars 2020, och förlängdes till att innefatta resten av året. Syftet är att underlätta för våra hyresgäster under en period, värna kommunkoncernens ekonomi och på sikt kunna behålla så många företagare som hyresgäster som möjligt. ■

Nyckeltal/indikator	Utgångsvärde 2019	Resultat 2020	Mål 2021	Mål 2023
Medarbetarindex (NMI)	67,6	75,4	>70	75
Sjukfrånvaro (%)	1,15% (jan-okt 2019)	2,1 %	<4%	<4%
Personalomsättning (%)	10% (jan-okt 2019)	10,7 %	<15%	<15%





EVA LJUNG, BYGGPROJEKTLEDARE

Aktivt miljöarbete, från projekt till produktion på Gärdesskolan

Eva, du är byggprojektledare för nya Gärdesskolan. Berätta om miljöarbetet, som varit en så viktig del i hela processen?

– Både projektering och produktion av nya Gärdesskolan har präglats av aktivt miljöarbete, från programhandlingsskede till slutlig byggproduktion.

Sollentuna kommuns miljöplan har varit grunden i miljöarbetet, och den har baserats på krav från bland andra Miljöbyggnad (silvernivå), Giftfri förskola (avser de krav som är relevanta för en skola och förskola under byggskedet) samt Sollentuna kommuns egna miljökrav.

Vi har anlitat externa miljösamordnare som har funnits närvarande under både projekte-

ring och produktion för att kunna bistå med hjälp för att nå Sollentuna kommuns miljökrav. Miljösamordnaren under produktion har även gjort sex miljöronder vid olika tidpunkter under byggskedet.

Vad betyder Miljöbyggnad Silver?

– Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Ett tydligt krav i Sollentuna kommuns miljöplan har varit att följa Miljöbyggnad, men inte ansöka och certifiera enligt systemet. Gärdesskolan är byggd motsvarande Miljöbyggnad Silver, vilket är den näst högsta nivån som man kan nå. Men t ex i kategorierna Energianvändning och Fuktsäkerhet nådde vi nivå Guld, vilket är otroligt bra.

» Sollentuna kommuns miljöplan har varit grunden i miljöarbetet.



Silver-nivån är en tydlig markering att fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och tänker på dem som ska vistas i byggnaden. För silver-nivån krävs det mycket mer av byggnaden än att bara följa lagkraven!

Eva, vad har varit avgörande för att ni har lyckats att hålla både tidsplan och budget?

– Byggprojektet har drivits som en totalentreprenad i samverkansform med entreprenören Erlandssons Bygg i Stockholm AB. Målet är att möjliggöra gemensamma mål och ett närmre samarbete mellan beställare och entreprenör. Samarbetsformen kräver en hög grad av öppenhet mellan inblandade parter och de människor som representerar dessa. Detta för att få inblandade personer att se till vad som är projektets bästa, och på riktigt hjälpas åt för att åstadkomma en bra slutprodukt inom de mål som satts för kostnader och tider. Vårt samarbete med entreprenören har byggt på öppenhet, ärlighet och respekt genom hela processen. Det har varit avgörande till det lyckade resultatet. ■





ANNA DUNGE & JONAS FRANZÉN, BYGGPROJEKTLEDARE

Turebergshusets renovering

Hur hållbart är det att renovera Turebergshuset?

– Att renovera är bra! I grund och botten är det hållbart att renovera och ta tillvara på det man har, istället för att bygga nytt. Men man måste också göra det på ett riktigt bra sätt. Renoveringen måste tillvarata byggnadens särdrag, vilket är viktigt för Turebergshuset. Men den ska också hålla en hög byggteknisk kvalitet. Och vara långsiktigt hållbar med hänsyn till både ekonomiska och miljömässiga faktorer. Hållbarhet har varit en röd tråd i hela projektet, från att möblerna har återanvänts i olika kommunala verksamheter, till att vi fokuserar mycket på att minska energiförbrukningen när renoveringen är klar.

Rent konkret, hur gör ni för att energiförbrukningen ska minska i huset efter renoveringen?

– Energiförbrukning är en viktig aspekt när det gäller hållbarhetsarbetet, och det är många olika aspekter som bidrar till det. Bl. a. installerar vi

solceller på taket och förbättrar isoleringen i fasaderna, vilket medför en minskad energiförbrukning. Dessutom återvinns värmen i huset, som ett komplement till fjärrvärmens.

Men ni måste väl ändå använda nya material när ni renoverar, hur gör man det hållbart?

– Vi tar ansvar både som byggherre, fastighetsägare och fastighetsförvaltare. Vi måste tänka på alla aspekter. Vad gäller nya material använder vi oss av Byggvarubedömningen för prövning av föreskrivna material och produkter. Den bedömer byggrelaterade produkter utifrån dess påverkan på miljö och arbetsmiljö i en livscykelanalys. I den nya utbyggnaden frångår vi stål och betong och satsar på en stomme i trä. Det finns många och komplicerade aspekter av hållbarhetsfrågan, men trä är förnyelsebart, binder koldioxid och ingår i naturens eget kretslopp. Trä ger också färre transporter och mindre avfall än vid andra materialval och är något som allt fler byggherrar satsat på av miljöskäl ■



” Renoveringen
måste tillvarata
byggnadens
särdrag, vilket
är viktigt för
Turebergshuset.



BJÖRN ENGBLOM, BYGGPROJEKTLEDARE SKAB, EXTERN KONSULT FRÅN KJBAB.

