

Vi dyr ut frihet!



årsredovisning 2009



Sollentunahem är den största hyresvärden i Sollentuna kommun med **6 177** lägenheter, **952** lokaler och **4 145** garage- och parkeringsplatser.

Under 2009 omsatte Sollentunahem **526** miljoner kronor och resultatet blev **146** miljoner kronor.

Vårt erbjudande

vi ska ha eftertraktade hyresrätter

Sollentunahems huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Sollentuna kommun.

Våra kunder är bostads- och lokalhyresgäster, det vill säga:

- befintliga hyresgäster
- personer som är folkbokförda i kommunen
- andra som vill och kan hyra hos oss

Vi ska erbjuda:

- prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- lokaler som komplement till våra bostadsområden
- god och välutvecklad service inom vårt verksamhetsområde så att Sollentuna upplevs som en bra kommun att bo och verka i för våra kunder

Vår vision inom Sollentunahem är att vårda och utveckla hyresrätten så att den upplevs som en eftertraktad boendeform för alla kategorier av samhällets invånare som vill bo i trygga och välskötta områden.

Våra hyresgäster ska trivas och se Sollentunahem som en bra värd - det självklara valet.

Det goda hemmet



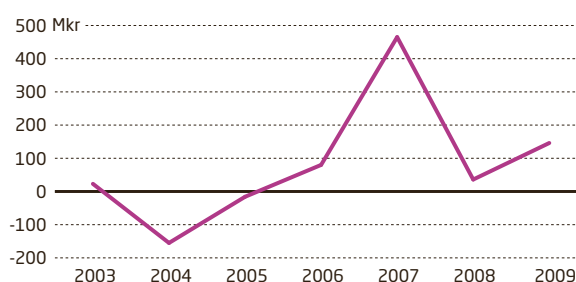
Genomsnittshyran under 2009 var **966** kronor per kvadratmeter/år.

Av våra totalt **66** anställda var **36** tjänstemän, **22** fastighetsvärdar, **5** hantverkare och **3** drifttekniker.

2009 i korthet

- **Nyproduktion** Vid utgången av 2009 hade vi över 230 lägenheter i produktion - Turebergs allé, Centrum park södra och Edsbergs torg. Den 1 juni 2010 flyttar de första hyresgästerna in i 46 nya lägenheter.
- **Försäljning** Vi sålde 124 lägenheter till bostadsrättsföreningen Vasa i Rotebro och tog beslut om att sälja drygt 450 lägenheter på Malmvägen till den privata hyresvärden Wallenstam. Dessutom sålde vi fem kommersiella fastigheter.
- **Trygghetsboende** Vi introducerade den nya boendeformen trygghetsboende under 2009. Det är en boendeform för de som har fyllt 70 år och där vi erbjuder ett förhöjt säkerhetstänkande.
- **Miljö- och energibesparingar** Vi har bland annat satsat 3,4 Mkr på en omfattande insats för vattenbesparing i samtliga lägenheter genom att nya så kallade strålsamlare har installerats på tvättställ och köksblandare, liksom duschslangar med snålspolande handtag.
- **Sophanteringskampanj** Under 2009 har Sollentunahem gjort en omfattande upprustning av soprummen. Vi har i samband med det genomfört en informations- och upplysningskampanj med syfte att öka medvetenheten hos våra hyresgäster om de miljömässiga och ekonomiska vinsterna med rätt hantering av hushållsavfallet.
- **Friskvårdssatsning** Vi har genomfört en storsatsning på frivillig friskvård för alla medarbetare. Syftet har i första hand varit att skapa en medvetenhet runt vanor och beteenden och långsiktigt visa hur förebyggande hälsovård kan motverka arbetsskador.

Årets resultat



”Med mottot **’Hyr dig fri!’** lyfter vi fram fördelarna med hyresrätten som den **optimala boendeformen.**”

Lars Callemo, vd

Om Sollentunahem

Bostäder

- 6 177 st (samt 198 lägenheter i blockuthyrning).
- Total bostadsyta: 406 761 m² (exkl. gruppboende och tillfälligt boende).
- Storlekar från 1 rum och koksåp till och med 5 rum och kök. Den vanligaste storleken är treor (2 276 st.).
- Finns i höghus, låghus eller radhus i såväl små 50-talsområden som i större 60-, 70-, 80- och 90-talsområden. Nyproduktion från 2003 och 2005 finns också insprängd bland äldre bebyggelse.

Lokaler

- 952 st lokaler (111 530 m²)
- Träfflokaler för möten och fester finns i ett flertal bostadsområden. Dessa lokaler hyrs via den lokala hyresgästföreningen.
- Edsbergs slott ägs av kommunen och förvaltas av Sollentunahem, som även sköter uthyrningen av festlokalerna – paradvåningen och slottskällaren.

Personal och organisation

- Totalt 66 anställda, varav 36 tjänstemän, 22 fastighetsvärdar, 5 hantverkare och 3 drifttekniker.
- Sollentunahem arbetar med en platt organisation utifrån ledorden helt, rent, snyggt och tryggt.
- Kärnverksamheten bedrivs i våra bostadsområden och det är fastighetsvärdarna som möter våra hyresgäster. De har eget budgetansvar och huvudansvaret för den dagliga kommunikationen med företagets hyresgäster.
- Företaget består av fyra verksamhetsområden och en vd-stab; Fastighet, Uthyrning, Information och Service samt Administration.

Ekonomi

- Ägare: Sollentuna kommuns Förvaltnings AB
- Aktiekapital: 381 miljoner
- Nettoomsättning: ca 526 miljoner
- Resultat: 146 miljoner

Medlemskap

Sollentunahem är medlem i:

- SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation)
- FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)
- HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening)

Innehåll

2009 - händelsernas år	3
Byggstart för nyproduktion	5
Vi utvecklar hyresrätten	7
Stor potential för energibesparing	10
Flexibel organisation med levande dialog	12
Styrelse 2009	14
Ledning 2009	15
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	29
Nyckeltal	30
Definition av nyckeltal	31
Lägenheter och lokaler	32

Årsredovisningen är producerad av Sollentunahem i samarbete med Citat/Edita Group och Bernt Josephson Förlag AB.

Grafisk form: Citat/Edita Group.

Foto: Andreas Dybeck, Maskot, m fl.

Tryck: Edita Västra Aros 2010.

2009 – händelsernas år

2009 kom att utvecklas till ett av de mest positiva åren hittills för Sollentunahem. I skuggan av finanskrisen och den djupa lågkonjunkturen, som vi alla kände av på ett eller annat sätt, skapades ett stort antal affärsmöjligheter för oss. Vår goda likviditet förbättrades ytterligare under året, tack vare fortsatta försäljningar av såväl hyreslägenheter som kommersiella fastigheter. Intäkterna kunde användas till förvärv av attraktiva markområden för byggnation av nya hyresrätter.



Under året har vi påbörjat marknadsföringen av vår nyproduktion. Med mottot ”Hyr dig fri!” lyfter vi fram fördelarna med hyresrätten som den bekymmersfria och optimala boendeformen.

Som företrädare för Sollentunahem känns det bra att framhäva hur vi nu deltar i utvecklingen av boendeformen hyresrätt på ett sätt som passar både våra hyresgäster och oss som fastighetsägare. Intresset för våra olika byggprojekt har varit – och är som det ser ut i dag – mycket stort. Jag är därför övertygad om att det inte dröjer länge förrän alla våra nyproducerade lägenheter är fulltecknade.

Det är glädjande att vi i vår nyproduktion framöver också kommer att kunna erbjuda trygghetsboenden och vårdboenden, och därmed bidra till att tillgodose en del av de äldre kommuninvånarnas behov av boendeformer.

FLERA AKTÖRER PÅ MARKNADEN

Det känns tillfredsställande att under det gångna året ha kunnat medverka till att göra ”Det goda hemmet” hos Sollentunahem till ”Det gröna hemmet”, när vi i samverkan med våra hyresgäster bland annat har arbetat för att spara energi och minska vår miljöpåverkan.

I december 2009 togs slutligt beslut om en försäljning av delar av vårt lägenhetsbestånd till det privatägda fastighetsbolaget Wallenstam.

Genom att ännu en aktör träder in i området, inleds en ny epok. Tillsammans kan Sollentunahem, Sollentuna kommun och Wallenstam nu fortsätta med förnyelsear-

betet i västra Tureberg. Samtidigt bryts en del av vår tidigare monopolliknande ställning som hyresvärd i kommunen. Sannolikt bidrar affären till att både Sollentunahem och Wallenstam vill upplevas som den bästa hyresvärderna i området, vilket är en utmaning för oss och gynnar både våra hyresgäster och ägare.

Vi har under de senaste åren haft lägre hyreshöjningar än flera av våra kollegor bland de kommunala bostadsbolagen. Samtidigt har vi satsat betydligt mer på underhållsåtgärder, än branschgenomsnittet i regionen. Min förhoppning är att vi ska kunna fortsätta upprätthålla en nivå på fastighetsunderhållet som överstiger branschgenomsnittet.

