



Vi hyr ut frihet!

Eftertraktade hyresrätter

Vår affärsidé

Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.

Vår vision

Att vara det ledande företaget för ett hållbart boende.

Våra värdeord

Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

Våra kunder

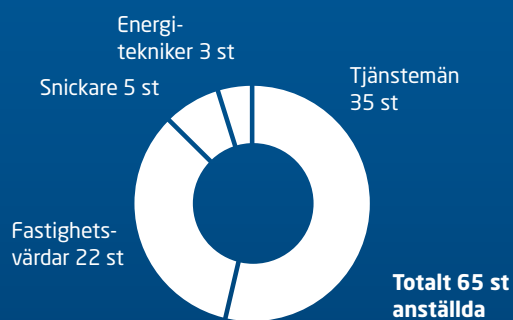
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

Vårt erbjudande

- prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- lokaler som komplement till våra bostadsområden

Kort om oss

- Vi förvaltar 5 755 lägenheter, 1 048 lokaler och 3 246 garage- och parkeringsplatser
- Under 2015 omsatte Sollentunahem 635 miljoner kronor och resultatet blev 55 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2015 var 1 217 kronor per kvadratmeter och år.

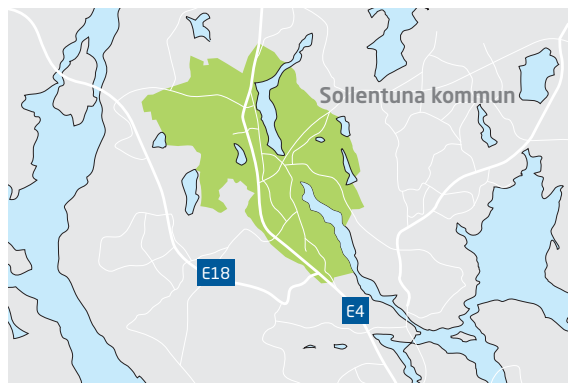


Innehåll

2015 i korthet	1
Ny ledning, ny styrelse och många nya medarbetare	2
Sollentunahem bygger för framtiden	4
Arbete för ökad trygghet	8
Energijakten fortsätter	10
Hållbarhet utgör grunden	12
Arbetsplats i förändring	14
Ledning	15
Styrelse	15
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Förändringar i eget kapital	22
Kassaflödesanalys	23
Tilläggsupplysningar	24
Noter	26
Revisionsberättelse	30
Granskningsrapport	31
Nyckeltal	32
Definition av nyckeltal	33
Lägenheter och lokaler	34

FAKTA SOLLENTUNA KOMMUN

Sollentuna kommun fortsätter att vara en av de snabbast växande kommunerna i Stockholms län, även om ökningen var något mindre 2015. Vid årsskiftet 2015/2016 hade Sollentuna kommun 70 251 invånare.



2015 i korthet



◀ Förnyelse

Underhåll av fastigheter är viktigt för vår miljöprofil och är investeringar som på sikt sparar pengar, både åt Sollentunahem och våra hyresgäster. Stambytena i miljonprogrammet avslutades under 2015 och vi går nu vidare med det planerade underhållet i fler områden.

▼ Nyproduktion

Vårt senaste område, Topplocket i Tureberg med 120 lägenheter, har standard för passivhus och håller en mycket hög miljöprofil. Detaljplaner för några av våra kommande byggprojekt har nu fastställts av kommunen och vi hoppas snart komma igång med byggandet. I planeringsarbetet ingår självklart en dialog med nuvarande boende som kan ha synpunkter på nya bostadsområden i sin närhet.



▲ Hållbarhet

Begreppet hållbarhet får inte begränsas till enbart miljö- och klimatfrågor, utan det finns också en social dimension. En god boendemiljö ger människor förutsättningar för ett bra liv och är fundamentet i vår verksamhet.



◀ Miljö och energi

Under året har vi lagt ner mycket arbete på energisparåtgärder i våra fastigheter. Solceller på taken, fönsterbyten, isolering av vindar och installation av värmepumpar är några exempel. Men det är inte bara stora energiprojekt som har betydelse, även små åtgärder ger resultat. Den dagliga energijakten är därför något som engagerar alla våra medarbetare.

▶ Fler miljösatningar

Vi sätter alltid upp nya, höga miljökrav i våra upphandlingar. Ett mål är att minska andelen köpt energi till våra fastigheter med 50 procent fram till år 2030 jämfört med 2015.

-50%
2030

Ny ledning, ny styrelse och många nya medarbetare

Året som gått har Sollentunahem präglats av ny ledning, ny styrelse och flera nya medarbetare. Jag har övertagit en sund och självgående organisation, vilket har varit skönt när vi är många som är nya på jobbet. Det känns också bra att konstatera att alla som arbetar här känner hur viktigt det är att erbjuda bra bostäder.

Under mina fyra månader som vd har jag varit med om att sätta upp en ny målbild, som vi förkortar BOA (boendemiljön, omvärlden och arbetsmiljön). Viktigast är förstås boendemiljön, det som våra kunder upplever. Jag vill att vi lyfter blicken och fokuserar på just upplevelsen av att bo, och inte bara på själva produkten, det vill säga lägenheterna. Detta har varit i fokus för Sollentunahems nya målbild.

Hyrorna är satta mest efter lägenheternas storlek, och det måste kännas bra för hyresgästerna att betala varje månad. Det gör det bara om hyresgästerna trivs, exempelvis med miljön utanför husen och med utbudet av service i närheten. Därför ser jag Sollentunahems alla lokalhyresgäster som viktiga partners i leveransen av en god boendemiljö. De utgör en central del av vårt utbud genom att de skapar mötesplatser för de boende, ger liv och rörelse och därmed mervärde åt bostadsområdena.

FORTSATT HÖGA AMBITIONER

Framtidens utmaningar för oss på Sollentunahem handlar om att förstå hur vi kan leverera en ännu bättre upplevelse till hyresgästerna. Allmänt i samhället talas det mycket om hållbarhet, och ordet leder ofta tanken till klimat- och miljöfrågor. Jag vill gärna lägga till en social dimension. Social hållbarhet uppstår när hyresgäster, både boende och företagare, får en känsla av samhörighet och delaktighet. Alla ska kunna vara med och påverka.

När det gäller Sollentunahems ekonomi visar siffrorna på fortsatt stabilitet. Det är viktigt för ett allmännyttigt bolag att vara ekonomiskt långsiktigt starkt. För närvarande är alla bostäder uthyrda, liksom merparten av lokalerna.

Det här innebär att Sollentunahem är stabilt på intäktsidan. På utgiftssidan är det min uppgift att hushålla med resurserna. Utmaningen är att avgöra vilka satsningar som bidrar mest till långsiktigt attraktiva boendemiljöer. Vi behöver också ha muskler för att leverera i flera dimensioner. Vi vill både bygga nytt och leda sociala projekt, utan att äventyra företagets långsik-

tiga grundekonomi. Även i tider av konjunktur nedgång ska hyresgästerna kunna vänta sig måttliga hyreshöjningar och fortsatt ansvarsfullt underhåll av bostäderna.

VI VILL BYGGA MER

Om jag önskar något, så är det att ha fler byggen i pipeline, inte minst med tanke på den bostadskris vi ser nu. Det som hindrar oss från att bygga mer är bland annat strikta regelverk och brist på mark. Ytterligare en försvårande omständighet är att byggsektorn är överhettad, vilket gör det svårt att få in attraktiva anbud på olika byggprojekt.

Det vi bygger måste vara omsorgsfullt planerat. När kraven ökar, till exempel till följd av den stora flyktingvandringen i vintras, riskerar det att leda till kortsiktiga lösningar. För Sollentunas utveckling är det viktigt att kunna erbjuda hållbara bostadslösningar till nya grupper av hyresgäster, både till dem som flyttar hit från andra orter och till dem som kommer från andra länder.

Trots Sollentunahems ambitioner om långsiktighet och hållbarhet, måste vi ibland bidra till snabbare lösningar. Så blev det till exempel på Rotsunda bollplan, där vi under 2015 byggde tillfälliga bostäder för att nyanlända ska komma in på bostads- och arbetsmarknaden. Nu ser vi över möjligheterna att hitta långsiktiga bostäder för ensamkommande flyktingbarn och andra nyanlända.

GODA BOENDEMILJÖER VÅRT MÅL

För oss gäller det att navigera klokt i en tid när flyktingkrisen sammanfaller med bostadskrisen, höga byggkostnader, bristande marktillgång och omfattande regelverk. Även då måste vi behålla stabiliteten och fortsätta erbjuda goda boendemiljöer.

Genom att verka långsiktigt och ha hållbarheten i fokus ska vi arbeta för att nå vår målbild år 2030 och vår vision att vara det ledande företaget för ett hållbart boende.

MARTIN LINDFORS, VD



”

*Framtidens utmaningar
för oss på Sollentunahem
handlar om att förstå hur vi kan
leverera en ännu bättre upplevelse
till hyresgästerna.*

Sollentunahem bygger för framtiden

Sollentunahems fastigheter uppfyller med råge dagens krav vad gäller energi, miljö och komfort. Nu går vi vidare och planerar för framtidens boende.

