



Vi hyr ut frihet!

Eftertraktade hyresrätter

Vår affärsidé

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

Vår vision

Att vara det ledande företaget för ett hållbart boende.

Våra värdeord

Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

Våra kunder

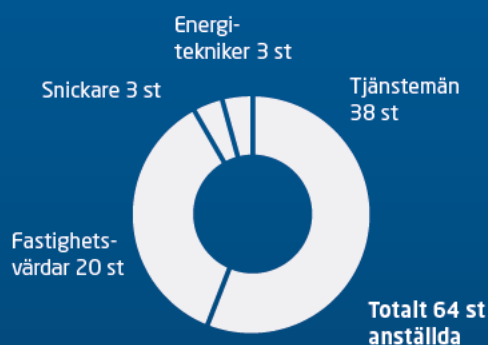
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

Vårt erbjudande

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

Kort om oss

- Vi förvaltar 5 568 lägenheter, 1 108 lokaler och 3 246 garage- och parkeringsplatser.
- Under 2016 omsatte Sollentunahem 623 miljoner kronor och resultatet blev 346 miljoner kronor.
- Genomsnittshyran under 2016 var 1 234 kronor per kvadratmeter och år.



Innehåll

Vd har ordet	3
Ett hållbart Sollentunahem	4
Social hållbarhet	5
Ledning	7
Styrelse	7
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16
Noter	18
Revisionsberättelse	23
Granskningsrapport	25
Nyckeltal	26
Definition av nyckeltal	27
Lägenheter och lokaler	28



Årsredovisningen är producerad av AB Sollentunahem i samarbete med Sitrus och Editor Media.
 Redaktionella texter: Editor Media.
 Grafisk form: Sitrus.
 Foto: Per Kristiansen, Josefin Norman, Tomas Andersson, Erik Thor, Peter Nordahl, Sollentunahems foton, Nyréns arkitekter.
 Tryck: Ineko 2017.

Ett stabilt företag under omstöpning

Sollentunahem är ett stabilt företag, inte minst sett till resultatet. Under 2016 ombildades två fastigheter i Tureberg till en bostadsrättsförening. Reavinsten investerar vi i nyproduktion och 2017 kommer 120 lägenheter att bli inflyttningsklara i kvarteret Topplocket, inte långt från det kvarter som ombildades.

Hyrorna för både 2016 och 2017 blev klara tidigt och gav en marginell hyreshöjning på 0,75 procent från april 2016 respektive januari 2017.

2016 blev ett speciellt år för Sollentunahem. Bland annat påverkades verksamheten av den bosättningslag som trädde i kraft i mars. Den skärpte kraven på kommuner och kommunala bostadsbolag att ordna boende för nyanlända som slussades ut från asylboenden.

Sollentuna kommun och Sollentunahem gav sig snabbt i kast med uppgiften och lyckades väl under året. Det första vi gjorde var att identifiera på vilka sätt boende kunde ordnas. Naturligt nog fick Sollentunahem, som kommunens bostadsbolag, ta en stor del av ansvaret initialt. Förutom att andrahandsuthyra lägenheter i beståndet via kommunen, har vi bland annat flyttat och rustat upp befintliga bostadspaviljonger i Rotsunda, arbetat fram ytterligare en lösning för bostadsmoduler i Edsberg/Häggvik, samt administrerat en alternativ bostadsförmedling, där alla boende i kommunen uppmantras att hyra ut sin bostad eller en del av bostaden till nyanlända som behöver någonstans att bo.

Vi har också arbetat med att stävja otillåten andrahandsuthyrning och på det viset fått fram lediga lägenheter. Det är viktigt i en tid då rörligheten på bostadsmarknaden är minimal. Bostadsbristen förvärras ytterligare om det uppstår en alternativ bostadsmarknad som ”flyger under radarn”.

BÄTTRE BOENDEIALOG

Då vi är medvetna om att Sollentunahem på många olika och vardagsnära sätt påverkar invånarnas boendemiljö, inleddes en stor satsning på social hållbarhet under 2016. De nya kunskaperna kommer att förändra vårt sätt att arbeta och redan under 2017 börjar vi implementera ett antal idéer. Exempelvis förbättrar vi dialogen med hyresgäster och andra intressenter, genom att bättre beskriva vad vi gör och bjuda in hyresgästerna till att påverka sin boendemiljö. Detta fokus finns också tydligt uttalat i de nya ägardirektiv som beslutades för Sollentunahem i slutet av året.

Ägardirektiven kommer att innebära stora förändringar i fastighetsportföljen framöver. Vi planerar nu för att bygga 1 500 nya bostäder fram till 2025 och parallellt sälja 2 000 befintliga hyreslägenheter till andra hyresvärdar.



Tanken från kommunens sida är att fler aktörer ska kunna erbjuda hyresbostäder i Sollentuna och samtidigt bibehålla andelen hyresrätter i takt med att kommunen växer. Jag ser positivt på detta och ser fram emot ett mer dynamiskt Sollentuna där flera bostadsföretag erbjuder olika typer av bostäder och där vi kan samverka med varandra för att skapa attraktivare boendemiljöer i hela kommunen.

En annan förändring är att kommunen kommer att ta över ansvaret för de verksamhetsfastigheter som i dag ligger hos Sollentunahem. I de gemensamma satsningarna på ett växande Sollentuna bidrar detta till ett tydligare fokus och därmed större chans att lyckas.

TYDLIGARE VERKSAMHET

Sollentunahem är alltså under omstöpning och 2017 väntas bli det år då vi sätter plattformen för de närmaste tio åren. I slutet av året blir det tydligare hur företaget kommer att verka i framtiden. Men att komma närmare kunden och arbeta för bättre och trivsammare boendemiljöer – det vet vi redan nu är frågor som ska vara i centrum.

MARTIN LINDFORS, VD

Ett hållbart Sollentunahem

Sollentunahems verksamhet handlar inte bara om bostadsförsörjning - även om det är kärnan. Att utforma bostadsområden och bostadsmiljöer innebär ett vidgat samhällsansvar där hänsyn måste tas till miljö, sociala faktorer och ekonomi. För oss är det här en helhet som vi samlar under ordet hållbarhet.