”Miljöplanen har använts som en checklista under hela projektets gång”

Björn, du är byggprojektledare för Töjnaskolan och Töjnahallen, berätta om hur Miljöplanen har använts i byggprocessen?

– Miljöplan redogör för projektets miljöarbete. Den redovisar vilka miljökrav Sollentuna kommun ställer samt hur dessa ska hanteras. Kraven i miljöplanen ska följas av alla inblandade, dvs projektledning, projektörer och entreprenörer. Miljöplanen arbetas in i handlingar, och följas upp kontinuerligt under projektets gång. Vi har använt miljöplanen som en checklista under hela projektets gång.

Berätta mer, vad har varit viktigast ur ett hållbarhetsperspektiv för Töjnaskolans byggprocess?

– Det är mycket som har varit viktigt eftersom att projektet ska följa minst nivå silver för varje indikator i Miljöbyggnad. Några olika områden som är värda att lyfta upp är t ex att byggvaror ska ha bedömningen: accepteras eller rekom-

menderas i Byggvarubedömningen (BVB), och obehandlat trä ska vara miljömärkt (t.ex. FSC) och tropiska träslag får inte användas oavsett märkning. Men mest fokus har nog ändå varit på att uppnå en bra innemiljö och mycket bra och effektiv energianvändning för hela byggnaden.

Byggnaden uppnådde Miljöbyggnad på Guld-nivå för energianvändning, berätta vad det betyder?

– Energianvändning handlar om den mängd köpt energi som behöver levereras till byggnaden för värme, kyla, varmvatten och fastighetse-nergi. Energislagen vi använder till Töjnaskolan är en mix av återvunnen energi, förnybar energi, övrig energi samt fossil energi, som efter uträkning gav guld på den indikatorn. Vi är mycket nöjda över det. Alla andra indikatorer har vi uppnått miljöbyggnad silver, som jag är väldigt nöjd med också. Det ligger mycket gediget arbete bakom detta, och då är det extra roligt att uppnå så bra resultat! ■

” Det ligger mycket gediget arbete bakom detta, och då är det extra roligt att uppnå så bra resultat!





” Vi hyr lokalerna under den tiden vi behöver dem, sedan hämtas de och återställs så att de kan användas på nästa ställe där de behövs.



OSCAR CABRERA, BYGGPROJEKTLEDARE

Helanelundsskolans flexibla lösning – bättre än att bygga permanent

Oscar, du är byggprojektledare för den nya flexibla lösningen på Helanelundsskolan, berätta om bakgrunden till det projektet?

– När elevökningen i ett område visar en temporär ökning under några år, för att sedan sjunka de kommande åren, kan det vara bra med en flexibel lösning istället för att bygga permanent. Därför kompletterade vi befintliga byggnader på Helanelundsskolan med en flexibel lösning med modulklassrum.

Vad innebär Helanelundsskolans lösning?

– Helanelundsskolans lösning består av åtta nya klassrum fördelade på två plan. Ett nytt rörelserum som specialanpassats för viss gymnastikundervisning, som kompletterar skolans befintliga gymnastiksal. Från det att bygglovet

godkändes var de nya lokalerna på plats efter cirka 3,5 månader. Från början var vi lite oroliga att Corona pandemin skulle innebära komplikationer och förseningar, men projektet löpte på utan problem. Lokalerna stod färdiga att tas i bruk i god tid inför starten av höstterminen.

Vad är det som är bra med en flexibel lösning?

– För oss gäller det att konstatera vad det faktiska behovet är och ställa det mot kostnaderna för olika lösningar och funktioner. På det här sättet undviker vi att ta en större kostnad för att fylla ett behov som är tillfälligt. Vi hyr lokalerna under den tiden vi behöver dem, sedan hämtas de och återställs så att de kan användas på nästa ställe där de behövs. Det blir en hållbar och bra lösning för alla parter! ■



” Edsvik – en grön lunga,
ett vardagsrum som
skapar ett attraktivt
Sollentuna för alla.

SUSANNA ARBRO, AVDELNINGSCHEF KULTURFASTIGHETER

Kulturfastigheter som utvecklats till en tillgänglig, levande mötesplats

Susanna Arbro, du är Kulturfastighetschef på SKAB, kan du berätta om det utökade uppdraget i Edsvik?

– Vi på Sollentuna Kommunfastigheter AB har fått i uppdrag att, tillsammans med kommunstyrelsen och kultur- och fritidskontoret, utveckla Edsvik till en tillgängligare och mer levande mötesplats utifrån målbilden ”Edsvik – en grön lunga, ett vardagsrum som skapar ett attraktivt Sollentuna för alla”.

Hur har det gått att arbeta med det uppdraget, trots att året präglats av en pandemi?

– Uppdraget att Edsvik ska utvecklas till en tillgänglig och levande mötesplats har varit en utmaning att genomföra under rådande pandemi. Utan mina fantastiskt duktiga och proaktiva medarbetare hade det varit svårt. Det är ett lagarbete och vi har tillsammans letat efter hyresgäster som vågar satsa, som ska ha verksamheter som är tillgängligt för alla besökare, utan allt för stora lokalanpassningar av kulturfastigheterna, samt ska kunna bidra till områdets utveckling! Det har varit ett pussel av olika samverkansmöten! Vi har nu tillsatt

två permanenta hyresgäster på Stallbacken i Edsvik, efter utvärdering av tre test-verksamheter under 2020.

Kan fler kulturfastigheter hyras ut på Stallbacken?