UTVECKLING AV HYRESRÄTTEN

Sammantaget kan jag konstatera att Sollentunahem går in i 2010 med en stabil och god ekonomi, som kommer att bidra till förverkligandet av flera spännande projekt. Vi har genomfört ett stort antal försäljningar av hyresrätter för ombildning till bostadsrätter när marknaden var som bäst. Vi har även köpt pågående byggprojekt till mycket fördelaktiga priser. Vi står nu inför stora, men kontrollerade och väl avvägda likviditetsflöden till följd av alla försäljningar och satsningar på nyproduktion.

För såväl hyresgäster som ägare, är det en trygghet att vi har lyckats med vår ambition att bygga upp de ekonomiska förutsättningarna för pågående och planerade investeringar i nyproduktion av hyresrätter. Tack vare detta målmedvetna arbete kommer Sollentunahem att kunna fortsätta befästa sin framstående roll i utvecklingen av hyresrätten.

Vi står inför många stora och tuffa utmaningar de närmaste åren och vi är väl rustade för att möta dem.

Lars Callemo, vd



Planerade inflyttningar

Kvarter/plats	Aktivitet
Edsbergs torg	20 lgh 2011
Centrum park södra	87 lgh 2011
Terrinen/Tureberg	ca 140 lgh 2012
Ekipaget/Edsberg	ca 90 lgh 2012
Centrum park norra	ca 160 lgh 2012

Byggstart för nyproduktion

Under 2009 satte vi spaden i jorden för tre av projekten i Sollentunahems nyproduktion. Redan till sommaren 2010 står våra första nyproducerade lägenheter färdiga för inflyttning.

I finanskrisens spår fick många av landets byggföretag likviditetsproblem, när köparna av deras planerade bostadsrätter uteblev. Det öppnade möjligheter för Sollentunahem att ta över hela eller delar av pågående bostadsprojekt. Vid utgången av 2009 hade vi över 230 lägenheter i produktion. Förutom en fördelaktig kostnadsbild, medförde också övertagandet av de pågående projekten en avsevärd tidsbesparing.

I slutet av året var uthyrningen av våra första nybyggen i full gång. Redan idag erbjuder Sollentunahem en förnygrad fastighetsportfölj, som svarar mot morgondagens hyresgästönskemål om moderna, centralt belägna, energieffektiva och trygga bostäder.

TRE NYBYGGNADSPROJEKT

I kvarteret Traversen, längs Turebergs allé, övertog Sollentunahem 2009 ett påbörjat byggprojekt med så kallade lamellhus och två punkthus. I punkthusen skapar vi trygghetsboende för de som har fyllt 70 år.

Totalt omfattar projektet Turebergs allé 144 lägenheter, varav 46 ingår i trygghetsboendet. Lägenheterna kommer att variera i storlekar från ett till fyra rum och kök.

Inflyttning i trygghetsboendet planeras till den första juni 2010 och i övriga lägenheter mellan november 2010 och mars 2011.

I vårt projekt Centrum park södra påbörjades uppförandet av 87 hyreslägenheter i kvarteret Torgståndet längs Sollentunavägen, med planerad inflyttning under kvartal två och tre 2011. Lägenheterna kommer

att variera i storlekar från ett rum och kök på 37 m² till fyra rum och kök på 113 m².

I slutet av 2009 började vi att bygga Edsbergs torg med 20 hyreslägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök i kvarteret Etiketten i anslutning till Edsbergs centrum. Inflyttning är planerad till första halvåret 2011.

Flera andra byggprojekt är inne i planeringsprocessen och beräknas kunna starta under 2010.

OMFATTANDE UNDERHÅLL

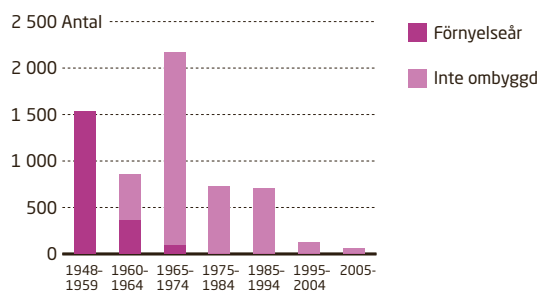
Sollentunahem satsar mycket på att underhålla och reparera sina fastigheter och avsätter större resurser än branschgenomsnittet bland kommunala fastighetsbolag för dessa ändamål.

De senaste åren har företaget arbetat konsekvent och målmedvetet med flera stora renoverings- och förnyelseprojekt. Totalt satsade vi 126 miljoner kronor på underhållsåtgärder under 2009, vilket kan jämföras med 114 miljoner kronor året dessförinnan.

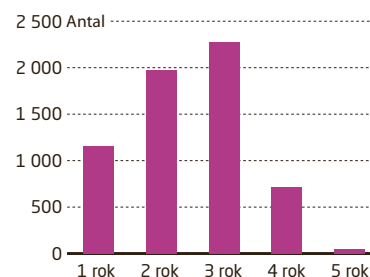
Bland de större underhållsinsatserna märks att de äldre balkongskärmarna av betong för omkring 700 lägenheter i Västra Tureberg bytts ut mot moderna glasskärmar.

För de äldre fastigheterna från 1960-talet, där vi måste säkerställa funktionen på rörstammarna, har vi tagit fram en stambytesplan. Under 2009 genomfördes stambyten i tioalet lägenheter i Klasro. Samtidigt har Sollentunahem fortsatt projekteringen av större stambytesarbeten, med planering, upphandling och information till hyresgästerna.

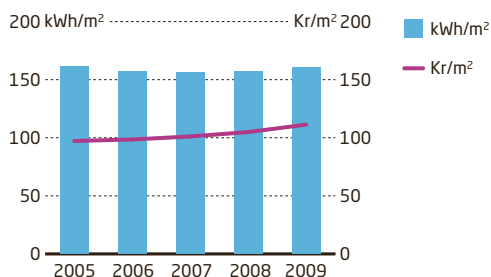
Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



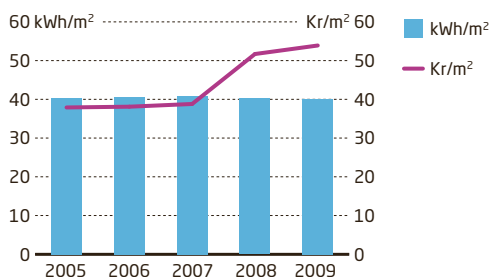
Lägenhetsfördelning efter storlek



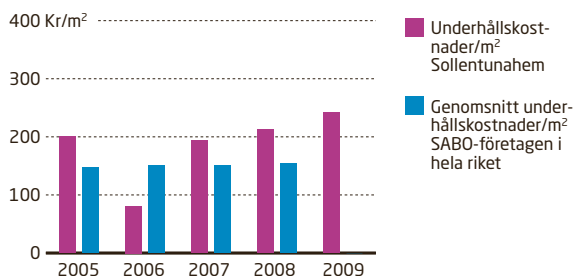
Fjärrvärmeförbrukning



Fastighetselförbrukning



Underhållskostnader



”De senaste åren har företaget arbetat **konsekvent och målmedvetet** med flera stora renoverings- och förnyelseprojekt.”

Vi planerar att kunna stambyta i en takt av mellan 300 och 500 lägenheter per år under 2010–2013.

Inom ramen för det förebyggande systematiska brandskyddsarbetet, SBA, har brandskyddet i Sollentunahems fastighetsbestånd inventerats under 2008 och 2009.

FLERA AKTÖRER

Vi har fortsatt den ombildning till bostadsrätter som pågått de senaste åren. Totalt har vi under de senaste två åren sålt närmare 1 100 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar och därmed förstärkt vår ekonomiska position, så att vi har möjlighet att finansiera den omfattande nyproduktionen.

Under 2009 övertog bostadsrättsföreningen Vasa, på Vasavägen i Rotebro, 124 lägenheter. Samtidigt sålde vi fem kommersiella fastigheter i Norrviken, Rotebro och Sollentuna centrum.

För att värna om närservicen till våra hyresgäster, kommer Sollentunahem dock att fortsätta hyra ut kommersiella lokaler i anslutning till hyreslägenheterna i våra bostadsområden.

Vi avslutade 2009 med att träffa avtal om en försäljning av delar av vårt lägenhetsbestånd till en annan hyresvärd. Privatägda Wallenstam tillträder under april 2010 drygt 450 lägenheter på norra Malmvägen vilket omfattar kvarteret Traktören 1–5.



Vi utvecklar hyresrätten

Samtidigt som Sollentunahem förändrar sammansättningen på fastighetsbeståndet, är vi med och utvecklar hyresrätten. Intäkterna från fastighetsförsäljningarna har gjort det möjligt för oss att bygga nya hyresrätter med samma standard som bostadsrätter. Vi tillmötesgår den målgrupp som vill ha en god standard i kombination med hyresrättens fördelar. Vi introducerade också en ny boendeform under 2009.

Sollentunahem räknar med att under den kommande femårsperioden färdigställa omkring 800 nya hyreslägenheter. Enligt vad som nu är planerat, kommer flera av dessa att vara anpassade för olika former av kategoribonden. Vi kommer även att göra om befintliga lägenheter för att underlätta boendet för äldre hyresgäster.