De sociala, miljömässiga och ekonomiska processerna i ett företag är beroende av varandra och behöver samspela i en fungerande helhet. Många gånger är det just det vi pratar om när vi använder begreppet hållbarhet.

Handlar inte bara om bostäder

Nästa år kommer Sollentunahems hållbarhetsarbete att redovisas i en separat skrift som ännu tydligare ska klargöra hur de olika delarna av hållbarhet hänger ihop.

Bostadsförsörjning är kärnan i Sollentunahems uppdrag. Men det handlar inte bara om hus och bostäder. Vårt uppdrag innebär också att vi är med och utformar bostadsområden och boendemiljöer, vilket medför ett stort samhällsansvar, men också en inverkan på miljön genom de hus vi bygger och förvaltar. Inte minst lägenheternas standard, hur ett bostadsområde ser ut och vilken service som finns i närområdet påverkar i högsta grad livet för hyresgästerna. Det som är våra hyresgästers boendemiljö är också många av våra medarbetares arbetsmiljö.

Det förutsätter att miljömässig, social, arbetsmiljö-

mässig samt ekonomisk hållbarhet integreras i alla delar av vår verksamhet.

För oss är det här en helhet som vi i det här avsnittet valt att beskriva under samlingsnamnet hållbarhet.

MILJÖ

Under året antogs en fördjupad och uppdaterad miljöpolicy, anpassad till Sollentunahems långsiktiga miljömål.

Kraven på energieffektivitet och miljöhänsyn både i nyproduktion och befintliga fastigheter står fast. I vårt senaste projekt Topplocket bygger vi exempelvis för första gången solceller på samtliga tak.

Energigivande samarbete

Dessutom har Sollentunahem inlett ett samarbete med SEOM (Sollentuna Energi & Miljö) för att samordna våra respektive arbeten i miljö- och energifrågor.

Vi menar att det är viktigt att grundlägga ett miljö-tänk redan i unga år. Därför har Sollentunahem i ett samarbete med Svenska Kunskapsförlaget sponsrat



”

*Under året antogs en
fördjupad och uppdaterad
miljöpolicy.*

Ekstocken i Edsberg

FAKTA MEDARBETARE

64stAntal anställda vid
årsskiftet 2016/17

22/42

Fördelning
kvinnor/män49,05^{år}

Medelålder



4,04%

Sjukfrånvaro
på helåret

Natur- och Miljöboken, ett läromedel som kommer att delas ut till över 3 000 mellanstadieelever i Sollentuna kommun under läsåret 2016/17.

PERSONAL

I begreppet social hållbarhet ligger också att ge sina medarbetare en bra arbetsmiljö. Varje år genomför Sollentunahem därför en medarbetarundersökning. 2016 års medarbetarundersökning visade ett gott resultat.

Det genomsnittliga förtroendeindexet låg på 77 procent, en ökning med hela 11 procentenheter jämfört med undersökningen 2014. Andelen medarbetare som klassade Sollentunahem som en mycket bra arbetsplats var 88 procent (+9 procentenheter). Resultaten visade en ökning på samtliga frågeområden jämfört med 2014.

Förbättra rutiner och processer

Under året har också en processkartläggning inletts med syfte att förbättra rutiner och processer och som involverar alla medarbetare och deras arbetsuppgifter. Kartläggningen slutförs under 2017.

Sjukfrånvaron har ökat något jämfört med föregående år, men ligger trots det på fortsatt låg nivå. Även personalomsättningen har ökat något.

Alla anställda har rätt till regelbunden hälsoundersökning. Dessutom får alla som så önskar ett friskvårdsbidrag för motion.

Social hållbarhet

Social hållbarhet och socialt ansvarstagande ska vara en grundpelare i Sollentunahems verksamhet.

Vi har under året identifierat det övergripande innehållet i vårt framtida arbete med social hållbarhet. Det handlar om arbete på flera nivåer: såväl hyresgästnivå, områdesnivå som samhällsnivå.

Kartläggning

Sedan hösten 2016 pågår ett arbete med att kartlägga samtliga processer inom bolaget. Genom att inkorporera aktiviteter och åtgärder kopplade till social hållbarhet i kartläggningen av våra kärnprocesser, kan vi säkerställa att frågorna på ett naturligt sätt är en del av Sollentunahems kärnverksamhet.

Vi har också fokuserat på hur vi ska arbeta med att säkerställa trygghet i våra bostadsområden. Vilka faktorer är avgörande för en trygg boendemiljö, utöver de uppenbara som drift, belysning samt trygghetsvandringar och liknande insatser?

Trygghet handlar också om förebyggande arbete som påverkar orsaken till ett problem, inte bara dess synliga effekter. Det behöver ske i samarbete med kommun och polis men också civilsamhället och inte minst våra hyresgäster. Men framför allt tror vi att trygghet inom ramen för vårt uppdrag uppnås som en effekt av levande och utvecklade boendemiljöer där alla känner sig delaktiga och inkluderade. Därför kommer vi under kommande år att lägga ett allt större fokus på detta.

Områdesplaner

Att säkerställa attraktiva boendemiljöer handlar lite förenklat om att förstå hur den sociala miljön påverkas av den fysiska utformningen. När vi bygger nytt eller bygger om behöver vi därför också kunna göra bedömningar av konsekvenser för det sociala livet. Vi behöver bättre förstå våra hyresgästers olika behov, men också förstå mer kring hur en plats används och av vem. Precis som vi gör mätningar av "hårda" variabler som buller, ljusinsläpp och andra riskanalyser, ska vi också ta hänsyn till faktorer som påverkar förutsättningarna för det sociala livet i området.



Trygghet handlar om förebyggande arbete.



Vi har därför påbörjat ett arbete med att ta fram så kallade områdesplaner. Eftersom vi tror att social hållbarhet måste vara en del av vår kärnverksamhet kommer områdesplanerna vara ett planeringsverktyg där rena fastighetsfrågor möter sociala aspekter av boendemiljön.

VÅR OMVÄRLD

Vi har under året haft stort fokus på att utveckla formerna för vår samverkan med kommunen, Polisen, Hyresgästföreningen och andra intressenter. Vi har även tagit fram riktlinjer för samverkan med civilsamhället som kommer att implementeras under 2017.

