

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

Vi gör var dag bättre.

Våra värdeord

Affärsmässighet, omtanke och engagemang.

Våra kunder

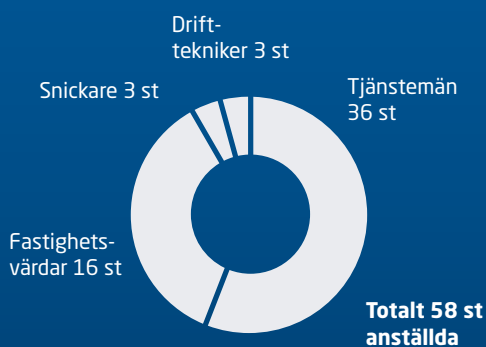
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

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 5 752 lägenheter, 1 140 lokaler och 3 296 garage- och parkeringsplatser.
- Under 2017 omsatte Sollentunahem 628 miljoner kronor och resultatet blev 61 miljoner kronor.
- Genomsnittshyran under 2017 var 1 256 kronor per kvadratmeter och år.



Innehåll

Vd har ordet	3
Ledning	4
Styrelse	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Noter	16
Revisionsberättelse	22
Granskningsrapport	25
Nyckeltal	26
Definition av nyckeltal	27
Lägenheter och lokaler	28



Årsredovisningen är producerad av AB Sollentunahem i samarbete med Masscreation Reklambyrå AB.
Tryck: Strokirk-Landströms AB 2018.



Förberett för framtiden

Kommunen växer, nya spelregler på bostadsmarknaden och klimatmål är viktigare än någonsin. Under året har vi lagt grunden för framtiden. De nya ägardirektiven om att dela bolaget, sälja och bygga nytt blev en kick att höja blicken för Sollentunahem. Nu siktar vi på att leverera de attraktiva boendemiljöer våra hyresgäster vill ha.

Under de kommande tio åren räknar politikerna med att Sollentunas befolkning växer med omkring 15 000 invånare. Nya bostäder måste byggas men även investeringar i skolor, förskolor, omsorgsfastigheter och idrottsanläggningar behövs. I december 2016 beslutade Sollentuna kommunfullmäktige att Sollentunahem ska delas i flera bolag, att cirka 2 000 lägenheter ska säljas och att 1 500 nya lägenheter ska byggas fram till 2025.

Förändringen som Sollentunahem nu går igenom är historisk. Under 2017 har vi arbetat med att förbereda bolaget inför den delning som står för dörren. Vi gjorde ett starkt år ekonomiskt vilket kommer underlätta övergången till att bli ett mindre men spänstigare bolag. Hållbarhet har varit ett ord som på många sätt präglat 2017. Det vi gör här och nu har stor inverkan på framtiden. Det gäller globalt och det gäller inom Sollentunahem. I år är det också första gången som årsredovisningen kompletteras med en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet består av tre delar – social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.



Hemkänslan ska inte smyga sig på när man kommit in och låst dörren, den ska infinna sig redan då man kliver av bussen.

2017 var också året då vi lämnade skrivborden för att möta människorna som bor i våra fastigheter. Framåt kommunicerar vi mer och bättre med våra hyresgäster som ju bidrar i arbetet att skapa attraktiva boendemiljöer! Områdesplaner upprättas för en platsspecifik målbild. De kan innehålla små åtgärder som att till exempel starta en odling på gården, men också visa på hur mervärden kan tillföras genom byggnation av nya bostäder.



Att utforma bostadsområden och bostadsmiljöer innebär ett stort klimatansvar. Vi har lyckats sänka energiförbrukningen i våra fastigheter med 28 procent de fyra senaste åren. Bra materialval, låg energiförbrukning och solpaneler på taken har också lett till att vår nybyggnation i kvarteret Topplocket fått Svanen-certifiering. I kvarteret Traktören vill Sollentunahem bidra till Turebergs utveckling och ge större möjlighet att välja olika typer av bostäder i området. Här har vi startat en detaljplanändring för att bygga cirka 86 nya lägenheter i form av små radhus på befintliga tak och ett 16 våningar högt hus på gården, framför allt i trä.

När jag ser tillbaka på 2017 blir jag stolt. Förändring leder ofta till något positivt – men att ge sig ut på okänd mark kräver mod. Jag är stolt över alla mina medarbetare som visat stor framåtanda och lyckats vända oro inför framtiden till tilltro. 2018 ska vi hitta balansen mellan ambitionsnivån i planerna och leveransen i det dagliga.

MARTIN LINDFORS, VD

Ledning

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

Förvaltningsavdelningen

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

Uthyrningsavdelningen

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

Fastighetsutvecklingsavdelningen

Ansvarar för nyproduktion och större ROT-projekt.