Sollentunahem har de senaste åren hållit en hög och jämn takt på nyproduktionen, där den gemensamma nämnaren har varit en stark miljöprofil. Nu höjer vi ribban ytterligare och i våra kommande nyproduktioner kommer vi att ytterligare skärpa våra miljökrav.

De 120 lägenheterna i vår pågående nyproduktion Topplocket i Tureberg har standard för passivhus, vilket betyder en energiförbrukning på högst 50 kWh per kvm. Topplocket kommer att ligga på denna gräns, och därmed också betydligt under Boverkets krav på högst 90 kWh.

HÖGA KRAV PÅ ENERGIEFFEKTIVITET

Sollentunahem har under många år haft höga krav på energieffektivitet i våra nyproducerade fastigheter och det ingår numera som ett centralt villkor i våra upphandlingar.

I kvarteret Terrinen, som stod klart 2014, finns 118 lägenheter, plus 41 för vårdboende. Området är Sollentunahems hittills mest klimatsmarta boende och vi siktar på certifieringen Miljöbyggnad. Certifieringen bygger till 80 procent på resultatet av en hyresgästenkät som genomfördes under året. Resultatet håller just nu på att sammanställas.

För kvarteret Esset 3–5 i Edsberg har kommunfullmäktige antagit en detaljplan, men vi avvaktar med byggstarten tills Länsstyrelsen har tagit ställning till inkomna överklaganden. Om dessa avvisas kommer vi att ta fram underlag för att begära in offerter från byggföretag.

Byggstarten dröjer för kvarteret Slåggan i Klasro. Här planeras nya hus i huvudsak mot Norrvikenleden och det har framkommit oro för vad som skulle hända om en transport av farligt gods skulle råka ut för en olycka. Byggstarten är beroende av att Länsstyrelsen bedömer våra förslag till skyddsåtgärder som tillräckliga för att godkänna detaljplanen.

Inför byggandet av kvarteret Hoppet i Helenelund har nuvarande hyresgäster framfört synpunkter bland annat på att grönområden skulle försvinna. Sollentunahem har därför provat på ett nytt sätt att föra dialog med hyresgästerna, utöver sedvanligt detaljsamråd, där flera värdefulla synpunkter har kommit fram.

Längre fram finns planer för nya bostäder i kvarteret Esset 1–2 och norr om Ribbings väg. Detta ligger dock längre fram i tiden och projektet befinner sig i detaljplaneskedet.



Esset 3-5 i Edsberg.



Esset 1-2 och norr om Ribbings väg.



”

*I våra kommande
nyproduktioner kommer vi
att ytterligare skärpa
våra miljökrav.*

Topplocket i Tureberg.



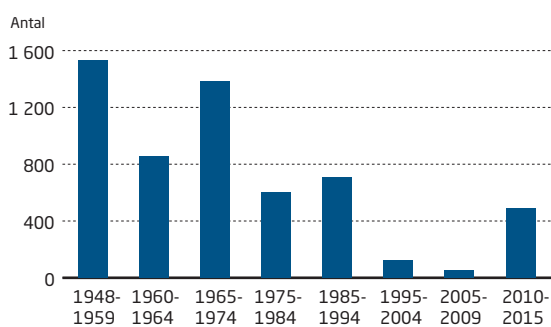
Släggan i Klasro.



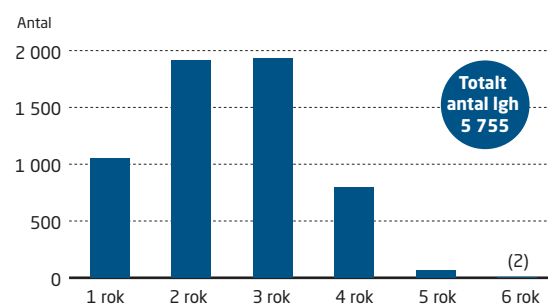
Våra fastigheter



Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek



Parallellt med nyproduktionen arbetar vi med att renovera och anpassa våra befintliga fastigheter så att de uppfyller dagens krav, både vad gäller energi, miljö och komfort. Under året avslutades stambytena i våra fastigheter från miljonprogrammet. En utmaning som Sollentunahem har klarat med bibehållen sund ekonomi.

I samband med stambytena har hyresgästerna kunnat göra tillval för inredningen av köken. Samma möjlighet kommer att erbjudas våra hyresgäster vid framtida upprustningar. Vi vet att det uppskattas av hyresgästerna och stärker bilden av Sollentunahem som en modern fastighetsägare.



NYA FÖNSTER OCH ENHETLIGA FÖNSTERBAND
Fönsterbyten har genomförts på delar av Malmvägen, samt på Ribbings väg 64-66. På Malmvägen har fastigheterna även försetts med enhetliga fönsterband, vilket återställer husens ursprungliga utseende.

I flera områden har vi också satsat på trygghetsskapande åtgärder som förbättrad belysning, röjt bland buskagen, rustat uteplatser, bytt ut gamla dörrar mot nya och installerat elektroniska låssystem till allmänna utrymmen. Åtgärder som i många fall framkommit tillsammans med hyresgästerna efter utförda trygghetsvandringar i områdena. Vårt mål är att trygghetscertifiera samtliga fastigheter.



Händelser i omvärlden påverkar även Sollentunahem. Under året har antalet flyktingar som sökt sig till Sverige ökat, samtidigt som bostadsbristen är stor. Sollentunahem har fått i uppdrag att vara kommunen behjälplig med att ordna bostäder för de personer som kommunen tar emot.

Kommersiella lokaler fyller en viktig funktion för ett levande bostadsområde. De står dessutom för en stor del av Sollentunahems intäkter, men vårt mål är inte att maximera hyresintäkterna utan att göra det möjligt för näringsidkarna att driva en lönsam verksamhet i kombination med att ge bostadshyresgästerna bra närservice. Vi ser därför fortlöpande över våra lokaler med målet att skapa en blandning som ger mervärde både till området och våra hyresgäster.

Flera av lokalhyresgästerna har fått nya upprustade lokaler under året. Några exempel är Malmvägen 2–8,

där vi har byggt om för en ny specialistklinik, och Malmvägen 12 som ska få ett nytt LSS-boende. I Norrviken har vårdcentralen fått ny lokal.

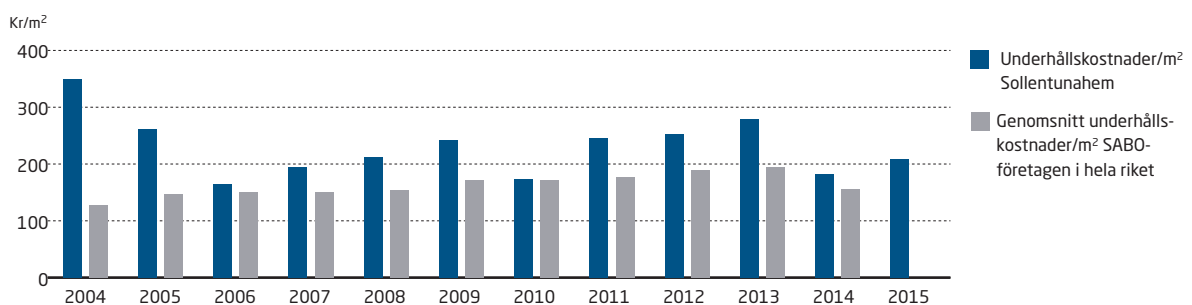
SATSNING I EDSBERGS CENTRUM

Under kommande år kommer en satsning att ske i Edsbergs centrum. Planeringen för detta har redan inletts.

I Topplocket pågår uthyrning av lokaler. Där kommer vi att inreda två så kallade bokaler, alltså lokaler som kan användas både som bostad och för affärsverksamhet.

Vi ser en trend mot ökad efterfrågan på lokaler, något som överensstämmer med utvecklingen för våra bostadsområden. Vår satsning att bygga nytt med höga miljökrav, rusta befintliga bostäder så att de lever upp till dagens standard samt öka trivsel och trygghet kommer att göra Sollentunahems fastigheter attraktiva även i framtiden.

Underhållskostnad



Arbete för ökad trygghet

Förbättrad städning av allmänna utrymmen och ökad trygghet i bostadsområdet. Det efterlyste hyresgästerna i den senaste hyresgästenkäten och arbetet under året har varit inriktat på just detta.

Vartannat år genomför Sollentunahem en hyresgästenkät. Den senaste från 2014 visade goda resultat med undantag för två områden: trygghet och städning.

Missnöjet med städningen av allmänna utrymmen och känslan av otrygghet är något som Sollentunahem tar på stort allvar.

Under året har vi därför genomfört en upphandling av ny städfirma i ett antal av våra områden, med skärpta krav på hur städningen ska utföras. I dessa områden har vi också engagerat oberoende städbesiktningsspersoner som inspekterar städningen varannan eller var tredje vecka. Vid klagomål görs en akutbesiktning.