Den stora flyktinginvandringen under hösten 2015 har påverkat även Sollentunahems verksamhet. Bosättningslagen innebär att vi som kommunalt bostadsbolag arbetar aktivt för att få fram bostäder till nyanlända.

Allt detta är en del i vårt samarbete med kommunens socialtjänst för att skapa bostäder till grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

KOMMUNIKATION

Sollentunahem vill ha en levande och nära dialog med våra hyresgäster och även om vi gör mycket i dag tror vi att vi kan bli bättre. Under året inleddes en kartläggning av när och hur i vårt arbete vi kommunicerar med våra hyresgäster. Det arbetet omfattar även att undersöka hur vi kan säkerställa att vi når ut till olika hyresgäster och målgrupper, inte bara de redan aktiva. Den första inventering som har gjorts kommer att bidra till ett mycket aktivt arbete i frågorna under 2017.

FRAMTIDA FOKUS

Fokus för vårt framtida arbete blir således att på alla nivåer koppla samman de fysiska åtgärder vi genomför i boendemiljön med den sociala dimensionen av vårt uppdrag – att bygga, erbjuda och förvalta bostäder. Och framför allt att ha en nära dialog med våra hyresgäster.

Ledning

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

Fastighetsavdelningen

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



Martin Lindfors
vd



Helena Ericson
HR-chef



Mikael Dahlberg
fastighetschef

Uthyrningsavdelningen

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



Karin Sundell
ekonomi- och
finanschef



Lena Messing
vd-assistent



Christer Legnerfält
bolagsjurist och
uthyrningschef

Ekonomiavdelningen

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresfakturering.

Vd-staben

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

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av fyra ledamöter och fyra suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2016 intill ordinarie årsstämma 2017, som äger rum den 27 mars.

LEDAMÖTER



Maria Stockhaus
Ordförande



Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande



Julia Mäkitalo
Blent
2:e vice ordförande



Seppo Karmitsa

SUPPLEANTER



Folke Anger



Ulf Zettervall



Kjell Ericson



Tahir Qureshi



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för år 2016.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

Sollentunahem äger sedan den 15 december 2016 100 procent av Visionsbolaget S 2456 AB (org. nr 559087-2445), Visionsbolaget S 2457 AB (org. nr 559087-2452), Visionsbolaget S 2458 AB (org. nr 559087-2478), Visionsbolaget S 2459 AB (org. nr 559087-2486) samt Visionsbolaget S 2460 AB (org. nr 559087-2494). Samtliga bolag bildades den 20 oktober 2016 och är vilande per den 31 december 2016. Samtliga bolag har säte i Sollentuna kommun.

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

INTRESSEORGANISATIONER

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

AFFÄRSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

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

Bolaget har nio pågående nyproduktionsprojekt med totalt cirka 950 lägenheter per den 31 december 2016. Ett nystartat projekt under året är kompletteringsbebyggelse på fastigheterna Traktören 10–13 i Tureberg. Projektet beräknas ge 86 nya lägenheter och består dels av en ny huskropp men också påbyggnad på befintliga tak. I dagsläget befinner sig projektet i detaljplanskedet. Inga stambyten har utförts under år 2016 (24 lägenheter 2015). Totalt sedan 2010 har 1 394 lägenheter genomgått stambyte.

Den 1 mars såldes fastigheterna Tribunen 1 och

Tribunen 2 till Brf Tribunen 1 och 2 (188 lägenheter).

Sollentunahems ägare, Sollentuna kommun har under året fastställt nya ägardirektiv med tre syften:

1. att skapa fler hyresrätter i Sollentuna
2. att öka mångfalden av hyresvärdar i Sollentuna
3. att bidra till kommunens långsiktiga finansiering av verksamhetsfastigheter.

Som ett led i detta har bolaget under året förberett för en fission och förvärvat fem helägda dotterbolag, samt fått ett nytt moderbolag. Samtliga bolag är bildade under året och bedriver ingen verksamhet i dagsläget.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2016 till 99,8 procent (99,8 procent 2015). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 4,4 procent (4,8 procent 2015). Total omflyttning uppgår till i snitt 9,2 procent (10,6 procent 2015).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 41 900 personer (41 900 personer 2015) anmälda, varav cirka 3 500 personer (3 500 personer 2015) redan är hyresgäster hos Sollentunahem. Under 2016 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 0,75 procent från och med den 1 april. Hyresförhandling avseende 2017 resulterade i en höjning om 0,75 procent i genomsnitt.

Lokalerna i beståndet (25,2 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2016 en uthyrningsgrad om 92,8 procent (91,9 procent 2015).

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 568 lägenheter (-188 jämfört med föregående år), 1 108 lokaler (+60 jämfört med föregående år) samt 3 246 garage- och parkeringsplatser (oförändrat mot föregående år).

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2016. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 9,7 miljarder kronor (8,7 miljarder kronor 2015). 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 6,2 miljarder kronor.

Under året har fastigheten Nattvakten 2 skrivits ned

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	622 767	635 035	620 769	592 002
Resultat efter finansiella poster (tkr)	392 984	103 717	264 300	97 592
Avkastning på eget kapital (%)	17,0	2,6	12,6	4,1
Balansomslutning (tkr)	4 087 063	3 915 442	3 840 428	3 839 420
Soliditet, synlig (%)	60,6	54,2	53,5	47,9
Antal anställda	64	63	60	60

till marknadsvärdet (-13 miljoner kronor). Under året har återföring av nedskrivning av Ellipsen 6 gjorts med 20,2 miljoner kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 346 miljoner kronor jämfört med 55 miljoner kronor föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som genererades av fastighetsförsäljningar under 2016, 300 miljoner kronor.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 26 miljoner kronor.

FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,4 miljarder kronor (1,6 miljarder 2015). Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,2 (2,8) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger cirka 7 procent över utfallet 2015 trots att vi har amorterat 175 miljoner under året, beroende på att vi har löst två swappar i förtid för 7,8 miljoner kronor. 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 100,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 1,93 år (2,16) och räntebindningen till 1,75 år (2,31) 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.

Sollentunahem har under de senaste åren satsat alltmer på nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta, även om byggmarknaden är överhettad och tillgången på mark är starkt begränsad. Hittills har alla våra nyproducerade lägenheter varit uthyrda från första dagen.