Våra olika byggprojekt handlar till stora delar om att bana nya och delvis annorlunda vägar för att ge plats åt tidens förändrade krav och önskemål. För nu när vi väl satt spaden i jorden, måste vi frigöra oss från gamla traditioner och betrakta hyresrätten som boendeform på ett delvis nytt sätt. Vi vill kunna erbjuda en bra bostad med hög standard till de som vill unna sig lyxen med bekymmersfritt boende, med den frihet hyresrätten erbjuder.

NY BOENDEFORM

Samtidigt måste vi även ägna oss åt ett nytänkande för hur vi på bästa sätt ska kunna erbjuda lägenheter till den växande skaran av äldre kommuninvånare, som fått förändrade behov i sitt boende.

Att Sollentunahem satsar på ett utökat utbud av anpassade lägenheter, är delvis resultatet av att det under 2008 och 2009 har vuxit fram ett kreativt samarbete med kommunens vård- och omsorgsnämnd. Det är också ett sätt för oss att bidra till vårt samhällsansvar.

Vi introducerade den nya boendeformen trygghetsboende under 2009 för personer som har fyllt 70 år.

I våra lägenheter med trygghetsboende gäller ett förhöjt säkerhetstänkande. Säkerhetsdörrar kommer att vara standard, liksom entréer som passeras med elektronisk nyckelbricka. Lägenheterna och trapphusen i trygghetsboendet utrustas med brandlarm som är direktkopplat till SOS Alarm. Spisarna får timerstyrning

och ugnarna i köken placeras i ståhöjd. Extra breda dörrar ger möjlighet till att lättare röra sig mellan rummen i lägenheten med hjälpmedel som till exempel rullator. Men den viktigaste faktorn är att trygghetsboendet erbjuder närhet till service och allmänna kommunikationer och tillgång till en mötesplats för gemensamma aktiviteter.

VIKTIG DIALOG

En av de viktigaste förutsättningarna för att vi ska lyckas med vårt uppdrag som hyresvärd och fastighetsägare är att vi har en löpande dialog och ett väl fungerande informationsutbyte med våra hyresgäster. Den dialogen pågår för fullt.

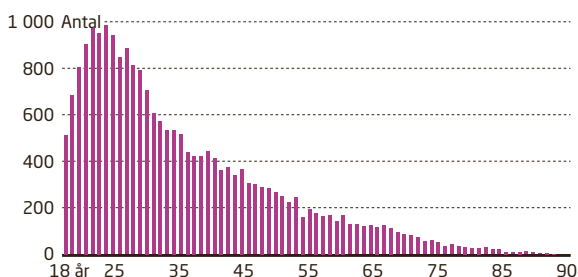
Sollentunahem fortsätter samtidigt att vidmakthålla en bra service till hyresgästerna. Vi satsar bland annat på ökad tydlighet och bättre framförhållning när det gäller vår kommunikation runt olika åtgärder i fastigheterna.

Under 2009 påbörjade vi marknadsföringen av vår nyproduktion. Själva lanseringen inleddes genom vårt deltagande på den välbesökta kommunmässan i Stinsen köpcentrum i oktober. Intresset för våra nya lägenheter visade sig vara mycket stort.

SAMARBETE MED BOSTADSFÖRMEDLING

För att uppnå större flexibilitet och nå ut till en bredare kundkrets med våra erbjudanden om nyproducerade lägenheter, samarbetar vi sedan slutet av 2009 med Stockholms stads bostadsförmedling. Det innebär att omkring hälften av vår nyproduktion erbjuds genom detta samarbete. Informationen om de lediga lägenhe-

Åldersfördelning intressebanken



terna publiceras på Stockholms stads bostadsförmedlings hemsida.

ÖKAD TRYGGHET MED HUSVÄRDAR

Husvärdarna har funnits som en extraservice till hyresgästerna under flera år hos oss och är hyresgäster som fungerar som fastighetsvärdarnas förlängda arm. En av deras viktigaste uppgifter är att synas och att finnas till hands för att svara på frågor om exempelvis tvättstugor, källarförråd och rutiner i husen.

Arbetet bygger på ett frivilligt, till största delen ideellt åtagande. Företagets långsiktiga mål med verksamheten är att den ska bidra till att gemensamma utrymmen är trivsamma och trygga.

Sollentunahem vill utöka verksamheten med så kallade husvärdar som ett viktigt led i arbetet att tillsammans med hyresgästerna skapa ökad trygghet och trivsel i bostadsområdena.

Anpassade boendeformer

Trygghetsboende är "vanliga lägenheter" med enklare anpassningar för att underlätta boendet för äldre, exempelvis genom att trösklar tagits bort och ugnen i köket placerats i ett högre läge. Lägenheterna ska kunna anpassas till hyresgäster med rullstol, till exempel i köket. Det är en boendeform för de som har fyllt 70 år och som uppskattar närhet till service och allmänna kommunikationer och med tillgång till en mötesplats för gemensamma aktiviteter och måltider.

Vårdboende är en boendeform för personer med större

eller mindre inslag av regelbunden omvårdnad, tillsyn och vård, som inte kan tillgodoses i det egna hemmet. Fastigheter med sådant boende består oftast av mindre lägenheter omgivna av personalutrymmen. I nära anslutning till lägenheten finns gemensamma lokaler. De boende har egen lägenhet eller ett eget rum med eget hygienutrymme. Måltider serveras som regel i gemensam matsal eller i allrum. På vårdboendet finns alltid personal. Denna boendeform är behovsprövad av biståndshandläggare vid kommunens vård- och omsorgsnämnd.

”Sollentunahem **fortsätter kontinuerligt** att gå igenom förbättringspotentialen i respektive bostadsområde.”

TRIVSEL- OCH TRYGGHETSBSIKTNINGAR

Syftet är att verka för en bättre säkerhet, trygghet och trivsel. Vi jobbar löpande tillsammans med Hyresgästföreningen för att se över belysning, lekplatser och andra gemensamma ytor i och runt våra fastigheter. Underlaget till tänkbara åtgärder skaffar vi oss bland annat genom en årlig trivsel- och trygghetsvandring i våra bostadsområden tillsammans med Hyresgästföreningen, fastighetsvärdar och förvaltare.

Nätverket ”Krama Mig” har gjort en undersökning om det trygga boendet bland de kommunala fastighetsbolagen i Stockholm. Genom att intervjua och samla in uppgifter har de kartlagt och jämfört hur olika fastighetsbolag arbetar för att införa och applicera en trygghetspolicy i arbetet med att skapa trygghet i vardagen för hyresgästerna. I undersökningen framkommer det att Sollentunahem är mest proaktiva i arbetet kring trygghet.

TRYGGT OCH SNYGGT

Tillsammans med de boende, näringslivet, skolor, polisen, föreningar, organisationer, media och inte minst föräldrar, samverkar Sollentunahem med den framgångsrika verksamheten ”Tryggt och Snyggt i Sollentuna”. Verksamheten, som funnits sedan 2004, bygger på stort engagemang, uppmärksamhet, samarbete, dialog och frivilliga krafter och leds av kommunens brottsförebyggare.

Våra möjligheter att vara engagerade och att få vara med och skapa framtidens boende, är ett viktigt steg mot att förverkliga Sollentunahems vision om att fortsätta vara en attraktiv hyresvärd på den lokala bostadsmarknaden.



Bra tips vid boendeinflytandekonferens

Tänkbara åtgärder för energibesparingar, sopsortering, förebyggande brandskyddsarbete, information till hyresgäster och ökad betydelse för husvärdarna. Detta var några av de frågor som diskuterades när Sollentunahem bjöd in representanter för hyresgästerna till den årliga boendeinflytandekonferensen hösten 2009.

Företaget fick in många värdefulla tips och synpunkter under den kreativa dialog som präglade konferensen, där föredrag varvades med gruppvöningar.

Enklare sopsortering

Under 2009 har Sollentunahem genomfört en omfattande upprustning av soprummen. Målet har varit att skapa en bättre arbetsmiljö och trevligare soprum, samt en tydlig och lättillgänglig skyltning i en miljö som uppmuntrar till en ansvarsfull och riktig hantering av avfallet.

Dessutom har vi under sommaren och hösten genomfört en informations- och upplysningskampanj om sopsortering. I kampanjmaterialet ingick bland annat en sopsorteringsguide och områdeskartor som visar var soprummen är placerade.

Syftet med satsningen har varit att öka medvetenheten hos våra hyresgäster om de miljömässiga och ekonomiska vinsterna med rätt hantering av hushållsavfallet.

Stor potential för energibesparing

Sollentunahem har goda möjligheter att minska sin energiförbrukning. På sikt kan företaget med rätt åtgärder spara både kostnader och miljö. En förstudie har genomförts. Nu pågår utvärdering och planering av mer omfattande åtgärder. Vägen dit går via ett långsiktigt och målmedvetet arbete.

Sollentunahems miljöarbete omfattar både inre och yttre miljö, arbetsmiljö, energifrågor och avfallshantering.

