

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2024.

### Information om verksamheten

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

### Ägarförhållanden

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 Byggnade, 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2024 har ordinarie verksamhet bedrivits i bolaget. Bolaget har genom förvaltningsavtal även förvaltat bolaget Sollentunafastigheter 2 AB. Bolaget har under verksamhetsåret fortsatt sitt aktiva trygghetsarbete i samverkan med Sollentuna kommun och Polisen. Under räkenskapsåret har ett antal större projekt bedrivits, bland annat ROT-renovering av Släggan 1 i Klasro omfattande 199 lägenheter där de två första etapperna av totalt sex är färdigställda. En stor ombyggnation av Esplanaden 1 i Edsberg har påbörjats som kommer att ge 77 lägenheter i storlekarna 1–5 rum och kök. Ombyggnationer av två tidigare förvärvade fastigheter, Hällplatsen 8 samt Spaden 1, har pågått och kommer tillsammans innebära en tillökning av 95 lägenheter under 2025.

Bolaget har en pågående tvist med entreprenören för nyproduktionsprojektet Esset 3–5 där motparten har stämt Sollentunahem. Sollentunahem har i sin tur fordringar på entreprenören och en motstämning kommer att göras under januari 2025.

Bolaget har för 2024 mottagit koncernbidrag på ca 17 miljoner kr av systerbolaget Sollentunafastigheter 2 AB.

Under december månad 2024 inkom VD Anna Mellström med sin uppsägning och lämnar därmed bolaget under första halvan av 2025.

Bolagets resultat- och balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2024.

### **Marknad**

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2024 uppgår till 290 055 kvm varav lokaler utgör 28 544 kvm.

Sollentunahems lägenheter är fortsatt efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2024 till 97,4 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 8,6 procent. Den totala avflyttningsgraden uppgick till 10,3 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet 92 850 personer anmälda vilket innebär att kön har ökat med drygt 16 000 personer under året.

Under 2024 höjdes lägenhetsyhyrorna för majoriteten av beståndet (3 614 lägenheter) med 5,25 procent från och med den 1 januari 2024 och de presumtionsförhandlade hyrorna (133 lägenheter) höjdes med 3,19 procent från 1 januari 2024.

Lokalerna i beståndet (9,8 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2024 en uthyrningsgrad om 83,6 procent. I slutet av året hyrdes en större vakant lokal på 987 kvm (3,5 procent av total lokalyta i beståndet) ut på ett tioårigt avtal med tillträde i mars 2025.

### **Fastighetsbeståndet**

I Sollentunahems ägo ingick vid årsskiftet 3 833 lägenheter, 167 lokaler samt 3 133 garage- och parkeringsplatser. Under 2024 har totalt 45 nya lägenheter tillskapats och 96 lägenheter har övergått till produktion av 77 nya lägenheter. Totalt förvaltade Sollentunahem 4 729 lägenheter, inklusive de i Sollentunafastigheter 2 AB (736 lägenheter). I denna totalsiffra ingår också 160 lägenheter som förvaltas av Sollentunahem för Sollentuna Kommunfastigheter AB:s räkning. Sollentunahem administrerade vid årsskiftet 647 lägenheter för Sollentuna kommun, central hyresadministration. .

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av Svefa AB per den 31 december 2024. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,4 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,7 miljarder. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för Sollentunahems fastigheter överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 3,7 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

### **Resultatet**

Årets resultat efter skatt uppgår till ca 48,9 miljoner kronor (12,6 miljoner kronor). Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med ca 4,6 miljoner kronor.

## Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till ca 1,64 miljarder kronor (1,44 miljarder). Genomsnittsräntan för året uppgår till 2,14 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 165,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället. Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,5 år och räntebindningen till 1,6 år på befintliga lån.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt 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 tidigare utifrån dåvarande ägardirektiv lagt fokus och resurser på att utreda och förbereda inför en större nyproduktionstakt. Då bolagets ägardirektiv har reviderats kommer denna nyproduktionsutveckling fortsätta men i en begränsad form de kommande åren. Bolaget kommer under kommande år fortsätta att allokera mer resurser och fokus på planering och genomförande av större ROT-projekt. Prioritering av projekt görs utifrån analyser av fastighetsbeståndets tekniska livslängd. Omvärldsläget med bland annat osäkerhet kring räntenivåer och fortsatt höga produktionskostnader kommer att påverka bolagets förmåga att genomföra projekten samt kan komma att påverka projektens omfattning.