Ekonomiavdelningen

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresfakturering.

Vd-staben

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



Jenny Gibson
fastighets-
utvecklingschef

Helena Ericson
förvaltningschef

Lena Messing
vd-assistent

Karin Sundell
ekonomi- och
finanschef

Christer Legnerfält
bolagsjurist och
uthyrningschef

Martin Lindfors
vd

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av fyra ledamöter och fyra suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2017 intill ordinarie årsstämma 2018, som äger rum den 9 april.



Tahir Qureshi
suppleant

Maria Stockhaus
ledamot
ordförande

Hanna Clerkestam
ledamot
1:e vice ordförande

Folke Anger
suppleant

Kjell Ericson
suppleant

Julia Mäkitalo Blent
ledamot
2:e vice ordförande

Ulf Zettervall
suppleant

Seppo Karmitsa
ledamot



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för år 2017

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem ägs, sedan den 31 december 2016 till 100 procent av Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) som i sin tur ägs till 100 procent av Sollentuna kommun. Innan dess var Sollentunahem dotterbolag till Sollentuna kommun. Bolaget har säte i Sollentuna kommun.

Sollentunahem äger sedan den 15 december 2016 100 procent av Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB (org. nr 559087-2445), Sollentuna Kommunfastigheter AB (org. nr 559087-2452), Sollentunafastigheter 1 AB (org. nr 559087-2478), Sollentunafastigheter 2 AB (org. nr 559087-2486) samt Sollentunafastigheter 3 AB (org. nr 559087-2494). I Sollentuna Kommunfastigheter har transaktioner skett, resterande fyra bolag är vilande per den 31 december 2017. Samtliga bolag 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.

INTRESSEORGANISATIONER

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation), FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening). Bolaget var medlem i Fastighetsägarna Sverige AB fram till årsskiftet 2016/2017.

AFFÄRSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPS-ÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Under året har ett gediget arbete lagts ner på framtagande av en delningsplan i enlighet med de ägardirektiv som beslutades om i december 2016. Delningsplanen antogs i maj och inlämnades till Bolagsverket i juni månad. Till följd av att 16 hyresgäster har bestridit delningsplanen, behandlas ärendet av Attunda tingsrätt, som fortfarande inte har beslutat i ärendet.

Fyra bostadsrättsföreningar motsatte sig Sollentunahems ansökan om dispens från hembudsskyldighet i samband med den delning som ska genomföras när delningsplanen träder i kraft. Hyresnämnden beslöt att

medge Sollentunahem dispens för de två bostadsrättsföreningar där fastigheterna delas till Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB, men inte för de två bostadsrättsföreningar där fastigheterna delas till Sollentunafastigheter 3 AB. De två bostadsrättsföreningar där Hyresnämnden medgav Sollentunahem dispens, har överklagat beslutet till Hovrätten, som väntas fatta beslut tidigast i mars 2018.

Projektet Topplocket med 120 lägenheter, 2 lokaler samt 2 bokaler, påbörjades under år 2015 och har färdigställts med etappvis inflyttning i samtliga lägenheter mellan mars och september 2017. Det pågår ett skiljedomssärende hänförligt till byggnationen av Topplocket mellan Sollentunahem och en entreprenör. En avsättning är gjord avseende den tvisten, 24 Mkr.

Omkring 15 lägenheter har färdigställts genom ombyggnad av tidigare lokaler.

Vidare har 50 lägenheter i paviljonger med tidsbegränsat bygglov färdigställts i Edsberg. Bygglovets överklagades i två instanser, som dömde till bolagets fördel. Dessa bostäder, som främst är avsedda för nyanlända ensamhushåll, kommer också att upplåtas till ungdomar för att fylla lägenheterna och för att främja integrationen.

Trots överklaganden och förseningar i detta projekt har bolaget kunnat hjälpa kommunen med att ordna bostäder för samtliga nyanlända som fördelats till Sollentuna. Även lägenheter från det ordinarie beståndet har tilldelats för detta ändamål.

Bolaget har nio pågående nyproduktionsprojekt med totalt cirka 750 lägenheter per den 31 december 2017. Utöver dessa har ansökan om att starta nya detaljplaner skickats till stadsbyggnadsnämnden och samtal pågår om vilka av dessa som ska prioriteras för att nå målet om 1 500 lägenheter färdigställda senast 2024.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2017 till 99,0 procent (99,8 procent 2016). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 4,8 procent (4,4 procent 2016). Total omflyttning uppgår till i snitt 10,6 procent (9,2 procent 2016).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 43 050 personer (41 900 personer 2016) anmälda, varav cirka 3 480 personer (3 500 personer 2016) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2017 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 0,75 procent från och med den 1 januari. Hyresförhandling avseende 2018 resulterade i en höjning om 0,9 procent i genomsnitt.