De nya regler för begränsade ränteavdrag som kommer att införas senast 2019 kan komma att påverka fastighetsbolagens lönsamhet kraftigt.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämmans förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 647 831 386
Årets resultat	346 445 743
Totalt	1 994 277 129

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna kommun	13 101 380
Att balansera i ny räkning	1 981 175 749
Totalt	1 994 277 129

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (34,41 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 27 mars 2017 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 13 101 380 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 1 994 277 129 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 13 101 380 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	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2,3	618 286	630 334
Övriga förvaltningsintäkter	4	4 481	4 701
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		622 767	635 035
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3,5,6,7	-276 112	-242 766
Underhållskostnader	8	-68 605	-105 990
Fastighetsskatt		-13 515	-13 376
DRIFTNETTO		264 535	272 903
Av- och nedskrivningar	9	-109 362	-109 487
BRUTTORESULTAT		155 173	163 416
Centrala adm- och försäljningskostnader	5,10,11	-13 413	-14 639
Resultat fastighetsförsäljningar	12	299 521	0
RÖRELSERESULTAT		441 281	148 777
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	383	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 680	-45 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		392 984	103 717
Bokslutsdispositioner	14	-32 059	-35 437
Årets skatt	15	-14 480	-13 433
ÅRETS RESULTAT		346 446	54 847

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	3 899 854	3 743 740
Inventarier	17	40 849	41 880
		3 940 703	3 785 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	18	250	0
Andra långfristiga fordringar	19	40	40
		3 940 993	3 785 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 651	1 765
Skattefordran	20	26 867	25 718
Koncerninterna fordringar		2 243	7 380
Övriga fordringar	21	15 769	2 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 564	7 730
Kassa och bank	23	95 977	85 004
		146 070	129 782
		4 087 063	3 915 442

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	24	1 647 831	1 606 984
Årets resultat		346 446	54 847
		1 994 277	1 661 831
SUMMA EGET KAPITAL			
		2 374 977	2 042 531
Obeskattade reserver	25	131 788	99 729
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	15	12 197	14 740
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	26, 29	969 450	1 169 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	475 000	450 000
Leverantörsskulder		43 428	54 690
Övriga skulder	27	2 893	3 382
Koncerninterna skulder		25 492	25 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	51 837	55 880
		598 650	588 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		4 087 063	3 915 442

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	380 700	1 399 142	225 816	2 005 658
Överföring resultat föregående år	0	225 816	-225 816	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-17 974	0	-17 974
Årets resultat	0	0	54 847	54 847
Utgående balans 2015-12-31	380 700	1 606 984	54 847	2 042 531
Överföring resultat föregående år	0	54 847	-54 847	0
Transaktioner med ägare				
Lämnad utdelning	0	-14 000	0	-14 000
Årets resultat	0	0	346 446	346 446
Utgående balans 2016-12-31	380 700	1 647 831	346 446	2 374 977

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		441 281	148 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	9	109 362	109 487
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier		-299 573	-15
		251 070	258 249
Erhållen ränta			
Erhållen ränta	13	383	305
Erlagd ränta		-48 680	-45 364
Betald skatt		-18 178	-26 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		184 595	186 338
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-4 167	14 491
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-15 340	5 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 088	206 430
Investeringsverksamheten			
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter		-276 296	-135 662
Utbetalning för förvärv av inventarier		-1 708	-40 561
Inbetalning från försäljning av fastigheter		12 331	0
Inbetalning från försäljning av dotterbolag		300 756	0
Inbetalning från försäljning av inventarier		52	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 885	-176 208
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning för inlösen & amortering		-175 000	0
Upptagning av långfristiga lån		0	3 343
Utbetald utdelning		-14 000	-17 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-189 000	-14 631
Årets kassaflöde		10 973	15 591
Likvida medel vid årets början		85 004	69 413
Summa likvida medel vid periodens slut*		95 977	85 004
*Likvida medel vid periodens slut			
Kassa och bank	23	95 977	85 004
Summa likvida medel vid periodens slut		95 977	85 004

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Moderbolaget upprättar, med stöd av ÅRL 7:3 kap. 3a, ingen koncernredovisning.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

LEASINGAVTAL

Företaget som leasegivare

Företaget är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 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 7.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda. I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

SKATT

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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 lagstads. 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
Vindkraftverk	25

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar nettoredovisas 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.

Noter

NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

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

Totalt har bolaget nio pågående nyproduktionsprojekt med totalt ca 950 lägenheter per den 31 december 2016. Ett nystartat projekt under året är kompletteringsbebyggelse på fastigheterna Traktören 10-13 i Tureberg. Projektet beräknas ge 86 nya lägenheter och består dels av en ny huskropp men också påbyggnad på befintliga tak. I dagsläget befinner sig projektet i detaljplaneskedet.

Inga stambyten har utförts under år 2016 (24 lägenheter 2015). Totalt sedan 2010 har 1 394 lägenheter genomgått stambyte.

Den 1 mars såldes fastigheterna Tribunen 1 och Tribunen 2 till Brf Tribunen 1 och 2 (188 lägenheter).

Sollentunahems ägare, Sollentuna kommun har under året fastställt nya ägardirektiv, med åtgärder för att skapa fler hyresrätter i Sollentuna. Som ett led i detta har bolaget under året förberett för en fission och förvärvat fem helägda dotterbolag, samt fått ett nytt moderbolag. Samtliga bolag är bildade under året och bedriver ingen verksamhet i dagsläget.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Tkr	2016	2015
Bostäder	449 289	456 512
Lokaler	150 817	154 275
Övrigt	18 180	19 547
Summa hyresintäkter	618 286	630 334

Operationell leasing

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

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

Leasegivare, hyresintäkter

Tkr	2016	2015
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	143 176	143 525
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	98 782	97 611
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	22 292	30 313
Summa	264 250	271 449

Företaget har under 2016 ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Typ	Yta
Hemtjänst	185
Byggsystem	150
Blomsterbutik	133
Byggföretag	130
Delikatessbutik	127

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 2 673 tkr (1 959 tkr).

