



2011

Årsredovisning 2011



Vi hyr ut frihet!

Innehåll

2011 i korthet	1	Förvaltningsberättelse	16
2011 - miljösjatsningarnas år	2	Resultaträkning	19
Vi bygger för framtiden	4	Balansräkning	20
Hyresgästföreningen: Tryggt för de boende	8	Kassaflödesanalys	22
Energisatsningarna fortsätter	10	Tilläggsupplysningar	23
Det hållbara bostadsföretaget	12	Noter	24
En ny organisation är på plats	14	Revisionsberättelse	28
Ledning och styrelse	15	Granskningsrapport	29
		Nyckeltal	30
		Definition av nyckeltal	31

Vårt erbjudande

Eftertraktade hyresrätter

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

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

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

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 5 771 lägenheter, 915 lokaler och 3 355 garage- och parkeringsplatser
- Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 236 lägenheter och 181 vårdboenden
- Vi är 60 anställda (37 män, 23 kvinnor). 34 är tjänstemän, 19 är fastighetsvärdar, 4 är snickare och 3 är energitekniker
- Under 2011 omsatte vi 530 miljoner kronor och resultatet blev 137 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2011 var 1 044 kronor per kvadratmeter och år

2011 i korthet

- **Inflyttning.** Turebergs allé färdigställdes under året innehållande totalt 144 hyreslägenheter varav 46 i trygghetsboende. I Centrum park södra blev 87 lägenheter klara och Edsbergs torg kunde välkomna 20 nya hyresgäster.
- **Nyproduktion.** Vårt mål är att bygga cirka 200 lägenheter per år fram till år 2018. I Centrum park norra pågår bygget av 118 lägenheter med första inflyttning 2013. I Terrinen kommer 118 lägenheter att byggas, också de med inflyttning 2013.
- **Vårdboenden.** Sollentunahem producerar lägenheter anpassade för nya boendeformer, främst för hyresgäster med särskilda behov. I Ekipaget blir 100 vårdboenden klara för inflyttning under 2012. I Centrum park norra kommer 40 vårdboenden och i Terrinen 41 vårdboenden att bli klara för inflyttning 2013.
- **Förnyelse.** Vi fortsätter att satsa mer än genomsnittet på ett omfattande underhåll av våra fastigheter. Våtrumsrenoveringar sker i en takt av cirka 300 bostäder per år och samtliga stambyten beräknas vara klara till år 2015. På Ribbings väg kommer stambytena att avslutas under 2012.
- **Miljö- och energibesparingar.** Gemensamt för alla nya fastigheter är att de har byggts med fokus på energibesparingar och miljö, långt mer än vad plan- och bygglagen kräver. Kvarteret Terrinen kommer att bli vårt första hus certifierat av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. I det befintliga beståndet genomförs energiåtgärder huvudsakligen inom ramen för det planerade underhållet. Hittills har vi genomfört energisparåtgärder i 40 procent av det befintliga beståndet.



Edsbergs torg

” Vi på Sollentunahem fortsätter att arbeta hårt för att **utveckla hyresrätten** och möta en fortsatt **stor efterfrågan** på våra bostäder i en av Storstockholms mest attraktiva kommuner.

Lars Callemo, vd

2011 – miljö­satsningarnas år

Valet 2010 resulterade i mycket små förändringar i den politiska majoriteten i Sollentuna kommun. 2011 blev det första året under mandatperioden med en ny politisk plattform, nya uppdrag och delvis ny styrelse i Sollentunahem.

Uppdraget från vår ägare har i huvudsak samma innehåll och målsättning, att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla medborgare. Det betyder att vi kan fortsätta den framgångsrika linje vi har arbetat efter under tidigare år.

I uppdraget ingår också att bygga bostäder. Ett kvitto på att vi har lyckats bra är det faktum att hittills har alla nyproducerade lägenheter varit uthyrda på inflyttningsdagen – även de mest exklusiva i de mest centrala lägena.

SAMARBETE KRING UNGDOMSLÄGENHETER

Under året har vi också inlett ett samarbete med företrädare för Sollentuna kommun för att bygga billiga ungdomslägenheter. För att lyckas krävs flexibla och kreativa lösningar där vi alla kan komma att behöva kompromissa.

Men det som mest har utmärkt året som gått har varit Sollentunahems fokus på miljö­satsningar – både i det nya och gamla beståndet. Ett exempel är byggstarten för kvarteret Terrinen, med 159 lägenheter, varav några kommer att vara allergianpassade och några kommer att vara vård­bostäder med kommunen som hyresgäst. Kvarteret Terrinen kommer att bli Sollentunahems första hus certifierat av Sweden Green Building Council, SGBC, som utvecklar gemensamma certifieringssystem för fastighetsbranschen med inriktning mot att värna vår gemensamma miljö.

Samtidigt har arbetet med energibesparande åtgärder i befintliga fastigheter fortsatt och intensifierats.

HÅLLBARA AFFÄRER

I en årsredovisning är det viktigt att inte bara redovisa ekonomi, förvaltning och andra så kallade hårda värden. För ett allmännyttigt bostadsföretag gäller det att vara trovärdig och öppen i alla frågor som berör människor och miljöer i och kring våra fastigheter. Vi har valt att berätta om det i avsnittet om Hållbarhet, en nyhet i årets redovisning som jag tror kommer att intressera många av våra läsare.



” Det som mest har utmärkt året som gått har varit Sollentunahems **fokus på miljö­satsningar** – både i det nya och gamla beståndet.”

Sollentunahems uppgift är att bygga och förvalta trivsamma, trygga och miljömässigt hållbara fastigheter. Vi har också ett ansvar gentemot våra hyresgäster, så att de upplever Sollentunahem som en ansvarsfull och trygg fastighetsägare.

NY LAGSTIFTNING

Den 1 januari 2011 infördes en ny lagstiftning i form av den nya allbolagen. Den säger bland annat att de kommunala bostadsbolagen från och med nu ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt, på samma grunder som privata bolag, och inte längre ha en hyresledande roll.

Den nya lagen innebär också en anpassning av hyresmarknaden, så att hyrorna kan anpassas till de boendes egna värderingar av kvalitet och geografiskt läge. Vi är övertygade om att detta på sikt kommer att utveckla hyresrätten till en ännu mer attraktiv boendeform.

År 2011 var också året för en internationell skuldskris, precis när de finansiella marknaderna verkade ha stabiliserats efter finanskrisen 2008/2009.

Sollentunahem gick vinnande ur den förra krisen, mycket tack vare vältajmade och lyckade fastighetsaffärer. Jag bedömer och hoppas att den pågående krisen inte behöver påverka Sollentunahem negativt, utan att vi även denna gång kan hitta effekter som är positiva för oss.

För ett fastighetsbolag är det viktigt med en fastighetsportfölj i balans. Unga fastigheter betyder höga kapitalkostnader, medan gamla fastigheter medför höga reparations- och underhållskostnader. Beståndet däremellan måste således generera ett visst överskott för att möta dessa kostnader.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Vår fastighetsportfölj innehåller, efter försäljningar och nyproduktion, en allt större andel yngre fastigheter. De senaste årens fastighetsförsäljningar och bostadsrättsombildningar har givit oss en förhållandevis låg belåningsgrad, som ger oss en stark finansiell ställning. Den starka

” Vi har ett **ansvar** gentemot våra hyresgäster, så att de upplever Sollentunahem som en **ansvarsfull** och **trygg** fastighetsägare.”

finansiella ställningen har medfört att vi kunnat satsa betydande belopp på nyproduktion och på underhåll, i stället för att skjuta underhållsbehovet framför oss.

Framtiden ser med andra ord ljus ut för Sollentunahem. Utbyggnaden av infrastrukturen i Storstockholmsområdet – med bland annat Häggviksleden, Förbifart Stockholm och förlängning av Tvärbanan – betyder att Sollentuna kommer att förstärka sin roll som en av Storstockholms viktigaste knutpunkter.

Vi på Sollentunahem fortsätter att arbeta hårt för att utveckla hyresrätten och möta en fortsatt stor efterfrågan på bostäder i en av Storstockholms mest attraktiva kommuner.

Jag vill också tacka alla medarbetare och samarbetspartner som varit med och utvecklat Sollentunahem till ett framgångsrikt bostadsföretag och dessutom till en trevlig arbetsplats.



Lars Callemo, vd

Vi bygger för framtiden

Sollentunahem fortsätter att investera i nyproduktion, stambyten och underhåll.

Samtidigt går vår satsning på energibesparingar i hela beståndet vidare.

I Sollentunahems uppdrag ingår att bygga hyresbostäder för alla medborgare. Oavsett i vilken fas i livet man befinner sig ska vi kunna erbjuda bostäder som passar olika behov.

Vårt arbete är inriktat på att förnygra beståndet och uppdatera fastigheterna så att de motsvarar de krav dagens hyresgäster ställer på sitt boende och även uppfyller kraven från våra ägare och andra intressenter. På så vis kommer vi att skapa en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj.