Lokalerna i beståndet (25,0 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2017 en uthyrningsgrad om 91,1 procent (92,8 procent 2016).

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 752 lägenheter (+184 jämfört med föregående år), 1 140 lokaler (+32 jämfört med föregående år) samt 3 296 garage- och parkeringsplatser (+50 jämfört med föregående år).

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2017. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 10,3 miljarder kronor (9,7 miljarder kronor 2016). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 3,7 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 6,6 miljarder kronor.

Under året har fastigheten Topplocket skrivits ned med 46 miljoner kronor och våra bostadspaviljonger i Edsberg har skrivits ned med -45,4 miljoner kronor. Under året har återföring av nedskrivning av Ringaren 2, Etiketten 2 samt Ritaren 33 gjorts med totalt 80,06 miljoner. Vårt vindkraftverk har skrivits ned med -4,6 miljoner.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 61 miljoner kronor jämfört med 346 miljoner kronor föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som genererades av fastighetsförsäljningar under 2016, 300 miljoner kronor.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 38,8 miljoner kronor.

FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,3 miljarder kronor (1,4 miljarder 2016). Genomsnittsräntan för året uppgår till 2,9 (3,2) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger därför cirka 17 procent under utfallet år 2016. Lånen säkerställs mot kommunal borgen samt 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 145,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,38 år (1,93) och räntebindningen till 2,11 år (1,75) 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 det befintliga bostadsbeståndet. Det är dock av yttersta vikt att noggrant analysera efterfrågan och betalningsviljan inför kommande nyproduktion, då utbudet av nya lägenheter med högre nyproduktionshyra är i balans med efterfrågan både i ett flertal tillväxtkommuner i landet men också i Storstockholm.

Sollentunahem har under de senaste åren satsat alltmer på nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta. Byggmarknaden är överhettad och tillgången på mark är starkt begränsad, men amorteringskrav och plötslig nedgång på ägandemarknaden kan medföra en bättre balans, om än med större osäkerhet i analys av marknadens utveckling.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	627 963	622 767	635 035	620 769
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121 126	392 984	103 717	264 300
Avkastning på eget kapital (%)	2,5	17,0	2,6	12,6
Balansomslutning (tkr)	4 086 730	4 087 063	3 915 442	3 840 428
Soliditet, synlig (%)	62,6	60,6	54,2	53,5
Antal anställda	60	64	63	60

Inom vissa yrkesgrupper har det blivit allt svårare att rekrytera och behålla kompetent personal, både för oss själva och för våra leverantörer. Vi arbetar aktivt med att stärka varumärket och att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna möta den utmaningen.

Räntenivån anses ha nått sin botten, så också för Sollentunahem. Nya regler för begränsade ränteavdrag som sannolikt kommer att införas senast 2019 kan komma att påverka fastighetsbolagens lönsamhet kraftigt. Hur finansieringen av kommande nyproduktion löses blir därför extra viktigt för bolaget och kommunkoncernen där ett tätare samarbete med gemensam strategi blir avgörande.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT 6 KAP ÅRL

Bolaget överskrider storleksmässigt villkoren enligt ÅRL 6:10 och förvaltningsberättelsen skall därför innehålla en hållbarhetsrapport. Bolaget har valt att upprätta rapporten skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6:12–14 är publicerad på bolagets hemsida under www.sollentunahem.se/hallbarhetsrapport.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämmans förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 981 175 749
Årets resultat	61 057 758
Totalt	2 042 233 507

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	5 748 570
Att balansera i ny räkning	2 036 484 937
Totalt	2 042 233 507

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (15,1 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 9 april 2018 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 5 748 570 kronor, varav 0 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 2 042 233 507 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 Stadshus AB:s hemställan om en utdelning om 5 748 570 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	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	1,2	622 310	618 286
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 653	4 481
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		627 963	622 767
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	2,4,5,6	-273 739	-276 112
Underhållskostnader	7	-33 177	-68 605
Fastighetsskatt		-13 455	-13 515
DRIFTNETTO		307 592	264 535
Av- och nedskrivningar	8	-134 818	-109 362
BRUTTORESULTAT		172 774	155 173
Centrala adm- och försäljningskostnader	4,9,10	-11 342	-13 413
Resultat fastighetsförsäljningar	11	0	299 521
RÖRELSERESULTAT		161 432	441 281
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	86	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 392	-48 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		121 126	392 984
Bokslutsdispositioner	13	-40 600	-32 059
Årets skatt	14	-19 468	-14 480
ÅRETS RESULTAT		61 058	346 446