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Tkr	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	22,9%	24,1%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	17,3%	16,7%

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Tkr	2016	2015
Övriga förvaltningsuppdrag	98	91
Försäkringsersättningar	0	180
Återvunna fordringar	188	245
Ersättningar från hyresgäster	2 755	2 442
Vinst avyttring inventarier	52	15
Övriga sidointäkter	1 388	1 728
Summa övriga förvaltningsintäkter	4 481	4 701

NOT 5 PERSONAL

Medelantalet anställda under året har varit 64 (63) st (22 kvinnor och 42 män). Antalet anställda vid årets slut var 64 (65) st, varav 24 (23) st kvinnor.

Tkr	2016	2015
Löner och andra ersättningar	31 519	29 293
Sociala kostnader:	13 617	12 497
varav pensionskostnader	3 283	2 780
varav pensionskostnader för styrelse och vd	109	360

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och vd med	2 199	2 529*
övriga anställda med	29 320	26 764

* Under år 2015 har vd-byte skett vilket medför en viss överlappning av lönekostnaden.

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

För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader; vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på ytterligare sex månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster.

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

Företagets ledningsgrupp bestod 2016-12-31 av 3 kvinnor och 3 män (3 kvinnor och 3 män).

NOT 6 DRIFTKOSTNADER

Tkr	2016	2015
Fastighetsskötsel	-83 303	-75 076
Reparationer	-57 653	-40 328
El	-13 779	-12 424
Vatten	-15 592	-15 180
Sopor	-13 314	-13 129
Fjärrvärme och fjärrkyla	-52 050	-49 009
Tomträttsavgäld	-2 966	-3 171
Fastighetsförsäkring	-3 138	-2 977
Kabel-tv	-1 763	-1 848
Hyses- och kundförluster	-1 874	-857
Fastighetsanknuten administration	-25 918	-26 100
Övriga driftkostnader	-4 762	-2 667
Summa driftkostnader	-276 112	-242 766

NOT 7 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE**Operationell leasing**

Som operationell leasetaagare 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.

Leasetaagare, tomträttsavgälder

Tkr	2016	2015
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	2 938	2 938
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	11 525	11 675
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	8 363	8 363
Summa	22 826	22 976

NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Tkr	2016	2015
Planerat lägenhetsunderhåll	-27 085	-26 156
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-41 520	-79 421
Evakueringskostnader	0	-413
Summa underhållskostnader	-68 605	-105 990

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Tkr	2016	2015
Byggnader	-113 032	-106 505
Markanläggningar	-807	-805
Datorer	-31	-20
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-2 708	-2 158
Nedskrivning	-13 000	0
Återförd nedskrivning	20 216	0
Summa av- och nedskrivningar	-109 362	-109 487

NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Till central administration räknas kostnader för styrelse, vd (se även not 5) 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 11 REVISIONSUPPDRAG

Tkr	2016	2015
EY, revision	-181	-172
Öhrlings PWC, revision	0	-36
EY Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-24	-123
EY Skatterådgivning samt övriga tjänster	-27	-72
Summa revisionsuppdrag	-232	-403

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 12 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Tkr	2016	2015
Försäljning fastigheter	-1 235	0
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	300 756	0
Summa resultat fastighetsförsäljningar	299 521	0

NOT 13 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Tkr	2016	2015
Räntor likvida medel	250	192
Övriga finansiella placeringar	134	113
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	383	305

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Tkr	2016	2015
Skattemässiga avskrivningar	-6 339	-7 131
Avsättning till periodiseringsfond	-25 720	-28 306
Summa bokslutsdispositioner	-32 059	-35 437

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Tkr	2016	2015
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	31	992
Aktuell skatt	16 992	18 682
Uppskjuten skatt	-2 543	-6 242
Summa skatt på årets resultat	14 480	13 433

Uppskjuten skatteskuld		
Skatteskuld hänförlig till byggnader	12 197	14 740
Summa uppskjuten skatteskuld	12 197	14 740

Genomsnittlig effektiv skattesats	3,68%	12,95%
--	--------------	---------------

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	392 984	103 717
--------------------------------------	----------------	----------------

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	86 457	22 818
--	--------	--------

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	23 457	23 609
Upplösning/Upptag periodiseringsfond	-5 658	-6 227
Förändring uppskjuten skatteskuld	-2 543	-6 242
Överavskrivningar	-1 395	-1 569
Skatt föregående år	31	992
Resultat av försäljning av dotterbolag	-66 166	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	74	124
Differens bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	289	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-20 106	-20 130
Ej skattepliktiga intäkter	-55	-34
Schablonintäkt periodiseringsfond	96	92

Redovisat skatt	14 480	13 433
------------------------	---------------	---------------

Effektiv skattesats	3,68%	12,95%
----------------------------	--------------	---------------

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	2016	2015
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 816 425	4 655 166
Investering	24 661	150 750
Försäljning/Utrangering	-28 955	0
Omklassificeringar	0	10 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 812 131	4 816 425
Ingående uppskrivning	0	18 422
Ingående avskrivning	0	-6 441
Omklassificeringar	0	-11 981
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 484 109	-1 364 665
Årets avskrivningar	-113 032	-106 505
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	18 377	0
Avskrivning på återförd nedskrivning	-6 384	0
Omklassificeringar	0	-12 939

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 585 148	-1 484 109
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-177 600	-192 011
Årets nedskrivningar	-13 000	0
Omklassificeringar	0	14 411
Återförd nedskrivning	26 600	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-164 000	-177 600
Utgående planenligt restvärde byggnader	3 062 983	3 154 715

MARK		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	425 894	391 341
Investering	0	27 053
Försäljning	-3 156	0
Omklassificeringar	0	7 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 738	425 894
---	----------------	----------------

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	0
--------------------------------------	--------	---

Omklassificeringar	0	-7 500
--------------------	---	--------

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 500	-7 500
---	---------------	---------------

Utgående värde mark	415 238	418 394
----------------------------	----------------	----------------

MARKANLÄGGNING		
	2016	2015

Ingående anskaffningsvärde	20 626	20 626
----------------------------	--------	--------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 626	20 626
---	---------------	---------------

Ingående avskrivning	-4 620	-3 815
----------------------	--------	--------

Årets avskrivning	-807	-805
-------------------	------	------

Återförd avskrivning försäljning	0	0
----------------------------------	---	---

Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 427	-4 620
--	---------------	---------------