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

## Hållbarhetsrapport 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	462 954	438 319	407 151	406 172
Resultat efter finansiella poster	36 597	5 888	25 363	-16 984
Avkastning på eget kap. (%)	3	1	2	-2
Balansomslutning (tkr)	2 911 537	2 699 886	2 659 281	2 349 530
Soliditet (%)	38	39	39	44
Antal anställda	73	70	82	79

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	350 300	573 322	12 621	<b>936 243</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		12 621	-12 621	<b>0</b>
Årets resultat			48 870	<b>48 870</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>350 300</b>	<b>585 943</b>	<b>48 870</b>	<b>985 113</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	585 942 823
årets vinst	48 870 148
	<b>634 812 971</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	634 812 971
	<b>634 812 971</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2, 3	437 766	408 251
Övriga förvaltningsintäkter	4	25 188	30 068
<b>Summa Nettoomsättning</b>		<b>462 954</b>	<b>438 319</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	11		
Driftkostnader	5, 7, 8, 9	-225 267	-250 317
Underhållskostnader	6	-12 419	-34 499
Fastighetsskatt		-9 430	-8 141
<b>Driftnetto</b>		<b>215 838</b>	<b>145 362</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-109 461	-77 671
<b>Bruttoresultat</b>		<b>106 377</b>	<b>67 691</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 11	-35 060	-35 184
Övriga rörelsekostnader Vindkraftverk		-1 378	0
Övriga rörelseintäkter Vindkraftverk		1 978	0
<b>Rörelseresultat</b>	12	<b>71 917</b>	<b>32 507</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 110	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 432	-28 025
		<b>-35 320</b>	<b>-26 619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 597</b>	<b>5 888</b>
Bokslutsdispositioner	13	30 975	4 929
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67 572</b>	<b>10 817</b>
Skatt på årets resultat	14	-18 702	1 804
<b>Årets resultat</b>		<b>48 870</b>	<b>12 621</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	15, 16, 17	2 357 024	2 238 658
Inventarier, verktyg och installationer	18	51 315	55 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	333 910	237 577
		<b>2 742 249</b>	<b>2 531 759</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	20	13 086	28 928
Andra långfristiga fordringar	21	40	40
		<b>13 126</b>	<b>28 968</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 755 375** **2 560 727**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 362	-257
Fordringar hos koncernföretag		19 418	1 733
Aktuella skattefordringar		1 464	28 544
Övriga fordringar	22	603	34 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	52 144	49 922
		<b>74 991</b>	<b>114 638</b>

##### *Likvida medel*

25 81 171 24 521

#### Summa omsättningstillgångar

**156 162** **139 159**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 911 537** **2 699 886**

## Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	350 300	350 300
		<b>350 300</b>	<b>350 300</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	27	585 943	573 322
Årets resultat		48 870	12 621
		<b>634 813</b>	<b>585 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>985 113</b>	<b>936 243</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28	141 030	154 995
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	29	1 001	12 905
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 001</b>	<b>12 905</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30	1 038 450	864 450
Skulder till koncernföretag		300 000	150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 338 450</b>	<b>1 014 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30	126 000	100 000
Skulder till koncernföretag	30	175 000	325 000
Leverantörsskulder		83 313	80 086
Övriga skulder koncernföretag		8 563	24 153
Övriga skulder		2 491	2 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	50 576	49 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>445 943</b>	<b>581 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 911 537</b>	<b>2 699 886</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		36 597	5 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	103 825	91 452
Betald skatt		24 220	-9 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>164 642</b>	<b>87 345</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-266	1 407
Förändring av kortfristiga fordringar		12 834	-32 611
Förändring av leverantörsskulder		3 227	43 176
Förändring av kortfristiga skulder		-14 577	-362 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>165 860</b>	<b>-263 224</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-326 413	-137 080
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		193	384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-326 220</b>	<b>-136 696</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 000	363 450
Utbetald utdelning		0	-4 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		17 010	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>217 010</b>	<b>359 450</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>56 650</b>	<b>-40 470</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	25		
Likvida medel vid årets början		24 521	64 991
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>81 171</b>	<b>24 521</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i TKR om inget annat anges.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (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 upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direkt avskrivningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls-, och administrationskostnader är baserade på värderarnas erfarenhet av jämförbara fastigheter.

#### Intäktsredovisning

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

#### Verksamhetsgrenar och geografiska marknader

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

#### Koncernbidrag

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

#### Leasingavtal

*Företaget som leasegivare*

Företaget är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 3.

*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 netto redovisas 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.

<b>Följande avskrivningstider tillämpas</b>	<b>År</b>
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
Badrum	25
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.

### **Värdepappersportfölj**

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

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

### **Bokslutsdispositioner**

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

### **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 likvida medel i balansräkningen samt 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).