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 920 846	3 899 854
Inventarier	16	33 871	40 849
		3 954 717	3 940 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	17	250	250
Andra långfristiga fordringar	18	40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 955 007	3 940 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 004	1 651
Skattefordran	19	18 504	26 867
Koncerninterna fordringar		1 123	2 243
Övriga fordringar	20	13 293	15 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 585	3 564
Kassa och bank	22	86 214	95 977
Summa omsättningstillgångar		131 724	146 070
SUMMA TILLGÅNGAR		4 086 730	4 087 063

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	23	1 981 176	1 647 831
Årets resultat		61 058	346 446
		2 042 233	1 994 277
SUMMA EGET KAPITAL			
		2 422 933	2 374 977
Obeskattade reserver	24	172 388	131 788
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	14	5 886	12 197
Övriga avsättningar		24 000	0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	25, 28	956 000	969 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	388 450	475 000
Leverantörsskulder		41 613	43 428
Övriga skulder	26	3 085	2 893
Koncerninterna skulder		18 645	25 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	53 729	51 837
		505 522	598 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		4 086 730	4 087 063

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2016-01-01	380 700	1 606 984	54 847	2 042 531
Överföring resultat föregående år	0	54 847	-54 847	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-14 000	0	-14 000
Årets resultat	0		346 446	346 446
Utgående balans 2016-12-31	380 700	1 647 831	346 446	2 374 977
Överföring resultat föregående år	0	346 446	-346 446	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-13 101	0	-13 101
Årets resultat			61 058	61 058
Utgående balans 2017-12-31	380 700	1 981 176	61 058	2 422 933

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		161 432	441 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	8	134 818	109 362
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier		-17	-299 573
		296 233	251 070
Erhållen ränta	12	86	383
Erlagd ränta		-40 392	-48 680
Betald skatt		-17 417	-18 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		238 510	184 595
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-3 778	-4 167
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		17 421	-15 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten		252 153	165 088
Investeringsverksamheten			
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter		-148 353	-276 296
Utbetalning för förvärv av inventarier		-479	-1 708
Inbetalning från försäljning av fastigheter		0	12 331
Inbetalning från försäljning av dotterbolag		0	300 756
Inbetalning från försäljning av inventarier		17	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 815	34 885
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning för inlösen & amortering		-100 000	-175 000
Utbetald utdelning		-13 101	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 101	-189 000
Årets kassaflöde		-9 763	10 973
Likvida medel vid årets början		95 977	85 004
Summa likvida medel vid periodens slut*		86 214	95 977
*Likvida medel vid periodens slut			
Kassa och bank	22	86 214	95 977
Summa likvida medel vid periodens slut		86 214	95 977

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Moderbolaget upprättar, med stöd av ÅRL 7:2 kap. 1, ingen koncernredovisning.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

VERKLIGT VÄRDE PÅ 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 anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.

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 7.

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 förpliknelsen. 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 nettoredo visas 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

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar nettoredo visas under räntekostnader. Marknadsvärdet förändringar under swapavtalens 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 det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Tkr	2017	2016
Bostäder	457 434	449 289
Lokaler	146 409	150 817
Övrigt	18 468	18 180
Summa hyresintäkter	622 310	618 286

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	2017	2016
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	131 226	143 176
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	84 969	98 782
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 901	22 292
Summa	219 096	264 250

Företaget har under 2017 ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Typ	Yta
Restaurang	312
Second hand	150
Hemtjänst	136
Larminstallatör	118
Apotek	103

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 3 557 tkr (2 673 tkr).

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	28,7%	22,9%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	16,4%	17,3%

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Tkr	2017	2016
Övriga förvaltningsuppdrag	91	98
Försäkringsersättningar	39	0
Återvunna fordringar	230	188
Ersättningar från hyresgäster	3 029	2 755
Vinst avyttring inventarier	17	52
Övriga sidointäkter	2 248	1 388
Summa övriga förvaltningsintäkter	5 653	4 481

NOT 4 PERSONAL

Medelantalet anställda under året har varit 60 (64) st (21 kvinnor och 39 män). Antalet anställda vid årets slut var 58 (64) st, varav 22 (24) st kvinnor.

Tkr	2017	2016
Löner och andra ersättningar	30 832	31 519
Sociala kostnader:	14 089	13 617
varav pensionskostnader	3 461	3 283
varav pensionskostnader för styrelse och vd	115	109

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

	2017	2016
styrelse och vd med	1 768	2 199
övriga anställda med	29 064	29 320

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via Alecta för anställda tjänstemän inklusive vd och avtalspension SAF-LO för arbetare. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader; vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på ytterligare sex månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster.