Utgående planenligt restvärde markanläggningar	15 199	16 006
---	---------------	---------------

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
	2016	2015

Ingående anskaffningsvärde	154 625	196 766
----------------------------	---------	---------

Anskaffat under året	275 377	147 593
----------------------	---------	---------

Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-23 568	-189 734
--	---------	----------

Summa pågående ny- och ombyggnader	406 433	154 625
---	----------------	----------------

Summa Förvaltningsfastigheter	3 899 854	3 743 740
--------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden: byggnader och mark	5 804 331	5 263 526
--	------------------	------------------

varav mark	1 789 000	1 479 862
------------	-----------	-----------

Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	9 704 140	8 695 395
--	------------------	------------------

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2016 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 9,7 miljarder kronor (8,7 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 kassflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Tkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	54 467	15 137
Inköp	1 709	40 561
Försäljning/utrangering	0	-331
Omklassificeringar	0	-900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 176	54 467
Ingående avskrivningar	-12 588	-11 641
Försäljning/utrangering	0	331
Årets avskrivningar	-2 739	-2 178
Omklassificeringar	0	900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 327	-12 588
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	40 849	41 880

NOT 18 AKTIER I DOTTERBOLAG

Dotterföretag/Org nr/ Säte	2016	2015
Visionsbolaget S 2456 AB, 559087-2445, Sollentuna	50	0
Visionsbolaget S 2457 AB, 559087-2452, Sollentuna	50	0
Visionsbolaget S 2458 AB, 559087-2478, Sollentuna	50	0
Visionsbolaget S 2459 AB, 559087-2486, Sollentuna	50	0
Visionsbolaget S 2460 AB, 559087-2494, Sollentuna	50	0
Summa aktier i dotterbolag	250	0

Alla bolag förvärvades under året och är helägda dotterbolag till AB Sollentunahem. Bolagen bildades år 2016 och deras första räkenskapsår slutar 2017-12-31, varför inga uppgifter om resultat uppges för 2016.

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tkr	2016	2015
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 20 SKATTEFORDRAN

Tkr	2016	2015
Skattefordran	26 867	25 718
Summa skattefordran	26 867	25 718

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

Tkr	2016	2015
Momsfordran	2 842	0
Fordran skattekonto	12 434	2 185
Fordran förvaltande bolag	493	0
Summa övriga fordringar	15 769	2 185

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Tkr	2016	2015
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 755	4 888
Övriga upplupna intäkter	1 809	1 812
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 564	7 730

NOT 23 KASSA OCH BANK

Tkr	2016	2015
Kassamedel	6	34
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	95 971	84 970
varav medel på kommunens koncernkonto uppgår till	85 025	83 184
Summa kassa och bank	95 977	85 004

NOT 24 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämans förfogande står (SEK)		
Balanserat resultat	1 647 831 386	
Årets resultat	346 445 743	
Totalt	1 994 277 129	
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:		
Utdelning till Sollentuna kommun	13 101 380	
Att balansera i ny räkning	1 981 175 749	
Totalt	1 994 277 129	

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

NOT 25 OBESKATTADE RESERVER

Tkr	2016	2015
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	13 470	7 131
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	15 837	15 837
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	16 270	16 270
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	32 185	32 185
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	28 306	28 306
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	25 720	0
Summa obeskattade reserver	131 788	99 729

NOT 26 FASTIGHETSLÅN

Tkr	2016	2015
Lån med förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen.	969 450	1 169 450
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgenföreligger inte.		
Kortfristiga lån	475 000	450 000

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

	Marknads- värde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkliga värden 2016-12-31	-42 107	700 000
- swappar övervärde	-42 107	700 000
Derivatinstrument verkliga värden 2015-12-31	-58 090	1 100 000
- swappar övervärde	-58 090	1 100 000

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

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

Tkr	2016	2015
Momsskuld	0	695
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 703	1 570
Övriga skulder	1 190	1 116
Summa övriga skulder	2 893	3 382

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	40 529	41 576
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 755	4 557
Övriga förutbetalda intäkter	3 501	4 692
Övriga upplupna kostnader	4 052	5 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 837	55 880

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Tkr	2016	2015
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 466 403	1 644 413
Eventualförpliktelse		
Ansvarsbelopp Fastigo	569	530

Sollentuna den 24 februari 2017

Maria Stockhaus
Ordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Julia Mäkitalo Blent
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Martin Lindfors
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den
24 februari 2017

Ernst & Young AB, Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9–22.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 februari 2017

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2016.

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.

Under året har vi även granskat bolagets jämställdhetsarbete ur ett arbetsgivarperspektiv. Granskningen återfinns som bilaga till denna rapport.