Vi har som mål i affärsplanen att bygga cirka 200 lägenheter per år fram till år 2018, för att svara mot behovet av attraktiva hyresrätter i kommunen. Vid slutet av året stod omkring 27 000 personer i kö för en bostad i Sollentunahem, inklusive den interna byteskön. Kötiden för en nybyggd bostad ligger på omkring tre år, medan den som vill ha en bostad i någon av våra äldre fastigheter får räkna med att köa längre.

FRÅN SENIOR- TILL JUNIORBOENDE

I vår nyproduktion ingår såväl bostäder för den som har sålt villan för att flytta till ett bekvämare boende, som bostäder för kommunens äldre som behöver hjälp och tillsyn för att klara vardagen på äldre dar. Men det är inte bara seniorernas krav som ska uppfyllas. I samarbete med kommunen pågår diskussioner om att bygga billiga ungdomslägenheter.

Turebergs allé färdigställdes under året och har totalt 144 hyreslägenheter, varav 46 i trygghetsboende, samt fyra kommersiella lokaler.

I Centrum park södra blev 87 lägenheter färdiga för inflyttning under mars-september 2011 tillsammans med

fyra kommersiella lokaler. Edsbergs torg kunde välkomna 20 nya hyresgäster och på Södra Malmvägen har ett lägenhetshotell rustats upp till 38 lägenheter som nu hyrs ut som vanliga hyresrätter.

I förhållande till sin storlek är Sollentunahem bland de bostadsbolag som satsar mest i landet på nyproduktion av hyresrätter. Samtliga byggprojekt har följt tidsplanen och de givna ekonomiska ramarna – vissa har till och med blivit klara i förtid – och alla bostäder har varit uthyrda vid färdigställandet.

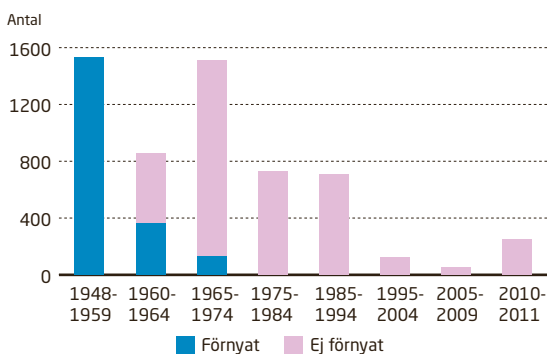
FOKUS PÅ ENERGIBESPARINGAR

Gemensamt för alla nya fastigheter är att de har byggts med fokus på energibesparingar och miljö. Lägenheterna i Centrum park södra har producerats enligt ett ”green-building concept”, vilket innebär att de är energieffektiva med ventilationssystem med bland annat värmeåtervinning samt väl isolerade ytterväggar och tak. De har rörelsestyrd belysning i trapphusen och snålspolande blandare inne i lägenheterna. Utrymmen för en väl fungerande sopsortering är en självklarhet.

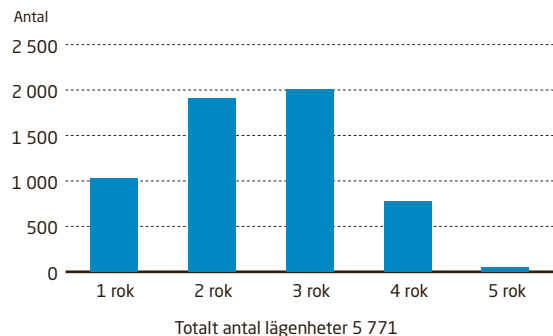
Detsamma gäller för den pågående produktionen. I Centrum park norra byggs 118 lägenheter och 40 vårdboenden med första inflyttning 2013. I Terrinen 118 lägenheter och 41 vårdboenden, också det med inflyttning 2013, och Ekipaget med 100 vårdboenden, som är klara för inflyttning under 2012.

Kvarteret Terrinen kommer att bli Sollentunahems första hus som certifieras av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. Sjutton av lägenheterna kommer dessutom att upplåtas som allergiboende.

Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



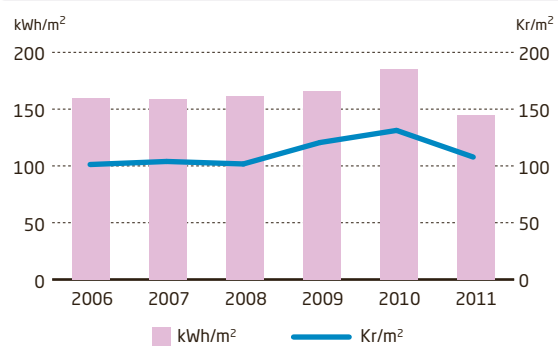
Lägenhetsfördelning efter storlek



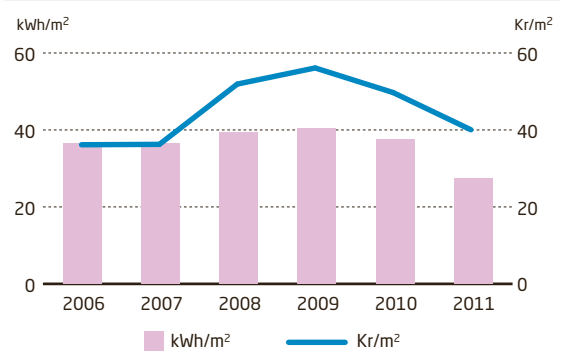


Turebergs allé

Fjärrvärmeförbrukning



Fastighetsselförbrukning



Färdigställd och pågående nyproduktion

Färdigställda projekt	Antal lägenheter	Färdigställandetid
Turebergs allé	144	2010-2011
Edsbergs torg	20	2011
Centrum park södra	87	2011
Södra Malmvägen (f.d. lägenhetshotellet)	38	2011-2012
Pågående projekt		
Ekipaget	100	2012
Centrum park norra	158	2012-2013
Terrinen	159	2013-2014
Summa	706	

Samtidigt satsar vi mer än genomsnittet i branschen på det planerade underhållet – 119 miljoner kronor under 2011. Totalt har Sollentunahem ett hundratal underhållsprojekt igång. Våtrumsrenoveringar sker i en takt av cirka 300 bostäder per år och enligt planen ska samtliga stambyten vara klara till år 2015. På Ribbings väg kommer stambytena att avslutas under 2012. Vi satsar också stort på energisparåtgärder för att minska kostnaderna och miljöbelastningen.

I underhållet ingår också till exempel målning och renovering av allmänna utrymmen och trapphus, fönsterbyten samt upprustning av tvättstugor.

SATSAR PÅ SÄKERHET

Sollentunahem satsar på säkerheten i fastigheterna. Elektroniskt passagesystem installeras i entréer, cykel-

rum, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. Bokning till tvättstugorna sker med elektroniska bokningstavlor. De hyresgäster som önskar har även möjlighet att få en säkerhetsdörr installerad.

På flera håll pågår en upprustning av gårdar och källargångar i våra fastigheter – både av säkerhets- och trivselskäl. Vi satsar på bättre utebelysning och röjer i buskage så att våra hyresgäster ska känna trygghet i sitt bostadsområde. Vi går säkerhets- och trygghetsgranskningar tillsammans med representanter för hyresgästerna.

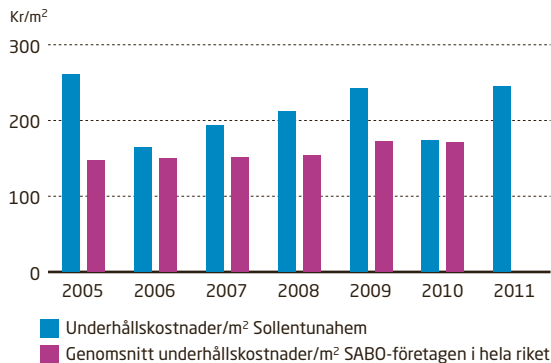
Kommersiella lokaler fyller en viktig funktion i våra bostadsområden och vi satsar därför mycket på att de ska fungera och utvecklas. I planeringen av nyproduktion ingår alltid lokaler som en naturlig del, och i de färdigställda projekten har merparten av lokalerna varit uthyrda vid färdigställandet.

Förebyggande brandskyddsarbete

En gång i kvartalet kontrollerar våra fastighetsvärdar vindar, trapphus, källare, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen ur brandskyddssynpunkt. Brandkårens stickprovskontroller har bara varit positiva. De är mycket nöjda med vårt brandskyddsarbete. I äldreboenden och gruppboenden revisionsbesiktigas brandlarmsanläggningarna varje år.

För att höja medvetandegraden och få hyresgästerna att ha förståelse för våra anvisningar, har hushållen fått brandkårens information som berättar att hyresvärden enligt lag är skyldig att hålla gemensamma utrymmen fria från hindrande och brandfarliga föremål.