STÄDNINGEN FÅR BRA BETYG

Besiktningresultatet sätts upp på anslagstavlan i trappuppgångarna i form av en betygs skala 1–4. På så vis kan hyresgästerna se att vi följer upp hur städningen utförs. Betyget för städningen ligger i dag på mellan 3,5 och 3,98, vilket är ett mycket bra resultat.

I en del områden har städfirmorna själva infört system med städbesiktning och i andra är det fastighetsvärdarna som kontrollerar städningen och som vid klagomål gör extra kontroller. Vi kan konstatera att städningen överlag har blivit bättre efter dessa åtgärder.

När det handlar om hyresgästernas upplevelse av trygghet gör Sollentunahem vad vi kan för att förbättra bostadsområdena. Vi röjer bland buskar och träd. Nya upphandlingar av markskötseln kommer att genomföras under året.

I begreppet ökad trygghet kan också ligga att man känner sig hemma i området och känner igen sina grannar. Därför har vi på flera håll gjort i ordning och rustat upp grillplatser. En annan populär åtgärd har varit att utrusta träffpunkter med pingisbord. Genom att fortsätta skapa fler sådana mötesplatser för hyresgästerna hoppas vi öka tryggheten i det egna området.

En enkel men effektiv trygghetsskapande åtgärd är att förse dörrar till källarförråd, tvättstugor och liknande med fönster så att hyresgästerna ser om det finns någon obehörig där innan man går in. Under året har flera fastigheter utrustats med sådana dörrar.

FORTSÄTTER BYTA TILL BÄTTRE DÖRRAR OCH LÅS

Samtidigt fortsätter vi att byta ut entrédörrar till dörrar med god isolering och brytskydd. Vi installerar förlöpande elektronisk låsning på alla dörrar till allmänna utrymmen. Om en hyresgäst tappar bort sin låsbricka kan den enkelt spärras så att ingen obehörig kan använda den.





Belysning, både inne och utomhus, är ett område där vi ständigt arbetar för att bli bättre.



Soprum kan hållas stängda nattetid och vi river eller bygger om utrymmen som använts som värmestugor. Som en sista åtgärd kan vi införa kameraövervakning på utsatta områden.

Belysning, både inne och utomhus, är ett annat område där vi ständigt arbetar för att bli bättre. Vi byter ut eller sätter upp ny belysning där så krävs och målar också om allmänna utrymmen för att göra dem ljusare och därmed tryggare. Ny utrustning i tvättstugorna är en annan åtgärd som uppskattas av många av våra hyresgäster.

DE FLESTA ÄR NÖJDA MED SITT BOENDE

Resultatet av hyresgästenkäten visade att hyresgästerna överlag var nöjda med sitt boende. Ändå har den personliga tryggheten minskat i ett par områden. Det är tyvärr inte något som Sollentunahem som bostadsbolag kan råda över, men vi gör allt vi kan för att våra hyresgäster ska känna både trivsel och trygghet med sitt boende.

Lokalhyresgäster är ett viktigt inslag i ett bostadsområde. Lokalerna skapar liv och rörelse i området och ett mervärde för våra bostadshyresgäster.

Varje år får vi in många intresseförfrågningar om lokaler och vi lägger ner stor möda för att det ska bli en bra blandning av verksamheterna. Den vanligaste anledningen till att vi säger nej är antingen att det redan

finns konkurrerande verksamhet i närheten, eller att ventilationen inte klarar den tänkta verksamheten.

Under året skrevs 45 nya lokalhyreskontrakt omfattande 5 369 kvm. Under året skedde också 14 överlåtelser av lokalhyreskontrakt. Sollentunahems sammanlagda lokalyta är cirka 117 600 kvm, av vilka 9 520 är vakanta. Det ger en vakansgrad på 8,1 procent.

VARIERAT UTBUD SKAPAR GOD BOENDEMILJÖ

En stor del av våra lokaler hyrs av vårdinrättningar, till exempel har en specialistklinik flyttat in på Malmvägen 2–8, och på Malmvägen 12 blir det ett nytt LSS-boende (bostäder som är anpassade för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar). I Helenelund har ett nytt apotek öppnat, vilket kommer att påverka området positivt. En ny blomsterhandel kommer också att bidra till ökad trivsel i Helenelunds centrum.

Intresset är stort för att hyra lokal av Sollentunahem och vi får in många intresseanmälningar framför allt via vår hemsida. Lediga lokaler annonseras även ut i Lokalguiden och på liknande sajter.

Trygga och ändamålsenliga bostäder tillsammans med ett varierat utbud av service är vad som skapar trivsel för våra hyresgäster och därmed en god boendemiljö.

Energijakten fortsätter

Sollentunahem har höga ambitioner inom miljö och hållbarhet. Arbetet har hittills varit mycket framgångsrikt, och nu sätter vi upp nya mål för att ytterligare stärka vår miljöprofil.

För några år sedan anslöt sig Sollentunahem till det så kallade Skåneinitiativet, med målet att minska energianvändningen med 20 procent mellan 2007 och 2016. Det målet uppnådde vi redan 2014, alltså två år i förväg, men det betyder inte att vi har slagit oss till ro. Tvärtom – planeringen för nya energisparmål har redan dragit igång.

Ett sådant mål är att minska andelen köpt energi med 50 procent fram till år 2030 jämfört med 2015. Planeringen för hur detta ska uppnås drogs igång under året. Det handlar bland annat om att installera fler solcellspaneler på våra fastigheter, men vi ska också utreda om vi ska gå in i ännu ett vindkraftverk.

Parallellt med sådana investeringar kommer det att krävas ännu mer energisparåtgärder. Stora investeringar i energisparåtgärder riskerar att bli bortkastade om vi inte

samtidigt satsar på övervakning och drifoptimering av både nya och befintliga system. För att uppnå detta krävs kompetensutveckling och utbildning av våra medarbetare.

FÖRBÄTTRAT INOMHUSKLIMAT

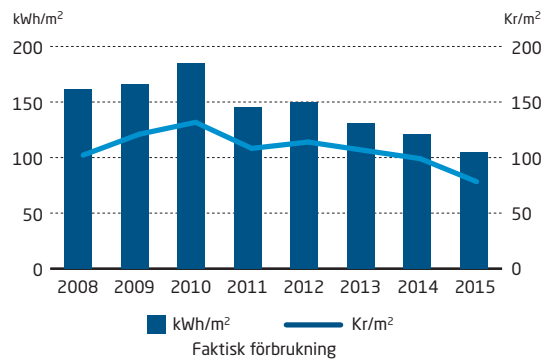
Under året har samtliga fönster bytts på Malmvägen. Detta förbättrar inomhusklimatet väsentligt, och eftersom de nya fönstren isolerar bättre har vi också justerat in värmesystemet i fastigheterna.

Ett annat energisparprojekt som ger stora besparingar är isoleringen av vindar i Skälby och Rotsunda. Dessutom har vi installerat värmepumpar på Skinnaråsvägen, Svalgången och i låghusen på Ribbings väg 15–21. Vi utreder också var fler värmepumpar kan installeras.

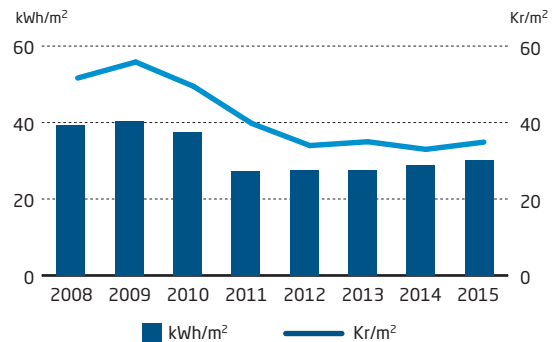
Sex viktiga energiprojekt under 2015

- Samtliga fönster har bytts ut på Malmvägen
- Isolering av vindar i Skälby och Rotsunda
- Värmepumpar har installerats på Skinnaråsvägen, Svalgången och Ribbings väg.
- Sollcellsanläggningen på Malmvägen har under året bidragit med 27 500 kWh, vilket sänkt fastighetens koldioxidutsläpp med cirka 25 procent.
- Vindkraftverket utanför Orsa har levererat 7 GWh till våra fastigheter.
- Vårt senaste byggprojekt Topplocket har standard för passivhus tack vare solceller på taket, FTX-ventilation och rörelsestyrd LED-belysning.

Fjärrvärmeförbrukning



Fastighetselförbrukning



Sollcellsanläggningen på Malmvägen 10 har under året bidragit med 27 500 kWh och sänkt fastighetens koldioxidutsläpp med cirka 25 procent. Vindkraftverket utanför Orsa, där Sollentunahem är en av delägarna, har under 2015 levererat närmare 7 GWh till våra fastigheter, vilket motsvarar ungefär hälften av Sollentunahems totala elförbrukning.

En ny upphandling av fler solcellsanläggningar kommer att inledas under våren 2016.