Styrelsen består av 3 kvinnor och 1 man (3 kvinnor och 1 man).

Företagets ledningsgrupp bestod 2017-12-31 av 3 kvinnor och 2 män (3 kvinnor och 3 män).

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Tkr	2017	2016
Fastighetsskötsel	-71 562	-83 303
(varav personalkostnader)	-28 962	-32 727
Reparationer	-51 448	-57 653
El	-17 951	-13 779
Vatten	-15 869	-15 592
Sopor	-14 900	-13 314
Fjärrvärme och fjärrkyla	-48 859	-52 050
Tomträttsavgäld	-3 730	-2 966
Fastighetsförsäkring	-2 678	-3 138
Kabel-tv	-2 111	-1 763
Hyres- och kundförluster	-2 072	-1 874
Fastighetsanknuten administration	-37 031	-25 918
Övriga driftkostnader	-5 527	-4 762
Summa driftkostnader	-273 739	-276 112

NOT 6 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Operationell leasing

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

Leasetagare, tomträttsavgälder

Tkr	2017	2016
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	2 938	2 938
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	11 375	11 525
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	8 363	8 363
Summa tomträttsavgälder	22 676	22 826

NOT 7 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Tkr	2017	2016
Planerat lägenhetsunderhåll	-28 059	-27 085
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-5 118	-41 520
Summa underhållskostnader	-33 177	-68 605

NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Tkr	2017	2016
Byggnader	-143 115	-113 032
Markanläggningar	-805	-807
Datorer	-177	-31
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-2 724	-2 708
Nedskrivning	-95 997	-13 000
Återförd nedskrivning	108 000	20 216
Summa av- och nedskrivningar	-134 818	-109 362

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Till central administration räknas kostnader för styrelse, vd (se även not 4) och övrig ledningspersonal, finansfunktion, revision, årsredovisning och bolagsstämma. Kostnader för värdering av fastigheter inför bokslutet samt för marknadsföring som avser företaget som helhet ingår.

NOT 10 REVISIONSUPPDRAG

Tkr	2017	2016
EY, revision	-139	-181
EY Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-36	-24
EY Skatterådgivning samt övriga tjänster	0	-27
Summa revisionsuppdrag	-175	-232

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.

NOT 11 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Tkr	2017	2016
Försäljning fastigheter	0	-1 235
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	0	300 756
Summa resultat fastighetsförsäljningar	0	299 521

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Tkr	2017	2016
Räntor likvida medel	5	250
Övriga finansiella placeringar	80	134
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	86	383

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Tkr	2017	2016
Överskrivningar inventarier	-1 800	-6 339
Avsättning till periodiseringsfond	-38 800	-25 720
Summa bokslutsdispositioner	-40 600	-32 059

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Tkr	2017	2016
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	131	31
Aktuell skatt	25 649	16 992
Uppskjuten skatt	-6 311	-2 543
Summa skatt på årets resultat	19 468	14 480

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	5 886	12 197
Summa uppskjuten skatteskuld	5 886	12 197

Genomsnittlig effektiv skattesats	24,18%	4,01%
--	---------------	--------------

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	80 526	360 925
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	17 716	79 404
Skatt föregående år	131	31
Resultat av försäljning av dotterbolag	0	-66 166
Övriga ej avdragsgilla kostnader	34	74
Differens bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	0	289
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-55
Schablonintäkt periodiseringsfond	94	96
Övriga skattemässiga justeringar	1 495	808
Redovisad skatt	19 468	14 480
Effektiv skattesats	24,18%	4,01%

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 812 131	4 816 425
Investering	375 949	24 661
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	0	-28 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 188 080	4 812 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 585 148	-1 484 109
Årets avskrivningar	-143 115	-113 032
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	0	18 377
Avskrivning på återförd nedskrivning	0	-6 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 728 263	-1 585 148
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-164 000	-177 600
Årets nedskrivningar	-91 441	-13 000
Återförd nedskrivning	108 000	26 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-147 441	-164 000
Utgående planenligt restvärde byggnader	3 312 376	3 062 983
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	422 738	425 894
Försäljning	0	-3 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 738	422 738
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående värde mark	415 238	415 238
MARKANLÄGGNING		
Ingående anskaffningsvärde	20 626	20 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 626	20 626
Ingående avskrivning	-5 427	-4 620
Årets avskrivning	-805	-807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 231	-5 427
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	14 395	15 199
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	406 434	154 625
Anskaffat under året	147 524	275 377
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-375 120	-23 568
Summa pågående ny- och ombyggnader	178 839	406 433
Summa Förvaltningsfastigheter	3 920 846	3 899 854
Taxeringsvärden: byggnader och mark	5 688 598	5 804 331
varav mark	1 718 856	1 789 000
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	10 343 870	9 704 140

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2017 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 10,3 miljarder kronor (9,7 miljarder kronor).