– Utifrån de förutsättningar som varit har två lokaler kunnat hyras ut, då övriga tomma lokaler behöver investeringsåtgärder för att möta myndighetskrav innan de kan hyras ut. I valet av hyresgäster har förutom sedvanliga kontroller av affärsplaner och likviditet, varit att de kommersiella hyresgästerna vill samverka med SKAB och Kultur- och fritidskontoret i olika evenemang för att tillsammans lyfta och öppna upp området. ■





MATS NÄVE, TEKNISK FÖRVALTARE

Bättre inomhusmiljö på Rudbecks gymnasium med energieffektivisering på köpet

Mats Näve, Teknisk förvaltare, och Carl-Henrik Johansson, Teknisk förvaltare energi & miljö på SKAB berättar om flera parallella projektet på Rudbeck, Sollentunas gymnasieskola som genomförts under de senaste åren.

Nya energisnåla armaturer och radiatorer för bättre inomhusmiljö – och energieffektivisering på köpet

Vi har gjort flera olika energisparande åtgärder i olika omgångar. Till exempel har vi genomfört armaturbyte, så nu ligger ljusplattor integrerade i det nya undertaket.

Armaturerna är närvarostyrda, d v s de slår på när någon rör sig i lokalen, och slår av när ingen är där. En annan åtgärd är att lamporna är LED, som inte förbrukar lika mycket energi som de gamla glödlamporna.

Vi har även bytt ut ca 800 gamla radiatorer, och genomfört ett antal ventilationsåtgärder. Vi ha bytt ut ca 1000 fönster från 60-talet, till nya

fönster med 3-glasfönster istället för 2-glasfönster. Det är flera parallella åtgärder som tillsammans tillför till de övergripande målsättningarna kring att arbeta hållbart, med en smart ekonomisk insats, och bra resultat för kunderna.

Bra att utnyttja att skolan stod tom under våren

Delar av projektet har kunnat genomföras under våren och sommaren 2020. Vanligtvis kan stora projekt som dessa endast utföras på sommaren, när eleverna har sommarlov. Men 2020 har varit annorlunda pga. Corona-pandemin, vilket gjorde att arbetet kunde påbörjas redan under våren istället för att vänta till sommaren.



” Mycket bra
tycker vi!

Resultat

– Energieffektiviseringsåtgärder utförs oftast i samband med att andra åtgärder ändå behöver göras. T.ex. var grunden till flertalet av dessa åtgärder att installationer och byggnadsdelars ålder översteg deras tekniska livsläng. Åtgärdena har tillsammans lett till en lägre energianvändning, en lägre driftkostnad, samt att innemiljön har förbättrats!

Resultat: sedan 2016 har den klimatkorrigerade uppvärmningen gått ned med ca 630 MWh, och kostnaden för köpt fjärrvärme har gått ned ca 650 tkr. Mycket bra tycker vi! ■



NIKLAS ERIKSSON, MARKFÖRVALTARE

Vi ger kvalitetssäkrad utemiljö för alla

Niklas Eriksson, du är Markförvaltare på SKAB och ansvarar för "upprustad och kvalitetssäkrad utemiljö". Vad innebär det?

– Jag innebär att jag jobbar tätt tillsammans med de flesta av våra kunder, för att säkerställa att de har en kvalitetssäkrad utemiljö som passar deras verksamhet. T ex en förskolegård har andra behov än en utemiljö på ett äldreboende.

Under förra året har det varit speciella förutsättningar då pandemin gjorde att verksamheterna på t ex förskolorna, var ute mycket mer än ett vanligt år. Många verksamheter var ute jämt. Det ledde till ett mycket högre slitage i utemiljön, t ex slitaget på gungor, sandlådor och gräsmattor blev nästan tre gånger så mycket.

Du ansvarar även för "Skötsel av utemiljö". Vad innebär det?

– Det innebär säsongsskötsel utifrån om det är vinter, vår, sommar eller höst. Våra skolor, för-

skolor, äldreboenden och andra lokaler ska vara en säker plats att vistas på året runt. Vintertid ansvarar vi för t ex snöröjning och halkbekämpning. Då pågår jobbet i princip dygnet runt. Vi maskinplogar våra skol- och förskolegårdar under natten mellan kl. 20.00-06.30. På grund av säkerhetsrisken maskinplogar vi inte våra skol- och förskolegårdar dagtid. Det är viktigt!

Under hösten är det så klart stort fokus på att hantera lövfällningen. Men också att förbereda buskar och träd inför vinter genom att framförallt underhållsvattna de vintergröna växterna. Men även att det fina höstfloreten planteras ut vid t ex simhall och äldreboenden.

Och på våren blir det vårstädning! Mycket handlar om sandupptagning, men även att ta bort gammalt växtmaterial som löv, pinnar och gräs, beskära perenner och buskage, ja helt enkelt förbereder för våren. Viktigt är också att dagvattenbrunnar sugas för att det inte ska bli stopp. På sommaren gäller det att klippa gräs, hantera

planteringar och genomföra upprustningar på bästa sätt. Men över hela året säkerställer jag diverse myndighetskrav, även att lekplatsbesiktningar genomförs och t ex trädinventeringar, så att utemiljön är säker för dem som ska vistas i den.

Du var handledare för sommarjobbarna på SKAB, tre ungdomar från Sollentuna, berätta mer!

– Under tre veckor i somras kunde vi ta in tre ungdomar från Sollentuna för att sommarjobba hos oss. De deltog med energi i arbetsuppgifterna runt om på samhällsfastigheterna i Sollentuna. Det blev mycket uppskattat av både verksamheterna, medarbetare på SKAB och av ungdomarna själva.