Våra insatser för att bli ett ännu mer miljövänligt företag innebär allt ifrån exempelvis återvinning av energi, tilläggsisolering av tak och vindar, till byte av fönster, bättre styrning av värmeanläggningar samt rätt hantering av hushållsavfall. Med hjälp av olika informationsinsatser försöker vi skapa en större förståelse bland hyresgästerna för hur var och en kan påverka miljön.

Under 2009 har vi bland annat satsat totalt 3,4 miljoner kronor på en omfattande insats för vattenbesparing i samtliga lägenheter. Nya så kallade strålsamlare har installerats på tvättställ och köksblandare, liksom duschslangar med snålspolande handtag. Det beräknade resultatet är mellan 10 och 20 procent besparing av såväl varm- som kallvattenförbrukningen. Satsningen kommer att följas upp under 2010.

DATORISERADE STYRSYSTEM

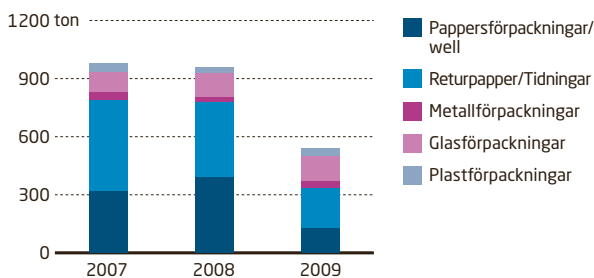
I vår nyproduktion ställer vi höga krav på låg energianvändning, exempelvis snålspolande blandare, rörelsestyrd belysning med lågenergilampor, ventilationssystem med värmeåtervinning, välisolerade ytterväggar och tak samt fönster med låga så kallade U-värden.

Under 2009 har företaget fortsatt med utveckling och utbyggnad av datoriserade styrsystem i fastighetsbeståndet. Referensgivare har installerats i ett antal representativa lägenheter, för att övervaka att inomhustemperaturer ligger inom fastställda värden.

Med det datoriserade styrsystemet kan vi fjärrövervaka värmesystemen och därigenom öka möjligheterna att hålla en jämn och behaglig temperatur i respektive fastighet. En justering av inomhustemperaturen från +23 grader till +21 grader kan ge en besparing på omkring tio procent av uppvärmningskostnaderna.



Sortering och återvinning



Den drastiska sänkningen av tidningar beror dels på att konsumenterna köper färre antal tidningar, mindre reklam men också på att tidningsproducenterna tillverkar färre tidningar.

Vi är medvetna om att varje värmesystem är unikt och kräver försiktiga justeringar. Givetvis följer vi SABO:s och Socialstyrelsens rekommendationer om lägsta temperatur i de delar av lägenheterna där våra hyresgäster faktiskt rör sig, den så kallade vistelsezonen. Det handlar om + 20 grader Celsius.

Hyresgästernas välbefinnande är alltid viktigt för oss. Målet med våra åtgärder är att uppnå en bra boendekomfort till minsta möjliga energianvändning. Vår ambition är att de åtgärder som vi väljer för att spara på miljö och ekonomi ska upplevas som om de medför oförändrad eller bättre boendekomfort för våra hyresgäster.

ENERGISPARPROJEKT

Sollentunahem har under året undersökt vilka olika möjligheter marknaden erbjuder för att företagets arbete med energibesparingarna ska bli så rationellt och funktionellt som möjligt.

Under 2009 har två av varandra oberoende energitjänstföretag gjort var sin energisparutredning på ett urval av våra fastigheter för att se vilken potential som finns för energibesparing genom att lokalisera och identifiera åtgärder för att minska energianvändningen utan att inkräkta på boendekomforten i lägenheterna när det gäller luft och temperatur.

Vi har också påbörjat en långsiktig satsning på att förbättra driftnettot i våra fastigheter, eftersom några av företagets största utgiftsposter är kostnaderna för fastighetsskötsel, el, värme och vatten.

Som ett led i att minska mediaförbrukningen och därigenom stärka vår ekonomi, satsar vi på kompletterande energi- och miljöutbildning av våra fastighetsvårdare och förvaltare.

ENGAGEMANG OCH LÅNGSIKTIGT ARBETE

Genom att vi kompletterat företagets utrustning för avancerad mätning av temperaturer och eventuella värmeläckage samt upprättat rutiner för detta, ska vi bli ännu bättre på att lokalisera lämpliga åtgärder för en effektivare energianvändning.

Vi kommer att nå våra uppsatta energi- och miljömål. Men det handlar om flera avgörande vägval, ett stort engagemang och ett mycket långsiktigt och intensivt arbete, innan vi är i hamn.

Miljöpolicy

Sollentunahems miljöpolicy slår fast att företagets miljöarbete ska bedrivas med kretsloppsprincipen som ledstjärna för att skapa en bra livsmiljö för nuvarande och framtida hyresgäster samt bidra till en god miljö för de anställda. Företaget ska även informera och stimulera hyresgäster och personal till engagemang och delaktighet i miljöfrågor.

Miljögrupp

För att miljöfrågorna ständigt ska hållas uppdaterade och levande, kanaliseras företagets miljöarbete via en miljögrupp med fyra representanter från Sollentunahem. Miljögruppen följer upp och dokumenterar resultatet av miljöarbetet och samarbetar med övriga berörda inom företaget, som rent praktiskt verkställer insatserna.

Skåneinitiativet

Sollentunahem har som ett av omkring 100 likasinnade bostadsföretag, gått med i det så kallade Skåneinitiativet. Det innebär att företaget åtagit sig att minska den genomsnittliga förbrukningen av fjärrvärme, varmvatten och el med tjugo procent fram till år 2016, jämfört med förbrukningen år 2007.

Radonmätningar

Under 2009 har Sollentunahem fortsatt med radonmätningar. Mätningarna genomförs i första hand i de lägenheter som har direktkontakt med marken. I övrigt genomförs stickprovsmätningar högre upp i fastigheterna. Arbetet med radonmätningar och åtgärdspaket för att minska eventuellt förhöjda gränsvärden ska vara avslutat 2018.

PCB-sanering

Sollentunahem har under 2009 fortsatt den påbörjade översynen av fasaderna i fastighetsbeståndet, för att förnya och samtidigt fasa ut fogar som innehåller PCB. Detta arbete beräknas kunna slutföras år 2014-15, i samarbete med kommunens miljö- och byggnadskontor.



Flexibel organisation med levande dialog

De senaste åren har Sollentunahem format en platt organisation, där våra medarbetare jobbar flexibelt och kundanpassat med närhet till besluten. Intern kompetensutveckling prioriteras, så att medarbetarna kan utvecklas tillsammans med företaget.

Sollentunahem strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare, med medarbetare som är kompetenta, engagerade och som ser möjligheter till utveckling. Företaget vill gärna ha medarbetare med många olika erfarenheter, bakgrund och varierande ålder. Flerspråkighet prioriteras. Enligt affärsplanen ska medarbetarna känna delaktighet i företagets utveckling. De ska även ges möjlighet att aktivt kunna påverka förändringsarbetet.

Medelåldern bland våra 66 medarbetare är 51,5 år.

Vår personal är förhållandevis frisk, med en genomsnittlig sjukfrånvaro under 2009 på 2,98 procent av arbetad tid. Det är lägre än 2008, då motsvarande andel var 3,66 procent av arbetad tid.

SATSNING PÅ FRISKVÅRD

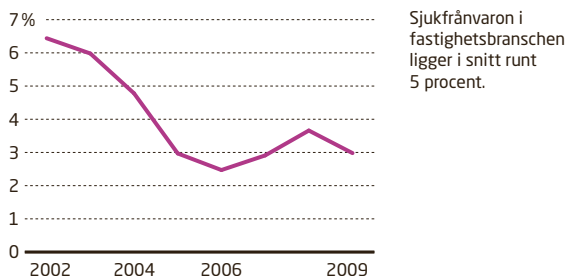
Under 2009 har företaget genomfört en storsatsning på frivillig friskvård för alla medarbetare. I samarbete med Sollentunahälsan upprättades individuella hälsoprofiler.

Med hjälp av en friskvårdskonsulent fick deltagarna i grupp och på egen hand diskutera ”betydelsen av friskvård och rätt kost.” I satsningen ingick även olika aktiviteter och uppföljningar.

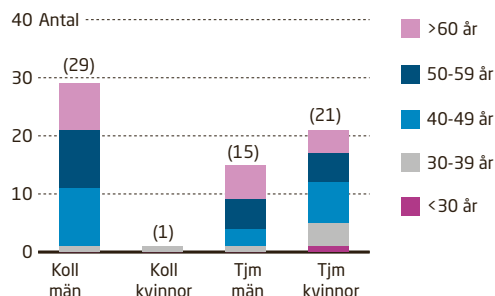
Vi har under året etablerat ett samarbete med några motions- och träningsanläggningar. Detta för att kunna erbjuda våra medarbetare tillfälle att prova på olika former av fysiska aktiviteter. Syftet är i första hand att skapa en medvetenhet och ett hälsotänkande runt vanor och beteenden. Långsiktigt hoppas företaget även lyfta fram och visa hur förebyggande hälsovård kan motverka arbetsskador.