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år. Hyresbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt 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	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 176	54 467
Inköp	479	1 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 655	56 176
Ingående avskrivningar	-15 327	-12 588
Årets avskrivningar	-2 901	-2 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 228	-15 327
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-4 556	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 556	0
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	33 871	40 849

NOT 17 AKTIER I DOTTERBOLAG

Dotterföretag/Org nr/ Säte	2017-12-31	2016-12-31
Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB, 559087-2445, Sollentuna	50	50
Sollentuna Kommunfastigheter AB, 559087-2452, Sollentuna	50	50
Sollentunafastigheter 1 AB, 559087-2478, Sollentuna	50	50
Sollentunafastigheter 2 AB, 559087-2486, Sollentuna	50	50
Sollentunafastigheter 3 AB, 559087-2494, Sollentuna	50	50
Summa aktier i dotterbolag	250	250

Alla bolag förvärvades år 2016 och är helägda dotterbolag till AB Sollentunahem. Bolagen bildades år 2016 och deras första räkenskapsår slutar 2017-12-31.

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
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 19 SKATTEFORDRAN

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	18 504	26 867
Summa skattefordran	18 504	26 867

NOT 20 ÖVRIGA FORDRINGAR

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Momsfordran	0	2 842
Fordran skatttekonto	12 416	12 434
Fordran förvaltande bolag	854	493
Övriga fordringar	23	0
Summa övriga fordringar	13 293	15 769

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 627	1 755
Övriga upplupna intäkter	1 393	1 809
Övriga förutbetalda kostnader	4 565	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 585	3 564

NOT 22 KASSA OCH BANK

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	0	6
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	86 214	95 971
varav medel på kommunens koncernkonto uppgår till	76 708	85 025
Summa kassa och bank	86 214	95 977

NOT 23 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står (SEK)		
Balanserat resultat	1 981 175 749	
Årets resultat	61 057 758	
Totalt	2 042 233 507	
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:		
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	5 748 570	
Att balansera i ny räkning	2 036 484 937	
Totalt	2 042 233 507	

Antal aktier uppgår till 380 700 st, med ett kvotvärde på 1 000 kr st.

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade överavskrivningar inventarier	15 270	13 470
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	28 306
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	25 720	25 720
Periodiseringsfond taxeringsår 2018	38 800	0
Summa obeskattade reserver	172 388	131 788

NOT 25 FASTIGHETSLÅN

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	956 000	969 450
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	388 450	475 000

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

	Marknadsvärde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkliga värden 2017-12-31	-13 707	500 000
- swappar övervärde	-13 707	500 000
Derivatinstrument verkliga värden 2016-12-31	-42 107	700 000
- swappar övervärde	-42 107	700 000

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Bolaget tillämpar inte verkligt värderedovisning av derivatinstrument då dessa endast innehåller i säkringssyfte.

Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 26 ÖVRIGA SKULDER

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	75	0
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 449	1 703
Förskott från kunder	1 561	0
Övriga skulder	0	1 190
Summa övriga skulder	3 085	2 893

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Förskottbetalda hyror	39 377	40 529
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 917	3 755
Upplupna räntekostnader	1 844	3 501
Övriga upplupna kostnader	8 592	4 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 729	51 837

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	994 347	1 466 403
Eventualförpliktelse		
Ansvarsbelopp Fastigo	587	569

NOT 29 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Sollentuna den 23 februari 2018

Maria Stockhaus
Ordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Julia Mäkitalo Blent
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Martin Lindfors
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den
23 februari 2018

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sollentunahem för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sollentunahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sollentunahem för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sollentunahem enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt

kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller årsredovisningslagen eller bolagsordningen.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 23 februari 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2017.