Under sommarjobsperioden utförde de dagliga uppgifter för sommarsäsongen så som att rensa ogräs, beskärning av buskar, plantering av annueller. Om du var vid simhallen i somras kunde du se de fina planteringarna som ungdomarna gjorde.

Våra sommarjobbare fick även delta i vissa anläggningsprojekt som vi utförde under sommaren, som att färdigställa de nya gräsytor på Häggviksskolan, och underhållsbevakning av träd som planterades föregående år runt om flera fastigheter. Dessutom fick de även vara med på en del av arbetet med felavhjälpande underhåll. ■

” **Slitaget på gungor, sandlådor och gräsmattor blev nästan tre gånger så mycket.**



Projekt under 2020 – upprustad och kvalitetssäkrad utemiljö

SKOLOR & FÖRSKOLOR

- Vaxmora förskola
- Gröndalsskolan
- Smultronställets förskola
- Äpplets förskola
- Turebergsskolan
- Bikupans förskola
- Linnés förskola
- Helenelundsskolan
- KLAX förskola i Edsberg
- Edsbergsskolan

HELT NYA UTEMILJÖER

- Gärdesskolan
- Mallas förskola
- Tegelhagens skola
- Tegelhagens förskola
- Töjnaskolan

BOENDEN

- Vipan 2
- Gillbogårdens äldreboende
- Norrgården äldreboende
- Ribbingsväg äldreboende
- Edsbergs äldreboende



HELENA ÅHMAN, REKTOR PÅ TEGELHAGENS SKOLA

”Byggnaden har på ett påtagligt sätt förstärkt vårt pedagogiska arbete”

Helena Åhman är rektor på nybyggda Tegelhagens skola i Sollentuna. I januari 2020 flyttade eleverna in skolan, och under våren och sommaren färdigställdes utemiljöerna, och i augusti blev det invigning. Och redan under första året märkte Helena hur den nya skolbyggnaden förstärkte skolans pedagogiska arbete på ett påtagligt sätt.

TEGELHAGENS SKOLA är en av de tre helt nybyggda grundskolorna i Sollentuna kommun, som alla blev färdigställda under 2020. En ny skola för modern pedagogik med en integrerad idrotts hall, och förskola som ligger i tät anslutning. Här möter modern teknik utepedagogik. Gränsen mellan ute och inne suddas ut – klassrum flyttar ut och skolgården flyttar in.

Helena Åhman, Rektor på Tegelhagens skola i Sollentuna berättar:

– Byggnaden har på ett mycket påtagligt sätt förstärkt vårt pedagogiska arbete. Vi arbetar med utomhuspedagogik, och vår nya skola har verkligen tillfört ytterligare i vår pedagogik. Ute och inne flyter ihop, den inre & yttre lärmiljön blir till ett.

I skolan finns rum med olika grad av avskildhet och variation i stämning, ljus, proportioner

och material, vilket skapar en inkluderande skola, där alla hittar sin lärmiljö att utvecklas i. Utomhuspedagogik, platsanpassning och återbruk har varit ledord som genomsyrat arbetet

och som stödjer skolans pedagogiska profil

– När vi flyttade in i vår nya skola märkte vi en stor skillnad. Vi har nu många flexibla ytor och platser, vilket gör att elever och lärare möts på ett helt nytt sätt. Det förstärker känslan av att det är ”vår skola”, att elever och personal tillsammans ”skapar den”. Elever och personal blir glada, ”där ute möter inne!” berättar Helena

Åhman.

Skolan började byggas 2017, och elever och skolpersonal har sedan höstterminen 2017 till vårterminen 2020 drivit verksamheten i tillfälliga ersättningslokaler, paviljonger i skolans närhet. ■



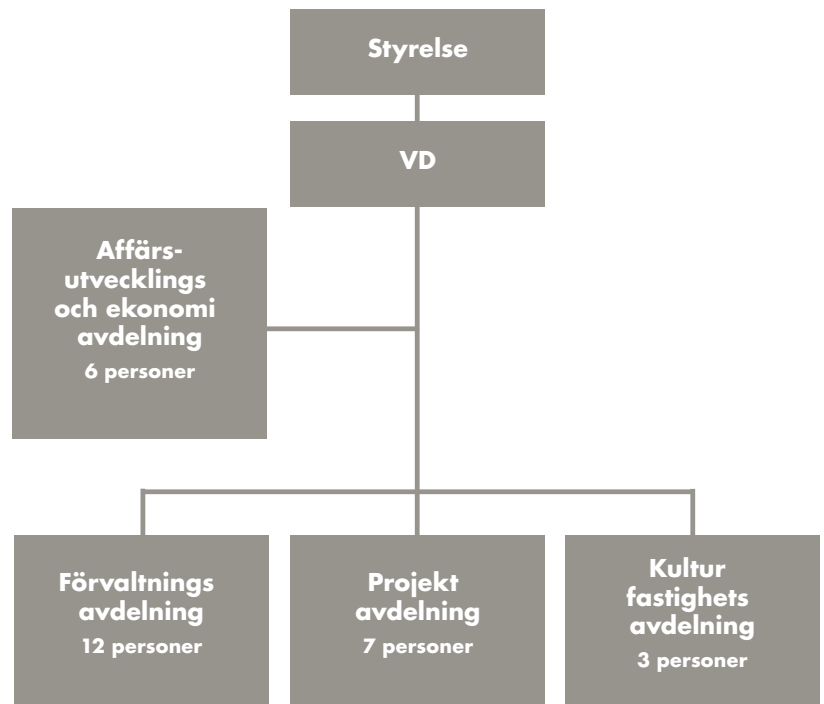


Nominerad till Årets Skol- och Förskolebyggnad

Tegelhagens skola blev nominerad till Årets Skol- och Förskolebyggnad 2020, av företaget Nohrcon. Man vill sätta fokus på och premiera de bästa skolbyggnaderna i landet, i nyproduktion eller renoverade. I nomineringen kan man läsa: "Här möter modern teknik utepedagogik". "Gränsen mellan ute och inne suddas ut – klassrum flyttar ut och skolgården flyttar in".