Vårt senaste byggprojekt Topplocket har standard för passivhus, bland annat tack vare solceller på taket, FTX-ventilation och rörelsestyrd LED-belysning i allmänna utrymmen och utomhus. För att klassas som passivhus ska energiförbrukningen i fastigheten ligga under 50 kWh per kvm, och Topplocket ligger på denna gräns.

MEDARBETARNA HITTAR MÅNGA ENERGITJUVAR

Energiförbrukning är en av de högsta kostnaderna inom fastighetsförvaltning. Det betyder att även ganska små förändringar kan ge goda resultat – både ekonomiskt och miljömässigt.

Därför fortsätter den dagliga energijakten i våra fastigheter, ett arbete där våra medarbetare spelar en mycket viktig roll. Det är de som ser var fastighetens energitjuvar finns och kan initiera åtgärder som inte behöver kosta mycket, men som ger stor effekt.

Finjustering och anpassning av värmesystem är exempel på ett sådant arbete som ofta sker i det tysta, men som har stor betydelse för Sollentunahems miljöprofil. Just det faktum att all personal utbildas och deltar i energijakten lyftes ju också fram som en avgörande faktor när Sollentunahem utsågs till Årets energiutmanare 2014.



En ny upphandling av fler solcellsanläggningar kommer att inledas under våren 2016.

Sollentunahem sätter en ära i att betraktas som ett hållbart bostadsbolag. Därför gör vi allt vi kan för att även underlätta för våra hyresgäster att leva miljövänligt. På vår hemsida finns faktablad om hur värme- och ventilationssystemen fungerar, tillsammans med energispärtips för hushåll. Möjlighet till sopsortering i anslutning till bostaden är en annan mycket uppskattad åtgärd.

MILJÖGRUPPEN FORTSÄTTER SITT ARBETE

Tidningen Botema, som kommer två gånger om året, innehåller i varje nummer råd om vad hushållen kan göra för att sänka sina energikostnader.

På Sollentunahem finns också en miljögrupp, som under flera år haft till uppgift att dokumentera och följa upp miljöarbetet samt föreslå åtgärder till ledningsgruppen. Gruppen kommer nu att förnyas, men arbetet kommer att fortsätta i samma anda.

I likhet med tidigare år har Sollentunahem under 2015 satsat stort på miljö- och energisparprojekt. Resultaten hittills är mycket uppmuntrande och inspirerar oss till nya ansträngningar. Kombinationen av framgångsrika investeringar och besparingar gör att vi även i framtiden kommer att vara ett attraktivt bostadsbolag med hållbara satsningar för framtiden.

Hållbarhet utgör grunden

Hållbarhet handlar ofta om klimat- och miljöfrågor. Men begreppet hållbarhet har också en social dimension, som genomsyrar hela vår verksamhet. För på Sollentunahem är hållbarhet ingen trend, utan själva grunden för hur vi vill uppfattas.

1. INTRESSENER

Sollentunahem har en öppen och naturlig dialog med sina intressenter: Hyresgäster, bostadssökande, kommun och ägare, stat, medarbetare, långivare och massmedier.

2. VERKSAMHETSSTYRNING

Sollentunahems uppdrag är att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. Våra bostäder ska uppfylla högt ställda miljökrav, både inom nyproduktion och det befintliga beståndet. Dessutom ska vår verksamhet drivas med högt ställda krav både på ekonomi och affärsmässighet. En långsiktigt stark ekonomi är viktig för ett allmännyttigt bostadsbolag.

3. SOCIALT ANSVAR

Bostaden och boendemiljön har stor betydelse för människors möjligheter att leva ett bra liv. Sollentunahem är ett allmännyttigt bostadsbolag, och med det följer även ett samhällsansvar.

Sollentunahem bygger inte enbart bostäder, utan också olika vård- och äldreboenden. Vi har även fått i uppdrag att hjälpa kommunen att ordna bostäder till ensamkommande barn och nyanlända med permanent uppehållstillstånd.

Varje år erbjuder vi sommarjobb till kommunens unga, där vi försöker prioritera våra hyresgästers ungdomar. Vi tar emot praoelever när det är möjligt. Utöver det tar vi även emot studenter som söker praktikplats.

I ett samarbete med Arbetsförmedlingen har Sollentunahem också kunnat erbjuda en tillsvidareanställning.

4. MILJÖARBETE

Miljö och energieffektivitet står högt på agendan hos Sollentunahem. Alla våra nyproducerade bostäder ligger väl under Boverkets krav på energiåtgång. Vårt senaste projekt Toppocket tar ytterligare steg framåt, bland annat med solceller på taket.

I det befintliga beståndet pågår ett ständigt arbete med att förnya och rusta upp fastigheterna så att de uppfyller dagens krav, både när det gäller miljöpåverkan och de boendes krav på komfort. Under året har

stambytena i miljonprogrammet avslutats, fönsterbyten, installation av nya portar i husen, plus en mängd andra energisparåtgärder genomförts.

Begreppet hållbarhet stannar inte vid klimat- och miljöfrågor. För Sollentunahem har det också en social dimension. En social hållbarhet uppstår när människor känner samhörighet och delaktighet i sitt bostadsområde och där har Sollentunahem en viktig uppgift att fylla.

5. PERSONALARBETE

Ny vd, omorganisation och flera nya chefstillsättningar har präglat Sollentunahems inre arbete under året.

Personalomsättningen har ökat något, från en mycket låg nivå, liksom sjukfrånvaron. Desto viktigare är det då att vi fortsätter vår satsning på medarbetarnas hälsa.

Alla anställda har rätt till regelbunden hälsoundersökning. Dessutom får alla som så önskar ett friskvårdsbidrag för motion. Alla medarbetare får ergonomisk genomgång av sina arbetsplatser för att minska risken för arbetsskador.

6. MARKNAD

Intresset för att hyra en nyproducerad lägenhet hos Sollentunahem är fortfarande stort. Vid årsskiftet 2015/16 stod 41 891 i kö för en bostad hos Sollentunahem. Det är en ökning med över 4 000 bara på ett år och ett bevis på att bostadsbristen ökar. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Sollentunahem är sju år.

7. EKONOMI

Sollentunahem har en fortsatt stabil ekonomi. Vi bygger attraktiva bostäder i bra lägen och satsar på underhåll och boendemiljö, vilket gör att våra bostäder är lätta att hyra ut. Intäkterna är förutsägbara, vi vet hur mycket pengar som kommer in och när. Våra kostnader är på samma sätt relativt förutsägbara, då mycket är upphandlat på långa kontrakt.

För att vara ett allmännyttigt bostadsbolag har Sollentunahem förhållandevis stora kommersiella ytor, men den ekonomiska risken det vanligtvis skulle innebära vägs upp av att vår största hyresgäst är kommunen, som också är vår ägare.

”

*Bostaden och boendemiljön
har stor betydelse för människors
möjligheter att leva ett bra liv.*



Mycket av det kostnadskrävande underhållet av lägenheterna från miljonprogrammet är nu avslutat. Sollentunahem är lågt belånat och tack vare dagens låga ränteläge finns utrymme även för kommande underhåll och reparationer med fortsatt stabil ekonomi.

8. FASTIGHETER

Sollentunahems fastighetsbestånd förnygras fortlöpande tack vare att vi kunnat hålla en hög och jämn takt i nyproduktionen. Flera projekt finns på planeringsstadiet.

En stor del av vår förvaltning består av underhåll, förbättringar och energieffektiviseringar. Underhållet av bostäderna i det så kallade miljonprogrammet avslutades under året. Detta innebär att Sollentunahem är färdiga med upprustningen av miljonprogrammet, samtidigt som många andra bostadsbolag inte ens har inlett arbetet.

Vi kan således konstatera att Sollentunahem fortsätter att ligga i framkant bland de allmännyttiga bostadsbolagen.

Arbetsplats i förändring

Ny vd, en omorganisation och flera nya chefstillsättningar har präglat Sollentunahems inre arbete under året. För medarbetarna har det inneburit ett år av förändring, men också ett avstamp för framtiden.

Sollentunahem har under året formulerat en målbild för verksamheten, BOA, som står för boendemiljön, omvärlden och arbetsmiljön. Genom att arbeta med dessa tre värden ska Sollentunahem år 2030 ha uppnått visionen att vara det ledande företaget för ett hållbart boende.

Arbetet för att förankra denna målbild hos medarbetarna och hur den ska uppnås har varit intensivt. Medarbetarnas engagemang är ju på flera sätt avgörande för att visionen ska uppnås.

NY VD OCH NY ORGANISATION

En ny vd tillträdde under året och en ny organisation har införts. Flera medarbetare har fått ny hemvist i organisationen, ibland också förändrade arbetsuppgifter. En ny verksamhets- och affärsplan har också antagits av styrelsen.

Omorganisationer rubbar per definition de invanda rutinerna på en arbetsplats och den nya organisationen behöver tid för att stabiliseras. Desto viktigare är det att vi fortsätter att utveckla Sollentunahem som arbetsplats, där medarbetarna kan känna glädje och stolthet över det arbete man utför.

Under året har alla tjänstemän fått en ny ergonomisk genomgång av sina arbetsplatser. En liknande genomgång gjordes för två år sedan, nu har vi uppdaterat denna och genomfört nya arbetsplatsanalyser för att förebygga arbetsskador.