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Hyresintäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyresbostäder	393 919	367 554
Lokaler	35 290	30 223
Övrigt	8 558	10 472
	<b>437 766</b>	<b>408 250</b>

### **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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	11 839	17 048
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	21 266	13 743
	<b>33 105</b>	<b>30 791</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Övriga förvaltningsuppdrag	19 640	19 102
Försäkringsersättningar	0	0
Återvunna fordringar	223	218
Övriga sidointäkter	1 653	8 195
Ersättningar från hyresgäster	3 672	2 554
	<b>25 187</b>	<b>30 068</b>

#### Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-31 308	-33 391
Reparationer	-24 691	-29 743
El	-13 461	-14 594
Vatten	-17 918	-13 444
Sopor	-11 622	-10 114
Fjärrvärme	-34 382	-33 013
Tomträttsavgäld	-1 035	-1 049
Fastighetsförsäkring	-2 379	-2 445
Kabel-TV	-2 898	-1 919
Hyres- och kundförluster	2 241	-1 977
Fastighetsanknuten administration	-65 974	-66 321
Övriga driftkostnader	-17 515	-42 306
	<b>-220 943</b>	<b>-250 317</b>

#### Not 6 Underhållskostnader

	2024	2023
Planerade lägenhetsunderhåll	-15 130	-17 235
Planerade lokalunderhåll	-195	-1 215
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	2 906	-16 048
	<b>-12 419</b>	<b>-34 499</b>

#### Not 7 Leasingavtal - leasetagare

##### Operationell leasing

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

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

	2024	2023
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	1 035	1 545
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	4 141	5 728
	<b>5 176</b>	<b>7 273</b>

## 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.

	2024	2023
<b>PWC Sverige</b>		
Revisionsuppdrag	-394	-451
Övriga tjänster	-720	0
	<b>-1 114</b>	<b>-451</b>

## Not 9 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	34	35
Män	39	35
	<b>73</b>	<b>70</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-2 746	-2 260
Övriga anställda	-42 697	-41 856
	<b>-45 443</b>	<b>-44 116</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-555	-432
Pensionskostnader för övriga anställda	-5 224	-3 933
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-15 906	-14 015
	<b>-21 685</b>	<b>-18 380</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-67 128</b>	<b>-62 496</b>

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 2024-12-31 av sju kvinnor (7) och nio män (9). (7 Styrelseledamöter, 7 suppleanter). Företagets ledningsgrupp bestod 2024-12-31 av fem kvinnor (5) och en man (1).

## Not 10 Av- och nedskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-78 012	-73 184
Markanläggningar	-575	-462
Datorer	-421	-325
Inventarier och maskiner fastighetsförvaltning	-3 348	-3 223
Egen utvecklad anläggningstillgång	-425	-425
Fordon	-5	-52
Nedskrivning	-26 675	0
	<b>-109 461</b>	<b>-77 671</b>

### 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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Personalkostnader	-24 344	-23 927
Övrigt	-10 715	-11 257
	<b>-35 060</b>	<b>-35 184</b>

### Not 12 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	23,88 %	20,96 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	7,28 %	9,56 %

### Not 13 Bokslutsdispositioner

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 649	-7 645
Periodiseringsfond, årets återföring	17 046	11 007
Överavskrivning inventarier	1 568	1 568
Erhållna koncernbidrag	17 010	
	<b>30 975</b>	<b>4 929</b>

### Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 873	-4 725
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-15 842	6 533
Skatt ändrad taxering	13	-5
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-18 702</b>	<b>1 804</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	<b>Procent</b>	<b>2024</b>	<b>Procent</b>	<b>2023</b>
		<b>Belopp</b>		<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		67 572		10 817
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	13 920	20,6	2 228
Ej avdragsgilla kostnader		307		194
Ej skattepliktiga intäkter/Schablonintäkt p-fond		564		-351
Justering avseende skatter för fg år		-13		-1
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-14 002		-13 351
Bokföringsmässiga av- och nedskrivn på byggnader		16 189		15 171
Förändring uppskjuten skattefordran		15 842		-1 346
Upplösning/avsättning periodiseringsfond		211		-740
Ej skattepliktig kostnader sanering mark		-2 155		
Ej avdragsgillt räntenetto		1 090		

Avdrag för förnybar el		-4		
Direktavdrag		-18 741		
Årets nedskrivning		5 495		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-27,7</b>	<b>18 702</b>	<b>-16,7</b>	<b>1 804</b>

#### Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 336 535	3 040 455
Inköp	196 434	
Överfört från pågående ny- och ombyggnad		296 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 532 969</b>	<b>3 336 535</b>
Ingående avskrivningar	-1 186 960	-1 113 778
Årets avskrivningar	-78 012	-73 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 264 973</b>	<b>-1 186 934</b>
Ingående nedskrivningar	-136 788	-136 788
Återförda nedskrivningar	6 000	0
Årets nedskrivningar	-32 675	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-163 463</b>	<b>-136 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 104 534</b>	<b>2 012 813</b>

#### Not 16 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 009	229 009
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 009</b>	<b>229 009</b>
Ingående nedskrivningar	-7 500	-7 500
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 500</b>	<b>-7 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 509</b>	<b>221 509</b>