Organisation

SKAB:s organisation består av medarbetare, ledning och styrelse. D v s, de som arbetar med varandra, är beroende av varandra och har gemensamt syfte och mål. Organisationsstrukturen stödjer bolagets strategiska riktning, med avdelningar, tydliga roller och ansvarsfördelning. Utöver detta köper SKAB tjänster rörande HR, IT, internservice, inköp och ekonomi från Sollentuna kommun.



Ledning

Ledningsgruppen ska stödja VD i arbetet att leda bolaget. Ledningsgruppen arbetar med långsiktiga strategiska frågor, men även kortsiktiga operativa frågor, och ser till att verksamhetens mål uppfylls.



1



2



3



4



- 1. Daniel Eriksson**
Affärsutvecklings- och Ekonomichef
- 2. Reine Jonsson,**
Förvaltningschef
- 3. Susanna Arbro,**
Kulturfastighetschef
- 4. Andreas Hellström,**
VD
- 5. André Wallin,**
Projektchef

Styrelse

Bolagets styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens ägardirektiv och uppdrag, och ska säkerställa att organisationen har en tillfredsställande kontroll på verksamheten och ekonomiska förhållanden. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Sollentuna kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av sex ledamöter och sex suppleanter.



STYRELSELEDAMÖTER

1. Thomas Ardenfors
Ordförande

2. Carlos Romero
1:e vice ordförande

3. Freddie Lundqvist
2:e vice ordförande

4. Anders Morin

5. Lars Kallander

6. Johnny Rönnerberg

SUPPLEANTER

7. Maud Lindberg

8. Peter Kilander

9. Christer Östregård

10. Maria Lindebro

11. Siv Enström

12. Francisco Corzo



” SKAB ska bygga och förvalta verksamhetslokaler av bästa klass för Sollentuna kommun.

THOMAS ARDENFORS, STYRELSEORDFÖRANDE I SKAB

Fastigheter som stöttar Sollentuna kommuns verksamheter

Thomas, hur ser du på SKAB och årets om gått, utifrån din roll som styrelseordförande?

– 2020 har varit ett mycket speciellt år, men trots pandemin har 2020 varit ett mycket bra år för SKAB. Exempelvis har vi lyckats färdigställa tre skolor, tre förskolor, två idrottshallar och ett specialboende åt kommunen. Det tycker jag är en bedrift som jag, som styrelseordförande, är mycket stolt över. SKAB:s uppgift att stötta och aktivt bidra till Sollentuna kommuns vision om att vara den mest attraktiva kommunen. Det har vi lyckats mycket väl med, även under 2020.

Om du får välja tre saker under 2020 att lyfta upp, vad skulle det vara?

– Jag får ofta möjlighet att följa med ut i ”verkligheten” och besöka SKAB:s kunder. Deras verksamheter imponerar alltid på mig och bland alla projekt är det, helt naturligt, några som berör mig lite extra. Det behöver inte vara det största projektet utan lika ofta den lilla utvecklingen, den mindre renoveringen eller lokal-anpassningen som t ex det nya köket på Brageskolan, som ger så bra förutsättningar för dessa elever, utifrån deras behov. Och sen måste jag ju också ta med vårt eget kommunhus, Turebergs-huset, och att vi är igång med renoveringen! Jag ser fram emot att få lämna över nycklarna till Sollentuna kommun under slutet av 2022.

Som grädde på moset vill jag också nämna SKAB:s utökade uppdrag kring Edsviksområdet, att levandegöra detta fantastiska område och

skapa förutsättningar för fler besökare att hitta dit. Resan mot att skapa ett kulturellt vardagsrum på Edsvik är mycket viktig, och SKAB:s kulturfastighetsgäng arbetar hårt för att kunna erbjuda besökarna ett flertal olika aktörer som står beredda att serva de många som besöker Edsvik.

Du berättar ofta om ”fastigheter som stöttar verksamheterna”. Vad menar du med det?

– Sollentuna kommun har t ex satsat stort inom utbildning och vi har, som bekant, bland annat byggt tre nya grundskolor som alla blev klara under 2020. Men skolorna måste vara mer än bara en fastighet, de ska stötta elevernas utveckling och inläring, och de ska stötta skolpersonalen i deras viktiga pedagogiska arbete.