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 22 februari 2017

Jan-Eric Nyberg

Stina Bergman Ericsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

Bilaga 1. PM – Bolagets jämställdhetsarbete
ur ett arbetsgivarperspektiv

Nyckeltal

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

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

Definition av nyckeltal

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

Lägenheter och lokaler

Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Rotsunda														
Riset 03, Skvadronsvägen 1-3	20	1957	989	1 327	8		10				18	41	3	271
Ryttaren 01, Rotsunda torg 1-7	20	1957	2 200	1 204	8	2	18	7	1	36	965	10	1 794	
Röken 03, Rotsunda torg 2-4	20	1957	996	1 204				12		12	35	1	7	
Regeln 01, Drabantstigen 1-5	23	1949	1 714	1 204	5	22	6			33	48	4	6 343	
Riset 01, Drabantstigen 2-4	23	1949	1 030	1 044		14	4			18	134	5	4 734	
Rosten 01, Rusthållarevägen 18-20	23	1949	1 030	1 178		14	4			18	85	2	3 948	
Rotebro 4:10, Paviljonger, Staffans väg 11	800	2000	704	1 126	1	16				17	24	1	0	
Runan 01, Drabantstigen 7-11	23	1949	1 808	1 203	3	24	6			33			7 112	
Ränseln 01, Rusthållarevägen 13-17	23	1949	1 301	1 190		3	15			18	185	5	5 387	
Röken 01, Rusthållarevägen 3-11	23	1949	2 364	1 208		45				45	160	3	8 687	
Röken 02, Skvadronsvägen 2-6	23	1949	892	1 187			12			12	660	11	4 191	
Röken 04, Rusthållarevägen 1-2, 4	37	1980	3 917	1 030		5	6	21	7	39	460	15	8 966	
Röken 05, Rusthållarevägen 6-16	23	1949	3 089	1 192		42	12			54	427	27	11 545	
Rotebro														
Ritaren 04, Sturevägen 108A-120B	36	1977	1 043	1 020		4	10			14			1 568	
Ritaren 05, Sturevägen 96A-106B	36	1977	910	1 024		4	6	2		12			1 364	
Ritaren 06, Sturevägen 84A-94B	36	1977	910	1 023		4	6	2		12			1 364	
Ritaren 07, Kung Hans väg 185A-191B	36	1977	632	1 015			6	2		8			944	
Ritaren 08, Kung Hans väg 171A-183B	36	1977	1 043	1 024		4	10			14			1 585	
Ritaren 09, Kung Hans väg 159A-169B	36	1977	910	1 022		4	6	2		12			1 364	
Ritaren 10, Kung Hans väg 85-97	36	1977	978	1 002	10	6	2			18	62	2	1 220	
Ritaren 11, Kung Hans väg 47-79	36	1977	2 346	990	20	18	4			42	241	5	3 790	
Ritaren 18, Kung Hans väg 9-43	36	1977	2 736	984	20	24	4			48	209	3	3 444	
Ritaren 23, Rotebrovägen 31-61	36	1977	2 346	985	20	18	4			42	320	23	2 959	
Ritaren 24, Rotebrovägen 1-27	36	1977	1 956	991	20	12	4			36	47	4	2 760	
Ritaren 25, Rotebrovägen 93A-99B	36	1977	672	1 018		4	4			8			1 325	
Ritaren 26, Rotebrovägen 67A-77B	36	1977	910	1 024		4	6	2		12			1 868	
Ritaren 27, Rotebrovägen 79A-91B	36	1977	1 043	1 025		4	10			14			1 552	
Ritbordet 03, Gillbostråket 45-61	36	1977	1 368	987	10	12	2			24	12	1	1 683	
Ritbordet 04, Gillbostråket 27-43	36	1977	1 575	1 066	1	21	2			24	135	11	2 226	
Ritbordet 05, Gillbostråket 91A-97B	36	1977	672	1 020			5	3		8			994	
Ritbordet 06, Gillbostråket 83A-89B	36	1977	672	1 012		1	4	3		8			989	
Ritbordet 07, Gillbostråket 73A-79B	36	1977	672	1 014		1	4	3		8			989	
Ritbordet 08, Gillbostråket 65 m.fl.	36	1977	672	1 019		1	3	4		8			989	
Ritbordet 09, Gillbostråket 7-23	36	1977	1 575	967	1	21	2			24	30	3	1 893	
Ritsalen 02, Gillbostråket 8	36	1977	1 118	1 526	26					26	5 705	37	5 902	
Ritaren 33, Kung Hans väg 7	47	2003	1 698	1 568	2	14	8			24			16 229	
Ritbordet 10, Rotebro torg 1-7	47	2003	1 944	1 633	12	14	4	3		33	474	6	19 001	
Ringaren 2, Ytterbyvägen 4	139	1992	1 171	1 198	1	6	5	2		14	4	1	5 890	
Rotsunda gård														
Rotsstocken 1, Amorgränd m.fl.	40	1986	9 279	1 177	5	19	27	52	3	106	337	7	31 665	
Rotfrukten 2, Skinnarösvägen m.fl.	41	1990	11 460	1 198		70	56	14		140	950	10	67 670	
Rökmoinet 1, Kihlgrens väg 1-11	42	1990	1 447	1 188	1	3	12	2	1	19	1 012	7	14 349	
Rökkippan 2, Kihlgrens väg m.fl.	42	1990	4 174	1 184	3	9	34	6	3	55	929	13	36 041	
Rörposten 1, Rotsundagårdsvägen 22 m.fl.	42	1990	7 235	1 186	5	15	60	10	5	95	908	7	59 188	
Norrviken														
Fiskmäsen 14, Rallaregränd m.fl.	39	1984	2 304	1 109	3	15	11	2	1	32	60	10	6 089	
Nattugglan 01, Stinsgränd m.fl.	39	1984	4 890	1 103	5	45	16	3	1	70	218	33	13 502	
Nattugglan 02, Stinsgränd m.fl.	39	1984	2 920	1 106	2	26	14			42	63	15	7 691	
Nattvakten Vespergränd 29-31	38	1982								0	3 785	9	22 199	
Norrviken 2:13, Johan Berndes väg 5-7	78	2000								0	3 485	1	46 ⁵ 35 333	
Viby														
Vinväxten 2, Stallet, Lilla Viby gård	44									0	290	1	0	
Edsberg														
Ekbacken 02, Skyttevägen 2	27	1957	2 044	1 168	8	21	7			36	790	10	4 696	
Ekbacken 03, Skyttevägen 4-16	27	1957	3 730	1 172	14	37	13	3		67	524	30	6 153	
Eklövet 01, Skyttevägen 19-23	27	1957	1 649	1 174	2	21	6			29	109	3	4 223	
Eklövet 02, Skyttevägen 25	27	1957	2 287	1 173	8	24	8			40	45	3	4 927	
Eklövet 03, Skyttevägen 27	27	1957	2 287	1 174	8	24	8			40	46	5	5 959	
Ekorren 01, Skyttevägen 5-17	27	1957	3 653	1 171	2	45	12	3		62	153	24	4 955	
Ekoxen 01, Jaktstigen 1-5 m.fl.	27	1957	7 952	1 171	28	84	28			140	685	36	16 048	
Ekstocken 01, Skyttevägen 18-22	27	1957	7 473	1 173	26	80	25			131	353	17	14 598	
Ekvatorn 01, Drevkarlstigen 3	29	1963	7 196	1 226	28	27	23	27		105	36	2	40 944	
Ekvatorn 02, Drevkarlstigen 1	29	1963	7 108	1 232	24	26	24	27		101	58	4	32 337	
Ekvatorn 03, Drevkarlstigen 2	29	1963	7 797	1 230	27	28	26	30		111	12	4	35 473	
Ekvatorn 04, Drevkarlstigen 4	29	1963	6 474	1 237	24	24	22	23		93	10	4	29 654	

Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Edsberg fortsättning														
Ellipsen 01, Muskötstigen 5	29	1963	4 084	1 251	18	14	17	15		64	15	3		378
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 228	19	15	16	16		66	6	1		47 860
Ellipsen 03, Ribbings väg 5A-C	29	1963	3 421	1 191	19		40			59	15	2		11 063
Ellipsen 04, Ribbings väg 7A-C	29	1963	3 838	1 189	23		44			67	19	2		12 521
Ellipsen 05, Ribbings väg 9A-C	29	1963	3 560	1 202	21		41			62	32	5		11 530
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 194			43	18		61	215	12		15 865
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 780	1 182	8		42	18		68	52	6		15 058
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 174			43	18		61	240	10		12 881
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 183			39	15		54	142	14		12 280
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 165			42	18		60	103	12		12 357
Etiketten 02, Edsbergs torg m.fl.	30	1964, 2005, 2011	6 646	1 398	39	25	15	22	4	105	6 321	39		167 690
Ekvatorn 05, Drevkarlstigen 8-10	43	1994	2 705	1 241	1	11	10	6	5	33				19 649
Ekvatorn 06, Drevkarlstigen 5	43	1994									450	1		2 652
Esplanaden 03, Armorstsvägen 6-12	43	1994	7 725	1 272	7	52	22	22		103				61 799
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 606	1 273	5	13	5			23 ³	551	15		17 659
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 395	11	18	24			53	34	2		68 565
Eliten 2, Äldreboende, Ribbings väg 85-87 m.fl.	54	2006								0	5 569	4	48 ⁵	73 334
Ekipaget 1, Äldreboende, Ribbings väg 26-28	56	2012								0	6 895	1	100 ⁵	111 560
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91 an)	80	1970	2 174	1 770	93	3				96	2 046	25		38 490
Sjömannen 9, Gruppboende Gransångarev. 9A	151	1993								0	891	2	12 ⁵	9 849
Häggvik														
Skivan 01, Skälbyvägen 1-15	21	1950	3 231	1 173	6	36	6	4	2	54	721	13		10 664
Skålen 02, Västervägen 1-23	21	1950	3 960	1 169	8	56	8			72	429	15		11 902
Sångaren 06, Västervägen 33-37	22	1948	926	1 173			4	4	4	12				2 913
Spaden 02, Minervavägen 4-8 m.fl.	24	1951	7 979	1 176	12	93	18	10		133	1 389	66		17 550
Skopan 01, Skälbyvägen 18A-18B	25	1952	1 192	1 168	2	2	3	8		15				5 512
Spettet 03, Häggviksvägen 12-16	28	1958	5 645	1 203	6	9	69			84	8	2		37 801
Spettet 04, Studievägen m.fl.	28	1958	3 299	1 203	12	31	6	6	2	57	1 868	32		23 071
Släggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	989	19	6	163		11	199	591	50		7 349
Spaden 01, Seniorboende, Minervav. 8A/B m.fl.	46	1995	3 184	1 333	9	23	11	4		47 ⁷	1 649	5		28 424
Sångaren 07, Västervägen 25-31	76	1948	1 005	1 145	2	16				18	96	2		5 598
Tureberg														
Traktören 06, Malmvägen 16A-C	35	1972	5 260	1 261	26		2	46		74	2 531	24		40 282
Traktören 07, Malmvägen 14A-C	35	1972	5 260	1 274	27		3	45		75	2 689	24		36 374
Traktören 08, Malmvägen 12A-C	35	1972	5 260	1 279	27		3	45		75	2 558	17	6 ⁵	36 360
Traktören 09, Malmvägen 10A-C	35	1972	5 259	1 285	28		4	44		76	3 331	8		59 149
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 223	27	27	54			108	1 944	11		32 905
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 269	37	24	53	1		115	973	8		45 678
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 294	54	27	54			135	628	7	5 ⁵	45 613
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 369	3	71			5	79	9 348	10		51 778
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 m.fl.	57	2011	6 505	1 669	5	25	27	30		87	1 608	30		137 367
Torget 1, Allfarvägen 1 m.fl.	58	2012-2013	9 476	1 655	3	33	36	35	11 ⁷	118	5 497	13	40 ⁵	256 760
Terrinen 1, Tingsvägen 20 m.fl.	61	2013-2014	3 412	1 592		8	18	12	4	42	4 516	6		165 762
Terrinen 2, Bygdevägen 15 m.fl.	61	2013-2014	5 178	1 654	10	22	39	5		76	284	4	41 ⁵	167 044
Traversen 21, Turebergs allé 12 m.fl.	62	2010-2011	5 418	1 700	12	33	29	8		82 ⁵	187	4		93 834
Traversen 22, Turebergs allé 14 m.fl.	62	2010-2011	4 139	1 697	7	25	22	8		62 ⁵	313	2		66 629
Centrum 2, Turebergshuset, Turebergs torg 1	132	1975								0	16 495	77		83 305
Centrum 11, Biblioteket, Aniaraplatsen 2	133	1996								0	5 445	17		41 123
Tråbjälken 20, Tors backe, Turebergsv 8-14	135	1990	4 079	1 158	1	71				72	1 569	5		51 700
Centrum 11, Biblioteket, Aniaraplatsen 2	133	1996								0	5 446	16		41 872
Tråbjälken 20, Tors backe, Turebergsv 8-14	135	1990	4 079	1 141	1	71				72 ⁴	1 556	4		53 097
Helenehund														
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 211	7	23				30	260	5		13 735
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 224	2	8				10	13	1		4 618
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 148	25	27	92	22		166	1 297	28		79 694
Hyresgästen 4, Helenehund C	33	1971								0	4 944	26		2 996
Hållplatsen 8, Lenalundsgården, äldreb.	48	1999								0	2 532	1	40 ⁵	19 387
Huvan 16, Åkerbo, gruppboende	134	1986								0	1 130	1	27 ⁵	16 494
			367 552	1 234	1 032	1 878	1 813	779	66	5 568	125 760	1 108	365	3 062 982

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





**Det goda
hemmet**