Sollentunahem fortsatte arbetet med kompetenshöjning och vidareutbildningar inom företaget under året. En utbildningsinsats i ökad miljömedvetenhet påbörjades internt. Det började med att vi på vårkonferensen för alla medarbetare fokuserade på miljömedvetenhet och hur vårt beteende påverkar jordens välbefinnande. Huvud-

Sjukfrånvaro



Anställda, ålder och kön



Totalt antal anställda vid årets slut var 66 st.

syftet är att skapa en delaktighet och ett engagemang i övergripande miljöfrågor hos våra medarbetare. Konferensen har senare följts upp med andra utbildningar inom området.

UTVECKLING AV MEDARBETARE

Samtliga chefer med medarbetaransvar på Sollentunahem har genomgått en ledarskapsutbildning under det gångna året i personlig utveckling, för att stärka sin yrkesroll och få förståelse för sitt eget och andras agerande i olika situationer.

I ledarskapsutbildningen ingick bland annat diskussioner om konflikthantering, lönesamtal och vikten av att genomföra ett korrekt utvecklingssamtal med tillhörande dokumentation.

För att främja det interna samarbetet mellan olika personalgrupper, har Sollentunahem under de senaste två åren kontinuerligt bedrivit en praoverksamhet. Den långsiktiga målsättningen är att alla medarbetare ska ha tillbringat en arbetsdag med varje avdelning och yrkesgrupp.

Sommaren 2009 fick Sollentunahem ett välkommet personaltillskott. Under två perioder i sammanlagt åtta veckor tog nitton ungdomar chansen att sommarjobba hos företaget, vilket gav ett mycket bra resultat.

Från midsommar och fram till mitten av augusti bidrog de flitiga sommarjobbarna i åldrarna 16–21 år till att hjälpa Sollentunahem med diverse olika sysslor. Flertalet assisterade fastighetsvärdarna och några hjälpte till inne på huvudkontoret.

Både vi och våra hyresgäster var mycket nöjda med sommarjobbarna, vars samlade insatser bland annat

“Sollentunahem fortsatte arbetet med kompetenshöjning och vidareutbildningar inom företaget under året, **främst inom miljöområdet.**”

innebar att vi kan erbjuda en fortsatt hög servicenivå även i semestertider. Satsningen på sommarjobbare återkommer 2010.

LEVANDE DIALOG

En väl utvecklad intern och extern kommunikation är viktig för oss på Sollentunahem och vi försöker ständigt uppmuntra en dialog mellan medarbetarna. Som informationskanaler används huvudsakligen intranätet och regelbundna avdelningsmöten. En gång i månaden samlas alla medarbetare för att under ett frukostmöte få information om vad som är på gång i och runt företaget. Frukostmötet uppmuntrar också till dialog mellan medarbetare och chefer.

För att verksamheten ska kunna fortsätta att utvecklas är det viktigt för Sollentunahem att vårda och värna om en levande dialog, inte minst inom ledarskapet. För cheferna handlar det om att lyssna, entusiasmera och våga tala om eventuella problem som dyker upp. Våra medarbetare måste också våga delta i dialogen om arbetsmiljön. Allas perspektiv är lika mycket värda hos oss.

Styrelse 2009

Sollentunahems styrelse består av sju ledamöter och fyra suppleanter som är politiskt tillsatta samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter. Styrelsen, förutom de fackliga representanterna, har utsetts av kommunfullmäktige för perioden intill ordinarie årsstämma.

Ledamöter



Hillevi Engström
Ordförande



Anders Pettersson
1:e vice ordförande



Estigül Sahin
2:e vice ordförande



Agneta Fraser



Fredrik Odell



Gesa Helmfrid



Sture Pettersson



Göran Hasselgren
Personalrepresentant



Henrik Boij
Personalrepresentant

Suppleanter



Mats Flodin



Anna Almqvist Lilja



Anna Myrhed



Joakim Jonsson



Anders Sundqvist
Personalrepresentant



Tom Pollars
Personalrepresentant

Ledning 2009

Sollentunahems organisation består av fyra verksamhetsområden och en vd-stab.

FASTIGHET

Ansvarar för planering, drift och underhåll av alla fastigheter och den dagliga kontakten med hyresgästerna.

UTHYRNING

Ansvarar för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler.

INFORMATION OCH SERVICE

Ansvarar för intern och extern information, marknadsföring, reception och växel samt kontorsservice.

ADMINISTRATION

Ansvarar för ekonomi, finansiering, hyresavisering, personal och IT.

VD-STAB

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för juridik- och avtalsfrågor.



Lars Callemo

Vd



Göran Cumlin

Chef Fastighet



Bodil Markusson

Chef Administration



Christer Legnerfält

Bolagsjurist



Lena Messing

Vd-assistent



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2009

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem är sedan den 31 december 2003 dotterbolag till Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag (org. nr 556647-6700) med säte i Sollentuna kommun.

Aktiekapitalet uppgår till 380,7 miljoner kronor, där samtliga 380 700 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation), FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

AFFÄRSIDÉ

Sollentunahems huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Sollentuna kommun, så att Sollentuna upplevs som en bra kommun att bo och verka i.

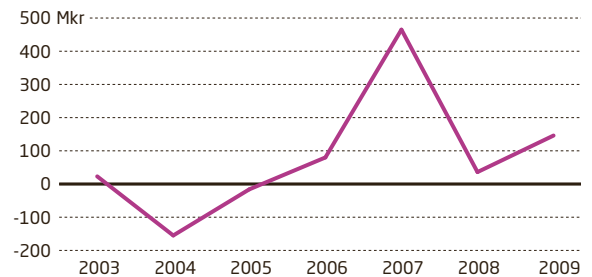
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna året har verksamhetsmässigt präglats av stora affärer. Under året har försäljning skett av fem kommersiella fastigheter belägna i Norrviken, Rotebro och Sollentuna centrum. I maj månad genomfördes en fastighetsförsäljning till bildade bostadsrättsföreningen Vasa, där 124 lägenheter såldes. De genomförda försäljningarna har påverkat Sollentunahems resultat positivt med totalt 131 Mkr (exklusive skatteeffekter).

Under året har bolaget köpt tre fastighetsprojekt av NCC och HSB, alla belägna i Sollentuna centrum. Totalt skall enligt nuvarande plan i dessa projekt produceras 305 lägenheter, 40 vårdboenden och 46 trygghetsboenden.

Den internationella finanskris som började hösten 2008 och som fortsatt under verksamhetsåret har givetvis påverkat Sollentunahem, liksom det påverkat de flesta andra fastighetsbolag, vars största enskilda kostnadspost ofta är räntekostnaden. Sollentunahem har klarat av finanskrisen på ett bra sätt. Räntenivån för rörliga lån har under 2009 varit extremt låg, vilket gjort att räntekostnaderna har sjunkit med cirka 20 Mkr jämfört med föregående år. Lägre räntekostnader än beräknat har för Sollentunahems del inneburit en möjlighet till fortsatt hög satsning på underhållsätgarder.

Årets resultat



Hyresutvecklingen inom Sollentunahems bestånd har under de senaste åren varit blygsam jämfört med övriga kommunala fastighetsföretag. Under de senaste fyra åren har Sollentunahem erhållit en hyreshöjning om i genomsnitt 1,02 procent medan genomsnittet för SABO-företagen är 1,84 procent. Hyresförhandling avseende 2010 års hyresnivå är ännu ej klar.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2009 till 99,8 procent (99,8 procent 2008). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 7,97 procent (7,12 procent 2008).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 20 500 personer anmälda, varav cirka 2 800 personer redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 6 177 lägenheter, 952 lokaler samt 4 145 garage- och parkeringsplatser. Bolagets bokförda värden uppgick totalt sett till cirka 2,4 miljarder kronor. Genom de försäljningar som gjorts och genomförs samt planerad och pågående nyproduktion görs en kontinuerlig förnyring av fastighetsbeståndet.

RESULTATET

Uppställningen av resultaträkningen har anpassats till SFI:s (Svenskt Fastighetsindex) rekommendation för fastighetsföretag som i sin tur överensstämmer med

rekommendationen från SFF (Sveriges Finansanalytikers Förening). Denna uppställningsform rekommenderas även av SABO för att underlätta finansiella jämförelser.

Årets resultat efter skatt uppgår till 146 Mkr jämfört med 36 Mkr föregående år. Både 2008 och 2009 års resultat är påverkade av de fastighetsförsäljningar som har skett. Detta medför att årens resultat inte är direkt jämförbara med varandra eller andra år.

Under året har fem kommersiella fastigheter sålts, belägna vid Norrviken, Rotebro och Sollentuna centrum. En fastighet med 124 lägenheter har sålts till den bildade bostadsrättsföreningen Vasa. Den bokförda vinsten från försäljningarna uppgår till 131 Mkr (exklusive skatteeffekt).

Omsättningen har minskat jämfört med 2008, till följd av de fastighetsförsäljningar som har skett under 2009 och 2008 (Brf Skeden i april 2008). Den lägre omsättningen har dock reducerats något av hyreshöjningen 2009. Driftskostnaderna har ökat med totalt 16,5 Mkr, där fjärrvärme står för den största avvikelsen (7,8 Mkr), vilket förklaras av att 2009, enligt temperaturanalys via grad dagar har varit cirka 10 procent kallare än 2008 samtidigt som fjärrvärmetarifferna har ökat med 4,9 procent. Därutöver har ökade insatser gjorts på fastighetsskötsel 6,8 Mkr och reparationer 2,6 Mkr.