SKAB har som uppgift att skapa förutsättningar för att bygga och förvalta verksamhetslokaler av bästa klass för Sollentuna kommun. Vi lägger ner mycket tid på att ta fram byggnader som inte bara lever upp till de krav verksamheterna ställer, utan också ger det där ”lilla extra”. ■



Fastighetsförteckning

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Benämning	Lokalarea	Byggnadsår	Koncern	Externt	Vakans
1	Ekvatorn 6	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bikupans förskola	450	1994	450	
2	Centrum 11	Bibliotek, utbildning, kontor, restuarang	Sollentuna kommun, m.m.	Aniaraplatsen	5 457	1996	2 991	2 396 70
3	Centrum 2	Kontor	Sollentuna kommun	Turebergshuset	16 495	1975	16 495	
4	Sjömannen 9	Gruppboende	AB Solom	Gransångarevägens gruppboende	891	1993	891	
5	Huvan 16	Korttidsboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Åkerbo korttidsboende	1 130	1986	1 130	
6	Nattvakten 2	Vårdcentral, kontor, butik m.m.	SLL, SK, AB Solom	Norrvikens vårdcentral	3 791	1982	1 665	1 296 830
7	Norrviken 2:13	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Norrgården	3 485	1976-2000	3 485	
8	Ekipaget 1	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Edsbergs äldreboende	6 895	2012	6 895	
9	Eliten 2	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Ribbings backe	5 569	2006	5 527	42
10	Hällplatsen 8	Särskilt boende för äldre	Sollentuna kommun, Vård- och omsorgskontoret	Lenalundsgården	2 532	1999	2 532	
11	Ritsalen 2	Särskilt boende för äldre, kontor, butik, skola m.m.	Sollentuna kommun, kontor, butik m.m.	Gillbogården	6 979	1977	3 823	2 553 603
12	Terrinen 1	Särskilt boende för äldre, bostäder	Sollentuna kommun, bostäder	Soltorp	6 341	2014	2 615	102 212
13	Torget 1	Särskilt boende för äldre, bostäder	Sollentuna kommun, bostäder	Nytorp	12 727	2013	2 557	694
14	Spaden 1	Bostäder	Bostäder	F.d. Minerva äldreboende	4 675	1995	0	1491
15	Vipan 2	Gruppboende	Sollentuna kommun, Socialkontoret	Vipan	480	2020	480	
16	Eleven 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gårdesskolan	7 932	2020	7 932	
17	Handspegeln 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Tegelhagens skola	8 934	2020	8 934	
18	Tallvirket 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Töjnaskolan	9 927	2020	9 927	
19	Tentamen 1	Skola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret. SLL	Turebergsskolan	4 500	1968/2009	4 258	242
20	Ritbesticket 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Ebbas förskola	1 005	2018	1 005	
21	Sågen 10	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Smultronställets förskola	710	1970	710	
22	Häcken 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Fågelsångens förskola	338	1988	338	
23	Ritblocket 3	Skola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Gröndalsskolan	1 230	2010	1 230	
24	Taxen 4	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Igelkottens förskola	1 001	1980	1 001	
25	Evangeliet 3	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Rösjöskolans förskola	1 113	1970	1 113	
26	Sjörövaren 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Sjöröwarens förskola	1 103	1976	1 103	
27	Gondolen 90	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Vaxmora förskola	688	1976	688	



28	Skölden 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Skälbyskolan	2 690	2018	2 690
29	Sleven 9	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Linnés förskola	1 148	1979	1 148
30	Mandeln 1	Idrottsanläggning	Sollentuna kommun, Kultur & fritidskontoret	Silverdalshallen	1 660	2009	1 660
31	Texten 1	Förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Bygatans förskola	1 284	2018	1 284
32	Herrgården 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Silverdalskolan	6 872	1991	6 872
33	Tomaten 1	Skola, förskola	Sollentuna kommun, Utbildningskontoret	Sofielundsskolan	6 507	1923/2005	6 507
34	Tureberg 26:42	Parkering	Parkering	Parkering	0	-	0
Total lokalarea					136 539		



Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452) för räkenskapsåret 2020. Sollentuna Kommunfastigheter AB (SKAB) har säte i Sollentuna kommun. SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1/1 förvärvade SKAB 16 fastigheter från Sollentuna kommun. Det är främst fastigheter som innehåller skolverksamhet för olika åldrar. Bolagets verksamhet har under året påverkats av COVID-19. Externa hyresgäster som verkar inom vissa berörda områden har sedan Q2 kunnat ansöka om hyresreducering.

Under året påbörjades totalrenoveringen av Centrum 2 (Turebergshuset). Projektet beräknas vara klart under senare delen av 2022. I samband med detta har bolaget identifierat vissa nedskrivningsbehov i fastigheten.

Koncernförhållande

Sollentuna Kommunfastigheter AB är helägt av Sollentuna Stadshus AB (559087-2460). Hela koncernen ägs av Sollentuna Kommun.

Fastighetsbestånd

Sollentuna Kommunfastigheter AB har vid årsskiftet 34 fastigheter med totalt 173 st lokaler och 233 st lägenheter. 207 lägenheter i 3 fastigheter uthyrs till Sollentunahem AB genom ett blockuthyrningsavtal. Sollentuna kommun hyr 79 % av bolagets lokaler.

Resultat

Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner uppgår till -30,1 miljoner kronor.

Avsättning till periodiseringsfond uppgår till 17,2 miljoner kronor.

(Mkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	214	113	90
Resultat e finansiella poster	-30	10	28
Balansomslutning	2 833	2 269	1 078
Soliditet*	33,80%	44,20%	92,30%
Medelantal anställda	30,3	23,9	0

*) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Sollentuna Kommunfastigheter AB har ett förvaltningsavtal med Sollentuna kommun om fortsatt förvaltning av kommunens fastigheter. Uppdraget omfattar 182 förvaltningsobjekt med en total bruksarea om 187 571 kvm.