Alla anställda på Sollentunahem har rätt till regelbunden hälsoundersökning. Dessutom får alla som så önskar ett friskvårdsbidrag för motion. Sjukfrånvaron har stigit något jämfört med tidigare år, vilket understryker vikten av att företaget fortsätter satsa på medarbetarnas hälsa. Vi tror nämligen att det finns ett samband mellan möjligheten till hälsovård, upplevelsen av att ha ett meningsfullt arbete och låga sjuktal.

Löne- och utvecklingssamtal med medarbetarna hålls regelbundet av respektive chefer. Personalomsättningen har ökat något jämfört med tidigare år.

En organisations ledarskap har stor betydelse för medarbetarnas förtroende. Tidigare års arbete för att utveckla ledarskapet kommer att återupptas.

Varje år genomförs en personalkonferens. Under årets konferens ägnades en stor del av tiden åt att medarbetarna fick formulera hur man kan bidra till att Sollentunahems vision om att bli det ledande företaget för ett hållbart boende ska bli verklighet.

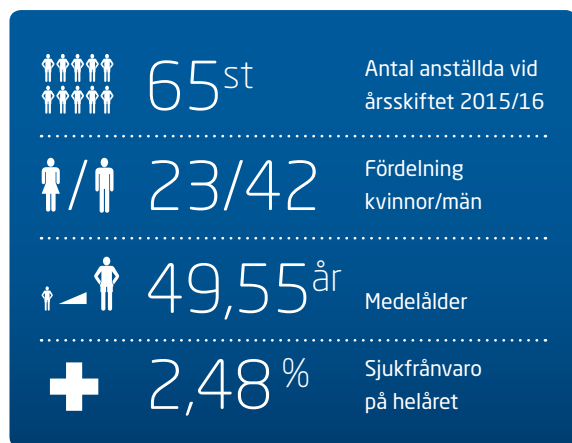
PRAKTIKPLATSER OCH SOMMARJOBBS FÖR UNGA

I likhet med tidigare år har Sollentunahem även under 2015 erbjudit praktikplatser till studenter inom vårt område. Vi har även kunnat ge sommarjobb åt ett 20-tal unga i Sollentuna kommun. När det gäller sommarjobben försöker vi prioritera våra hyresgästers ungdomar. Om det är möjligt tar vi även emot praoelever.

I ett fortsatt samarbete med Arbetsförmedlingen har vi under året kunnat erbjuda en person en tillsvidareanställning.

En gång i månaden hålls ett frukostmöte för att informera medarbetarna och ge alla möjlighet att ställa frågor direkt till ledningen. Under dessa möten kan också olika avdelningar informera varandra om nyheter inom respektive arbetsområde. Varje månad kan även medarbetare nominera kollegors handlingar eller insatser som kan kopplas till Sollentunahems värdeord: affärs-mässighet, omtanke och kommunikation.

År 2015 har på flera sätt inneburit en omstart för både medarbetare och organisationen som helhet. När vi nu blickar framåt känner vi att vi har klarat av startsträckan och att medarbetarna är väl förberedda och rustade för att Sollentunahem ska leva upp till visionen om ett – på alla sätt – hållbart boende.



Ledning

Sollentunahems organisation består av tre avdelningar och en vd-stab.



Från vänster: Helena Ericson, HR-chef; Mikael Dahlberg, fastighetschef; Karin Sundell, ekonomi- och finanschef; Martin Lindfors, vd; Christer Legnerfält, bolagsjurist och uthyrningschef; Lena Messing, vd-assistent.

Fastighetsavdelningen

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

Uthyrningsavdelningen

Ansvarar för uthyrning av bostäder och lokaler, juridik- och avtalsfrågor samt reception och kontorservice.

Ekonomiavdelningen

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresfakturering.

Vd-staben

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för information, marknadsföring, HR-frågor och IT.

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av fyra ledamöter och fyra suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2015 intill ordinarie årsstämma 2016, som äger rum den 21 mars.

LEDAMÖTER



Maria Stockhaus
Ordförande



Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande



Julia Mäkitalo
Blent
2:e vice ordförande



Seppo Karmitsa

SUPPLEANTER



Folke Anger



Ulf Zettervall



Kjell Ericson



Hans Jakobsson



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för år 2015.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem ägs, sedan den 14 april 2011, till 100 procent av Sollentuna kommun (org. nr 212000-0134). Innan dess var Sollentunahem dotterbolag till Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag. Bolaget har 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.

INTRASSEORGANISATIONER

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

AFFÄRSIDÉ

Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Projektet Topplocket med 120 lägenheter, 2 lokaler samt 2 bokaler, påbörjades under år 2015 och första inflyttning beräknas till årsskiftet 2016/2017.

Bolaget har åtta tänkta nyproduktionsprojekt i projektering (med totalt cirka 740 lägenheter) per den 31 december 2015.

Stambyten av 24 lägenheter har utförts under år 2015 (204 lägenheter 2014). Totalt sedan 2010 har 1 394 lägenheter genomgått stambyte.

Under året har en ny vd tillträtt, med anledning av att tidigare vd har gått vidare till annan verksamhet under 2015.

I juni invigdes de tre vindkraftverk bolaget har tillsammans med Sollentuna kommun och Sollentuna Energi AB. Vindkraftverken står i Bösjövardens vindpark utanför Mora i Dalarna och har varit i drift sedan december 2014.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2015

till 99,8 procent (99,9 procent 2014). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 4,8 procent (5,0 procent 2014). Total omflyttning uppgår till i snitt 10,6 procent (10,5 procent 2014).

I Sollentunahems intresskö fanns vid årsskiftet cirka 41 900 personer (37 600 personer 2014) anmälda, varav cirka 3 500 personer (3 637 personer 2014) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2015 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 0,9 procent från och med den 1 april. Hyresförhandling avseende 2016 har i skrivande stund inte avslutats.

Lokalerna i beståndet (24,8 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2015 en uthyrningsgrad om 91,9 procent (90,4 procent 2014).

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 755 lägenheter (oförändrat mot föregående år), 1 048 lokaler (oförändrat mot föregående år) samt 3 246 garage- och parkeringsplatser (oförändrat mot föregående år).

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av Newsec per den 31 december 2015.

Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 8,7 miljarder kronor (8,0 miljarder kronor 2014).

Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 3,2 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 5,5 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 55 miljoner kronor jämfört med 226 miljoner kronor föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som genererades av en fastighetsförsäljning under 2014, 154 miljoner kronor.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 28 miljoner kronor.

FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,6 miljarder kronor (1,6 miljarder 2014). Genomsnittsräntan för året uppgår till 2,8 (3,2) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger cirka 17 procent under utfallet 2014, beroende på att genomsnittsräntan

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	635 035	620 769	592 002	558 155
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103 717	264 300	97 592	191 372
Avkastning på eget kapital (%)	2,6	12,6	4,1	10,3
Balansomslutning (tkr)	3 915 442	3 840 428	3 839 420	3 549 685
Soliditet, synlig (%)	54,2	53,5	47,9	49,8
Medelantal anställda	63	60	60	60

*Jämförelsetalen för år 2012 har inte räknats om enligt K3. År 2012 förelåg en koncern, här redovisas moderbolaget.

och genomsnittlig lånevolym har minskat. Samtliga lån säkerställs med pantbrev.

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 150,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,16 år (2,47) och räntebindningen till 2,31 år (3,12) på befintliga lån.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen är mycket stor och vi ser i dag inga risker för vakanser i bostadsbeståndet.

Sollentunahems fastigheter är lågt belånade och vi har en räntebindning på i snitt 2,31 år. Kortsiktigt bedömer vi risken för ökade räntenivåer som vi finansierar oss på som mycket låg.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämman förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 606 984 122
Årets resultat	54 847 264
Totalt	1 661 831 386

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna kommun	14 000 000
Att balansera i ny räkning	1 647 831 386
Totalt	1 661 831 386

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (36,77 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 21 mars 2016 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 14 000 000 kronor, varav 8 000 000 kronor avser utdelning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. 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 1 661 831 386 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 hemställan om en utdelning om 14 000 000 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	2015	2014
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	1,2	630 334	617 572
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 701	3 198
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		635 035	620 769
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	2,4,5,6	-242 766	-224 780
Underhållskostnader	7	-105 990	-94 689
Fastighetsskatt		-13 376	-13 468
DRIFTNETTO		272 903	287 832
Av- och nedskrivningar	8	-109 487	-111 040
BRUTTORESULTAT		163 416	176 791
Centrala adm- och försäljningskostnader	4,9,10	-14 639	-12 899
Resultat fastighetsförsäljningar	11	0	154 157
RÖRELSERESULTAT		148 777	318 050
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	305	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 365	-54 562
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 717	264 300
Bokslutsdispositioner	13	-35 437	-13 185
Årets skatt	14	-13 433	-25 299
ÅRETS RESULTAT		54 847	225 816