Sollentunahem har under året medvetet fortsatt en expansiv satsning på underhållsåtgärder som har kunnat utökas under året, på grund av det låga ränteläget. Totalt är satsningen 2009 126 Mkr, att jämföra mot 114 Mkr 2008. Underhållet per m² är 242 kr/m² (212kr/m²) vilket kan jämföras med SABO-genomsnittet 2008: 154 kr/m².

FRAMTIDSUTSIKTER

Sollentunahems ekonomiska utveckling har under de senaste åren varit mycket god med överlag förbättrade ekonomiska nyckeltal. Bolaget genomgår en förändring i sin fastighetsportfölj på två sätt; dels krymper fastighetsportföljen, från cirka 7 500 lägenheter (2007) till budgeterade (2010) 5 900 bostäder, vilket ger en minskning av beståndet med cirka 21 procent på tre år. Fastighetsförsäljningarna har möjliggjort starten av tre nyproduktionsprojekt under 2009. Bolaget kommer, enligt plan, under de närmaste fyra åren att producera cirka 800 lägenheter. Denna utveckling gör att bolaget förnygrar sin fastighetsportfölj. Från att ha varit ett fastighetsförvaltande bolag, med samma fastighetsbestånd under flera år, går Sollentunahem nu in i en period

av nyproduktion där vi kommer att kunna erbjuda nyproducerade hyresrätter, trygghetsboende och vårdboende. I ett längre perspektiv kommer detta att stärka företagets ekonomi och avkastningsförmåga.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står

Kronor	
Balanserat resultat	469 880 573
Årets resultat	146 066 423
Totalt	615 946 996

Bolaget har lämnat koncernbidrag 5,5 miljoner kronor till moderbolaget, Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Kronor	
Utdelning till SFAB	10 100 000
Att balansera i ny räkning	605 946 996
Totalt	615 946 996

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (34,15 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 14 april 2010 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 10 100 000 kronor. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i AB Sollentunahem uppgår till 615 946 996 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd. Med hänsyn till det egna kapitalet i AB Sollentunahem anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna kommuns förvaltningsaktiebolags hemställan om en utdelning om 10 100 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2009	2008
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	519 296	522 075
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 331	6 645
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		525 627	528 720
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	1,4	-252 918	-236 379
Underhållskostnader	5	-125 507	-114 067
Fastighetskatt		-13 090	-13 323
DRIFTNETTO		134 112	164 951
Avskrivningar	6	-64 541	-67 527
BRUTTORESULTAT		69 571	97 424
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 7, 8	-10 268	-10 306
JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER	9		
Resultat fastighetsförsäljningar		131 200	47 955
RÖRELSERESULTAT		190 503	135 073
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	852	4 955
Statliga räntebidrag		1 502	2 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 087	-57 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 770	84 873
Bokslutsdispositioner	11	0	-19 000
Årets skatt	12	-9 703	-30 188
ÅRETS RESULTAT		146 067	35 685

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	13		
Byggnader, mark och markanläggning		2 295 597	2 210 797
Inventarier		2 005	1 957
Pågående ny- och ombyggnader		109 728	35 558
		2 407 330	2 248 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	14	100	300
Andra långfristiga fordringar		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 407 470	2 248 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 507	3 426
Övriga fordringar	15	772	25 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 484	7 511
Kassa och bank		94 954	63 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		140 717	99 483
SUMMA TILLGÅNGAR		2 548 187	2 348 135

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		475 381	524 809
Återbetalt aktieägartillskott		0	-67 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-5 500	-12 560
Årets resultat		146 067	35 685
		615 948	480 934
SUMMA EGET KAPITAL		996 648	861 634
Obeskattade reserver	11	211 000	211 000
Avsättningar till uppskjuten skatt	12	27 738	30 121
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Check/byggnadskreditiv			
Fastighetslån	18	1 132 051	1 131 957
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	301	0
Leverantörsskulder		87 326	26 313
Skatteskulder		10 279	0
Övriga skulder	19	3 091	7 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	79 753	79 911
		180 750	113 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 548 187	2 348 135
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 370 313	1 212 866
Ansvarsförbindelse			
Ansvarsbelopp Fastigo		557	582

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2009-12-31	2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	155 770	84 873
Avskrivningar som belastat resultatet	64 577	67 671
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-131 205	-48 006
	89 142	104 538
Betald skatt	21 607	-199 581
	110 749	-95 043
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-35 429	17 718
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	60 797	-23 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 117	-100 843
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-282 555	-35 749
Utbetalning för förvärv av dotterbolag	-200	-300
Utbetalning för förvärv av inventarier	-680	-363
Inbetalning från försäljning av fastigheter	66 826	63 200
Inbetalning från försäljning av dotterbolag	124 369	0
Inbetalning från försäljning av inventarier	49	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 190	26 840
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning för inlösen & amortering/upptagning av långfristiga lån	94	-145 000
Lämnat koncernbidrag	-5 500	-12 560
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	-7 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 406	-157 560
Årets kassaflöde	31 521	-231 563
Likvida medel vid årets början	63 433	294 996
Summa likvida medel vid periodens slut*	94 954	63 433
*Likvida medel vid periodens slut		
Kassa och bank	94 954	63 433
Summa likvida medel vid periodens slut	94 954	63 433

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

AB Sollentunahems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Med hänvisning till ÅRL 7kap 2 §, upprättar bolaget inte någon koncernredovisning. AB Sollentunahem inklusive dotterbolaget, omfattas av den koncernredovisning som upprättas av Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag. 13,7 procent av bolagets intäkter och 18,4 procent av kostnaderna hör från andra företag inom kommunens koncern.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning och avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott. Den tillämpade skattesatsen uppgår till 26,3 procent.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar och nedskrivningar, samt med tillägg för uppskrivningar, baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Företaget tillämpar en femårig avskrivningstid för inventarier, verktyg och installationer.

Byggnader har skrivits av med 2,0 procent (2,0 procent) på anskaffningsvärdet på färdigställda byggnader.

I posten byggnader ingår anläggningar till ett totalt värde av 40 097 501 kr.

Anläggningar (standardförbättringar och smärre ombyggnader) har i genomsnitt skrivits av med 3,3 procent (4,0 procent).

FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Noter

NOT 1 PERSONAL

	2009	2008
Medelantalet anställda under året har varit 66,8 st (65,5)		
Antalet anställda vid årets slut var 66 (67) st, varav 22 (23) st kvinnor.		
Löner och andra ersättningar	27 264	26 761
Sociala kostnader:	12 808	12 149
varav pensionskostnader	3 225	2 819
varav pensionskostnader för styrelse och VD	506	338

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och VD med	1 786	1 685
övriga anställda med	25 478	25 076

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via Alecta för anställda tjänstemän inklusive VD och avtalspension SAF-LO för arbetare.

Inga andra avtal utöver vad som följer av kollektivavtal finns om avgångsvederlag för styrelseledamöter, VD eller andra personer i företagsledningen. För VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Styrelsen består av 4 kvinnor och 3 män. Företagets ledningsgrupp bestod 2009-12-31 av 2 kvinnor och 3 män.

Sjukfrånvaron har varit (i %):

Total sjukfrånvaro	2,98	3,66
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	0,89	1,73
Sjukfrånvaro för män	1,22	2,22
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,76	6,27
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	*	*
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	3,78	4,73
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	2,44	2,83

* Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte skall lämnas om antalet anställda är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Belopp i tkr	2009	2008
Bostäder	394 838	392 875
Lokaler	108 722	111 223
Övrigt	15 736	17 977
Summa hyresintäkter	519 296	522 075

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Belopp i tkr	2009	2008
Övriga förvaltningsuppdrag	746	516
Försäkringsersättningar	0	95
Återvunna fordringar	445	242
Ersättningar från hyresgäster	2 921	2 726
Vinst avyttring byggnader och inventarier	5	52
Övriga sidointäkter	2 214	3 014
Summa övriga förvaltningsintäkter	6 331	6 645

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Belopp i tkr	2009	2008
Fastighetsskötsel	-62 632	-55 849
Reparationer	-29 145	-26 563
El	-29 092	-27 896
Vatten	-16 679	-16 747
Sopor	-12 298	-10 829
Fjärrvärme och fjärrkyla	-62 419	-54 801
Tomträttsavgäld	-2 163	-2 284
Fastighetsförsäkring	-1 529	-2 828
Kabel-TV	-2 267	-2 691
Hyres- och kundförluster	-1 030	-1 034
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	-35	-144
Fastighetsanknuten administration	-31 134	-31 627
Övriga driftkostnader	-2 495	-3 086
Summa driftkostnader	-252 918	-236 379

NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i tkr	2009	2008
Planerat lägenhetsunderhåll	-29 985	-23 057
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-94 902	-89 963
Evakueringskostnader	-620	-1 048
Summa underhållskostnader	-125 507	-114 067