För fastigheten Centrum 2 (Turebergshuset) kommer omfattande ombyggnation och renovering pågå fram till senare delen av 2022. Projektet innebär behov av finansiering samt minskade hyresintäkter under ombyggnadsperioden.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Kronor	
Balanserat resultat	922 384 094
Årets resultat	-1 507 465

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	920 876 628
-------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter egna	2	187 132	84 437
Förvaltningsavtal		27 037	28 095
		214 169	112 531
Kostnader			
Driftkostnader fastigheter		-75 411	-35 533
Administrationskostnader	3,4	-42 963	-39 228
		-118 374	-74 761
Resultat innan avskrivningar		95 795	37 770
Avskrivningar		-66 723	-25 264
Nedskrivningar		-45 444	0
Rörelseresultat		-16 372	12 506
Finansiella intäkter		128	
Finansiella kostnader		-13 858	-2 716
Resultat innan skatt		-30 102	9 790
Bokslutsdispositioner	5	40 105	1 776
Skatt på årets resultat	6	-11 510	-3 152
Årets resultat		-1 507	8 413

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2020	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och Mark		2 574 601	1 028 445
Pågående ny- och ombyggnad		38 287	930 264
Summa anläggningstillgångar		2 612 888	1 958 709
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		32 293	49 755
Övriga fordringar	8	55 607	593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 308	23 538
Bank	10	101 566	235 946
Summa omsättningstillgångar		219 774	309 832
SUMMA TILLGÅNGAR		2 832 662	2 268 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		30 000	30 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		922 384	913 971
Årets resultat		-1 507	8 413
Summa fritt eget kapital		920 877	922 384
Summa eget kapital		950 877	952 384
Obeskattade reserver	11	66 822	63 060
Avsättningar till uppskjuten skatt	6	7 718	7 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	600 000	600 000
Skuld till moderbolag		1 080 619	478 204
Summa långfristiga skulder		1 680 619	1 078 204
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 596	91 889
Skulder till koncernföretag		13 631	327
Övriga skulder	13	20 886	15 061
Upplupna kostnader	14	67 380	60 294
Summa kortfristiga skulder		126 408	167 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 832 662	2 268 541

Kassaflödesanalys (tkr)

Löpande verksamheten	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Rörelseresultat (före avskrivningar)	95 795	37 770
Betalda räntor	-13 730	-2 716
Förändring fordringar	-322	-42 995
Förändring skulder	-52 183	102 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 560	94 526
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-766 355	-963 451
Förändringar av övriga finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-766 355	-963 451
Finansieringsverksamheten		
Ökning av skulder/nya lån	602 415	1 078 204
Amortering	-	-
Utbetald utdelning	-	-
Finansieringsverksamheten	602 415	1 078 204
KASSAFLÖDE 1/1 2020 – 31/12 2020	-134 380	209 279
Förändring kassa UB-IB	-134 380	209 279

Rapport över förändringar i eget kapital

TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans	30 000	913 971	943 971
Årets resultat		8 413	8 413
Utgående balans 2019-12-31	30 000	922 384	952 384

TKR	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans	30 000	922 384	952 384
Utdelning			
Årets resultat		-1 507	6 097
Utgående balans 2020-12-31	30 000	920 877	958 481

Noter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster.

Avskrivningar

Anläggningstillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas	Antal år
Stomme och grund.....	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet (VS).....	50
El	40
Inre ytskikt och vitvaror.....	15
Fasad	40–60
Fönster.....	50
Köksinredning	30
Yttertak.....	30–45
Ventilation.....	25
Transport	25
Styr- och övervakning.....	15
Hyresgäst Anpassning	10–20
Markanläggning.....	20–50
Restpost	50

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Koncernförhållande

Sollentuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stadshus AB (org nr 559087-2460) med säte i Sollentuna. Sollentuna Stadshus AB upprättar koncernredovisning enligt årsredovisningslagens kap 7§. Sollentuna Stadshus AB ägdes i sin helhet av Sollentuna kommun.

NOT 2 Omsättning

Belopp i tkr	2020	2019
Koncerninterna hyresintäkter	173 486	65 329
Externa hyresgäster	13 646	19 108
	187 132	84 437

NOT 3 Revisionsuppdrag

	2020	2019
EY, revision	100	48
	100	48

NOT 4 Personal

Medeltal anställda	30,3	24
Varav män, %	55%	59%
Styrelseledamöter		
På balansdagen, antal	6	6
Varav män, %	100%	100%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare		
På balansdagen, antal	5	5
Varav män, %	80%	80%
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och VD	1 955	1 614
Övriga anställda	19 334	14 388
	21 289	16 002
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	7 214	4 958
Pensionskostnader	3 280	2 979
Varav pensionskostnader avseende VD	351	315

Anställningsvillkor för VD

För bägge parter, bolaget och VD, gäller en uppsägningstid om 6 månader. Då bolaget säger upp anställningsavtalet med VD, är VD berättigad till ett avgångsvederlag, som svarar mot 6 månadslöner

NOT 5 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Återföring av periodiseringsfond	13 403	6 776
Avsättning till periodiseringsfond	-17 298	-5 000
Lämnade koncernbidrag	-6 000	-
Erhållna koncernbidrag	50 000	-
	40 105	1 776

NOT 6 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-11 114	-3 328
Uppskjuten skatt	-396	176
Summa skatt på årets resultat	-11 510	-3 152
Uppskjuten skatteskuld		
Skatteskuld hänförlig till byggnader	7 718	7 322
Summa uppskjuten skatteskuld	7 718	7 322
Genomsnittlig effektiv skattesats	-115%	-27%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	10 003	11 516
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	6 442	-2 095
Skatt föregående år	-9	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-40	-72
Differens bokföringsmässigt och skattemässiga avskrivningar	-10 868	-667
Direktavskrivningar	2 095	-
Koncernbidrag	-9 416	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-67	-71
Skatteskuld hänförlig till byggnader	-396	176
Övriga skattemässiga justeringar	749	-423
Redovisad skatt	-11 510	-3 152
Effektiv skattesats	-115%	-27%