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 743 740	3 715 388
Inventarier	16	41 880	3 496
		3 785 620	3 718 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	17	40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 785 660	3 718 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 908	3 495
Skattefordran	18	25 718	18 540
Övriga fordringar	19	2 422	23 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 730	6 931
Kassa och bank	21	85 004	69 413
Summa omsättningstillgångar		129 782	121 504
SUMMA TILLGÅNGAR		3 915 442	3 840 428

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 606 984	1 399 142
Årets resultat		54 847	225 816
		1 661 831	1 624 958
SUMMA EGET KAPITAL			
		2 042 531	2 005 658
Obeskattade reserver	22	99 729	64 292
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	14	14 740	20 982
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	1 169 450	1 393 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	450 000	222 656
Leverantörsskulder		68 174	43 944
Övriga skulder	24	3 382	2 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	67 435	87 118
		588 991	356 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		3 915 442	3 840 428
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 644 413	1 640 438
Ansvarsförbindelse			
Ansvarsbelopp Fastigo		530	528

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	380 700	1 345 642	71 460	1 797 802
Överföring resultat föregående år	0	71 460	-71 460	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-17 959	0	-17 959
Årets resultat	0	0	225 816	225 816
Utgående balans 2014-12-31	380 700	1 399 142	225 816	2 005 658
Överföring resultat föregående år	0	225 816	-225 816	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-17 974	0	-17 974
Årets resultat	0	0	54 847	54 847
Utgående balans 2015-12-31	380 700	1 606 984	54 847	2 042 531

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		148 777	318 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	8	109 487	111 040
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier		-15	-154 219
		258 249	274 871
Erhållen ränta	12	305	811
Erlagd ränta		-45 364	-54 562
Betald skatt		-26 852	-11 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		186 338	209 453
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		14 491	6 512
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		5 601	-10 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206 430	205 949
Investeringsverksamheten			
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter		-135 662	-171 590
Utbetalning för förvärv av inventarier		-40 561	-2 078
Inbetalning från försäljning av fastigheter		0	9 860
Inbetalning från försäljning av dotterbolag		0	160 690
Inbetalning från försäljning av inventarier		15	62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-176 208	-3 057
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning för inlösen & amortering		0	-225 000
Upptagning av långfristiga lån		3 343	0
Utbetald utdelning		-17 974	-17 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 631	-242 959
Årets kassaflöde		15 591	-40 067
Likvida medel vid årets början		69 413	109 481
Summa likvida medel vid periodens slut*		85 004	69 413
*Likvida medel vid periodens slut			
Kassa och bank	21	85 004	69 413
Summa likvida medel vid periodens slut		85 004	69 413

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

BEDÖMNINGAR OCH UPSKATTNINGAR

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på värderarnas erfarenheter av jämförbara fastigheter.

INTÄKTSREDOVISNING

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

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 anläggnings-tillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 1.

Företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 6.

ERSÄTTNING 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 informella, 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.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu 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 eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar 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

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

Följande avskrivningstider tillämpas

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Tkr	2015	2014
Bostäder	456 512	453 075
Lokaler	154 275	144 508
Övrigt	19 547	19 989
Summa hyresintäkter	630 334	617 572

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av bostäder, lokaler, garage- och p-platser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3-5 år, men även längre avtal förekommer. Hyresavtal avseende bostäder, garage- och p-platser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

Leasegivare, hyresintäkter

Tkr	2015	2014
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	143 525	113 286
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	97 611	60 672
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	30 313	56 964
Summa	271 449	230 922

Företaget har under 2015 ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Typ	Yta
Vårdcentral	750
LSS-boende	588
Daglig verksamhet/Kulturverksamhet	380
Utbildning	308
Apotek	177

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 1 959 tkr (1 409 tkr).

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Tkr	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	24,1%	29,8%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	16,7%	16,7%

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Tkr	2015	2014
Övriga förvaltningsuppdrag	91	67
Försäkringsersättningar	180	0
Återvunna fordringar	245	310
Ersättningar från hyresgäster	2 442	2 185
Vinst avyttring inventarier	15	62
Övriga sidointäkter	1 728	574
Summa övriga förvaltningsintäkter	4 701	3 198

NOT 4 PERSONAL

Medelantalet anställda under året har varit 63 (60) st (22 kvinnor och 41 män). Antalet anställda vid årets slut var 65 (61) st, varav 23 (21) st kvinnor.

Tkr	2015	2014
Löner och andra ersättningar	29 293	28 590
Sociala kostnader:	12 497	12 590
varav pensionskostnader	2 780	3 011
varav pensionskostnader för styrelse och vd	360	599

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och vd med	2 529*	1 959
övriga anställda med	26 764	26 631

* Under året har vd-byte skett, vilket medför en viss överlappning av lönekostnaden.

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 18 månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster.

Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal. Styrelsen består av 3 kvinnor och 1 man (2 kvinnor och 3 män).

Företagets ledningsgrupp bestod 2015-12-31 av 3 kvinnor och 3 män (3 kvinnor och 3 män).

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Tkr	2015	2014
Fastighetskötsel	-75 076	-64 884
Reparationer	-40 328	-31 784
El	-12 424	-17 393
Vatten	-15 180	-15 871
Sopor	-13 129	-13 351
Fjärrvärme och fjärrkyla	-49 009	-50 717
Tomträttsavgäld	-3 171	-2 203
Fastighetsförsäkring	-2 977	-608
Kabel-tv	-1 848	-2 417
Hyres- och kundförluster	-857	-1 054
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	0	-14
Fastighetsanknuten administration	-26 100	-21 663
Övriga driftkostnader	-2 667	-2 822
Summa driftkostnader	-242 766	-224 780

NOT 6 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Operationell leasing

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

Leasetagare, tomträttsavgälder

Tkr	2015	2014
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	2 938	2 438
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	11 675	9 750
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	8 363	9 225
Summa	22 976	21 413

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	2015	2014
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 655 166	4 576 608
Investering	150 750	108 580
Försäljning/Utrangering	0	-30 022
Omklassificeringar	10 509	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 816 425	4 655 166
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-6 441	-6 073
Årets avskrivning	0	-368
Omklassificeringar	-11 981	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	0	11 981
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 364 665	-1 270 799
Årets avskrivningar	-106 505	-108 273
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	0	14 407
Omklassificeringar	-12 939	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 484 109	-1 364 665
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-192 011	-192 011
Omklassificeringar	14 411	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-177 600	-192 011
Utgående planenligt restvärde byggnader	3 154 715	3 110 470

MARK

Ingående anskaffningsvärde	391 341	392 118
Investering	27 053	0
Försäljning	0	-777
Omklassificeringar	7 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 894	391 341
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-7 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	0
Utgående värde mark	418 394	391 341

MARKANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	20 626	18 803
Investering	0	1 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 626	20 626
Ingående avskrivning	-3 815	-3 014
Årets avskrivning	-805	-802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 620	-3 815
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	16 006	16 811

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ingående anskaffningsvärde	196 766	135 492
Anskaffat under året	147 593	185 459
Kostnadsfört	0	-19 792
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-189 734	-104 392
Summa pågående ny- och ombyggnader	154 625	196 766
Summa Förvaltningsfastigheter	3 743 740	3 715 388
Taxeringsvärden: byggnader och mark	5 263 526	5 277 428
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	8 695 395	8 018 372

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per den 31 december 2015 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 8,7 miljarder kronor (8,0 miljarder kronor).

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år. Hyresinbetalningarna 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, uthyrd areor samt information om vakanta lokaler.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende 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 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 16 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Tkr	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	15 137	14 103
Inköp	40 561	2 078
Försäljning/utrangering	-331	-1 044
Omklassificeringar	-900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 467	15 137
Ingående avskrivningar	-11 641	-10 997
Försäljning/utrangering	331	953
Årets avskrivningar	-2 178	-1 597
Omklassificeringar	900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 588	-11 641
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	41 880	3 496

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tkr	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

Bolaget innehar 90 st aktier à nominellt 2 347 kr i SABO Försäkring AB (publ). Marknadsvärdet = 0.

NOT 18 SKATTEFORDRAN

Tkr	2015	2014
Skattefordran	25 718	18 540
Summa skattefordran	25 718	18 540

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

Tkr	2015	2014
Momsfordran	0	20 742
Fordran skattekonto	2 185	2 300
Fordran förvaltande bolag	0	26
Fordran kommunen	237	57
Summa övriga fordringar	2 422	23 125

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Tkr	2015	2014
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 888	4 461
Övriga upplupna intäkter	1 812	1 506
Övriga förutbetalda kostnader	1 030	964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 730	6 931

NOT 21 KASSA OCH BANK

Tkr	2015	2014
Kassamedel	34	9
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	84 970	69 404
Summa kassa och bank	85 004	69 413

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

Tkr	2015	2014
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	7 131	0
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	15 837	15 837
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	16 270	16 270
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	32 185	32 185
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	28 306	0
Summa obeskattade reserver	99 729	64 292

NOT 23 FASTIGHETSLÅN

Tkr	2015	2014
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 169 450	1 393 450
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgenföreligger inte.		
Kortfristiga lån	450 000	222 656

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

	Marknadsvärde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkliga värden 2015-12-31		
- swappar övervärde	-58 090	1 100 000
	-58 090	1 100 000

Derivatinstrument verkliga värden 2014-12-31

- swappar övervärde	-71 942	1 250 000
	-71 942	1 250 000

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Bolaget tillämpar inte verkligt-värde-redovisning av derivatinstrument då dessa endast innehåller i säkringssyfte. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredo visas under räntekostnader.