NOT 6 AVSKRIVNINGAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Belopp i tkr	2009	2008
Byggnader	-58 662	-60 492
Anläggningar	-5 327	-6 471
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-552	-564
Summa avskrivningar fastighetsförvaltning	-64 541	-67 527

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

NOT 8 REVISIONSUPPDRAG

Belopp i tkr	2009	2008
Ernst & Young, revision	-444	-448
Ernst & Young, andra uppdrag	-205	-701
	-649	-1 149

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranletts av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Belopp i tkr	2009	2008
Försäljning fastigheter	7 231	47 955
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	123 969	0
Summa jämförelsestörande poster	131 200	47 955

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Belopp i tkr	2009	2008
Räntor likvida medel	672	4 533
Övriga finansiella placeringar	180	422
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	852	4 955

NOT 11 OBESKATTADE RESERVER

Belopp i tkr	2009	2008
Periodiseringsfond tax 2008	192 000	192 000
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	19 000
Summa obeskattade reserver	211 000	211 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2009	2008
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-127	-313
Aktuell skatt	-10 513	-17 173
Uppskjuten skatt	2 383	-9 185
Skatteeffekt på koncernbidrag	-1 447	-3 517
Summa skatt på årets resultat	-9 703	-30 188

Uppskjuten skattekostnad/intäkt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för byggnader	2 383	-9 185
Summa uppskjuten skattekostnad/intäkt	2 383	-9 185

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	27 738	30 121
Summa uppskjuten skatteskuld	27 738	30 121

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tkr	2009	2008
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 211 600	3 223 020
Investering	14 079	9 433
Försäljning	-98 744	-20 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 126 935	3 211 600
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-4 232	-3 864
Årets avskrivning	-368	-368
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	13 822	14 190
Ingående avskrivningar	1 010 437	949 943
Årets avskrivningar	63 621	66 595
Återförd avskrivning försäljning	-44 944	-6 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 029 114	1 010 437
Ingående nedskrivningar	225 011	225 011
Utgående ackumulerade nedskrivningar	225 011	225 011
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 886 632	1 990 342
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	220 455	220 949
Investering	179 190	0
Försäljning	-5 732	-494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 913	220 455

Not 13 forts.

Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	167	167
Investering	15 116	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 283	167
Ingående avskrivning	-167	-167
Årets avskrivning	-63	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230	-167
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	15 053	0
Summa byggnader, mark och markanläggning	2 295 598	2 210 797

Taxeringsvärden: byggnader och mark	3 795 493	3 881 618
--	------------------	------------------

Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	16 885	16 707
Inköp	680	363
Försäljning/utrangering	-3 092	-327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 473	16 743
Ingående avskrivningar	14 928	14 404
Försäljning/utrangering	-3 047	-327
Årets avskrivningar	587	709
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 468	14 786
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installation	2 005	1 957

Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 558	9 243
Årets nedlagda utgifter	74 169	28 445
Vidarefakturerat av ingående anskaffningsvärde	0	-2 129
Summa pågående ny- och ombyggnader	109 728	35 558

NOT 14 AKTIER I DOTTERBOLAG

Belopp i tkr	2009	2008
Fastighets AB Nattskärnan, 556769-7742	0	100
Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759	0	100
Fastighets AB Ritsalen, 556769-7767	0	100
Fastighets AB Sollentuna Ritblocket, 556780-5709	0	-
Turealm Fastighets AB, 556792-4062	100	-
Summa aktier i dotterbolag	100	300

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i tkr	2009	2008
Momsfordran	369	2 703
Skattefordran	360	22 406
Fordran förvaltande bolag	36	0
Övriga fordringar	7	4
Summa övriga fordringar	772	25 113

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2009	2008
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 746	1 351
Upplupna räntebidrag	230	467
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	3 508	5 693
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 484	7 511

NOT 17 EGET KAPITAL

	Bal resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 249	35 685
Balanserat resultat	35 685	-35 685
Aktieutdelning	-7 000	
Lämnat koncernbidrag	-5 500	
Skatt på lämnat koncernbidrag	1 447	
Årets resultat		146 067
Belopp vid årets utgång	469 881	146 067
Aktiekapital		
380 700 aktier kvotvärde 1 000 kr	380 700	380 700
Summa aktiekapital	380 700	380 700

NOT 18 FASTIGHETSLÅN

Belopp i tkr	2009	2008
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 132 051	1 131 957
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	301	0

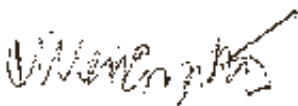
NOT 19 ÖVRIGA SKULDER

Belopp i tkr	2009	2008
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 175	1 422
Förskott från kunder	335	0
Övriga skulder	1 580	5 777
Summa övriga skulder	3 091	7 199

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2009	2008
Förskottsbetalda hyror	44 075	42 846
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	3 660	4 109
Upplupna räntekostnader	1 404	11 543
Upplupna projektkostnader	4 163	3 427
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 451	17 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 753	79 911

Sollentuna den 18 februari 2010



Hillevi Engström
Ordförande



Anders Pettersson
1:e vice ordförande



Estigül Sahin
2:e vice ordförande



Agneta Fraser



Gesa Helmfrid



Sture Pettersson



Fredrik Odell



Lars Callemo
Vd

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den

samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 februari 2010

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till Kommunfullmäktige

Bolagsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet för 2009.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten

håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. En särskild granskning har genomförts avseende hur bolaget i sin styrning implementerat kommunövergripande riktlinjer.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Sollentuna den 25 februari 2010

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer.



Åke Burstedt



Hans Redtzer

Nyckeltal

Åren 2008 och 2007 är omräknade enligt nya uppställningen av resultaträkningen

	Se def.	2009	2008	2007	2006	2005
LÖNSAMHET						
Driftnetto, Mkr	1)	134	165	183	237	138
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	25	37	28	112	25
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	146	36	465	80	-16
Direktavkastning, %	4)	6,1	7,2	7,6	10,5	6,0
Avkastning på eget kapital, %	5)	16,1	3,8	93,6	19,5	neg
Avkastning på totalt kapital, %	6)	8,2	5,3	32,5	6,3	1,2
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	327	283	239	401	261%
Räntebidrag, Mkr		1,5	2,0	3,1	5,6	6,5
Räntebidragsberoende, %	8)	0,4	0,5	0,7	1,2	1,5
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,5
Vakansgrad lokaler, %	9)	11,0	8,7	7,1	2,7	2,2
Avflyttningsfrekvens, %	10)	8,0	7,1	6,5	6,5	7,9
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	-77,9	-87,7	110,5	43,0	73,0
Soliditet, synlig %	12)	47,3	45,4	40,0	17,8	15,1
Soliditet, justerad %	13)	61,9	62,2	59,2	47,0	45,3
Skuldsättningsgrad ggr	14)	1,1	1,3	1,4	4,1	5,1
Bruttoläneränta, %	15)	3,3	4,7	4,3	2,9	2,9
Nettoläneränta, %	16)	3,1	4,6	4,1	2,7	2,6
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	966	941	926	911	910
Hyra lokaler/m ²	18)	1 062	1 020	1 002	893	832
Driftskostnader/m ²	19)	488	440	419	287	310
Underhållskostnader/m ²	20)	242	212	194	164	261
Driftnetto/m ²	21)	259	307	299	383	225
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	67	66	74	81	91
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Lägenhetsyta, m ²		406 760	416 657	484 307 ⁴⁾	487 998	487 619
Lokalyta, m ² , netto		111 530	120 424	127 915 ⁴⁾	130 186	124 951
Antal lägenheter		6 177 ³⁾	6 309 ³⁾	6 381 ³⁾	7 147 ²⁾	7 130 ¹⁾
Antal lokaler		952	972	965	1 205	1 191
Antal garage, bilplatser		4 145	4 217	4 158	5 084	4 973
Fastigheternas bokförda värde (inkl. anläggningar), Mkr		2 405	2 246	2 293	2 419	2 266
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr		3 795	3 882	3 918	3 517	3 338