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 21 februari 2018

Stina Bergman Eriksson

Jan-Eric Nyberg

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

Nyckeltal

	Se def.	2017	2016	2015	2014	2013	2012
LÖNSAMHET							
Driftnetto, mnkr	1)	308	265	273	288	211	198
Förvaltningsresultat, mnkr	2)	121	93	104	110	52	53
Periodens/Årets resultat, mnkr	3)	61	346	55	230	30	170
Direktavkastning, %	4)	8,8%	7,4%	7,8%	8,3%	7,1%	7,4%
Avkastning på eget kapital, %	5)	2,5%	17,0%	2,6%	12,6%	1,7%	10,3%
Avkastning på totalt kapital, %	6)	3,0%	11,3%	4,1%	8,5%	3,0%	7,7%
RISKBEDÖMNING							
Räntetäckningsgrad, %	7)	762%	544%	602%	529%	381%	383%
Vakansgrad lägenheter, %	8)	1,0%	0,2%	0,2%	0,1%	0,4%	0,4%
Vakansgrad lokaler, %	9)	8,9%	7,2%	8,1%	9,6%	26,0%	11,8%
Avflyttningsfrekvens, %	10)	4,8%	4,4%	4,8%	5,0%	5,9%	5,7%
KAPITAL OCH FINANSIERING							
Likviditet, %	11)	26,1%	24,4%	22,0%	34,1%	34,9%	42,1%
Soliditet, synlig %	12)	62,6%	60,6%	54,2%	53,5%	47,4%	49,8%
Soliditet, justerad %	13)	72,0%	70,8%	67,5%	66,4%	63,6%	64,9%
Skuldsättningsgrad ggr	14)	0,6	0,6	0,8	0,8	1,0	0,9
Bruttolåneränta, %	15)	2,9%	3,2%	2,8%	3,2%	3,2%	3,6%
FÖRVALTNING							
Hyra bostäder/m ²	17)	1 267	1 234	1 217	1 198	1 163	1 115
Hyra lokaler/m ²	18)	1 211	1 199	1 221	1 096	1 095	1 102
Driftskostnader/m ²	19)	543	562	477	435	442	453
Underhållskostnader/m ²	20)	66	139	208	183	279	253
Driftnetto/m ²	21)	611	536	536	557	415	403
PERSONAL							
Medelantal anställda	22)	60	64	63	60	60	60
FASTIGHETSUPPGIFTER							
Lägenhetsyta, m ²		377 772*	367 552*	382 792*	386 526*	384 798*	384 230*
Lokalyta, m ² , netto		126 063*	125 760*	126 371*	129 873*	124 676*	106 150*
Antal lägenheter		5 752	5 568	5 755	5 755	5 848	5 698
lokaler		1 140	1 108	1 048	1 048	989	945
garage, bilplatser		3 296	3 246	3 246	3 246	3 268	3 284
Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggn), mnkr		3 921	3 900	3 744	3 912	3 624	3 419
Fastigheternas taxeringsvärde, mnkr		5 689	5 804	5 264	5 277	5 176	4 631

* För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2012, 2013, 2014 och 2016 beräknad som en viktad medelförvaltnad yta.

Definition av nyckeltal

- 1) Driftnetto** Nettoomsättning/driftkostnader/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 i förhållande till ingående balansomslutning.
- 7) Räntetäckningsgrad** Driftnetto + räntebidrag + finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden.
- 8) Vakansgrad** Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran.
- 9) Avflyttningsfrekvens** Antal avflyttningar (exkl. överlåtelser, interna byten, dödsbon och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter.
- 10) Likviditet** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
- 11) Soliditet, synlig** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
- 12) Soliditet, justerad** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
- 13) Skuldsättningsgrad** Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- 14) Bruttolåneränta** Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
- 15) Hyror bostäder/m²** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta.
- 16) Hyror lokaler/m²** Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta.
- 17) Driftkostnader/m²** Driftkostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 18) Underhållskostnader/m²** Underhållskostnader (exkl. extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 19) Driftnetto/m²** Enligt 1) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 20) Medelantalet anställda** Medelantalet årsarbetare i bolaget, enligt BFN:s definition.

Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Lgh yta	Medel- hyra 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	1 251	18	14	17	15			64	15	3	806
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 228	19	15	16	16			66	6	1	47 027
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 165			42	18			60	110	12	12 949
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 183			39	15			54	155	15	12 856
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 174			43	18			61	240	10	13 549
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 916	1 201	9	2	42	18			71	88	9	15 767
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 194			43	18			61	215	12	16 546
Ellipsen 03, Ribbings väg 5A-C	29	1963	3 421	1 191	19		40				59	15	2	10 724
Ellipsen 04, Ribbings väg 7A-C	29	1963	3 838	1 189	23		44				67	19	2	12 139
Ellipsen 05, Ribbings väg 9A-C	29	1963	3 560	1 202	21		41				62	32	5	11 180
Etiketten 02, Edsbergs torg mfl	30	2011	6 646	1 398	39	25	15	22	4		105	6 325	39	218 103
Esplanaden 03, Armborstvägen 6-12	43	1994	7 725	1 272	7	52	22	22			103			65 006
Ekvatorn 06, Drevkarlstigen 5	43	1994										450	1	2 873
Ekvatorn 05, Drevkarlstigen 8-10	43	1994	2 744	1 241	1	11	10	6	5		33			20 868
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 727	1 285	6	14	5				25	551	15	18 652
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 395	11	18	24				53	34	2	68 470
Eliten 2, Äldreboende, Ribbings väg 85-87 mfl	54	2006									0	5 569	4	48 ⁵ 71 548
Ekipaget 1, Äldreboende, Ribbings väg 26-28	56	2012									0	6 895	1	100 ⁵ 110 241
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91.an)	80	1970	2 174	1 770	93	3					96	2 046	25	37 384
Sjömannen 9, Gruppboende Gransångarev. 9A	151	1993									0	891	2	12 ⁵ 11 820
Häggvik														
Skålen 02, Västervägen 1-23	21	1950	3 960	1 169	8	56	8				72	463	16	13 831
Skivan 01, Skälbyvägen 1-15	21	1950	3 231	1 173	6	36	6	4	2		54	721	13	10 716
Sångaren 06, Västervägen 33-37	22	1948	926	1 173		4	4	4			12			2 923
Spaden 02, Minervavägen 4-8 mfl	24	1951	8 049	1 185	14	93	18	10			135	1 389	66	17 879
Skopan 01, Skälbyvägen 18A-18B	25	1952	1 192	1 168	2	2	3	8			15			5 399
Spettet 03, Häggviksvägen 12-16	28	1958	5 645	1 203	6	9	69				84	8	2	37 387
Spettet 04, Studievägen mfl	28	1958	3 460	1 208	12	31	8	6	2		59	1 938	38	23 152
Slåggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	989	19	6	163		11		199	591	50	9 123
Spaden 01, Seniorboende, Minervav. 8A, B mfl	46	1995	3 184	1 333	9	23	11	4			47 ⁷	1 649	5	28 946
Sångaren 07, Västervägen 25-31	76	1948	1 130	1 225	2	19					21	96	2	5 599
Tureberg														
Traktören 06, Malmvägen 16A-C	35	1972	5 260	1 261	26		2	46			74	2 531	24	41 284
Traktören 07, Malmvägen 14A-C	35	1972	5 260	1 274	27		3	45			75	2 623	21	43 512
Traktören 08, Malmvägen 12A-C	35	1972	5 260	1 279	27		3	45			75	2 522	16	6 ⁵ 42 292
Traktören 09, Malmvägen 10A-C	35	1972	5 259	1 286	28		4	44			76	3 331	8	61 190
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 224	27	27	54				108	1 944	11	32 250
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 269	37	24	53	1			115	973	8	47 625
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 294	54	27	54				135	628	7	5 ⁵ 51 643
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 369	3	71					79	9 372	10	68 214
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 mfl	57	2011	6 505	1 669	5	25	27	30			87	1 609	30	158 209
Torget 1, Allfarvägen 1 mfl	58	2012-2013	9 476	1 655	3	33	36	35	11 ⁷		118	5 497	13	40 ⁵ 327 075
Topplocket, Bygatan 1 mfl	60	2017	8 186	1 765	7	54	46	7	8		122	205	24	258 843
Terrinen 2, Bygddevägen 15 mfl	61	2013-2014	5 178	1 654	10	22	39	5			76	284	4	41 ⁵ 162 879
Terrinen 1, Tingsvägen 20 mfl	61	2013-2014	3 412	1 592		8	18	12	4		42	4 516	6	161 562
Traversen 22, Turebergs allé 14 mfl	62	2010-2011	4 139	1 697	7	25	22	8			62 ²	313	2	150 502
Traversen 21, Turebergs allé 12 mfl	62	2010-2011	5 418	1 700	12	33	29	8			82 ²	187	4	93 184
Centrum 2, Tureberghuset, Turebergs torg 1	132	1975									0	16 495	77	124 730
Centrum 11, Biblioteket, Aniaraplatsen 2	133	1996									0	5 445	17	54 350
Träbjälken 20, Tors backe, Turebergsv 8-14	135	1990	4 079	1 158	1	71					72 ⁴	1 569	7	63 895
Helenehund														
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 211	7	23					30	260	5	13 537
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 224	2	8					10	13	1	4 539
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 149	25	27	92	22			166	1 297	28	78 919
Hyresgästen 4, Helenehund C	33	1971									0	4 944	26	3 495
Hållplatsen 8, Lenalundsgården, äldreb.	48	1999									0	2 532	1	40 ⁵ 25 013
Huvan 16, Åkerbo, gruppboende	134	1986									0	1 130	1	27 ⁵ 17 924
			376 381	1 256	1 043	1 938	1 861	786	74	5 702	126 058	1 145	365	3 739 207

- 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





ROTSUNDA
GÅRD

ROTSUNDA

ROTEBRO

*Norr-
viken*

NORRVIKEN

EDSBERG

HÄGGVIK

E4

TUREBERG

Edsviken

HELENELUND

**Vi gör
var dag
bättre**