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

Tkr	2015	2014
Momsskuld	695	0
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 570	1 529
Förskott från kunder	1 116	799
Summa övriga skulder	3 382	2 327

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	2015	2014
Förskottsbetalda hyror	53 131	64 701
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 557	4 580
Upplupna räntekostnader	4 692	4 286
Övriga upplupna kostnader	5 055	13 551
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 435	87 118

Sollentuna den 19 februari 2016

Maria Stockhaus
Ordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Julia Mäkitalo Blent
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Martin Lindfors
Vd

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sollentunahem, org.nr 556191-9191

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 17–29.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Sollentunahems finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättnings-skyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 februari 2016
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2015.

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.

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 ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Sollentuna den 16 februari 2016

Jan-Eric Nyberg

Stina Bergman Ericsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

Nyckeltal

	Se def.	2015	2014	2013	2012	2011	2010
LÖNSAMHET							
Driftnetto, mnkr	1)	273	288	211	198	188	166
Förvaltningsresultat, mnkr	2)	104	110	52	53	151	52
Periodens/Årets resultat, mnkr	3)	55	230	30	170	137	470
Direktavkastning, %	4)	7,8%	8,3%	7,1%	7,4%	8,1%	7,2%
Avkastning på eget kapital, %	5)	2,6%	12,6%	1,7%	10,3%	9,0%	44,7%
Avkastning på totalt kapital, %	6)	4,1%	8,5%	3,0%	7,7%	4,6%	17,6%
RISKBEDÖMNING							
Räntetäckningsgrad, %	7)	602%	529%	381%	383%	437%	466%
Räntebidrag, mnkr		0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,9
Räntebidragsberoende, %	8)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,2%
Vakansgrad lokaler, %	9)	8,1%	9,6%	26,0%	11,8%	10,4%	11,0%
Avflyttningsfrekvens, %	10)	4,8%	5,0%	5,9%	5,7%	5,6%	7,8%
KAPITAL OCH FINANSIERING							
Likviditet, %	11)	22,0%	34,1%	34,9%	42,1%	25,5%	73,0%
Soliditet, synlig %	12)	54,2%	53,5%	47,4%	49,8%	51,2%	54,3%
Soliditet, justerad %	13)	67,5%	66,4%	63,6%	64,9%	62,4%	64,6%
Skuldsättningsgrad ggr	14)	0,8	0,8	1,0	0,9	0,7	0,7
Bruttolåneränta, %	15)	2,8%	3,2%	3,2%	3,6%	3,4%	3,3%
Nettolåneränta, %	16)	2,8%	3,2%	3,2%	3,6%	3,4%	3,2%
FÖRVALTNING							
Hyra bostäder/m ²	17)	1 217	1 198	1 163	1 115	1 044	981
Hyra lokaler/m ²	18)	1 221	1 096	1 095	1 102	1 099	1 082
Driftskostnader/m ²	19)	477	435	442	453	435	490
Underhållskostnader/m ²	20)	208	183	279	253	245	173
Driftnetto/m ²	21)	536	557	415	403	390	346
PERSONAL							
Medelantal anställda	22)	63	60	60	60	60	65
FASTIGHETSUPPGIFTER							
Lägenhetsyta, m ²		382 792*)	386 526*)	384 798*)	384 230*)	378 917*)	374 272*)
Lokalyta, m ² , netto		126 371*)	129 873*)	124 676*)	106 150*)	104 624*)	106 864*)
Antal lägenheter							
lokaler		5 755	5 755	5 848	5 698	5 771	5 568
garage, bilplatser		1 048	1 048	989	945	915	864
		3 246	3 246	3 268	3 284	3 355	3 634
Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggn), mnkr		3 744	3 912	3 624	3 419	3 018	2 692
Fastigheternas taxeringsvärde, mnkr		5 264	5 277	5 176	4 631	4 277	4 178

* För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2010, 2011, 2012, 2013 och 2014 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, dödsbon 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) **Hyror bostäder/m²** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta.
- 18) **Hyror 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 bolaget, enligt BFN:s definition.

Lägenheter och lokaler

Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER				
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde	
Rotsunda															
Riset 03, Skvadronsvägen 1-3	20	1957	989	1 305	8		10					18	41	3	18
Röken 03, Rotsunda torg 2-4	20	1957	996	1 183					12			12	35	1	7
Ryttaren 01, Rotsunda torg 1-7	20	1957	2 200	1 192	8	2	18		6	1		35	965	10	1 657
Röken 05, Rusthållarevägen 6-16	23	1949	3 089	1 171			42	12				54	427	27	11 674
Rosten 01, Rusthållarevägen 18-20	23	1949	1 030	1 178			14	4				18	85	2	3 995
Röken 01, Rusthållarevägen 3-11	23	1949	2 364	1 186			45					45	160	3	8 777
Ränseln 01, Rusthållarevägen 13-17	23	1949	1 301	1 173			3	15				18	185	5	5 457
Röken 02, Skvadronsvägen 2-6	23	1949	892	1 169				12				12	660	11	4 311
Riset 01, Drabantstigen 2-4	23	1949	1 030	1 176			14	4				18	134	5	4 858
Regeln 01, Drabantstigen 1-5	23	1949	1 714	1 191	5	22	6					23	48	4	6 586
Runan 01, Drabantstigen 7-11	23	1949	1 808	1 185	3	24	6					33			7 225
Röken 04, Rusthållarevägen 1-2, 4	37	1980	3 917	1 014			5	6	21	7		39	460	15	9 134
Rotebro 4:10, Paviljonger, Staffans väg 11	800	2000	704	1 141			16					16			0
Rotebro															
Ritbordet 03, Gillbostråket 45-61	36	1977	1 368	971	10	12	2					24	10	1	1 760
Ritbordet 04, Gillbostråket 27-43	36	1977	1 575	1 050	1	21	2					24	128	10	2 331
Ritbordet 05, Gillbostråket 91A-97B	36	1977	672	1 004				5	3			8			1 040
Ritbordet 06, Gillbostråket 83A-89B	36	1977	672	998			1	4	3			8			1 035
Ritbordet 07, Gillbostråket 73A-79B	36	1977	672	999			1	4	3			8			1 035
Ritbordet 08, Gillbostråket 65 m.fl	36	1977	672	1 004			1	3	4			8			1 036
Ritbordet 09, Gillbostråket 7-23	36	1977	1 575	952	1	21						22	30	3	1 982
Ritaren 04, Sturevägen 108A-120B	36	1977	1 043	1 005			4	10				14			1 640
Ritaren 05, Sturevägen 96A-106B	36	1977	910	1 009			4	6	2			12			1 427
Ritaren 06, Sturevägen 84A-94B	36	1977	910	1 008			4	6	2			12			1 427
Ritaren 07, Kung Hans väg 185A-191B	36	1977	632	1 000				6	2			8			988
Ritaren 08, Kung Hans väg 171A-183B	36	1977	1 043	1 009			4	10				14			1 658
Ritaren 09, Kung Hans väg 159A-169B	36	1977	910	1 007			4	6	2			12			1 427
Ritaren 10, Kung Hans väg 85-97	36	1977	978	986	10	6	2					18	62	2	1 276
Ritaren 11, Kung Hans väg 47-79	36	1977	2 346	975	20	18	4					42	241	5	3 971
Ritaren 18, Kung Hans väg 9-43	36	1977	2 736	969	20	24	4					48	209	3	3 601
Ritaren 23, Rotebrovägen 31-61	36	1977	2 346	970	20	18	4					42	320	23	3 094
Ritaren 24, Rotebrovägen 1-27	36	1977	1 956	976	20	12	4					36	47	4	2 886
Ritaren 25, Rotebrovägen 93A-99B	36	1977	672	1 004			4	4	4			8			1 386
Ritaren 26, Rotebrovägen 67A-77B	36	1977	910	1 009			4	6	2			12			1 954
Ritaren 27, Rotebrovägen 79A-91B	36	1977	1 043	1 010			4	10				14			1 623
Ritsalen 02, Gillbostråket 8	36	1977	1 118	1 504	26							26	5 705	36	6 142
Ritaren 33, Kung Hans väg 7	47	2003	1 698	1 545	2	14	8					24			16 429
Ritbordet 10, Rotebro torg 1-7	47	2003	1 944	1 608	12	14	4	3				33	474	6	20 189
Ringaren 2, Ytterbyvägen 4	139	1992	1 171	1 181	1	6	5	2				14	4	1	6 171
Rotsunda gård															
Rotstocken 1, Amogränd 1 m.fl	40	1986	9 279	1 160	5	19	27	52	3		106	337	7		32 832
Rotfrukten 2, Skinnarösvägen 5-13 m.fl	41	1990	11 460	1 178			70	56	14		140	950	10		70 821
Rökpipan 2, Kihlgrens väg 13-19 m.fl	42	1990	4 174	1 167	3	9	34	6	3		55	929	13		37 633
Rökmolnet 1, Kihlgrens väg 5-11 m.fl	42	1990	1 447	1 170	1	3	12	2	1		19	1 012	7		14 919
Rörposten 1, Rotsundagårdsvägen 22-62	42	1990	7 235	1 169	5	15	60	10	5		95	907	7		61 794
Norrviken															
Nattvakten Vespergränd 29-31	38	1982									0	3 785	8		36 112
Nattugglan 01, Stinsgränd 5-10 m.fl	39	1984	4 890	1 086	5	45	16		3	1	70	218	33		14 037
Nattugglan 02, Stinsgränd 2-4 m.fl	39	1984	2 920	1 089	2	26	14				42	58	14		7 996
Fiskmäsen 14, Rallaregränd 1 m.fl	39	1984	2 304	1 092				11	2	1	14	35	7		6 341
Norrviken 2:13, Johan Berndes väg 5-7	78	2000									0	3 485	1	46 ⁵	36 038
Viby															
Vinväxten 2, Stallet, Lilla Viby gård	44										0	290	1		0
Edsberg															
Ekoxen 01, jaktstigen 1-5 m.fl	27	1957	7 952	1 153	28	84	28				140	697	37		16 801
Ekbacken 02, Skyttevägen 2	27	1957	2 044	1 151	8	21	7				36	790	10		4 887
Ekorren 01, Skyttevägen 5-17	27	1957	3 653	1 154	2	45	12	3			62	153	24		7 554
Eklövet 01, Skyttevägen 19-23	27	1957	1 649	1 156	2	21	6				29	109	3		4 403
Ekbacken 03, Skyttevägen 4-16	27	1957	3 730	1 155	14	37	13	3			67	524	30		5 789
Ekstocken 01, Skyttevägen 18-22	27	1957	7 473	1 155	26	80	25				131	353	17		12 749
Eklövet 02, Skyttevägen 25	27	1957	2 287	1 156	8	24	8				40	45	3		5 110
Eklövet 03, Skyttevägen 27	27	1957	2 287	1 156	8	24	8				40	46	5		6 203
Ekvatorn 01, Drevkarlstigen 3	29	1963	7 196	1 205	28	27	23	27			105	36	2		42 364
Ekvatorn 02, Drevkarlstigen 1	29	1963	7 108	1 203	24	26	24	27			101	58	4		33 509
Ekvatorn 03, Drevkarlstigen 2	29	1963	7 797	1 202	27	28	26	30			111	6	2		36 758
Ekvatorn 04, Drevkarlstigen 4	29	1963	6 474	1 210	25	24	22	23			94	10	4		30 648

Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Edsberg fortsättning														
Ellipsen 01, Muskötstigen 5	29	1963	4 084	1 233	18	14	17	15		64	15	3		424
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 209	19	15	16	16		66	6	1		49 223
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 147			42	18		60	104	11		13 218
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 166			39	15		54	142	14		13 093
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 157			43	18		61	238	10		13 758
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 780	1 165	8		42	18		68	327	9		15 218
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 177			43	18		61	215	12		16 701
Ellipsen 03, Ribbings väg 5A-C	29	1963	3 421	1 172	19		40			59	10	1		11 795
Ellipsen 04, Ribbings väg 7A-C	29	1963	3 838	1 171	23		44			67	10	1		13 345
Ellipsen 05, Ribbings väg 9A-C	29	1963	3 560	1 179	21		41			62	18	3		12 289
Etiketten 02, Edsbergs torg m.fl	30	1964, 2005, 2011	6 646	1 360	39	25	15	22	4	105	6 281	38		169 876
Esplanaden 03, Armborstvägen 6-12	43	1994	7 725	1 254	7	52	22	22		103				64 112
Ekvatorn 06, Drevkarlstigen 5	43	1994									450	1		2 751
Ekvatorn 05, Drevkarlstigen 8-10	43	1994	2 705	1 226		11	10	6	5	32				20 391
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 606	1 255	5	13	5			23	664	16		18 299
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 374	11	18	24			53	34	2		50 476
Eliten 2, Äldreboende, Ribbings väg 85-87 m.fl	54	2006								0	5 569	4	48 ⁵	75 400
Ekipaget 1, Äldreboende, Ribbings väg 26-28	56	2012								0	6 895	1	100 ⁵	114 289
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91:an)	80	1970	2 174	1 740	93	3				96	2 046	25		39 594
Sjömannen 9, Gruppboende Gransångarev. 9A	151	1993								0	891	2	12 ⁵	10 157
Häggvik														
Skålen 02, Västervägen 1-23	21	1950	3 960	1 152	8	56	8			72	411	15		11 851
Skivan 01, Skälbyvägen 1-15	21	1950	3 231	1 155	6	36	6	4	2	54	721	13		10 648
Sångaren 06, Västervägen 33-37	22	1948	926	1 156		4	4	4		12				2 921
Spaden 02, Minervavägen 4-8 m.fl	24	1951	7 979	1 158	12	93	18	10		133	1 573	42		18 282
Skopan 01, Skälbyvägen 18A-18B	25	1952	1 192	1 151	2	2	3	8		15				4 889
Spettet 03, Häggviksvägen 12-16	28	1958	5 645	1 185	6	9	69			84	8	2		39 219
Spettet 04, Studievägen 2-16 m.fl	28	1958	3 299	1 184	12	31	6	6	2	57	2 028	32		23 970
Släggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	974	19	6	163		11	199	591	30		7 840
Spaden 01, Seniorboende, Minervav. 8A,B m.fl	46	1995	3 184	1 314	9	23	11	4		47	1 630	4		29 504
Sångaren 07, Västervägen 25-31	76	1948	1 005	1 128	2	16				18	281	3		4 739
Tureberg														
Tribunen 01, Vänortsstråket 63-71	34	1969	8 832	982	10	21	69	10		110	1 302	38		5 915
Tribunen 02, Vänortsstråket 55-61	34	1969	6 408	982	6	14	50	8		78	1 237	42		4 558
Traktören 06, Malmvägen 16A-C	35	1972	5 260	1 242	26		2	46		74	2 532	24		42 301
Traktören 07, Malmvägen 14A-C	35	1972	5 260	1 255	27		3	45		75	2 689	24		38 356
Traktören 08, Malmvägen 12A-C	35	1972	5 260	1 260	27		3	45		75	2 558	17		38 259
Traktören 09, Malmvägen 10A-C	35	1972	5 259	1 266	28		4	44		76	3 272	7		62 301
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 203	27	27	54			108	1 944	11		35 003
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 249	37	24	53	1		115	971	7		48 251
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 274	54	27	54			135	628	7		47 858
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 348	3	71				79	9 348	10		54 347
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 m.fl	57	2011	6 505	1 644	5	25	27	30		87	1 609	30		140 819
Torget 1, Allfarvägen 1 m.fl	58	2012-2013	9 476	1 630	3	33	36	35	11 ⁷	118	5 490	12	40 ⁵	262 933
Terrinen 2, Bygdevägen 15 m.fl	61	2013-2014	5 178	1 630	10	22	39	5		76	284	4	41 ⁵	170 789
Terrinen 1, Tingsvägen 20 m.fl	61	2013-2014	3 412	1 568		8	18	12	4	42	1 901	4		169 575
Traversen 22, Turebergs allé 14 m.fl	62	2010-2011	4 139	1 672	7	25	22	8		62	313	2		68 377
Traversen 21, Turebergs allé 12 m.fl	62	2010-2011	5 418	1 675	12	33	29	8		82	187	4		96 183
Centrum 2, Turebergshuset, Turebergs torg 1	132	1975								0	16 513	77		78 621
Centrum 11, Biblioteket, Aniaraplatsen 2	133	1996								0	5 446	16		41 872
Träbjälken 20, Tors backe, Turebergsv 8-14	135	1990	4 079	1 141	1	71				72	1 556	4		53 097
Heleneö														
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 193	7	23				40	260	5		14 175
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 206	2	8				10	13	1		4 772
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 130	25	27	92	22		166	1 291	27		83 842
Hyresgästen 4, Heleneö C	33	1971								0	4 944	26		2 578
Hållplatsen 8, Lenalundsgården, äldreboende	48	1999								0	2 532	1	40 ⁵	17 810
Huvan 16, Åkerbo, gruppboende	134	1986								0	1 130	1	27 ⁵	17 143
			382 792	1 217	1 044	1 898	1 930	796	66	5 755	126 371	1 125	354	3 154 506

- 1) 26 lgh gruppboende
- 2) 23 lgh seniorboende
- 3) 47 lgh seniorboende
- 4) 72 lgh seniorboende
- 5) 46 lgh trygghetsboende
- 6) Ytan ingår i lokalytan
- 7) inklusive 2 st 6 rok





**Det goda
hemmet**