Underhållskostnader





Hyresgästföreningen: Tryggt för de boende

För ett bostadsföretag är samarbetet med hyresgästerna och deras organisation av stor betydelse. Därför är det värdefullt att Sollentunahem och Hyresgästföreningen har en gemensam syn på att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla medborgare.

När Hyresgästföreningen får sätta betyg på Sollentunahem blir det klart godkänt.

– Sollentunahem är ett välskött bostadsbolag, som har god ekonomi och därför känns tryggt för de boende, säger J P Mattsson, ordförande i Hyresgästföreningen i Sollentuna.

– Kanske lite för god ekonomi, tillägger han skämtsam, medveten om att Sollentunahem är ett av de mest solida SABO-företagen.

ATTRAKTIV BOENDEFORM

Hyresgästföreningen uppskattar speciellt Sollentunahems målsättning att göra hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. Genom att lyfta fram hyresrättens alla fördelar upptäcker allt fler ett boende som varken kräver kapitalinsats eller – för den delen – egen slagborrmaskin. Sollentunahems motto ”Vi hyr ut frihet” beskriver därför väl hyresrättens alla fördelar, menar Hyresgästföreningen.

Nyproduktionen håller hög standard och erbjuder hyresgästerna att göra tillval som ofta går utöver vad som traditionellt funnits i hyreslägenheter. Och det uppskattar J P Mattsson.

– Vi tycker det är utmärkt att Sollentunahem så målmedvetet arbetar på att höja hyresrättens status. Den har alltför länge varit en utskälld och missgynnad boendeform, säger J P Mattsson.

BYGGA FÖR OLIKA FASER I LIVET

– Så länge man bara inte glömmer att bygga även för grupper som inte efterfrågar samma höga standard, tillägger han. Det måste finnas bra bostäder för människor i alla inkomstlägen och olika faser i livet.

Olika grupper efterfrågar olika standard på sitt boende. Just därför har Sollentunahem under året inlett diskussioner med företrädare för kommunen för att se över hur man kan pressa byggkostnaderna för exempelvis ungdomslägenheter.

Även satsningen på olika former av äldreboende välkomnas av Hyresgästföreningen – ”de bostäder som folk vill ha, de ska finnas i utbudet”, som J P Mattsson uttrycker det.

Under året har hyresgästerna och deras representanter bland annat deltagit aktivt i arbetet med energieffektivisering i Sollentunahems fastigheter och kommit med många värdefulla synpunkter och förslag.

– Det var exempelvis vårt förslag att installera rörelsestyrd belysning i trapphusen för att minska energiåtgången, säger J P Mattsson. Något som Sollentunahem nappade på direkt.

Men han vill framför allt lyfta fram den pågående upprustningen av Malmvägen som den allra viktigaste åtgärden under året. Det har betytt ett efterlängtat lyft av området, vilket betyder mycket för området och hyresgästerna.

– Och det är oerhört positivt att Sollentunahem numera har sitt kontor på Malmvägen, säger J P Mattsson. Ett bostadsbolag bör finnas nära de boende, då gör det mest nytta och blir synligt för sina hyresgäster.

Verksamheten med frivilliga husvärdar som komplement till fastighetsvärdarna har funnits i Sollentunahems fastigheter sedan 1980-talet, först i Hyresgästföreningens regi men sedan ett par år har Sollentunahem tagit över huvudmannaskapet. Insatsen är helt frivillig och var och en får själv avgöra hur stort område man vill engagera sig i.

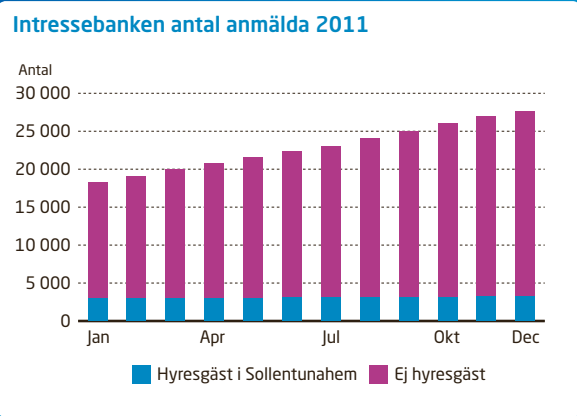
HUSVÄRDAR FUNGERAR BRA

Under året har 29 personer tagit på sig ansvaret att vara husvärdar och hålla ett öga på att allt är tryggt och snyggt i husets gemensamma utrymmen. Ett visst förebyggande brandskyddsarbete ingår också.

– Det är ett system som fungerar utmärkt, säger J P Mattsson. Tack vare husvärdarna går det snabbt att åtgärda enklare saker som att byta en glödlampa, kontrollera att lås fungerar eller att röja i entréer och trapphus.

För framtiden hoppas Hyresgästföreningen att Sollentunahem fortsätter att rusta upp bostadsområden enligt sin fastlagda plan, parallellt med att man bygger bostäder som kan attrahera alla inkomstgrupper.

– Utvecklingen av hyresrätten är central för oss. Där drar Hyresgästföreningen och Sollentunahem åt samma håll och vårt samarbete fortsätter därför att vara mycket gott, säger J P Mattsson.



Energisatsningarna fortsätter

Sollentunahems satsning på miljö- och energifrågor har fortsatt under året och resultaten har inte låtit vänta på sig. Energiförbrukningen i våra fastigheter går ner, och därmed sjunker kostnaderna.

Energiförbrukningen är en av de största utgiftsposterna för ett bostadsföretag och Sollentunahem är inget undantag. För att ta ett större grepp om energiförbrukningen i våra fastigheter har vi därför med hjälp av ett antal konsulter genomfört ett stort energianalysprojekt, som stod klart i början av året.

Under projektet har samtliga fastigheter inventerats och experterna har lämnat många förslag till olika åtgärder – stora som små – som ska sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Med utgångspunkt från förslagen har vi valt ut vilka åtgärder vi bedömer ger de ekonomiskt och miljömässigt bästa besparingarna och kommer att gå vidare med dessa. Inventeringen har gett oss värdefulla underlag inför kommande beslut.

MÅLET ÄR 20 PROCENT

Vårt mål är att till år 2016 minska energianvändningen i våra fastigheter med 20 procent jämfört med 2007. Därmed har vi anslutit oss till SABO:s energiutmaning, Skåneinitiativet, som lanserades 2008 och som har samlat ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag. För att nå målet krävs åtgärder inom huvudsakligen tre områden:

- Nyproduktion
- Befintligt fastighetsbestånd
- Information/utbildning

I våra nyproduktionsprojekt ställer vi höga krav på låg energianvändning i de nya fastigheterna. Ventilationssystem med värmeåtervinning, välisolerade ytterväggar och tak och energieffektiva fönster. Detsamma gäller snålspolande blandare och rörelsestyrd belysning i trappor och andra allmänna utrymmen.

HÖG ENERGIBESPARING

I det befintliga beståndet sker energiåtgärderna huvudsakligen inom ramen för det planerade underhållet. Hittills har vi genomfört energioptimerande åtgärder i cirka 40 procent av det befintliga beståndet. Besparingarna kan bli stora. Ett exempel är Drevkarlsstigen 1–4, där vi har lyckats sänka energianvändningen med mellan 12 och 20 procent. Det har skett genom installation av energioptimerande styr- och övervakningsutrustning. Ett annat exempel är Rotebro centrum där energianvändningen minskat med 40–50 procent. Detta beror på att befintliga frånluftsfläktar ersatts av nya energieffektiva fläktar och att rörelsestyrd belysning installerats i allmänna utrymmen.

Installation av FTX-aggregat (från- och tilluftsventilation med värmeväxlare) planeras i flera av våra bostadsområden. Injustering av gamla uppvärmnings- och ventilationssystem betyder att vi kan spara omkring 10 procent på energiförbrukningen utan att inomhusklimatet upplevs som sämre av de boende.

Sopsortering i allt fler områden

I Edsberg byggdes under året åtta nya återvinningshus för hyresgästerna som bor på Ribbings väg 5-83, med kärl för sortering av tidningar, glas, plast-, pappers- och metallförpackningar samt matavfall och brännbara hushållssopor. Därmed fick ytterligare cirka 500 lägenheter möjlighet att källsortera sina hushållssopor i anslutning till bostaden.

Äldreboendet Tors backe i Tureberg, där man tidigare inte har källsorterat, har också fått möjlighet till detta. Flera av de boende som varit vana att källsortera i sitt tidigare boende har efterlyst möjligheten och vi är glada över att kunna tillmötesgå önskemålen.

Under våren övergick kommunen från att lämna matavfall till kompostering, till att istället använda det för framställning av biogas.

Påsen av majsstärkelse, som inte fungerar vid biogasframställning, byttes ut mot en papperspåse. Under en övergångsperiod har det varit en del problem med att fel påse har använts.

Efter utökad information och punktinsatser vid de återvinningsrum där det var problem, fungerade sorteringen av matavfall bättre under hösten.

Mängd återvunnet material

Antal kg	2010	2011
Glas	184 258	250 216
Plast	23 086	70 234
Metall	7 883	42 093
Pappersförpackningar	66 460	206 068
Tidningar	362 662	413 500
Totalt	644 349	982 111

Statistik för 2011 (finns ej för 2010): Glödlampor, ljuskällor, lysrör, lågenergilampor 377 kg ej inräknat i totalbeloppet ovan.

Fastighetsavdelningen arbetar ständigt med att identifiera åtgärder som minskar energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Man kan inte ignorera att hushållens elförbrukning också har effekter på den gemensamma miljön, även om det ligger utanför bostadsföretagets energideklaration. Vi gör därför vårt bästa för att informera och hjälpa även enskilda hushåll att spara energi.

INFORMATION HAR HÖG PRIORITET

Informationen till hyresgästerna om våra energisatsningar och vad hushållen själva kan göra har hög prioritet. På vår hemsida finns nedladdningsbara faktablad om hur värme- och ventilationssystemen fungerar. Vi har även inlett en dialog med Sollentuna Energi om gemensamma informationssatsningar. Olika sätt att spara energi är också ett ämne som diskuteras på våra boinflytandekonferenser med Hyresgästföreningen.

Våra fastighetsvärdar, energitekniker och förvaltare har fått utbildning i "Energijakt". Utbildningen ger grundläggande kunskaper i hur vi gemensamt kan minska energiåtgången.

På Sollentunahem finns också en miljögrupp, som dokumenterar och följer upp miljöarbetet samt föreslår åtgärder till ledningsgruppen. Det handlar inte minst om att fånga upp och föra vidare idéer och förslag från fastighetsvärdar och energitekniker.

Sammanfattningsvis kan man säga att oavsett om vi bygger nya eller renoverar befintliga fastigheter har vi alltid fokus på energiåtgången. Vi arbetar med andra ord alltid med miljöglasögonen på.

Radonmätning och PCB-sanering försätter

Under året mättes radonhalten i 225 av våra bostäder. År 2020 ska alla Sollentunahems lägenheter ha ett värde under 200 becquerel/kubikmeter.

Mätningar har skett på följande platser:

- Edsberg, Ribbings väg 5-7, 15-49 och 91.
- Tureberg, Malmvägen 2 och Malmvägen 4 A-C, samt på fyra äldreboenden inom kommunen och Åkerbo Korttidsboende.

På samma sätt fortsätter arbetet med att sanera PCB-fogar mellan betongelementen på fasaderna. Till år 2016 ska alla fogar med PCB-massa vara sanerade.

Under 2011 har vi sanerat PCB-fogar på fastigheterna Malmvägen 10 och Malmvägen 12 samt Vänortsstråket 55-61.



Centrum park södra

Det hållbara bostadsföretaget

För ett allmännyttigt bostadsföretag är det viktigt att vara trovärdig i alla frågor som berör vår verksamhet. Här redovisar vi hur vi arbetar för att göra Sollentunahem till ett hållbart företag.

Sollentunahem har under flera år redovisat verksamhetens miljöpåverkan i våra årsredovisningar. Nu tar vi nästa steg och utökar med ett eget avsnitt om hållbarhet.

I stället för att göra en separat hållbarhetsredovisning, har vi valt att integrera den i årsredovisningen. Det gör vi eftersom vi anser att hållbarhetsfrågor ska ingå som en naturlig del i verksamheten och därför inte behöver särredovisas.

Det finns ingen exakt definition av vad begreppet hållbarhetsredovisning betyder, därför följer vi SABO:s branschpassade riktlinjer för vad som bör ingå i en sådan redovisning:

1. Intressenter

Som allmännyttigt bostadsföretag verkar Sollentunahem i ett samhällssammanhang. Därför är det viktigt för oss att föra en dialog med samtliga våra intressenter.

2. Verksamhetsstyrning för en hållbar utveckling

Uppdraget från våra ägare står fast: Vi ska utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. I vårt uppdrag ingår också att bygga och förvalta bostäder med utgångspunkt från den miljöpolicy som har antagits av Sollentunahems styrelse.

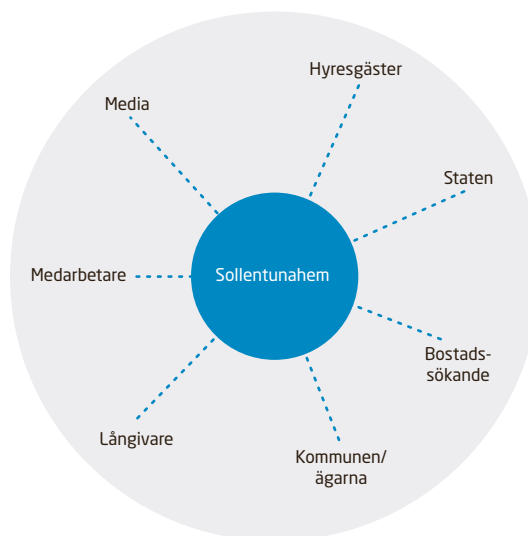
3. Samhällsnytta

Sollentunahem har under flera år byggt olika former av äldreboende, alltifrån vårdboende till seniorlägenheter och trygghetsboende.

I uppdraget ingår också att hyra ut lokaler till förskolor, både för kommunala och privata aktörer. Vi hyr även ut lokaler i Helenelund till ett nattboende för hemlösa. Under 2011 inleddes ett samarbete med kommunen som ska göra det möjligt att bygga billiga ungdomslägenheter.

Sedan ett par år tillbaka erbjuder Sollentunahem sommarjobb till ungdomar i kommunen. Bland ansökningarna prioriterar vi våra egna hyresgästers ungdomar. Under förra året var det 24 unga som fick sommarjobb på Sollentunahem, under två fyraveckorsperioder, de allra flesta som fastighetsvärdar.

Intressentmodell



4. Miljöarbete

Sollentunahem satsar målmedvetet på miljö- och energifrågor. Vårt mål är att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter med 20 procent fram till år 2016 jämfört med 2007. Därmed är vi ett av många allmännyttiga bostadsföretag som har anslutit oss till det så kallade Skåneinitiativet – en utmaning som syftar till att sänka energiförbrukningen i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Dessutom bygger vi Sollentunahems första hus som certifieras av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad.

5. Personalarbete

Sollentunahem är en arbetsplats med låg sjukfrånvaro och glädjande nog även få arbetsskador. Vi erbjuder våra medarbetare kompetensutveckling genom bland annat utbildningar och lägger stor vikt vid att alla medarbetare ska vara väl informerade om sina utvecklingsmöjligheter.

Vi ger också ett friskvårdsbidrag till medarbetarna för att uppmuntra till bland annat fysisk aktivitet på fritiden.

Personalomsättningen är förhållandevis låg, vilket skapar stabilitet i verksamheten.



6. Marknad

Vårt uppdrag är att bygga och utveckla attraktiva bostäder för alla medborgare. Hittills har vi lyckats bra, så tillvida att alla våra nybyggda lägenheter har varit uthyrda redan på inflyttningsdagen, liksom merparten av de kommersiella lokalerna.

För närvarande står cirka 27 000 personer i kö för en bostad hos Sollentunahem, inklusive den interna byteskön. För att få en nybyggd bostad krävs en kötid på omkring tre år, medan köerna till våra äldre fastigheter är betydligt längre. Sedan 2009 samarbetar Sollentunahem med Stockholms stads bostadsförmedling, som erbjuds omkring hälften av nyproduktionen.

7. Ekonomi

Sollentunahem gick vinnande ur finanskrisen 2008, tack vare flera lyckade fastighetsaffärer, och står därför i dag på en stabil grund och har en förhållandevis låg belåningsgrad. De ekonomiska förutsättningarna för att klara vårt uppdrag bedömer vi därför som mycket goda.

8. Fastigheter

För ett fastighetsbolag är det viktigt med en fastighetsportfölj i balans om företaget ska ha en god framtid. Sollentunahem har en relativt hög andel nyproducerade bostäder, som av naturliga skäl har höga kapitalkostnader, medan de äldre kostar mer i reparation och underhåll.

Samtidigt som vi bygger mycket nytt, satsar vi på underhåll och energieffektivisering av det befintliga beståndet. En stor del av nyproduktionen sker i centrala lägen, vilket talar för att våra bostäder kommer att vara attraktiva under lång tid framöver.

En ny organisation är på plats

Året präglades av konsolidering och förberedelser inför kommande generationsskifte.

Dessutom har en ny organisation kommit på plats.

I slutet av 2011 hade Sollentunahem 60 medarbetare, varav 23 kvinnor och 37 män. Medelåldern var 51,8 år. Personalstyrkan fördelade sig på 34 tjänstemän, 19 fastighetsvärdar, 4 snickare och 3 energitekniker.

År 2011 blev ett år som präglades dels av konsolidering, dels av förberedelser. År 2010 flyttade Sollentunahem till nya lokaler på Malmvägen, och under 2012 kommer ett antal planerade pensionsavgångar att sätta sin prägel på verksamheten.

Det betyder inte att 2011 har varit händelsefattigt. Året har präglats av en organisationsförändring för den administrativa personalen och av arbetet med att få den nya organisationen på plats. Avdelningen Administration ombildades till Ekonomi, och som en följd övergick Personal och IT till Vd-staben.

Sollentunahem har en positiv syn på praktikanter och erbjuder därför praktikplatser för studerande inom vårt område.

Sedan ett par år tillbaka erbjuder vi dessutom sommarjobb till ungdomar i kommunen. Bland ansökningarna prioriterar vi våra egna hyresgästers unga familjemedlemmar och under förra året var det 24 ungdomar som under två fyraveckorsperioder fick sommarjobb på Sollentunahem, de allra flesta som fastighetsvärdar.

Sollentunahem satsar aktivt på friskvård. Sedan flera år har alla medarbetare möjlighet att få ett friskvårdsbidrag för motionsaktiviteter. En förmån som de flesta har använt till årskort på något av de två lokala gym vi har samarbetsavtal med. Friskvårdsbidraget utnyttjades under förra året av 68 procent av medarbetarna. Som en del i friskvården erbjuder vi även företagshälsovård till våra medarbetare.

Förutom arbetsgivarens friskvårdsbidrag har medarbetare på Sollentunahem en egen idrottsförening. Under 2011 arrangerades bland annat en skidresa och en fiskeresa.

Sjukfrånvaron på Sollentunahem fortsätter att vara låg.

Arbetet med kompetenshöjning har fortsatt under året, och vi kan lyfta fram vårt rullande program för ledarskapsutveckling. Under två dagar i juni träffades samtliga chefer för att diskutera hur chefsrollen kan utvecklas. Mötet var en del av uppföljningen av den medarbetarenkät som genomfördes under 2010. Deltagarna arbetade fram en handlingsplan för hur vi ska få bästa effekt av åtgärderna och konferensen följdes upp av ytterligare chefsmöten, Ledarforum, ett par gånger under året.

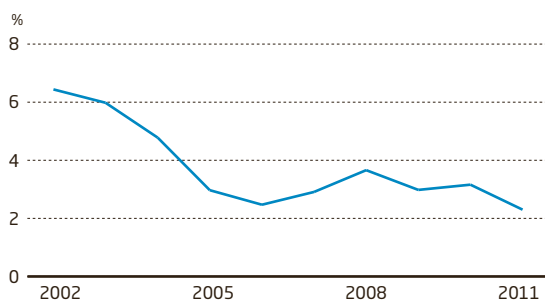
Regelbundna utvecklings- och lönesamtal genomförs med alla anställda.

”Heta arbeten” är en certifikatsutbildning för medarbetare både på fastighetssidan och för viss kontorspersonal. 2011 var det dags för flera av våra medarbetare att åter gå kursen för att förnya sina certifikat, som är begränsade till fem år.

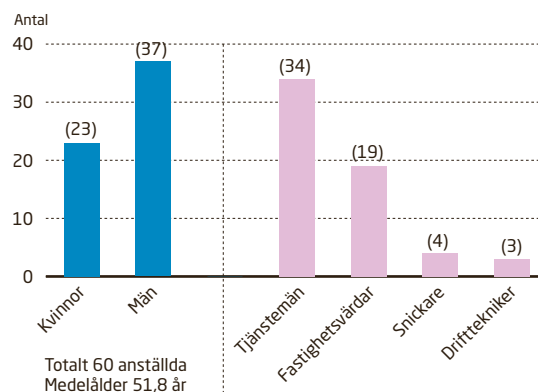
Information är A och O för att medarbetare ska känna trivsel och trygghet på sin arbetsplats. Intranätet är vår huvudsakliga informationskanal, parallellt med regelbundna avdelningsmöten. En gång i månaden samlas dessutom hela personalen i ett frukostmöte för att få information och ställa frågor till företagsledningen.

En gång om året arrangeras också en personalkonferens. Årets konferens ägde rum på Häringe slott, i slutet av augusti.

Sjukfrånvaro



Personal



Ledning

LEDNING

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

Fastighet

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

Uthyrning

Ansvarar för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler samt reception och kontorservice.

Ekonomi

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresavisering.

Vd-stab

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för juridik- och avtalsfrågor, information, marknadsföring, personal och IT.



Från vänster: Göran Cumlin, vice vd och fastighetschef. Christer Legnerfält, bolagsjurist. Lars Callemo, vd. Lena Messing, vd-assistent. Karin Sundell, ekonomichef.

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av fem ledamöter och fyra suppleanter som är politiskt tillsatta, samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter. Styrelsen

(förutom de fackliga representanterna) har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2011 intill ordinarie årsstämma 2012, som äger rum den 21 mars.

LEDAMÖTER



Tomas Franzén
Ordförande



Anders Pettersson
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller
2:e vice ordförande



Folke Anger



Gesa Helmfrid



Göran Hasselgren
Personalrepresentant



Stefan Ottosson
Personalrepresentant

SUPPLEANTER



Fredrika Westerlund



Rikard Silverfur



Bo Hansson



Hans Jakobsson



Anders Sundqvist
Personalrepresentant



Ulf Winberg
Personalrepresentant

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2011

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem ägs, sedan den 14 april 2011, till 100 procent av Sollentuna kommun. Innan dess var AB Sollentunahem dotterbolag till Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag (org. nr 556647-6700) med säte i Sollentuna kommun.

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

INTRESSEORGANISATIONER

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

AFFÄRSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2011 har Sollentunahem fortsatt gjort stora investeringar, 370 Mkr (445 Mkr 2010).

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts; Turebergs allé/Traversen med 144 lägenheter varav 46 är trygghetsboenden, Centrum park södra/Torgståndet med 87 lägenheter samt Edsbergs torg/Etiketten 3 med 20 lägenheter.

Projektet Centrum park norra/Torget med 118 lägenheter och 40 vårdboenden påbörjades under 2010 och har löpt vidare under 2011.

Två nya nyproduktionsprojekt har påbörjats under året: Terrinen med 118 lägenheter och 41 vårdboenden samt Ekipaget med 100 vårdboenden.

Under året har även sju tänkta nyproduktionsprojekt initierats.

Stambyten av 304 lägenheter har utförts under 2011.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2011 till 99,7 procent (99,8 procent 2010). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 6,0 procent (7,82 procent 2010).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 27 000 personer anmälda, varav cirka 3 000 personer redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2011 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 2,23 procent. Hyresförhandling avseende 2012 resulterade i en höjning om 2,3 procent i genomsnitt.

Hyror för garage och parkeringsplatser höjdes från den 1 oktober med 50, 100 eller 150 kr.

Lokalerna i beståndet (22 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2011 en uthyrningsgrad om 89,6 procent (89,0 procent 2010).

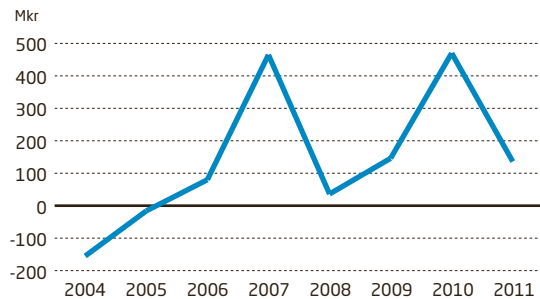
FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 771 lägenheter (+203 jämfört med föregående år), 915 lokaler (+51 jämfört med föregående år) samt 3 355 garage- och parkeringsplatser (-279 jämfört med föregående år).

Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 236 lägenheter och 181 vårdboenden, som kommer att färdigställas successivt under 2012–2014.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av Newsec per den 31 december 2010. Om värderingen uppdateras med de fastigheter som har tillkommit sedan dess bedöms fastigheterna ha ett marknadsvärde om cirka 6,1 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,7 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahem inneha övervärden i sin balansräkning med cirka 3,4 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Årets resultat**RESULTATET**

Årets resultat efter skatt uppgår till 137 Mkr jämfört med 467 Mkr föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror på de fastighetsförsäljningar som skedde under 2010.

Omsättningen har under året ökat med 31 Mkr jämfört med tidigare år. De främsta orsakerna är nyproduktion (19 Mkr), hyreshöjning (8 Mkr) och engångstillägg på lokalhyror (15 Mkr). Negativt för omsättningen är de försäljningar som skedde under 2010 (-15 Mkr).

Drifnettot är 22 Mkr bättre än föregående år. Utöver omsättningsökningen ovan beror det på förbättrade driftskostnader (25 Mkr) och minskad fastighetsskatt på grund av försäljningar (1 Mkr). Negativt för drifnettot var det utökade underhållet (-35 Mkr).

Under 2011 har en återföring av en tidigare gjord nedskrivning på fastigheten Esplanaden gjorts med 29 Mkr. Detta gör att en jämförelse av av- och nedskrivningar blir missvisande mellan åren om man inte tar hänsyn till återföringen.

Upplösningen av periodiseringsfonder har gjorts med 94 Mkr under året (95 Mkr 2010). 22 Mkr återstår att lösa upp.

FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,3 miljard kronor. Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,4 procent och utfallet på årets räntekostnader ligger drygt 10 procent över utfallet 2010, beroende på att lånevolymen och snitträntan har ökat. Samtliga lån säkerställs med traditionella 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, ränteswapar.

Bolagets checkkredit uppgår till 300,0 Mkr, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,87 år och räntebindningen till 3,75 år på befintliga lån.

FRAMTIDSUTSIKTER

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen bedöms som stark.

Resultatutvecklingen med förbättrat driftnetto ligger i linje med våra förväntningar då fastighetsportföljen förnygras. Vi fortsätter arbeta med att ytterligare förbättra driftnettot för att klara de ökade avskrivningar och räntekostnader som förnyringen av beståndet medför.

Osäkerheten på kapitalmarknaden har tilltagit under 2011. Den marginal som bankerna tar för att låna ut pengar har mångdubbats på senare år och under hösten 2011 har marginalerna åter skjutit i höjden. Sollentunahem har en relativt lång kapitalbindning på låneportföljen, så dessa ökade marginaler kommer att få konsekvenser för bolaget spritt över en längre tid.

Under de kommande åren står Sollentunahem inför en generationsväxling. Medelåldern är 53 år och flera personer närmar sig pensionsåldern. För företaget innebär det här en utmaning, då det råder brist på arbetskraft inom flera fastighetsrelaterade yrken. Samtidigt ser vi en stor möjlighet i att genomföra förändringar i organisationen och i arbetssätt i samband med nyrekryteringar.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står

Kronor	
Balanserat resultat	1 064 331 004
Årets resultat	136 542 412
Totalt	1 200 873 416

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Kronor	
Utdelning till Sollentuna kommun	13 591 000
Att balansera i ny räkning	1 187 282 416
Totalt	1 200 873 416

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (35,70 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 21 mars 2012 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 13 591 000 kronor. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i AB Sollentunahem uppgår till 1 200 873 416 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 13 591 000 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	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2	525 993	491 989
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 839	7 153
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		529 832	499 142
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	1,4	-210 280	-235 611
Underhållskostnader	5	-118 529	-83 232
Fastighetsskatt		-12 607	-14 039
DRIFTNETTO		188 416	166 259
Av- och nedskrivningar	6	-45 112	-64 478
BRUTTORESULTAT		143 303	101 781
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 7, 8	-13 677	-15 776
JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER	9		
Resultat fastighetsförsäljningar		0	360 381
RÖRELSERESULTAT		129 626	446 386
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	884	804
Statliga räntebidrag		191	913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 247	-36 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 454	412 048
Bokslutsdispositioner	11	94 000	95 000
Årets skatt	12	-47 912	-37 289
ÅRETS RESULTAT		136 542	469 760

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	13		
Byggnader, mark och markanläggning		2 682 902	2 338 268
Inventarier		3 913	4 697
Pågående ny- och ombyggnader		334 811	353 722
		3 021 626	2 696 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 021 666	2 696 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 814	2 538
Övriga fordringar	14	5 797	10 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 420	2 682
Kassa och bank		87 299	111 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		101 331	127 724
SUMMA TILLGÅNGAR		3 122 997	2 824 451

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 064 333	608 873
Erhållna/lämnade koncernbidrag		0	-11 500
Årets resultat		136 542	469 760
		1 200 875	1 067 133
SUMMA EGET KAPITAL		1 581 575	1 447 833
Obeskattade reserver	11	22 000	116 000
Avsättningar till uppskjuten skatt	12	27 975	23 677
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	1 093 450	1 062 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	222 656	1
Leverantörsskulder		80 456	66 573
Skatteskulder		27 209	23 122
Övriga skulder	18	2 390	2 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	65 287	82 568
		397 998	174 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 122 997	2 824 451
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 324 797	1 072 434
Ansvarsförbindelse			
Ansvarsbelopp Fastigo		548	555

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	90 454	412 048
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	45 121	64 509
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-66	-360 384
	135 508	116 173
Betald skatt	-39 527	-24 446
	95 982	91 727
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	498	33 135
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-2 393	-21 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 086	103 316
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-369 508	-440 755
Utbetalning för förvärv av inventarier	-551	-3 733
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0	78 417
Inbetalning från försäljning av dotterbolag	0	371 649
Inbetalning från försäljning av inventarier	66	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 993	5 581
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning för inlösen & amortering/upptagning av långfristiga lån	254 042	-70 288
Lämnat koncernbidrag	0	-11 500
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	-2 800	-10 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251 242	-91 888
Årets kassaflöde	-24 665	17 010
Likvida medel vid årets början	111 964	94 954
Summa likvida medel vid periodens slut*	87 299	111 964
*Likvida medel vid periodens slut		
Kassa och bank	87 299	111 964
Summa likvida medel vid periodens slut	87 299	111 964

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

13,3 % av bolagets intäkter och 17,7 % av kostnaderna hör från andra företag inom kommunens koncern.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning och avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Den tillämpade skattesatsen uppgår till 26,3 %.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

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

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

I posten byggnader ingår anläggningar till ett totalt värde av 112 809 825 kr.

FORDRINGAR

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

Noter

NOT 1 PERSONAL

Belopp i tkr	2011	2010
Medelantalet anställda under året har varit 60,3 st (65,2)		
Antalet anställda vid årets slut var 60 (62) st, varav 23 (23) st kvinnor.		
Löner och andra ersättningar	26 338	27 683
Sociala kostnader:	12 560	13 334
varav pensionskostnader	3 459	3 830
varav pensionskostnader för styrelse och VD	546	622

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och VD med	1 765	1 684
övriga anställda med	24 573	25 998

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. Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal avseende avgångsvederlag för styrelseledamöter eller andra i företagsledningen.

Styrelsen består av 4 män och 1 kvinna. Företagets ledningsgrupp bestod 2011-12-31 av 2 kvinnor och 3 män.

Sjukfrånvaron har varit (i %):

Total sjukfrånvaro	2,30	3,16
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	0,00	0,91
Sjukfrånvaro för män	1,83	1,54
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,47	1,62
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	*	*
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30 - 49 år	0,83	3,99
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	3,43	2,66

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Belopp i tkr	2011	2010
Bostäder	391 885	376 034
Lokaler	119 074	101 778
Övrigt	15 034	14 177
Summa hyresintäkter	525 993	491 989

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Belopp i tkr	2011	2010
Övriga förvaltningsuppdrag	121	157
Försäkringsersättningar	690	0
Återvunna fordringar	230	594
Ersättningar från hyresgäster	2 281	2 686
Vinst avyttring byggnader och inventarier	66	3
Övriga sidointäkter	451	3 714
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 839	7 153

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Belopp i tkr	2011	2010
Fastighetsskötsel	-59 174	-60 018
Reparationer	-21 626	-26 281
El	-19 627	-23 603
Vatten	-13 707	-15 010
Sopor	-9 465	-10 422
Fjärrvärme och fjärrkyla	-53 073	-62 579
Tomträttsavgäld	-2 308	-2 240
Fastighetsförsäkring	-3 124	-1 659
Kabel-TV	-2 042	-2 095
Hyres- och kundförluster	-799	-620
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	-8	-30
Fastighetsanknuten administration	-22 336	-28 641
Övriga driftkostnader	-2 990	-2 414
Summa driftkostnader	-210 280	-235 611

NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i tkr	2011	2010
Planerat lägenhetsunderhåll	-21 292	-23 449
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-93 773	-57 173
Evakueringskostnader	-3 464	-2 610
Summa underhållskostnader	-118 529	-83 232

NOT 6 AVSKRIVNINGAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Belopp i tkr	2011	2010
Byggnader	-63 239	-57 515
Anläggningar	-9 587	-5 953
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-1 327	-1 010
Återförd nedskrivning	29 040	0
Summa avskrivningar fastighetsförvaltning	-45 112	-64 478

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

NOT 8 REVISIONSUPPDRAG

Belopp i tkr	2011	2010
Ernst & Young, revision	-240	-367
Ernst & Young, andra uppdrag	-19	-67
Summa	-259	-434

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

NOT 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Belopp i tkr	2011	2010
Försäljning fastigheter	0	-12 432
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	0	372 813
Summa jämförelsestörande poster	0	360 381

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Belopp i tkr	2011	2010
Räntor likvida medel	723	619
Övriga finansiella placeringar	161	184
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	884	804

NOT 11 OBESKATTADE RESERVER

Belopp i tkr	2011	2010
Periodiseringsfond tax 2008	97 000	192 000
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	19 000
Återföring periodiseringsfond tax 2008	-94 000	-95 000
Summa obeskattade reserver	22 000	116 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2011	2010
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	277	-178
Aktuell skatt	-43 891	-38 147
Uppskjuten skatt	-4 298	4 061
Skatteeffekt på koncernbidrag	0	-3 025
Summa skatt på årets resultat	-47 912	-37 289

Uppskjuten skattekostnad/intäkt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för byggnader	-4 298	4 061
Summa uppskjuten skattekostnad/intäkt	-4 298	4 061

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	27 975	23 677
Summa uppskjuten skatteskuld	27 975	23 677

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tkr	2011	2010
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 181 204	3 126 935
Investering	-588	14 817
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	387 820	172 600
Försäljning	0	-133 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 568 436	3 181 204
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-4 968	-4 600
Årets avskrivning	-368	-368
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	13 086	13 454
Ingående avskrivningar	1 037 341	1 029 114
Årets avskrivningar	71 758	62 485
Återförd avskrivning försäljning	0	-54 258
Avskrivning på återförd nedskrivning	3 960	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 113 059	1 037 341
Ingående nedskrivningar	225 011	225 011
Återförd nedskrivning	-33 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	192 011	225 011
Utgående planenligt restvärde byggnader	2 276 451	1 932 306

Not 13 forts.

Belopp i tkr	2011	2010
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	391 044	393 913
Investering	0	5 320
Försäljning	0	-8 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 044	391 044
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	15 718	15 283
Investering	0	0
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	1 188	4 023
Försäljning	0	-3 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 906	15 718
Ingående avskrivning	-799	-230
Årets avskrivning	-699	-615
Återförd avskrivning försäljning	0	45
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 499	-799
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	15 407	14 919
Summa byggnader, mark och markanläggning	2 682 902	2 338 268
Taxeringsvärden: byggnader och mark	4 277 456	4 177 995
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	17 575	14 473
Inköp	551	3 127
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	0	606
Försäljning/utrangering	-507	-631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 619	17 575
Ingående avskrivningar	12 878	12 468
Försäljning/utrangering	-507	-631
Årets avskrivningar	1 335	1 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	13 705	12 878
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	3 913	4 697
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	353 722	109 728
Anskaffat under året	409 003	433 482
Kostnadsfört	-38 907	-12 259
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-389 007	-176 623
Överfört till inventarier	0	-606
Summa pågående ny- och ombyggnader	334 811	353 722

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i tkr	2011	2010
Momsfordran	2 270	9 795
Skattefordran	227	440
Fordran förvaltande bolag	0	47
Övriga fordringar	3 299	258
Summa övriga fordringar	5 797	10 540

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2011	2010
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 852	1 460
Upplupna räntebidrag	22	144
Övriga förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	4 546	1 078
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 420	2 682

NOT 16 EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	597 373	469 760
Balanserat resultat	469 760	-469 760
Aktieutdelning	-2 800	
Årets resultat		136 542
Belopp vid årets utgång	1 064 333	136 542
Aktiekapital		
380 700 aktier kvotvärde 1 000 kr	380 700	380 700
Summa aktiekapital	380 700	380 700

NOT 17 FASTIGHETSLÅN

Belopp i tkr	2011	2010
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 093 450	1 062 063
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	222 656	1

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

Derivatinstrument verkliga värden	Marknadsvärde	Nominellt värde
- swappar övervärde	-36 057	1 150 000
	-36 057	1 150 000

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Då derivatinstrumenten endast innehåller i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

Belopp i tkr	2011	2010
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 527	1 337
Förskott från kunder	831	675
Övriga skulder	32	603
Summa övriga skulder	2 390	2 615

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2011	2010
Förskottsbetalda hyror	52 012	48 778
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	3 955	4 336
Upplupna räntekostnader	1 805	1 700
Upplupna projektkostnader	3 370	9 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 145	18 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 287	82 568

Sollentuna den 24 februari 2012



Tomas Franzén
Ordförande



Anders Pettersson
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller
2:e vice ordförande



Gesa Helmfrid



Folke Anger



Lars Callemo
Va

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sollentunahem. Org. nr 556191-9191

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen för AB Sollentunahem för 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sollentunahem för 2011.

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 av 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 24 februari 2012

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till Kommunfullmäktige. Bolagsstämman i AB Sollentunahem. Org. nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2011.

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.

I de senaste årens granskningar har vi noterat vissa

oklarheter när det gäller bolagets arbete med den interna kontrollen samt efterlevnaden av kommunövergripande policys och riktlinjer. Vi uppfattar att det i detta avseende kan finnas ett behov av en fördjupad avstämning mellan bolaget och kommunen som ägare.

I övrigt bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen, med ovanstående kommentar, har varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Sollentuna den 22 februari 2012



Hans Redtzer



Ove Nilsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

Nyckeltal

Åren 2008 och 2007 är omräknade enligt nya uppställningen av resulträkningen

	Se def.	2011	2010	2009	2008	2007
LÖNSAMHET						
Driftnetto, Mkr	1)	188	166	134	165	183
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	151	52	25	37	28
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	137	470	146	36	465
Direktavkastning, %	4)	8,1	7,2	6,1	7,2	7,6
Avkastning på eget kapital, %	5)	9,0	44,7	16,1	3,8	93,6
Avkastning på totalt kapital, %	6)	4,6	17,6	8,2	5,3	32,5
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	437	466	327	283	239
Räntebidrag, Mkr		0,2	0,9	1,5	2,0	3,1
Räntebidragsberoende, %	8)	0,0	0,2	0,4	0,5	0,7
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9)	10,4	11,0	11,0	8,7	7,1
Avflyttningsfrekvens, %	10)	5,6	7,8	8,0	7,1	6,5
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	25,5	73,0	77,9	87,7	110,5
Soliditet, synlig %	12)	51,2	54,3	47,3	45,4	40,0
Soliditet, justerad %	13)	62,4	64,6	61,9	62,2	59,2
Skuldsättningsgrad ggr	14)	0,7	0,7	1,1	1,3	1,4
Bruttoläneränta, %	15)	3,4	3,3	3,3	4,7	4,3
Nettoläneränta, %	16)	3,4	3,2	3,1	4,6	4,1
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	1 044	981	966	941	926
Hyra lokaler/m ²	18)	1 099	1 082	1 062	1 020	1 002
Driftskostnader/m ²	19)	435	490	488	440	419
Underhållskostnader/m ²	20)	245	173	242	212	194
Driftnetto/m ²	21)	390	346	259	307	299
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	60	65	67	66	74
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Lägenhetsyta, m ²		378 917 ²	374 272 ²	406 760	416 657	484 307 ²
Lokalyta, m ² , netto		104 624 ²	106 864 ²	111 530	120 424	127 915 ²
Antal lägenheter		5 771	5 568	6 177	6 309	6 381 ¹
lokaler		915	864	952	972	965
garage, bilplatser		3 355	3 634	4 145	4 217	4 158
Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggningar), Mkr		3 018	2 692	2 405	2 246	2 293
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr		4 277	4 178	3 795	3 882	3 918

1) Ytterligare 198 lägenheter blockuthyrs som lokal.

2) För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2007, 2010 och 2011 – beräknad som en viktad medelförvaltd yta.

Definition av nyckeltal

- 1) **Driftnetto** Nettoomsättning./driftskostnader./underhåll./fastighetsskatt.
- 2) **Förvaltningsresultat** Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen.
- 3) **Årets resultat** Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt.
- 4) **Direktavkastning** Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter.
- 5) **Avkastning eget kapital** Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital.
- 6) **Avkastning totalt kapital** Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomslutning.
- 7) **Räntetäckningsgrad** Driftnetto + räntebidrag + finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden.
- 8) **Räntebidragsberoende** Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder.
- 9) **Vakansgrad** Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran.
- 10) **Avflyttningsfrekvens** Antal avflyttningar (exkl. överlåtelser, interna byten, dödsbo och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter.
- 11) **Likviditet** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
- 12) **Soliditet, synlig** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
- 13) **Soliditet, justerad** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
- 14) **Skuldsättningsgrad** Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- 15) **Bruttolåneränta** Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
- 16) **Nettolåneränta** Räntekostnader ./ räntebidrag i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
- 17) **Hyor bostäder/m²** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta.
- 18) **Hyor lokaler/m²** Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta.
- 19) **Driftskostnader/m²** Driftskostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 20) **Underhållskostnader/m²** Underhållskostnader (exkl. extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 21) **Driftnetto/m²** Enligt¹⁾ per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
- 22) **Medelantalet anställda** Medelantalet årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN:s definition.

Kommundel	Område	Färdigställt	Förnyelseår	LÄGENHETER									LOKALER			
				Lgh yta	Medel-hyra kr/m ²	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh. ingår i lok	Bokfört värde
Rotsunda																
Rotsunda 1	20	1957	1995	4 185	1 124	16	2	28	19	1	66	1 027	12	1 434		
Rotsunda 2	23	1949	1995	13 234	1 081	8	164	59			231	1 661	26	61 662		
Rotsunda 3	37	1980		3 917	929		5	6	21	7	39	390	8	7 518		
Rotebro																
Rotebro C	36	1977	(1996)	36 173	934	128	199	176	43		546 ¹	5 527	42	90 006		
Rotebro station	47	2003		3 642	1 481	14	28	12	3		57	474	6	52 045		
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992		1 171	1 096	1	6	5	2		14	5	1	10 640		
Rotsunda gård																
Rotsstocken	40	1986		9 279	1 069	5	19	27	52	3	106	322	5	41 106		
Rotfrukten	41	1990		11 460	1 068		70	56	14		140	950	10	74 294		
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990		12 856	1 083	9	27	106	18	9	169	2 751	21	137 130		
Norrviken																
Norrviken C	39	1984		10 115	1 002	10	86	41	5	2	144	253	37	39 228		
Norgården, äldreboende	78	2000									0	3 485	1	46	41 783	
Viby																
Viby gård, stallet	44										0	290	1	0		
Edsberg																
Edsberg 1	27	1957	2000	31 075	1 064	96	336	107	6		545	2 637	116	55 006		
Edsberg 2	29	1963	1996, 2004-2006	70 060	1 072	211	134	462	225		1 032	1 104	64	299 783		
Edsberg C	30	1964, 2005	2005	4 910	1 236	37	21	15	12		85	4 782	30	136 875		
Edsberg 3	43	1994		12 075	1 155	13	76	37	28	5	159 ²	1 114	17	127 608		
Edsberg 4	51	2004		3 783	1 280	11	18	24			53	34	2	59 991		
Eliten, äldreboende	54	2006									0	5 569	4	48 ⁵	83 253	
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970		2 156	1 604	92	3				95 ⁸	2 005	24	41 577		
Edsbergs torg nybyggnation	30	2011		1 736	1 487	2	4		10	4	20	1 276	8	42 172		
Sjömannen, gruppboende	151	1993									0	891	2	12 ⁵	13 387	
Ekipaget, äldreboende ⁷	56	2012														
Häggvik																
Skälby	21	1950	1995	7 191	1 065	14	92	14	4	2	126	1 063	23	26 589		
Skälby, Sångaren 6	22	1948	1994	926	1 067		4	4	4		12			3 447		
Spaden	24	1951	1996	7 979	1 069	12	93	19	9		133	1 248	35	19 595		
Skälby, Skopan	25	1952	1995	1 192	1 063	2	2	3	8		15			5 693		
Häggvik C	28	1958	2002	8 944	1 094	18	40	75	6	2	141	1 992	31	65 029		
Klasro	31	1966		15 179	883	19	6	163		11	199	511	38	8 180		
Spaden, seniorboende	46	1995		3 184	1 217	9	23	11	4		47 ³	1 566	3	25 ⁵	34 841	
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1994	1 005	1 041	2	16				18	281	3	5 681		
Stormen	52											700	1	2 801		
Paviljonger	800			704	1 072		16				16			2		
Tureberg																
Turebergs gård	34	1969		15 240	900	16	35	119	18		188	2 292	74	15 705		
Servicehuset	35	1972		45 863	980	217	149	161	193	5	725	23 697	70	191 319		
Turebergshuset	132	1975									0	16 512	75	141 238		
Biblioteket	133	1996									0	5 445	16	61 988		
Tors Backe, äldreboende	135	1990		4 079	1 058	1	71				72 ⁴	1 556	4	74 473		
Torgståndet, Centrum park södra	57	2011		6 505	1 562	5	25	27	30		87	1 610	30	179 038		
Torget, Centrum park norra ⁷	58	2012-2013		9 476	1 578	3	33	36	35	9	2	118	8	40	76 090	
Traversen, Turebergs allé	62	2010-2011		9 557	1 575	19	58	51	16		144 ⁵	500	4	268 296		
Terrinen, nybyggnation ⁷	61	2013														
Helenehund																
Korgen & Krönet	26	1954	2001	2 082	1 106	9	31				40	259	5	21 333		
Hoppet	32	1967		12 676	876	25	27	92	22		166	1 153	14	7 120		
Helenehund C	33	1971		10 097	894	12	24	105			141	5 556	50	10 185		
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999									0	2 532	1	40 ⁵	26 185	
Åkerbo, gruppboende	134	1986	2001								0	1 130	1	27 ⁵	21 576	
				393 706	1 044	1 036	1 943	2 041	807	60	2	5 889	106 785	923	238	2 682 902
Exkl. nybyggnation Torget Centrum park norra				384 230		1 033	1 910	2 005	772	51	0	5 771	106 150	915	198	2 606 812

1) 26 lgh gruppboende

2) 23 lgh seniorboende

3) 47 lgh seniorboende

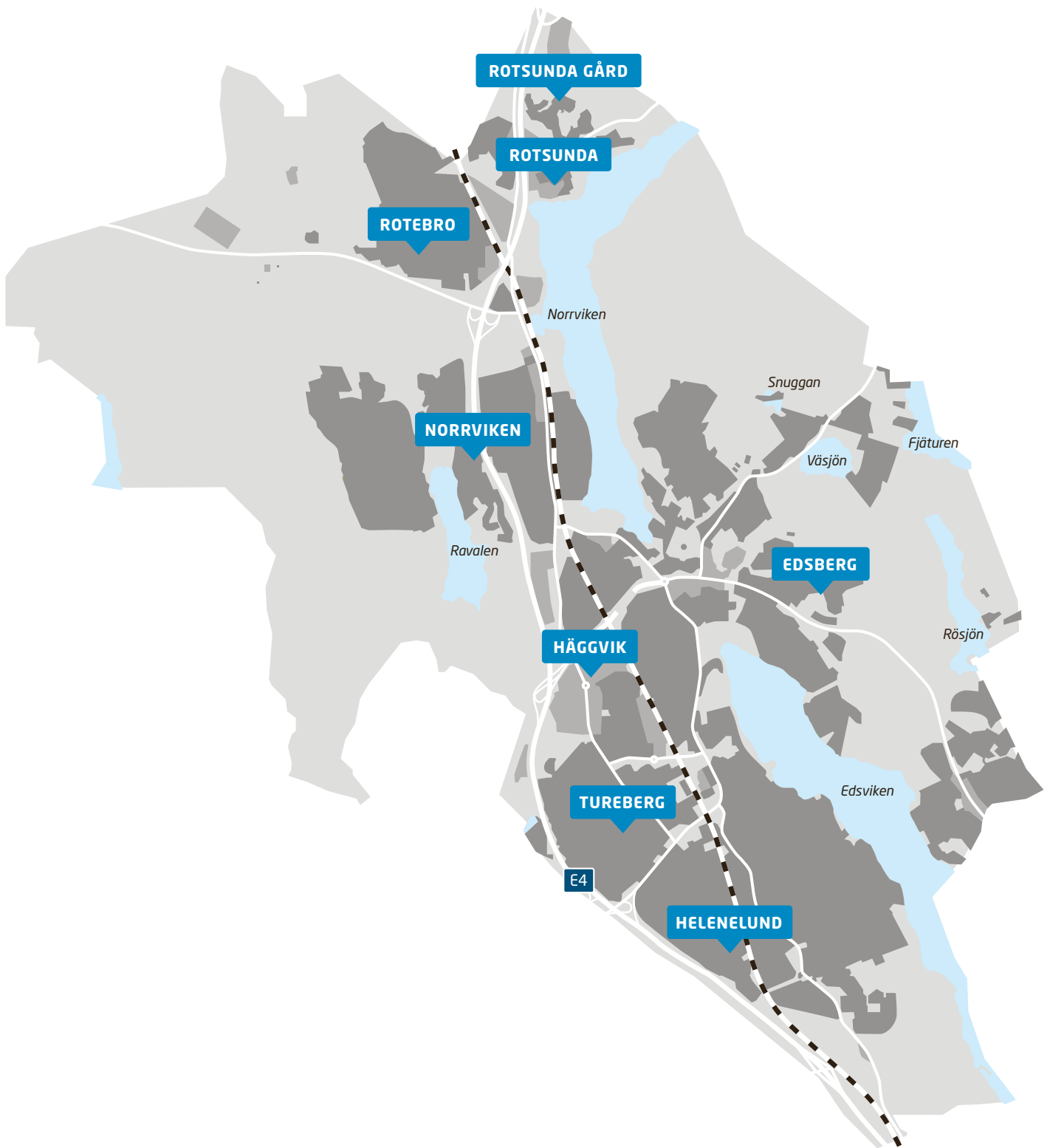
4) 72 lgh seniorboende

5) 46 lgh trygghetsboende

6) Ytan ingår i lokalytan

7) Pågående nybyggnation

8) Ungdomsboende



**Det goda
hemmet**