NOT 7 Fastigheter

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 226 422	1 223 411
Investeringar	585 477	–
Överfört från pågående arbete	982 931	3 011
Utrangeringar	–10 100	3 011
Utgående anskaffningsvärde	2 784 730	1 226 422
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–397 083	–371 884
Utrangeringar	3 995	–
Årets avskrivningar	–66 645	–25 199
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–459 733	–397 083
Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–13 000	–13 000
Årets nedskrivning	–39 000	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–52 000	–13 000
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	210 151	180 151
Årets investeringar	85 250	–
Omklassificering från pågående projekt	2 530	30 000
Utgående värde mark	297 930	210 151
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 391	2 391
Omklassificeringar	2 128	–
Utrangeringar	–568	–
Utgående värde markanläggningar	3 951	2 391
Avskrivningar markanläggningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–436	–371
Utrangeringar	237	–
Årets avskrivningar	–78	–65
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–277	–436
Summa bokfört värde fastigheter	2 574 601	1 028 445
Verkligt värde på byggnader uppgår 2020-12-31 till 3 271 682 tkr		
<p>Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av faktiska kassaflöden, förutom för fastigheterna Torget, Terrinen och Spaden, som alla innehåller lägenheter som hyrs ut till Sollentunahem AB, där har marknadsmässigt kassaflöde använts. Värderingen är gjord internt och baseras på 6,2 % i kalkylränta för fastigheter med marknadsmässiga hyror samt 4 % i kalkylränta för fastigheter med självkostnadsbaserade hyror. För fastigheter där det finns både marknadsmässig hyra och självkostnadsbaserad hyra har båda kalkylräntorna använts utifrån dess andel vid beräkning av verkligt värde.</p>		
Pågående ny och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	930 264	–
Upparbetat under året	105 301	930 264
Omklassificeringar	–997 278	–
Utgående värde	38 287	930 264

NOT 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran moderbolag	44 000	–
Fordran skattekonto	10 902	460
Övriga fordringar	705	–
	55 607	460

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturer	7 586	5 906
Upplupna intäkter	22 722	17 632
	30 308	23 538

NOT 10 Bank

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

NOT 11 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfonder		
tax 2015	–	–13 403
tax 2016	–11 788	–11 788
tax 2017	–10 711	–10 711
tax 2018	–16 158	–16 158
tax 2019	–6 000	–6 000
tax 2020	–5 000	–5 000
tax 2021	–17 296	–
	–66 953	–63 060

NOT 12 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Utnyttjad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	–	–
Beviljad kredit hos koncerngemensamt konto via Sollentuna kommun	50 000	50 000
Lån kreditinstitut	600 000	600 000
- andel som förfaller inom 0-1 år	–	–
- andel som förfaller inom 1-2 år	300 000	–
- andel som förfaller inom 2-5 år	300 000	600 000

NOT 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	3 859	6 572
Källskatt och sociala avgifter	1 130	925
Skatteskulder	11 381	3 314
Fastighetskatt	4 026	4 026
Förskott från kunder	490	224
	20 886	15 061

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottbetalda hyror (koncerninterna)	50 458	41 320
Förskottbetalda hyror (övriga)	3 973	4 096
Förutbetalda intäkter	326	–
Upplupna sociala avgifter	1 226	977
Upplupna personalkostnader	1 968	2 236
Upplupna kostnader	9 429	11 665
	67 380	60 294

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter att redovisa

Eventalförpliktelse

Bolaget har inga eventalförpliktelser att redovisa

NOT 16 Förslag till resultatdisposition

	2020	2019
Till årsstämman förfogande står (SEK)		
Balanserat resultat (inkl. aktieägartillskott)	922 384 093	913 970 673
Årets resultat)	-1 507 465	8 413 421
Totalt	920 876 628	922 384 093

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Att balansera i ny räkning	920 876 628	922 384 093
Totalt	920 876 628	922 384 093

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

NOT 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

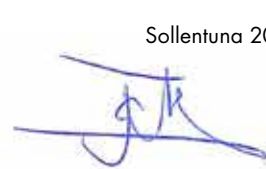
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



Thomas Ardenfors
Ordförande



Carlos Romero



Freddie Lundqvist

Sollentuna 2021-02-24



Anders Morin



Lars Kallander



Johnny Rönnberg



Andreas Hellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-24
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Kommunfastigheter AB, org.nr 559087-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Kommunfastigheter AB år 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentuna Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Kommunfastigheter AB enligt god revisorsd 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 1–46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sollentuna Kommunfastigheter AB för år 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Kommunfastigheter AB enligt god revisorsred 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 utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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. Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 februari 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Produktion:

Raring Design i samarbete med Sollentuna kommunfastigheter AB

Illustration:

Raring Design sid 4, Susanne Engman sid 5

Foto:

Jenny Lagerqvist: sid 6, 19, 26, 27, 28, 41, 42

Ulf Huett: sid 2, 13, 23, 25, 32, 35, 37, 40, 41

Anders Boberg: omslag, sid 7, 9, 14-15, 21, 24, 25, 29, 36, 38, 39

Peter Holstad: sid 33, 43

Cecilia Arwin: sid 8, 9, 10, 11

Tryck:

Elanders, Vällingby



SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
www.skab.se