1) Ytterligare 248 lägenheter blockuthyrs som lokal

2) Ytterligare 262 lägenheter blockuthyrs som lokal

3) Ytterligare 198 lägenheter blockuthyrs som lokal

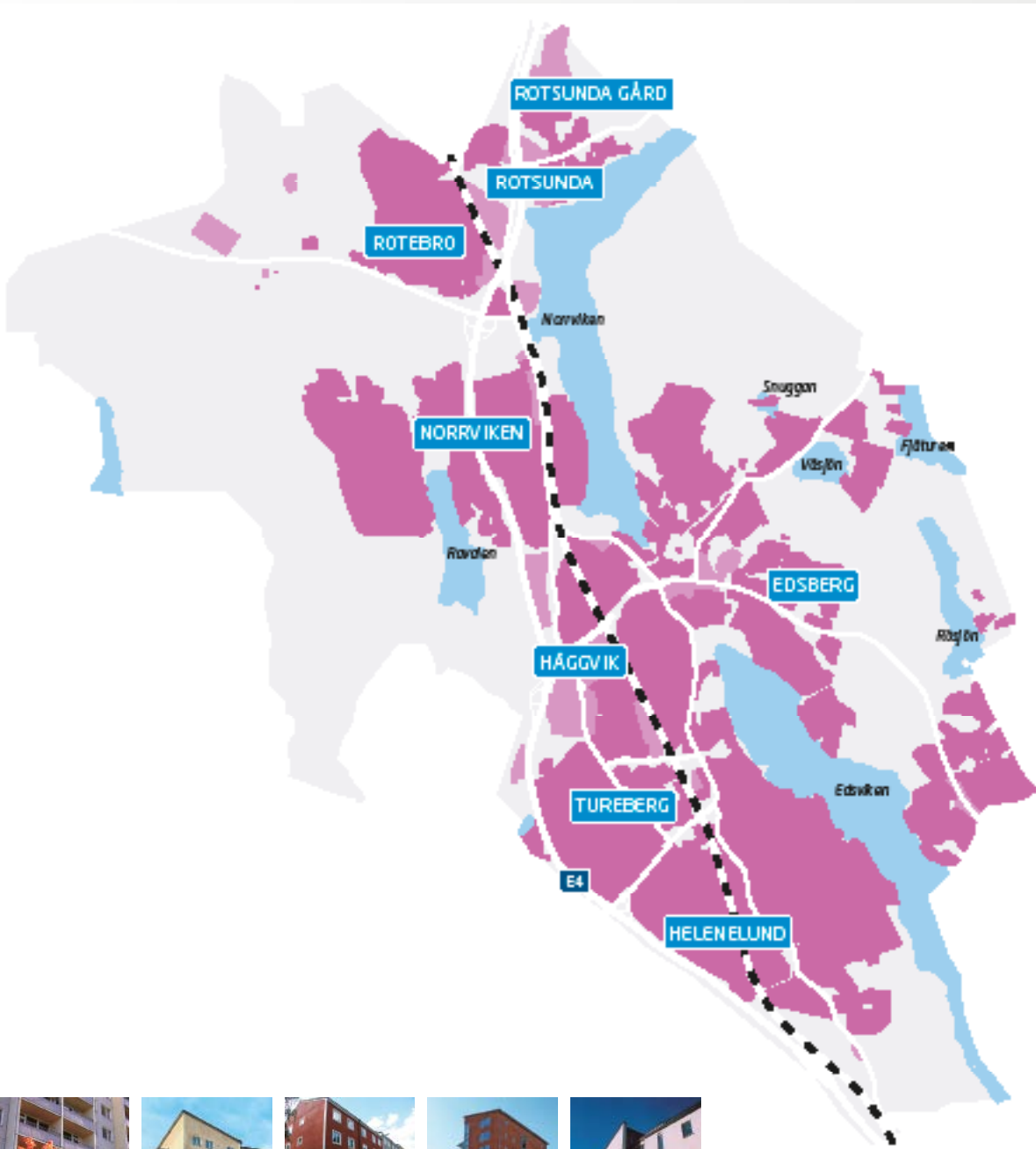
4) För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2007, beräknad som en viktad medelförvaltd yta.

Definition av nyckeltal

- 1) **Driftnetto** Nettoomsättning./driftskostnader./underhåll./fastighetsskatt.
- 2) **Förvaltningsresultat** Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
- 3) **Årets resultat** Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt
- 4) **Direktavkastning** Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter
- 5) **Avkastning Eget Kapital** Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital.
- 6) **Avkastning Totalt Kapital** Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomslutning.
- 7) **Räntetäckningsgrad** Driftnetto + räntebidrag + finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden
- 8) **Räntebidragsberoende** Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder
- 9) **Vakansgrad** Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran
- 10) **Avflyttningsfrekvens** Antal avflyttningar (exkl. överlåtelser, interna byten, dödsbo och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter
- 11) **Likviditet** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
- 12) **Soliditet, synlig** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
- 13) **Soliditet, justerad** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
- 14) **Skuldsättningsgrad** Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
- 15) **Bruttolåneränta** Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
- 16) **Nettolåneränta** Räntekostnader ./ räntebidrag i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
- 17) **Hyor bostäder/m²** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta
- 18) **Hyor lokaler/m²** Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta
- 19) **Driftskostnader/m²** Driftskostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 20) **Underhållskostnader/m²** Underhållskostnader (exkl. extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 21) **Driftnetto/m²** Enligt 1) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 22) **Medelantalet anställda** Medelantalet årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN:s definition.

Kommundel	Område	Färdigställt	Förnyelseår	LÄGENHETER								LOKALER			
				Lgh yta	Medel- hyra kr/m ²	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockytl. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Rotsunda															
Rotsunda 1	20	1957	1995	4 185	1 092	16	2	28	19	1	66	1 027	12	1 648	
Rotsunda 2	23	1949	1995	13 234	1 051	8	164	59			231	1 715	26	65 135	
Rotsunda 3	37	1980		3 917	887		5	6	21	7	39	362	8	7 997	
Rotebro															
Rotebro c	36	1977	1996 ¹	36 172	892	128	199	176	43		546 ¹	5 527	40	94 782	
Rotebro station	47	2003		3 642	1 454	14	28	12	3		57	474	6	54 114	
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992		1 171	1 062	1	6	5	2		14	5	1	11 115	
Rotsunda gård															
Rotstocken	40	1986		9 279	1 027	5	19	27	52	3	106	322	5	43 704	
Rotfrukten	41	1990		11 460	1 030		70	56	14		140	950	10	78 991	
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990		12 856	1 047	9	27	106	18	9	169	2 721	21	145 089	
Norrviken															
Norrviken c	39	1984		10 115	960	10	86	41	5	2	144	242	35	42 044	
Norgården, äldreboende	78	2000									0	3 485	1	46 ⁵ 43 879	
Viby															
Viby gård, stallet	44										0	290	1	0	
Edsberg															
Edsberg 1	27	1957	2000	31 075	1 023	96	336	107	6		545	2 637	116	58 365	
Edsberg 2	29	1963	1996, 2004-2006	70 060	974	211	134	462	225		1 032	1 100	63	231 991	
Edsbergs c	30	1964, 2005	2005	4 910	1 201	37	21	15	12		85	4 801	31	145 080	
Edsberg 3	43	1994		12 075	1 124	13	76	37	28	5	159 ²	1 114	17	135 124	
Edsberg 4	51	2004		3 783	1 246	11	18	24			53	34	2	62 706	
Eliten, äldreboende	54	2006									0	5 548	4	48 ⁵ 86 885	
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970		2 156	1 560	92	3				95	2 005	23	13 445	
Edsberg torg f.d Galaxen ⁶	55	2011									20			3 005	
Sjömannen, gruppboende	151	1993									0	891	2	12 ⁵ 14 242	
Häggvik															
Skälby	21	1950	1995	7 191	1 023	14	92	14	4	2	126	1 063	23	27 843	
Skälby, Sångaren 6	22	1948	1994	926	1 025		4	4	4		12			3 640	
Spaden	24	1951	1996	7 979	1 026	12	93	19	9		133	1 275	37	20 710	
Skälby, Skopan	25	1952	1995	1 192	1 021	2	2	3	8		15			6 004	
Häggvik c	28	1958	2002	8 944	1 056	18	40	75	6	2	141	2 032	34	68 318	
Klasro	31	1966		15 179	836	19	6	163		11	199	491	36	6 251	
Spaden, seniorboende	46	1995		3 184	1 174	9	23	11	4		47 ³	1 566	3	25 ⁵ 36 719	
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1994	1 005	998	2	16				18	281	3	5 861	
Stormen	52			89	392			1			1	611	1	2 801	
Paviljonger	800			704	1 037		16				16			3	
Tureberg															
Turebergs gård	34	1969		15 240	869	16	35	119	18		188	2 260	73	16 328	
Servicehuset	35	1972		68 930	946	347	262	329	193	10	1 141	32 255	113	172 990	
Turebergshuset	132	1975									0	16 512	74	157 335	
Biblioteket	133	1996									0	5 424	17	67 795	
Tors backe, äldreboende	135	1990		4 079	1 020	1	71				72 ⁴	1 556	4	79 846	
Torgståndet, Centrum park södra ⁶	57	2011		6 506		5	25	27	30		87	296	4	24 420	
Tureberg 29:33 Centrum park norra ⁶	58	2012									160			70 770	
Traversen ⁶	62	2010-2011		9 611		18	59	51	16		144	275	5	84 000	
Helenehund															
Korgen & Krönet	26	1954	2001	2 082	1 061	9	31				40	259	5	22 364	
Hoppet	32	1967		12 676	842	25	27	92	22		166	1 153	14	8 091	
Helenehund c	33	1971		27 271	853	33	63	285			381	5 880	89	23 882	
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999									0	2 532	1	40 ⁵ 27 225	
Åkerbo, gruppboende	134	1986	2001								0	1 130	1	27 ⁵ 23 057	
				422 878	966	1 181	2 059	2 354	762	52	6 588	112 101	961	198⁵ 2 295 597	

- 1) 26 lgh är gruppboende
- 2) 23 lgh är seniorboende
- 3) 47 lgh (samtliga) är seniorboende
- 4) 72 lgh (samtliga) är seniorboende
- 5) Ytan ingår i lokalytan
- 6) Pågående nybyggnation



**Det goda
hemmet**