#### Not 17 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 406	9 406
Inköp	27 195	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 601</b>	<b>9 406</b>
Ingående avskrivningar	-5 044	-4 583
Årets avskrivningar	-575	-462
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 620</b>	<b>-5 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 981</b>	<b>4 362</b>



### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	6 358 790	6 243 260
Taxeringsvärden byggnader	3 680 109	3 680 109
Taxeringsvärden mark	1 671 083	1 671 083
	<b>5 351 192</b>	<b>5 351 192</b>

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2024 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 6,4 miljarder kronor. Marknadsbedömningar sker genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

### Not 18 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 659	87 687
Inköp	827	4 024
Försäljningar/utrangeringar	-967	-2 051
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 519</b>	<b>89 659</b>
Ingående avskrivningar	-30 405	-28 400
Årets avskrivningar	-4 193	-3 895
Återförda avskrivn.på avyttringar och utrangering	951	1 891
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 647</b>	<b>-30 405</b>
Ingående nedskrivningar	-3 730	-4 556
Återförda nedskrivningar	-826	826
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 557</b>	<b>-3 730</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 315</b>	<b>55 524</b>

### Not 19 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 577	418 493
Inköp	325 586	133 056
Försäljningar/utrangeringar		-278
Omklassificeringar till byggnad och Mark	-223 629	-296 080
Omklassificering till resultaträkningen	-5 624	-17 614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>333 910</b>	<b>237 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>333 910</b>	<b>237 577</b>

### Not 20 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skatt	28 928	22 395
Korrigerigering för övervärde	0	0
Årets förändring	-15 842	6 533
	<b>13 086</b>	<b>28 928</b>

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

#### Korrigerigering 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

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

### Not 22 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	290	34 495
Övriga fodringar	313	202
	<b>603</b>	<b>34 696</b>

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda leverantörsfakturor	3 193	2 712
Upplupna intäkter	360	1 787
Övriga förutbetalda kostnader	48 590	45 423
	<b>52 144</b>	<b>49 922</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	82 786	76 621
Nedskrivning/Utrangering	26 482	17 763
Reglering av avsättning	-5 444	-2 932
	<b>103 825</b>	<b>91 452</b>

**Not 25 Likvida medel**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	3 853	802
Medel på koncernkonto	77 318	23 719
	<b>81 171</b>	<b>24 521</b>

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Namn		
Antal A-Aktier	350 300	1 000
	<b>350 300</b>	

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2024-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	585 943
årets vinst	48 870
	<b>634 813</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	634 813
	<b>634 813</b>

**Not 28 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	19 932	21 500
Tax 2019 periodiseringsfond	0	17 046
Tax 2020 periodiseringsfond	52 629	52 629
Tax 2021 Periodiseringsfond	22 082	22 082
Tax 2022 Periodiseringsfond	24 852	24 852
Tax 2023 Periodiseringsfond	9 240	9 240
Tax 2024 Periodiseringsfond	7 645	7 645
Tax 2025 Periodiseringsfond	4 649	
	<b>141 030</b>	<b>154 995</b>

## Not 29 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning, åtagande Hoppet och Topplocket	1 001	12 905
	<b>1 001</b>	<b>12 905</b>

## Not 30 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	301 000	425 000
Långfristiga lån med förfallodag efter ett år	1 125 000	914 450
Långfristiga lån med förfallodag efter fem år	213 450	100 000
	<b>1 639 450</b>	<b>1 439 450</b>

## Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Derivatinstrument verkliga värde</b>		
Ränteswappar	10 427	9 504
	<b>10 427</b>	<b>9 504</b>

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

## Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet hyresintäkter	36 020	32 512
Upplupna semesterlöner inkl socialaavgifter	5 340	4 557
Upplupna räntekostnader	2 341	1 783
Övriga upplupna kostnader	5 927	9 987
Avveckling Vindkraftverk	900	900
Uppl komp inkl sociala avgifter	48	57
	<b>50 576</b>	<b>49 795</b>

## Not 33 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	930	750
	<b>930</b>	<b>750</b>

## Not 34 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 650 013	1 650 013
	<b>1 650 013</b>	<b>1 650 013</b>

## Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2025 så har Sollentunahem AB inkommit med en genstämning i tvisten med entreprenören JSB AB avseende nyproduktionsprojektet Esset 3-5. I övrigt har inga väsentliga händelser ägt rum.

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maria Stockhaus  
Ordförande

Mi Irvland  
1:e vice ordförande

Joakim Jonsson  
2:e vice ordförande

Anders Morin  
Ledamot

Seppo Karmitsa  
Ledamot

Ewa Frisk  
Ledamot

Berit Qvarnström  
Ledamot

Anna Mellström  
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor