



Årsredovisning 2014



Vi hyr ut frihet!

Vårt erbjudande: Eftertraktade hyresrätter

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.

Vår vision inom Sollentunahem är att vara det ledande företaget för ett hållbart boende.

Våra värdeord är:

Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

Våra kunder:

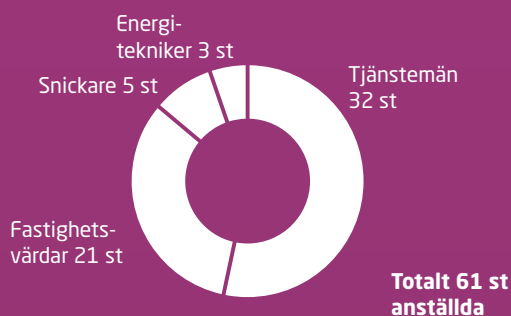
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

Vårt erbjudande:

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

Kort om oss

- Vi förvaltar 5 755 lägenheter, 1 048 lokaler och 3 246 garage- och parkeringsplatser
- Under 2014 omsatte Sollentunahem 621 miljoner kronor och resultatet blev 226 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2014 var 1 198 kronor per kvadratmeter och år.

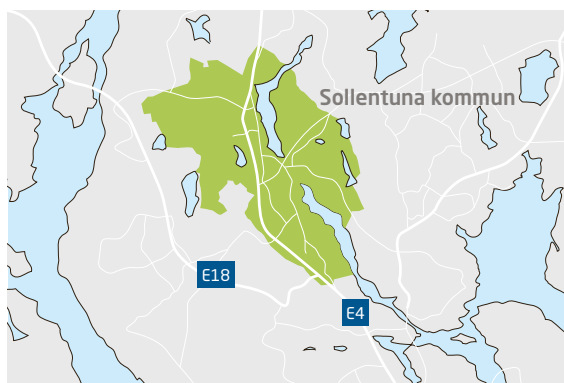


Innehåll

2014 i korthet	1
Det ledande företaget för ett hållbart boende	2
Hög miljöprofil väcker uppmärksamhet	4
Hyresgästerna nöjda med service och bemötande	8
Årets energiutmanare tar nästa steg	10
Hållbarhet och ansvar	12
En vänlig arbetsplats	14
Ledning	15
Styrelse	15
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Förändringar i eget kapital	22
Kassaflödesanalys	23
Tilläggsupplysningar	24
Noter	28
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	33
Nyckeltal	34
Definition av nyckeltal	35
Lägenheter och lokaler	36

FAKTA SOLLENTUNA KOMMUN

Sollentuna kommun är en av de fem snabbast växande kommunerna i Stockholms län. Under 2013 ökade invånarantalet med hela 1,9 procent - att jämföra med rikssnittet på endast 0,9 procent. De närmare 70 000 invånarna bildar tillsammans Sveriges 6:e folktätaste kommun.





2014 i korthet

Inflyttning

Under året blev inflyttningen klar i Terrinen, som är Sollentunahems första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC. I Terrinen finns 118 hyreslägenheter.

Nyproduktion

I kvarteret Toppocket kommer 120 nya lägenheter att byggas, med byggstart 2015. Samtidigt pågår planering för nya projekt. Närmast på tur står Träbjälken (50 lägenheter), Släggan (drygt 100 lägenheter), Esset 1-5 och Edsbergs entré (cirka 200) samt Hoppet (200).

Vårdboenden

Samtidigt med vanliga bostäder bygger vi även vårdboenden för hyresgäster med särskilda behov. I Terrinen finns 41 sådana lägenheter.

Förnyelse

Stambytena i miljonprogrammet har fortsatt under året och kommer att vara avslutade i början av 2015. Då går vi vidare med nya steg i det planerade underhållet.

Miljö- och energibesparingar

Ett målmedvetet energiarbete gav Sollentunahem SABO:s utmärkelse Årets energiutmanare 2014. Sollentunahem har även lyckats med en annan utmaning - att till år 2016 sänka sin energiåtgång med 20 procent jämfört med 2007, det så kallade Skåneinitiativet. Vi nådde målet redan 2014, alltså två år i förtid.

Fler miljöåtgärder

Nu går Sollentunahem vidare med miljöarbetet. Vårt nya mål är att sänka energiåtgången med ytterligare 10 procent de kommande fyra åren.

Det ledande företaget för ett hållbart boende

Sollentunahem kan se tillbaka på ett år då vi fortsatt att bygga nytt, renoverat det befintliga beståndet och - inte minst - stärkt vår miljöprofil.

Vi har inte bara ett år bakom oss, utan också en politisk mandatperiod. Valet 2014 innebar inga större förändringar av den politiska sammansättningen i Sollentuna kommun och vi ser en fortsatt stabil inriktning från kommunens sida att bygga och utveckla hyresrätter.

Under den gångna fyraårsperioden har Sollentunahem byggt 700 lägenheter. Vi har också etablerat oss som en ledande aktör vad gäller miljö och energi och är i högsta grad med på banan inom vindkraft, solceller, bilpooler och miljöcertifierade byggnader.

ÅRETS ENERGIUTMANARE

Under 2014 blev Sollentunahem utnämnt till Årets energiutmanare – i tuff konkurrens med andra Saboföretag.

Årets energiutmanare är en fin utmärkelse som vi är stolta över och det är ett kvitto på våra medarbetares engagemang när det kommer till miljöhänsyn och energibesparingar. Detta uppmärksammades även av juryn, som i motiveringen lyfte fram vårt framgångsrika arbete med att utbilda och engagera personalen i energijakten.

Vårt mål var att minska energianvändningen i våra fastigheter med 20 procent från 2007 till 2016. Detta uppnådde vi redan våren 2014, vilket bidrog till att ge oss utmärkelsen. Nu sätter vi upp ett nytt tufft mål: Vi ska minska energianvändningen med 10 procent under de kommande fyra åren.

Sollentunahems energiarbete har uppmärksammats på flera sätt. Bland annat har vi som enda bolag utsetts till pilotbolag inom ELSA-projektet (Energilots för en smartare allmännytta). Projektet drivs av klimatkommunerna i samarbete med bland annat SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut). Syftet är att ta fram en webbaserad processguide för hur man lyckas med energieffektivisering i flerbostadshus.

JOBBAR RÄTT PÅ MÅNGA SÄTT

Men det är inte bara vårt energiarbete som gör oss stolta. Vi kan även sträcka på ryggen när frågan om hyresnivåer kommer upp. Samtidigt som vi har byggt 700 nya lägenheter, har vi också renoverat och färdigställt



” Vi ska minska energianvändningen med 10 procent under de kommande fyra åren.

stambyten enligt vårt program i det befintliga beståndet. Ändå ligger hyresnivåerna hos Sollentunahem under genomsnittet för jämförbara Saboföretag i Stockholmsområdet. Förklaringen är en kombination av bra bemanning och finansiella resurser som har gjort det möjligt för oss att genomföra arbetet på rätt sätt, i rätt tid och till rätt pris.

Vartannat år genomför Sollentunahem en Nöjd-kund-undersökning. Resultatet av 2014 års undersökning är mycket positivt. Av åtta mätta områden har sju haft en positiv utveckling, där kontakten med vår personal får bland de högsta betygen.

FORTSÄTTER BYGGA NYTT

I år tar vi nästa steg i nyproduktionen, då vi bygger 120 nya lägenheter i kvarteret Topplocket i Tureberg. Det betyder också att vi går vidare med våra miljösatningar, och bland annat bygger solceller på taken till de nya husen i Topplocket. De solceller som redan installerats på Malmvägen har gett mersmak, så nu går vi vidare och förser fler fastigheter med solceller.

Sollentuna är en attraktiv kommun att bo i. Och Sollentunahem bygger attraktiva bostäder i centralt belägna områden. Det betyder att vi inte har haft en enda vakansdag i vår nyproduktion – varenda lägenhet har varit uthyrd från första dagen.

Detta i kombination med vårt energiengagemang gör att vi kan leva upp till rubriken: Vi är det ledande företaget för ett hållbart boende.

Nu laddar vi om och har i dagarna presenterat ett paket med 700 nya lägenheter vi vill bygga. Sollentuna växer och vi är en aktör att räkna med.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, samarbetspartners och kunder som med sitt arbete och engagemang gjort Sollentunahem till ett framgångsrikt bostadsföretag och till en trevlig arbetsplats.

Ett företag som jag med glädje och stolthet kan lämna över till den som tar över efter mig.



Lars Callemo, vd



Hög miljöprofil väcker uppmärksamhet

Sollentunahems starka fokus på miljöanpassat boende uppmärksammas nu av allt fler - inte bara branschkollegor. Det stärker oss när vi nu går vidare med planeringen de kommande åren.

De senaste fyra åren har Sollentunahem byggt 700 nya bostäder, alla med en stark miljöprofil som gemensam nämnare. Det senaste tillskottet, Terrinen, färdigställdes under året och är Sollentunahems första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC. Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och materialval.

På Sollentunahem är vi övertygade om att denna, och liknande, certifieringar kommer att bli allt vanligare – och mer efterfrågade – i framtiden. Vi kan också konstatera att hyresgästerna har uppskattat vårt miljöarbete. Det syns om inte annat i den Nöjd-kund-undersökning som genomfördes under året.

KLIMATSMART BOENDE I TERRINEN

I Terrinen har vi byggt 118 bostäder, från ettor till fem rum och kök, plus 41 lägenheter för vårdboende. Sjutton av lägenheterna är så kallade allergiboenden, med regler som tar hänsyn till allergiker, bland annat finns en tvättstuga som endast är till för dessa hyresgäster.

Lägenheterna i Terrinen har god ventilation, hög klimatkomfort och individuell varmvattenmätning. Allt för att säkerställa att boendet behåller sin höga miljöprofil också i framtiden. Byggmaterial och byggprocesserna uppfyller stränga miljökrav.

Inflyttningen blev klar under 2014 och samtliga

lägenheter var uthyrda från första dagen. Det innebär att vi under den senaste fyraårsperioden inte har haft en enda dags hyresförlust i hela vår nyproduktion.

Hyresgästerna i Terrinen flyttar in i Sollentunahems mest klimatsmarta boende – hittills. För nu höjer vi ribban ytterligare och i våra kommande nyproduktioner kommer vi att höja miljökraven ännu mer.

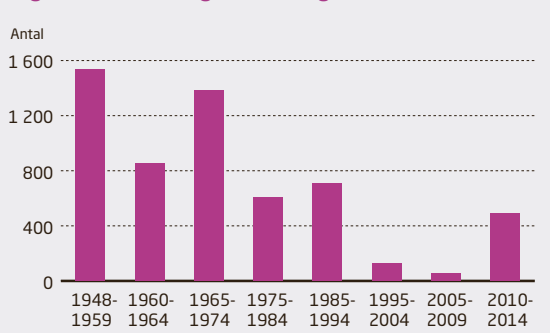
VI SIKTAR PÅ GULD

Certifieringen Miljöbyggnad finns i tre klasser: brons, silver och guld. Sollentunahem siktar på guld, men för det krävs hyresgästernas medverkan. Certifieringen bygger till 80 procent på resultatet av en hyresgästenkät, där de boende berättar hur de upplever sin boendemiljö. En sådan kan av naturliga skäl inte göras förrän man har bott där ett tag, cirka ett år efter inflyttning.

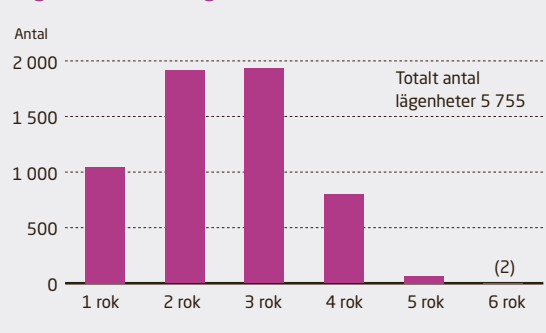
Under året har vi arbetat intensivt med planeringen av kommande projekt, Topplocket. Byggstarten är beräknad till årsskiftet 2014/2015, då de förberedande arbetena med ledningsflyttning och förfrågningsunderlag till entreprenörerna ska vara avslutade. I Topplocket kommer det att finnas en stor andel små lägenheter. Husen blir fyra våningar höga, som omsluter en innergård åt söder.

Husen byggs som passivhus, vilket garanterar en mycket låg energiförbrukning. På taket planerar vi för solpaneler. Inredningen håller hög klass med mycket naturmaterial. Badrummen kläs med kakel och klinker.

Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek





” Hyresgästerna i Terrinen flyttar in i Sollentunahems mest klimatsmarta boende – hittills.





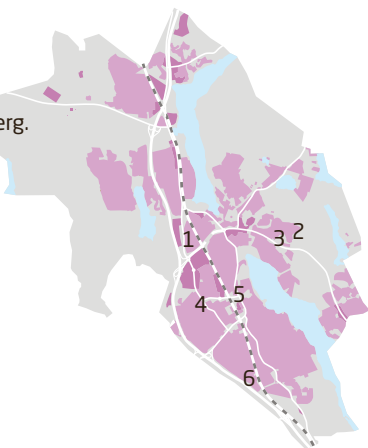
Topplocket, Tureberg.



Träbjälken, Tureberg.

Planerad nyproduktion.

- 1: Släggan, Häggvik.
- 2: Esset 1-5, Edsberg.
- 3: Edsbergs entré, Edsberg.
- 4: Topplocket, Tureberg.
- 5: Träbjälken, Tureberg.
- 6: Hoppet, Helenelund.



Däremot drar vi ner på antalet parkeringsplatser, eftersom vi har kunnat konstatera att intresset för garageplatser har minskat. Som komplement kommer hyresgästerna att kunna ansluta sig till bilpoolen som redan finns i Terrinen.

PLANERAR FÖR FORTSATT NYPRODUKTION

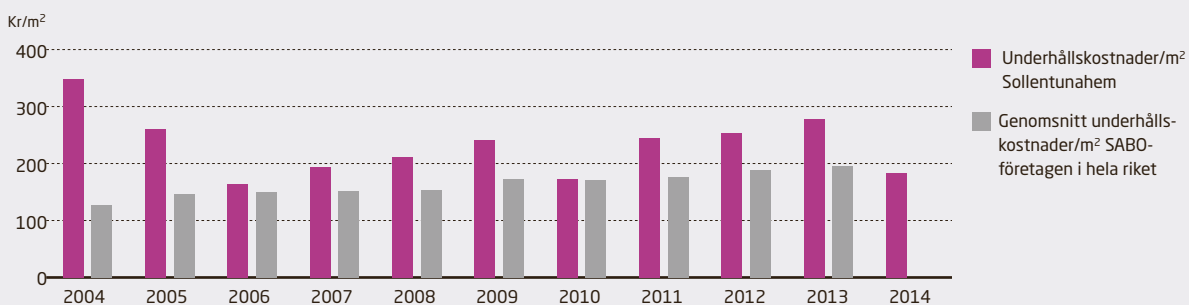
Samtidigt pågår planeringen av nyproduktion de kommande fyra åren. Sollentunahem har under året producerat en broschyr som beskriver de projekt som står närmast på tur: Träbjälken (50 lägenheter), Släggan (drygt 100 lägenheter), Esset 1-5 och Edsbergs entré (cirka 200 lägenheter) samt Hoppet (200 lägenheter).

Samtidigt som vi förnygrar vårt fastighetsbestånd arbetar vi med att anpassa och renovera befintliga fastigheter. Under 2015 kommer vi att vara klara med stambytena i miljonprogrammet och vi kan gå vidare med nya steg i det planerade underhållet, till exempel byte av fönster och hissar.

Sollentunahems fokus på miljö och energieffektivitet har uppmärksammats på flera håll under året. Ett kvitto på att vårt arbete har varit framgångsrikt är att vi utsågs till Årets energiutmanare 2014.

” Samtidigt som vi förnygrar vårt fastighetsbestånd arbetar vi med att anpassa och renovera befintliga fastigheter.

Underhållskostnad





” De kommersiella lokalerna har en viktig funktion att fylla för ett levande bostadsområde.



Även massmedierna uppmärksammar vårt energiarbete. Bland annat har Sveriges Radio gjort nyhetsinslag om Sollentunahems trapphusprojekt.

Under året har vi även fortsatt satsningen på trygghetsprojekt för våra hyresgäster. Målet är att kunna trygghetscertifiera samtliga fastigheter, och under året har ett pilotprojekt med utbildning av hyresgäster i brandskydd ägt rum. Vi fortsätter att införa elektroniska låssystem till entréer, cykelrum, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. En satsning som stärker känslan av trygghet och därför blivit mycket uppskattad av de boende. Vi ser också över belysningen både utomhus och inomhus och passar samtidigt på att byta ut gamla glödlampor mot LED-belysning.

De kommersiella lokalerna har en viktig funktion att fylla för ett levande bostadsområde, och står dessutom för en stor del av Sollentunahems intäkter. I nyproduktionen ingår kommersiella lokaler som en naturlig del i planeringen, men vi bygger också om och anpassar befintliga lokaler för att passa nya hyresgäster. I flera områden har lokalhyresgästernas verksamhet inneburit ett lyft för hela området.

I Terrinen, som färdigställdes under året, finns åtta lokaler, av vilka fem är uthyrda. Förhandlingar pågår med tänkbara hyresgäster till de resterande tre. Trenden går mot en ökad efterfrågan på lokaler, vilket överensstämmer med utvecklingen för våra bostadsområden.

Hyresgästerna nöjda med service och bemötande

En hyresgästenkät genomfördes under hösten. Resultatet visar att våra hyresgäster är mycket nöjda med service och bemötande. Städning och trygghet är två områden som kan förbättras.

Det sammanlagda resultatet av årets hyresgästenkät visar bättre resultat jämfört med den förra undersökningen som genomfördes för två år sedan. Redan då var resultaten goda, vilket betyder att vi har lyft oss från en redan hög nivå.

Hyresgästerna upplever att det är lätt att komma i kontakt med Sollentunahem. På frågor om besökstider, hur lätt det är att komma fram på telefon och få tag på rätt person svarar över 80 procent Ganska bra eller Mycket bra.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Man upplever också att Sollentunahem är ett bostadsbolag som tar kunden på allvar. Hela 90 procent svarar Ganska bra eller Mycket bra på frågor om bemötande vid senaste kontakten, bemötande vid felanmälan och av reparatören. Tidningen Botema uppskattas av 92 procent av hyresgästerna.

Det finns ett område där resultaten har sjunkit jämfört med undersökningen för två år sedan – känslan av trygghet i sitt bostadsområde. Andelen som inte är nöjda är där högre än när det handlar om exempelvis Bemötande och Service.

Det är framför allt hyresgästerna i Edsberg som uppger att man känner viss otrygghet. I området har det förekommit skjutningar under året, något som bostadsbolaget tyvärr inte kan råda över.

Däremot är en hög andel nöjda med säkerheten i förråd och trapphus, vilket visar att vårt arbete med att installera elektroniska låsbrickor, se över belysning och annat trygghetsarbete kan ha gett resultat.

Utmaningen handlar om städningen. Här sjunker resultaten. Städning av gemensamma utrymmen som

källare och tvättstuga får betyget Dåligt eller Inte så bra av 40 procent, medan trapphusen sköts bättre. Där är andelen missnöjda runt 30 procent.

Möjligheterna till källsortering uppskattas av desto fler. Hela 85 procent svarar Ganska bra eller Mycket bra. Däremot är ganska många missnöjda med städningen av soputrymmena, 38 procent.

Snöröjning och sandning vintertid får godkänt av 68 procent, medan ännu fler, 76 procent, uppskattar hur rabatter och grönområden sköts.

Sollentunahem har ju en slogan som lyder ”Vi hyr ut frihet”. För att det ska stämma krävs att hyresgästerna också upplever att det är enkelt att få hjälp. Och där kan vi sträcka på ryggen. Hela 94 procent är nöjda med rutiner för felanmälan och cirka 85 procent är nöjda med hur fort felet blir åtgärdat samt kvaliteten på det utförda arbetet.

HÖGT SERVICEINDEX

Sammantaget ger detta Sollentunahem ett högt så kallat Serviceindex, 79,7 procent, vilket är en ökning med 1,7 procentenheter sedan undersökningen för två år sedan.

Sollentunahem är ett bostadsbolag med hög miljöprofil. När vi bygger nytt är det med höga miljökrav, samtidigt som vi arbetar för att underlätta för hyresgästerna i det lite äldre beståndet att leva miljömedvetet. 83 procent uppger att de har Ganska bra eller Mycket bra möjligheter att agera miljömedvetet i sitt boende.

Hyresgästerna uppger också att man trivs med Sollentunahem som hyresvärd, 90 procent. Ännu fler uppger att man kan rekommendera Sollentunahem som hyresvärd, 91 procent. Ett resultat som gör oss mycket stolta, samtidigt som vi är medvetna om att det finns utmaningar kvar.

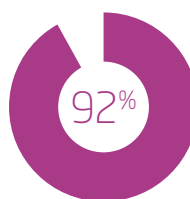
Under 2014 genomfördes en hyresgästenkät. Här är några av resultaten.



Möjlighet till källsortering.
Andel Ganska eller Mycket bra.



Snöröjning och sandning.
Andel Ganska eller Mycket bra.



Botema. Andel som uppskattar tidningen.



Bemötande. Andel Ganska eller Mycket bra.



” Hela 90 procent svarar
Ganska bra eller Mycket bra
på frågor om bemötande.



Årets energiutmanare tar nästa steg

Sollentunahem har utsetts till Årets energiutmanare, en bekräftelse på att vårt energispararbete har varit framgångsrikt. Nu sätter vi upp nya mål som ska göra våra fastigheter ännu mer energismarta.

Sollentunahems fokus på miljö och energieffektivitet har uppmärksammats på flera sätt under året.

Vi anslöt oss tidigt till det så kallade Skåneinitiativet, som går ut på att minska energianvändningen med 20 procent mellan åren 2007 och 2016. Sollentunahem nådde målet redan under 2014, alltså två år i förväg. Bakom framgången ligger ett målmedvetet arbete i hela företaget för att sänka energiåtgången i våra fastigheter, framför allt genom att förbättra och energieffektivisera uppvärmning, ventilation och belysning i våra fastigheter.

DELAKTIGA MEDARBETARE GAV UTMÄRKELSE

Detta målmedvetna arbete gav Sollentunahem SABO:s utmärkelse Årets energiutmanare 2014, i kategorin större företag. I motiveringen lyfte juryn särskilt fram det faktum att all personal utbildas i energijakt, vilket i högsta grad gör medarbetarna delaktiga i utmärkelsen.

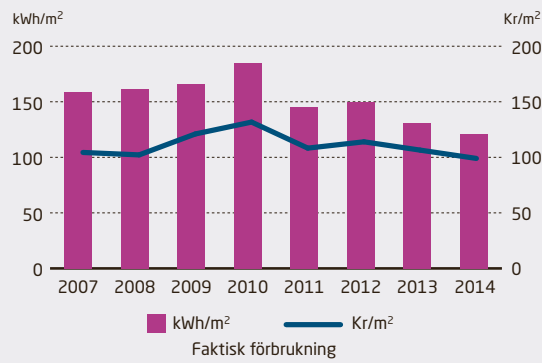
Energijakt innebär bland annat att fastighetsvärdarna mäter temperaturen och värmefotograferar. Snickarna åtgärdar köldbryggor (till exempel tätar glipande dörrpartier). Driftteknikerna sänker temperaturen där så är möjligt.

När vi nu har gått i mål med Skåneinitiativet tar vi nästa steg – och vi lägger ribban högt. Vårt nya mål blir att sänka energiåtgången med ytterligare 10 procent de kommande fyra åren. En viktig åtgärd blir att byta ut fönstren i det befintliga beståndet, vilket sker inom ramen för det löpande underhållet. Fönsterbyte är en åtgärd som sparar mycket energi, och som dessutom ger våra hyresgäster ett bättre inomhusklimat.

Energiförbrukning är en av de högsta kostnaderna inom fastighetsförvaltning. Det betyder att även små förändringar kan ge stora resultat. Sänkta kostnader påverkar direkt fastighetens driftnetto, vilket ger två

” *Ett målmedvetet arbete i hela företaget för att sänka energiåtgången i våra fastigheter, gav Sollentunahem SABO:s utmärkelse Årets energiutmanare 2014.*



Fjärrvärmeförbrukning

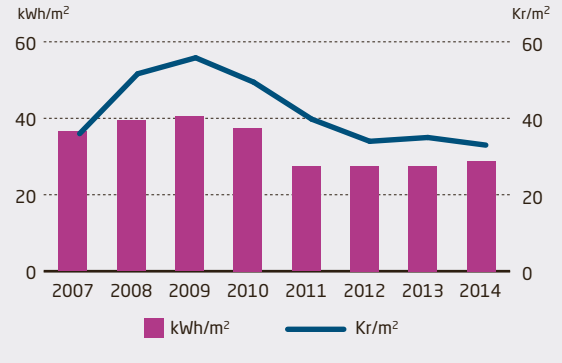
fördelar: Det stärker bostadsbolagets ekonomi, samtidigt som fastigheternas miljöpåverkan minskar.

MÅNGA ENERGISPARPROJEKT UNDER ÅRET

Sammanlagt har vi under året genomfört uppemot 40 olika energisparprojekt – stora och små. I Edsberg och Helenelund har de befintliga fjärrvärmeväxlarna i undercentralerna bytts ut mot mer energieffektiva växlar. Frånluftsvärmepumpar har installerats i Edsberg, Häggvik, Rotsunda, på Malmvägen 14 och 16 samt i äldreboendet Lenalundsgården i Helenelund. På fastigheterna på Ribbings väg och i Klasro har taken tilläggsisolerats. Rörelsestyrd belysning och LED-lampor installeras fortlöpande både i våra fastigheter och i utemiljön.

Vi går även vidare med satsningen på solceller. Den första installerades på taket till Malmvägen 10 A–C. Den har under året producerat över 13 000 kWh solcellsel, och sänkt fastighetens koldioxidutsläpp med cirka

Priset togs emot av fr v Lars-Göran Andersson, Lars Callema, Göran Cumlin, Johan Stranneryd och Bengt Andersson.

**Fastighetselförbrukning**

25 procent. Nu går vi vidare och planerar fler solceller på andra fastigheter på Malmvägen samt i vårt nya bostadsområde Topplocket.

Terrinen, där inflyttning skett under året, är Sollentunahems hittills mest miljövänliga och energieffektiva bostadsområde, mycket på grund av våra stränga miljökrav redan i upphandlingen av byggföretag.

Inför vårt nästa projekt, Topplocket, skärper vi kraven ytterligare. Målet är att Topplocket ska uppnå standard för passivhus, vilket betyder en energiförbrukning under 50 kWh per kvm. Det ska bland annat uppnås genom installation av FTX-ventilation (till- och frånluftsventilation med återvinning), solceller på taket samt LED-belysning och rörelsestyrd belysning i såväl gemensamma utrymmen som utomhus.

VIKTIGT MED MILJÖMEDVETNA HUSHÅLL

Stora ombyggnader och energisatsningar är inte allt som behövs för att spara energi. Miljömedvetna hushåll har också betydelse för hur mycket energi ett bostadsområde förbrukar totalt. På Sollentunahems hemsida finns faktablad om hur värme- och ventilationssystemen fungerar, plus energispartips för hushåll. Tidningen Botema är en annan kanal för att nå ut med information om våra satsningar inom energi och miljö.

På Sollentunahem finns också en miljögrupp som följer upp och dokumenterar miljöarbetet och föreslår åtgärder till ledningsgruppen. Miljögruppen bevakar sex områden: Energihushållning (el- och värmeförbrukning), Kemikalieanvändning, God miljö, Avfallshantering, Utbildning och Transporter.

Sammanfattningsvis menar vi att Sollentunahems framgångsrika investeringar i energi och miljö även fortsättningsvis gör oss till ett attraktivt bostadsbolag för framtiden.

Hållbarhet och ansvar

Hållbarhet är ett begrepp som genomsyrar allt fler områden i samhället. Bostäder och byggande är inget undantag. För Sollentunahem är det inte bara ett modeord, utan själva grunden för hur vi vill att vår verksamhet ska uppfattas.

Hållbarhet handlar inte bara om att välja miljövänliga material och bygga hus som står sig i många år. Nog för att det också är viktigt, men för Sollentunahem står begreppet hållbarhet för mycket mer.

1. INTRESSETER

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

2. VERKSAMHETSSTYRNING

Vårt uppdrag är att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. Det innebär att våra bostäder ska uppfylla högt ställda miljökrav, både inom nyproduktion och det befintliga beståndet. Dessutom måste verksamheten drivas affärsmässigt, där basen är en sund ekonomi.

3. SAMHÄLLSNYTTA

Sollentunahem är ett allmännyttigt bostadsbolag och då har man även ett samhällsansvar. Det tar sig uttryck i att vi även bygger olika former av vård- och äldreboenden. Vi strävar också efter att bygga bostäder som passar unga som just har flyttat hemifrån.

Ett samarbetsavtal med Sollentuna kommun innebär att vi ska tillhandahålla 120 lägenheter för socialnämndens verksamhet. Det handlar till exempel om försöksboende, träningslägenheter och flyktingbostäder.

Varje år erbjuder dessutom Sollentunahem sommarjobb till skolungdomar i kommunen. Under 2014 fick 28 ungdomar sommarjobb på Sollentunahem. Utöver det tar vi även emot studenter som söker praktikarbetsplatser.

4. MILJÖARBETE

Miljö- och energifrågor står högt på agendan hos Sollentunahem. Kvarteret Terrinen, som stod färdigt 2014, certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC. Under 2015 påbörjas Topplocket, där vi tar ännu ett steg framåt med bland annat solceller på taken.

I det befintliga beståndet har en mängd energisparåtgärder genomförts, ett arbete som engagerar samtliga



medarbetare. Vi kan exempelvis nämna trapphusprojektet, där fastighetsvärdar, snickare och energitekniker arbetar med olika åtgärder för att sänka energiåtgången i fastigheterna. Ett arbete som uppmärksammats av både branschpress och Ekot på Sveriges Radio.

Sollentunahem fick utmärkelsen Årets energitjänare av SABO, ett kvitto på att vårt miljö- och energiarbete har uppmärksammats av omvärlden.

5. PERSONALARBETE

Under året genomfördes en medarbetarenkät, som visar att Sollentunahem upplevs som en vänlig arbetsplats som



erbjuder de resurser och möjligheter som behövs för att man ska göra ett bra arbete. Under 2014 har chefsgruppen påbörjat en utbildning i värderingsstyrt ledarskap.

Personalomsättningen är fortsatt låg, liksom sjukfrånvaron, och samtliga medarbetare erbjuds regelbundna hälsoundersökningar samt individuella arbetsplatsanalyser av en ergonom.

6. MARKNAD

Sollentunahem bygger attraktiva lägenheter i centrala lägen. Det betyder att intresset för att hyra en nyproducerad lägenhet hos oss är fortsatt stort. Samtliga 700

” Under 2015 påbörjas Topplocket, där vi tar ännu ett steg framåt med bland annat solceller på taken.

bostäder vi byggt under den senaste fyraårsperioden har varit uthyrda från första dagen.

Efterfrågan är fortsatt hög och i slutet av 2014 stod över 37 600 personer i kö för en bostad hos Sollentunahem. Kötiden för en nyproducerad lägenhet är i genomsnitt tre år. Kön för att få en äldre lägenhet är betydligt längre.

7. EKONOMI

Sollentunahem har en stabil ekonomi och en förhållandevis låg belåningsgrad, trots att vi varje år producerar närmare ett par hundra nya bostäder.

Resultatet är gott och vi har en god soliditet, vilket hjälper oss att få bra villkor på lånemarknaden. De ekonomiska förutsättningarna för att även i framtiden producera miljöriktiga bostäder och miljöanpassa de befintliga är således mycket goda.

8. FASTIGHETER

Tack vare att vi kan hålla en jämn och hög takt i nyproduktionen kommer Sollentunahems fastighetsbestånd att fortlöpande förnygras.

Arbetena med att underhålla och energieffektivisera bostäderna i det så kallade miljonprogrammet har pågått under flera år och kommer att avslutas under första halvan av 2015. Det innebär att Sollentunahem redan är färdiga med arbetena, samtidigt som många andra bostadsbolag inte ens har kommit igång.

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

En vänlig arbetsplats

Sollentunahem upplevs av medarbetarna som en vänlig arbetsplats. Att arbeta på Sollentunahem är för många mer än "bara ett jobb", det är en plats där man kan göra skillnad. Det framkom i årets medarbetarundersökning.

Sollentunahem genomförde under året en medarbetarundersökning. Svarsfrekvensen var hög, av 59 medarbetare har 56 svarat, eller 94,92 procent.

Resultatet visar att Sollentunahem upplevs som en vänlig arbetsplats, präglad av gott kamratskap, gemenskap och där medarbetarna ges resurser och möjligheter för att kunna utföra ett gott arbete. Man upplever även sitt arbete som meningsfullt och inte "bara som ett jobb".

En organisations ledarskap har stor betydelse för medarbetarnas förtroende. Därför har vi under året arbetat aktivt för att utveckla just ledarskapet. Chefsgruppen har samlats vid sex olika tillfällen för att tillsammans med en extern konsult diskutera vad det innebär att arbeta i ett värderingsstyrt företag och hur det påverkar chefskapet. På lång sikt kommer vi också att erbjuda ledarskapsutbildningar som ett led i det fördjupade värdegrundsarbetet.

MEDARBETARE SKA MÅ BRA

Kommande år fortsätter vi arbetet att utveckla Sollentunahem som arbetsplats, med avstamp i resultaten av medarbetarundersökningen.

Den satsning på arbetsmiljön som inleddes 2013 har fortsatt och nu har även alla anställda på kollektivsidan fått individuella arbetsplatsanalyser av en ergonom. Samma analys erbjuds de nyanställda.

Alla medarbetare har rätt till regelbunden hälsoundersökning. Sollentunahem ger också alla som så önskar ett friskvårdsbidrag för motion. Sjukfrånvaron fortsätter att ligga på en låg nivå. Vi vill gärna tro att det finns ett samband mellan de låga sjuktalerna, upplevelsen av ett meningsfullt arbete och möjligheten till motion och hälsokontroll.

Medarbetarnas betydelse för ett framgångsrikt bostadsföretag blev extra tydlig i samband med att Sollentunahem fick utmärkelsen Årets energiutmanare 2014. Juryn som utsåg oss till segrare lyfte nämligen speciellt fram medarbetarnas energijakt och hur viktigt det har varit för Sollentunahems framgångsrika energispararbete.

Sollentunahem har bland annat utbildat medarbetarna i energijakt och hur man mäter temperaturen i gemensamma utrymmen som trapphus och källare. Mätningarna utgör underlag för energibesparande åtgärder och personalens insatser är därför avgörande.

61st

Antal anställda vid årsskiftet 2014/15

21/40

Fördelning kvinnor/män

51^{år}

Medelålder

1,53%

Sjukfrånvaro på året

Regelbundna löne- och utvecklingssamtal hålls med medarbetarna. Personalomsättningen är relativt låg. Under året har en person slutat och fyra nya medarbetare har anställts.

Sollentunahem erbjuder praktikplatser till studenter inom vårt område. I likhet med tidigare år erbjöd vi även sommarjobb till kommunens unga, där vi försöker prioritera våra hyresgästers ungdomar. Vi tar också emot prao-elever om det är möjligt.

I samarbete med Arbetsförmedlingen har vi också kunnat erbjuda en person en utvecklingsanställning under ett år.

VÄRDERINGAR STÄLLES PÅ PROV

Varje år samlas alla medarbetare till en personalkonferens och 2014 gick vi vidare på temat från året innan, nämligen hur Sollentunahems värderingar kan kopplas till verksamheten. Detta skedde bland annat i grupparbeten med uppgift att spela in en film som visade situationer då våra värderingar kan ställas på prov och hur det kan lösas.

En gång i månaden hålls ett frukostmöte, som fungerar som informationsmöte för alla medarbetare. Då finns tillfälle att ställa frågor till ledningen, men också att berätta för kollegerna om nyheter inom respektive arbetsområde. Varje månad får dessutom medarbetarna nominera kollegors handlingar eller insatser som kan kopplas till våra värdeord.

Vi bedömer att dessa möten har stor betydelse för upplevelsen av delaktighet och gemenskap bland medarbetarna på Sollentunahem.

Ledning

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

Fastighet

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

Uthyrning

Ansvarar för uthyrning av bostäder samt reception och kontorservice.

Ekonomi

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyres-avisering.

Vd-stab

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



Övre raden från vänster: Göran Cumlin, vice vd och fastighetschef. Helena Ericson, HR-chef. Christer Legnerfält, bolagsjurist. Undre raden från vänster: Karin Sundell, ekonomi- och finanschef. Lena Messing, vd-assistent. Lars Callemo, vd.

Under 2015 kommer Lars Callemo och Göran Cumlin att lämna sina befattningar.

Styrelse

Sollentunahems styrelse har under perioden från årsstämman 2014 intill årsstämman 2015 bestått av nedanstående fem ledamöter och fyra suppleanter samt en facklig företrädare. Styrelsen (förutom den fackliga representanten) utses av Sollentuna kommunfullmäktige.

På årsstämman den 16 mars 2015 tillträder en ny styrelse bestående av fyra ledamöter och fyra suppleanter, som är utsedda av kommunfullmäktige för perioden intill ordinarie årsstämma 2016.

LEDAMÖTER



Tomas Franzén
Ordförande



Moa Rasmusson
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller
2:e vice ordförande



Folke Anger



Gesa Helmfrid



Fredrika Westerlund



Gunnar Bergqvist



Bo Hansson



Hans Jakobsson



Ulf Winberg
Personalrepresentant



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2014

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.

Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759, ägdes sedan den 10 december 2012, till 100 procent av AB Sollentunahem. Den 30 december 2013 fusionerades bolaget genom absorption in i AB Sollentunahem.

INTRASSEORGANISATIONER

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation), Fastighetsägarna Sverige AB, 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 OCH EFTER DESS UTGÅNG

Projektet Terrinen med 159 lägenheter, varav 41 vårdboenden, påbörjades under 2011 och stod klart under 2014.

Den 1 oktober såldes fastigheten Ritaren 22 till Brf Ritaren 22 (124 lägenheter).

Bolaget har elva tänkta nyproduktionsprojekt i projektering (med totalt drygt 700 lägenheter) per den 31 december 2014.

Stambyten av 204 lägenheter har utförts under 2014 (277 lägenheter 2013). Totalt sedan 2010 har 1 370 lägenheter genomgått stambyte.

I december inleddes en process för tillsättande av ny vd, med anledning av att nuvarande vd går i pension under 2015.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2014

till 99,9 procent (99,6 procent 2013). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 5,0 procent (5,9 procent 2013). Total omflyttning uppgår till i snitt 10,5 procent (12,6 procent 2013).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 37 600 personer (36 900 personer 2013) anmälda, varav cirka 3 637 personer (3 625 personer 2013) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2014 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 1,7 procent från och med den 1 maj. Hyresförhandling avseende 2015 har i skrivande stund inte avslutats.

Lokalerna i beståndet (25,3 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2014 en uthyrningsgrad om 90,4 procent (74,0 procent 2013).

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 755 lägenheter (–93 jämfört med föregående år), 1 048 lokaler (+59 jämfört med föregående år) samt 3 246 garage- och parkeringsplatser (–22 jämfört med föregående år).

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av Newsec per den 31 december 2014.

Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 8,0 miljarder kronor (7,9 miljarder kronor 2013).

Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 3,5 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,5 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 226 miljoner kronor jämfört med 71 miljoner kronor föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som genererades av en fastighetsförsäljning under 2014, 154 miljoner kronor.

Omsättningen har under året ökat med 29 miljoner kronor jämfört med tidigare år. Bostäderna har genererat 19 miljoner kronor mer 2014 än 2013 beroende på nyproduktion, stambyten och hyreshöjning.

Driftnettet är 28 miljoner kronor högre än föregående år beroende på omsättningsökningen ovan.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 32 miljoner kronor och en upplösning av en periodiseringsfond har skett med 19 miljoner kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	620 769	592 002	558 155	529 832
Resultat efter finansiella poster (tkr)	264 300	97 592	191 372	90 455
Avkastning på eget kapital (%)	12,6	4,1	10,3	9,0
Balansomslutning (tkr)	3 840 428	3 839 420	3 549 685	3 122 997
Soliditet, synlig (%)	53,5	47,9	49,8	51,2
Antal anställda	60	60	60	60

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3. År 2012 förelåg en koncern, här redovisas moderbolaget.

FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,6 miljarder kronor (1,8 miljarder 2013). Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,2 (3,2) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger drygt 2 procent under utfallet 2013, beroende på att lånevolymen har minskat. Samtliga lån säkerställs med pantbrev.

Företagets finansiering sker i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy, som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering samt motparter. För att uppnå effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, ränteswappar.

Bolagets checkkredit uppgår till 180,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

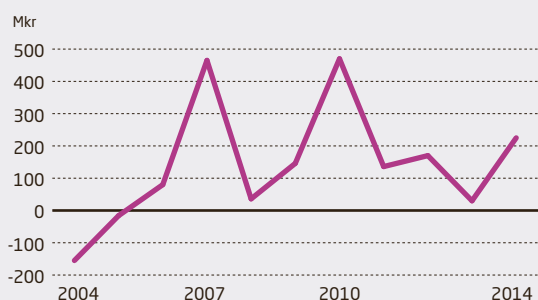
Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,47 år (2,30) och räntebindningen till 3,12 år (3,15) på befintliga lån.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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.

Årets resultat



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämmans förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 399 142 425
Årets resultat	225 816 037
Totalt	1 624 958 462

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

	Kronor
Utdelning till Sollentuna kommun	17 974 340
Att balansera i ny räkning	1 606 984 122
Totalt	1 624 958 462

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (47,21 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 16 mars 2015 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 17 974 340 kronor, varav 8 000 000 kronor avser utdelning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i AB Sollentunahem uppgår till 1 624 958 462 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 17 974 340 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	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1,2	617 572	588 373
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 198	3 629
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		620 769	592 002
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	2, 4, 5, 6	-224 780	-225 336
Underhållskostnader	7	-94 689	-93 188
Fastighetsskatt		-13 468	-13 306
DRIFTNETTO		287 832	260 172
Av- och nedskrivningar	8	-111 040	-94 689
BRUTTORESULTAT		176 792	165 483
Centrala adm- och försäljningskostnader	4, 9, 10	-12 899	-13 105
Resultat fastighetsförsäljningar	11	154 157	13
RÖRELSERESULTAT		318 051	152 391
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	811	950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 562	-55 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 300	97 592
Bokslutsdispositioner	13	-13 185	-13 270
Årets skatt	14	-25 299	-12 863
ÅRETS RESULTAT		225 816	71 460

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 715 388	3 669 542
Inventarier	16	3 496	3 106
		3 718 884	3 672 648
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	17	40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 718 924	3 672 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 495	2 215
Skattefordran	18	18 540	33 168
Övriga fordringar	19	23 125	19 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 931	2 837
Kassa och bank	21	69 413	109 481
Summa omsättningstillgångar		121 504	166 733
SUMMA TILLGÅNGAR		3 840 428	3 839 420

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 399 142	1 345 643
Årets resultat		225 816	71 460
		1 624 958	1 417 102
SUMMA EGET KAPITAL		2 005 658	1 797 802
Obeskattade reserver	22	64 292	51 107
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	14	20 982	21 978
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	1 393 450	1 491 106
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	222 656	350 000
Leverantörsskulder		43 944	37 744
Övriga skulder	24	2 327	2 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	87 118	87 515
		356 045	477 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 840 428	3 839 420
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 640 438	1 856 896
Ansvarsförbindelse			
Ansvarsbelopp Fastigo		528	533

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2013-01-01	380 700	1 187 282	170 372	1 738 355
Överföring resultat föregående år	0	170 372	-170 372	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-12 094	0	-12 094
Fusionsdifferens	0	81	0	81
Årets resultat	0	0	71 460	71 460
Utgående balans 2013-12-31	380 700	1 345 642	71 460	1 797 802
Överföring resultat föregående år	0	71 460	-71 460	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-17 959	0	-17 959
Årets resultat	0	0	225 816	225 816
Utgående balans 2014-12-31	380 700	1 399 142	225 816	2 005 658

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		318 051	152 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	8	111 040	94 689
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier		-154 219	-72
		274 871	247 008
Erhållen ränta	12	811	950
Erlagd ränta		-54 562	-55 749
Betald skatt		-11 667	-19 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		209 453	173 065
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		6 512	19 557
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-10 017	-36 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		205 949	156 436
Investeringsverksamheten			
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter		-171 590	-324 531
Utbetalning för förvärv av inventarier		-2 078	-1 206
Inbetalning från försäljning av fastigheter		9 860	0
Inbetalning från försäljning av dotterbolag		160 690	0
Inbetalning från försäljning av inventarier		62	59
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 057	-325 678
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning för inlösen & amortering		-225 000	0
Upptagning av långfristiga lån		0	250 000
Utbetald utdelning		-17 959	-12 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-242 959	237 988
Årets kassaflöde		-40 067	68 747
Likvida medel vid årets början		109 481	40 734
Summa likvida medel vid periodens slut*		69 413	109 481
*Likvida medel vid periodens slut			
Kassa och bank	21	69 413	109 481
Summa likvida medel vid periodens slut		69 413	109 481

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Enligt tidigare redovisningsprinciper tillämpades ej komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar. Enligt K3 skall komponentavskrivning tillämpas på betydande komponenter då förbrukningen av dessa är väsentligt olika.

Företaget innehar byggnader där 13 betydande komponenter har kunnat urskiljas, vilket har medfört ytterligare avskrivningar. Under 2013 har tillämpningen av komponentavskrivning medfört ytterligare avskrivningar med 3 540 tkr i perioden januari-december. I balansräkningen uppgår förändringen till 45 187 tkr då tidigare redovisade underhållsåtgärder, efter individuell genomgång, har bedömts uppfylla kriterierna för aktivering/ investering enligt K3. Som en följd av justeringarna har uppskjuten skatteskuld ökat med 4 117 tkr.

Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning

Ingångsbalansräkningen (2013-01-01) har inte krävt justeringar av eget kapital p.g.a. övergången till K3, dvs. fastställd balansräkning 2012-12-31 kvarstår.

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

Balansräkning

Tkr	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid över- gång till BFNAR 2012:1	Omräknad balans- räkning 2013-12-31
Byggnader och mark	3 488 864	45 187	3 534 050
Inventarier	3 106	0	3 106
Pågående ny- och ombyggnader	135 492	0	135 492
Finansiella anläggningstillgångar	40	0	40
Summa anläggningstillgångar	3 627 502	45 187	3 672 688
Övriga omsättningstillgångar	166 732	0	166 732
Summa omsättningstillgångar	166 732	0	166 732
Summa tillgångar	3 794 233	45 187	3 839 420
Eget kapital (se även nedan)	1 756 732	41 070	1 797 802
Obeskattade reserver	51 107	0	51 107
Avsättningar	17 861	4 117	21 978
Långfristiga skulder	1 491 106	0	1 491 106
Kortfristiga skulder	477 426	0	477 426
Summa eget kapital och skulder	3 794 233	45 187	3 839 420

Resultaträkning

Tkr	Fastställd resultaträkning 2013-12-31	Justeringar vid över- gång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultat- räkning 2013-12-31
Hysesintäkter	588 373	0	588 373
Övriga rörelseintäkter	3 629	0	3 629
Summa intäkter	592 002	0	592 002
Driftkostnader	-225 336	0	-225 336
Underhållskostnader	-141 914	48 727	-93 188
Fastighetsskatt	-13 306	0	-13 306
Avskrivningar	-91 149	-3 540	-94 689
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-13 105	0	-13 105
Resultat fastighetsförsäljningar	13	0	13
Rörelseresultat	107 205	45 187	152 391
Finansiella intäkter	950	0	950
Finansiella kostnader	-55 749	0	-55 749
Resultat efter finansiella poster	52 405	45 187	97 592
Bokslutsdispositioner	-13 270	0	-13 270
Skatt på årets resultat	-8 746	-4 117	-12 863
Årets resultat	30 390	41 070	71 460

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	380 700	1 345 643	30 390	1 756 732
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)				
Byggnader	0	0	48 727	
Avskrivningar byggnader	0	0	-3 540	
Uppskjuten skatt	0	0	-4 117	
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	380 700	1 345 643	71 460	1 797 802

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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 förräntningskrav 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 1.

Företaget som leasetagare

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

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för 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 lagstadgats.

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. Anläggningstillgångarna 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

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. Marknadsvärdeförändringar 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 de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Fusion

Den 30 december 2013 fusionerades AB Sollentunahem med det helägda dotterbolaget Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759.

Det fusionerade bolagets nettoomsättning, 1 595 tkr, samt dess rörelseresultat, 428 tkr ingår i AB Sollentunahems resultaträkning för tiden före fusionens registrering.

Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina koncernmässiga värden. Tillämpning av K3-regelverket skulle inte vara väsentligt avvikande, därför har fusionen inte justerats.

BALANSRÄKNING FÖR FASTIGHETS AB NATTVAKTEN

Tkr	2013-12-30
TILLGÅNGAR	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader, mark och markanläggning	14 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
Övriga fordringar	68
Kassa och bank	835
Summa omsättningstillgångar	903
SUMMA TILLGÅNGAR	14 939

Tkr	2013-12-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
EGET KAPITAL	
Bundet eget kapital	
Aktiekapital (100 000 aktier)	100
	100
Fritt eget kapital	
Balanserat resultat	-216
Erhållna aktieägartillskott	297
Årets resultat	118
	200
SUMMA EGET KAPITAL	300
SKULDER	
Långfristiga skulder	
Långfristig skuld till koncernföretag	14 432
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder	52
Skatteskulder	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47
	207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 939

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Tkr	2014	2013
Bostäder	453 075	433 761
Lokaler	144 508	136 507
Övrigt	19 989	18 105
Summa hyresintäkter	617 572	588 373

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 tills vidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

Leasegivare, hyresintäkter

Tkr	2014	2013*
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	113 286	
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	60 672	
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	56 964	
Summa	230 922	

* Uppgifter avseende år 2013 har ej kunnat räknas fram

Företaget har under 2014 ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Typ	Yta	Från och med
Förskola	679	2015-08-01
Restaurang	280	2014-03-15
Vård	204	2015-04-01
Kontor	198	2014-07-15
Butik	154	2014-08-18

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

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Tkr	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	29,8%	24,1%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	16,7%	16,2%

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Tkr	2014	2013
Övriga förvaltningsuppdrag	67	116
Återvunna fordringar	310	239
Ersättningar från hyresgäster	2 185	2 675
Vinst avyttring inventarier	62	59
Övriga sidointäkter	574	541
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 198	3 629

NOT 4 PERSONAL

Medelantalet anställda under året har varit 60 (60) st (20 kvinnor och 40 män)

Tkr	2014	2013
Löner och andra ersättningar	28 590	26 725
Sociala kostnader:	12 590	11 901
varav pensionskostnader	3 011	2 966
varav pensionskostnader för styrelse och vd	599	570

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

	2014	2013
styrelse och vd med	1 959	1 915
övriga anställda med	26 631	24 810

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 företaget sida utgår avgångsvederlag på 18 månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster. Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal. Styrelsen består av 2 kvinnor och 3 män (2 kvinnor och 3 män).

Företagets ledningsgrupp bestod 2014-12-31 av 3 kvinnor och 3 män (3 kvinnor och 3 män).

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Tkr	2014	2013
Fastighetsskötsel	-64 884	-63 446
Reparationer	-31 784	-26 667
El	-17 393	-18 180
Vatten	-15 871	-14 962
Sopor	-13 351	-11 741
Fjärrvärme och fjärrkyla	-50 717	-54 874
Tomträttsavgäld	-2 203	-3 079
Fastighetsförsäkring	-608	-5 535
Kabel-tv	-2 417	-1 760
Hyres- och kundförluster	-1 054	-1 406
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	-14	0
Fastighetsanknuten administration	-21 663	-20 566
Övriga driftkostnader	-2 822	-3 120
Summa driftkostnader	-224 780	-225 336

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. Övriga operationella leasingavtal uppgår till ej väsentliga belopp.

Leasetagare omträttsavgälder

Tkr	2014	2013
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	2 438	2 438
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	9 750	9 750
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	9 225	11 663
Summa	21 413	23 850

NOT 7 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Tkr	2014	2013
Planerat lägenhetsunderhåll	-29 990	-26 583
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-60 739	-61 846
Evakueringskostnader	-3 960	-4 759
Summa underhållskostnader	-94 689	-93 188

NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Tkr	2014	2013
Byggnader	-108 642	-92 602
Markanläggningar	-801	-765
Datorer	-14	0
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-1 583	-1 322
Summa av- och nedskrivningar	-111 040	-94 689

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	2014	2013
EY, revision	-215	-275
Öhrlings PWC, revision	-30	-30
EY Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-18	-136
EY Skatterådgivning samt övriga tjänster	-65	-133
Summa revisionsuppdrag	-328	-574

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	2014	2013
Försäljning fastigheter	-6 533	0
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	160 690	13
Summa resultat fastighetsförsäljningar	154 157	13

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Tkr	2014	2013
Räntor likvida medel	691	825
Övriga finansiella placeringar	120	125
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	811	950

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Tkr	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	32 185	16 270
Återföring periodiseringsfond	-19 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner	13 185	13 270

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Tkr	2014	2013
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	873	262
Aktuell skatt	25 422	11 398
Uppskjuten skatt	-996	1 202
Summa skatt på årets resultat	25 299	12 863

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	20 982	21 978
Summa uppskjuten skatteskuld	20 982	21 978

Genomsnittlig effektiv skattesats	9,57%	13,18%
--	--------------	---------------

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	264 300	97 592
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	58 146	21 470

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	24 077	20 541
Upplösning/Upptag periodiseringsfond	-2 901	-2 919
Förändring uppskjuten skatteskuld	-996	-9 517
Skatt föregående år	873	262
Resultat av försäljning av dotterbolag	-35 352	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	43	54
Differens bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	593	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-19 296	-17 070
Ej skattepliktiga intäkter	-58	-47
Schablonintäkt periodiseringsfond	169	89
Redovisad skatt	25 299	12 863

Effektiv skattesats	9,57%	13,18%
----------------------------	--------------	---------------

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	2014	2013
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 576 608	3 914 280
Investering	108 580	662 328
Försäljning/Utträngning	-30 022	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 655 166	4 576 608
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-6 073	-5 705
Årets avskrivning	-368	-368
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	11 981	12 349

Not 15 forts.

Tkr	2014	2013
Ingående avskrivningar	1 270 799	1 177 551
Årets avskrivningar	108 273	93 248
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	-14 407	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 364 665	1 270 799
Ingående nedskrivningar	192 011	192 011
Utgående ackumulerade nedskrivningar	192 011	192 011
Utgående planenligt restvärde byggnader	3 110 470	3 126 143

MARK

Ingående anskaffningsvärde	392 118	389 506
Försäljning	-777	2 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 341	392 118

MARKANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	18 803	18 652
Investering	1 823	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 626	18 802
Ingående avskrivning	-3 014	-2 248
Årets avskrivning	-802	-765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 815	-3 013
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	16 811	15 789

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ingående anskaffningsvärde	135 492	455 646
Anskaffat under året	185 459	333 232
Kostnadsfört	-19 792	-77 552
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-104 392	-575 834
Summa pågående ny- och ombyggnader	196 766	135 492

Summa förvaltningsfastigheter **3 715 388** **3 669 542**

Taxeringsvärden: byggnader och mark **5 277 428** **5 176 302**

Verkligt värde enligt oberoende värderingsman **8 018 372** **7 953 037**

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2014 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 8,0 miljarder kronor (7,9 miljarder kronor).

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, 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	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	14 103	12 897
Inköp	2 078	1 206
Försäljning/utrangering	-1 044	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 137	14 103
Ingående avskrivningar	10 997	9 676
Försäljning/utrangering	-953	0
Årets avskrivningar	1 597	1 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 641	10 997
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	3 496	3 106

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tkr	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

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

NOT 18 SKATTEFORDRAN

Tkr	2014	2013
Skattefordran	18 540	33 168
Summa skattefordran	18 540	33 168

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

Tkr	2014	2013
Momsfordran	20 742	16 820
Fordran skattekonto	2 300	1 704
Fordran förvaltande bolag	26	0
Fordran kommunen	57	507
Summa övriga fordringar	23 125	19 032

**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

Tkr	2014	2013
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 461	758
Övriga upplupna intäkter	1 506	0
Övriga förutbetalda kostnader	964	2 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 931	2 837

NOT 21 KASSA OCH BANK

Tkr	2014	2013
Kassamedel	9	8
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	69 404	109 473
Summa kassa och bank	69 413	109 481

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

Tkr	2014	2013
Periodiseringsfond taxeringsår 2009	0	19 000
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	15 837	15 837
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	16 270	16 270
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	32 185	0
Summa obeskattade reserver	64 292	51 107

NOT 23 FASTIGHETSLÅN

Tkr	2014	2013
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 393 450	1 491 106
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	222 656	350 000

Not 23 forts.

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

	Marknads- värde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkliga värden 2014-12-31		
- swappar övervärde	-71 942	1 250 000
	-71 942	1 250 000

Derivatinstrument verkliga värden 2013-12-31

- swappar övervärde	-15 635	1 300 000
	-15 635	1 300 000

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

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

Tkr	2014	2013
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 529	1 245
Förskott från kunder	799	691
Övriga skulder	0	232
Summa övriga skulder	2 327	2 168

**NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Tkr	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	64 701	60 229
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 580	4 494
Upplupna räntekostnader	4 286	3 538
Övriga upplupna kostnader	13 551	19 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 118	87 515

Sollentuna den 19 februari 2015

Tomas Franzén
Ordförande

Moa Rasmusson
1:e vice ordförande

Sven Hovmöller
2:e vice ordförande

Gesa Helmfrid

Folke Anger

Lars Callemo
vd

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sollentunahem för år 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sollentunahem för år 2014.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 februari 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer *Auktoriserad revisor*

Granskningsrapport

Till Kommunfullmäktige Bolagsstämman i AB Sollentunahem Org nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2014.

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

granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

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

Sollentuna den 16 februari 2015

Hans Redtzer

Ove Nilsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

Nyckeltal

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

* För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2010, 2011, 2012, 2013 och 2014 beräknad som en viktad medelförvaltd yta.

Definition av nyckeltal

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

Kommundel	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh. ingår i lok
Rotsunda														
Rotsunda 1	20	1957	4 185	1 205	16	2	28	19	1	66	1 041	14		1 073
Rotsunda 2	23	1949	13 234	1 165	8	164	59			231	1 741	30		55 111
Rotsunda 3	37	1980	3 917	984		5	6	21	7	39	423	11		5 568
Rotebro														
Rotebro C	36	1977	26 759	1 007	128	163	104	27		422 ¹	6 445	68		45 472
Rotebro station	47	2003	3 642	1 643	14	28	12	3		57	474	6		38 583
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992	1 171	1 166	1	6	5	2		14	5	1		6 451
Rotsunda gård														
Rotsstocken	40	1986	9 279	1 144	5	19	27	52	3	106	337	6		34 258
Rotfrukten	41	1990	11 460	1 165		70	56	14		140	950	10		73 971
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990	12 856	1 153	9	27	106	18	9	169	2 849	26		119 117
Norrviken														
Nattvaktén	38	1982								0	3 785	7		37 457
Norrviken C	39	1984	10 115	1 075	10	86	41	5	2	144	301	48		29 464
Norrgården, äldreboende	78	2000								0	3 485	1	46 ⁵	37 229
Viby														
Viby gård, stallet	44									0	290	1		0
Edsberg														
Edsberg 1	27	1957	31 075	1 141	96	336	107	6		545	2 713	127		57 773
Edsberg 2	29	1963	70 060	1 171	211	134	462	225		1 032	1 181	73		315 248
Edsbergs C	30	1964, 2005, 2011	6 646	1 360	39	25	15	22	4	105	6 284	39		176 308
Edsberg 3	43	1994	12 075	1 232	13	76	37	28	5	159 ²	1 114	17		109 339
Edsberg 4	51	2004	3 783	1 421	11	18	24			53	34	2		52 603
Eliten, äldreboende	54	2006								0	5 569	4	48 ⁵	77 462
Ekipaget, äldreboende	56	2012									6 895	1	100 ⁵	117 012
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970	2 174	1 718	93	3				96	2 046	25		40 699
Sjömannen, gruppboende	151	1993								0	891	2	12 ⁵	10 465
Häggvik														
Skälby	21	1950	7 191	1 139	14	92	14	4	2	126	1 075	25		23 306
Skälby, Sångaren 6	22	1948	926	1 142		4	4	4		12				3 024
Spaden	24	1951	7 979	1 145	12	93	19	9		133	1 248	35		17 156
Skälby, Skopan	25	1952	1 192	1 137	2	2	3	8		15				5 061
Häggvik C	28	1958	8 944	1 171	18	40	75	6	2	141	1 979	31		59 235
Klasro	31	1966	15 179	957	19	6	163		11	199	591	50		8 330
Spaden, seniorboende	46	1995	3 184	1 298	9	23	11	4		47 ³	1 630	4	25 ⁵	30 582
Stormen, parkering	52													0
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1 005	1 113	2	16				18	281	3		4 922
Paviljonger	800		704	1 141		16				16				0
Tureberg														
Turebergs gård	34	1969	15 240	969	16	35	119	18		188	2 421	88		10 914
Servicehuset	35	1972	45 858	1 235	229	149	171	183	5	737	25 796	96		331 982
Torgståndet, Centrum park södra	57	2011	6 505	1 625	5	25	27	30		87	1 609	30		144 385
Torget, Centrum park norra	58	2012-2013	9 476	1 611	3	33	36	35	9	2	118	12	40 ⁵	269 206
Terrinen, nybyggnation	61	2013-2014	8 590	1 589	10	30	57	17	4	118	4 821	10	41 ⁵	348 648
Traversen	62	2010-2011	9 557	1 654	19	58	51	16		144 ⁵	500	6		168 647
Turebergshuset	132	1975								0	16 495	70		80 919
Biblioteket	133	1996								0	5 446	16		43 267
Tors Backe, äldreboende	135	1990	4 079	1 127	1	71				72 ⁴	1 556	4		54 894
Helenelund														
Korgen & Krönet	26	1954	2 082	1 182	9	31				40	273	6		19 539
Hoppet	32	1967	12 676	1 077	25	27	92	22		166	1 204	15		6 907
Helenelund C	33	1971								0	4 944	26		2 735
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999								0	2 532	1	40 ⁵	18 360
Åkerbo, gruppboende	134	1986								0	1 130	1	27 ⁵	17 790
			382 797	1 198	1 047	1 913	1 931	798	64	2 5 755	129 873	1 048	379	3 110 470

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



**Det goda
hemmet**

