



# 2013

Årsredovisning 2013



VI HYR UT  
FRIHET!

# Innehåll

2013 i korthet	1	Förvaltningsberättelse	17
Det affärsmässiga miljöföretaget	2	Resultaträkning	19
Stärkt miljöprofil	5	Balansräkning	20
Snyggt och tryggt ger nöjda hyresgäster	8	Kassaflödesanalys	22
Ett miljöföretag i framkant	10	Tilläggsupplysningar	23
Ett bostadsföretag som tar ansvar	12	Noter	24
Ett fördjupat värdegrundsarbete	14		
Ledning och styrelse	15	Revisionsberättelse	28
		Granskningsrapport	29
		Nyckeltal	30
		Definition av nyckeltal	31

## 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 vårda och utveckla hyresrätten så att den upplevs som en eftertraktad boendeform för alla som vill bo i trygga och välskötta områden.

Våra värdeord är: Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

### Våra kunder:

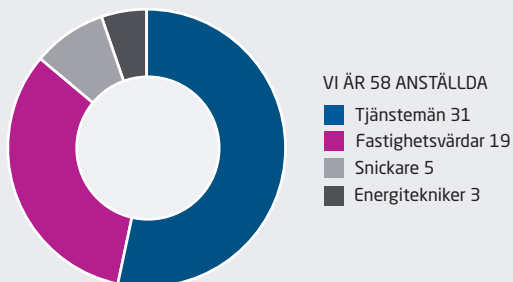
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

### 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 5 848 lägenheter, 989 lokaler och 3 268 garage- och parkeringsplatser
- Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 42 lägenheter i Terrinen
- Under 2013 omsatte Sollentunahem 592 miljoner kronor och resultatet blev 30 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2013 var 1 163 kronor per kvadratmeter och år



# 2013 i korthet



Terrinen.

**Inflyttning.** I Terrinen inleddes inflyttningen i 118 energismarta lägenheter som uppfyller höga miljökrav. Inflyttningen i Centrum park norra blev klar i början av året.

**Nyproduktion.** De senaste åren har Sollentunahem byggt omkring 200 nya bostäder om året. Terrinen kommer att bli Sollentunahems första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC.

**Vårdboenden.** Parallellt med vanliga bostäder producerar Sollentunahem även lägenheter för hyresgäster med särskilda behov. I Terrinen byggdes 41 lägenheter för vårdboende.

**Förnyelse.** Sollentunahem satsar betydligt mer på underhåll än genomsnittet för kommunala bostadsbolag. Under året har vi även satsat mycket på utemiljön och gemensamma utrymmen.

**Miljö- och energibesparingar.** När Sollentunahem gick med i Skåneinitiativet var det med målet att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter med 20 procent till 2016 jämfört med 2007. Vi räknar med att redan 2014 uppnå målet - alltså två år i förtid. Samtidigt kommer stambyten och byten av elinstallationer i det så kallade miljonprogrammet att vara klara till 2015.

**Fler miljöinsatser.** Sollentunahem har gått in som delägare av vindkraftverk tillsammans med Sollentuna Energi och Sollentuna kommun. Solceller har installerats på ett av husen på Malmvägen. I kvarteret Terrinen inryms en bilpool där de boende i Terrinen bjuds på ett medlemskap under två år, som alternativ till att äga egen bil.

# Det affärsmässiga miljöföretaget

Rubriken till det här vd-ordet är inte vald av en slump. Vårt arbete med affärsmässighet och miljö, där "alla ska med", ger resultat.



Sollentunahem har de senaste åren byggt omkring 200 nya bostäder per år. Varenda lägenhet har varit uthyrd från första dagen. 2013 års nyproduktion är inget undantag – inte en enda dags hyresförlust.

En viktig förklaring är att Sollentunahem bygger attraktiva lägenheter i centrala lägen samtidigt som allt fler upptäcker fördelarna med hyresrätten som boendeform. "Hyr dig fri" är ett motto vi har propagerat för i flera år.

I dag ligger det totala bostadsbyggandet i Sverige på en mycket låg nivå, medan efterfrågan ökar, vilket naturligtvis inte är hållbart i längden. Vi på Sollentunahem gör vad vi kan för att korta bostadsköerna, men fler måste vara med och ta sitt ansvar och bidra till en ökad byggnation.

## EKONOMI I BALANS

Sollentunahem är ett bostadsföretag som arbetar affärsmässigt. Det är ett ord som en del reagerar inför, men vi menar att en god ekonomi gynnar alla intressenter – ägare såväl som hyresgäster. Det är en god ekonomi som ger oss resurser till bra nyproduktion och underhåll.

I jämförelser över bostadsföretagens vinst placerar sig Sollentunahem ofta högt upp. Men om man också skulle

” Sollentunahem har de senaste åren byggt omkring 200 nya bostäder per år. Varenda lägenhet har varit uthyrd från första dagen.

jämföra hyresnivåerna, skulle man upptäcka att där ligger Sollentunahem under genomsnittet, samtidigt som vi ligger högt på listan över utfört underhåll. För mig är det bilden av ett affärsmässigt sunt bostadsföretag som tar ansvar för sina hyresgäster.

I samhällsdebatten varnas ofta för att de kommunala bostadsbolagen inte kommer att klara renoveringsbehoven i de så kallade miljonprogramsområdena. Men på Sollentunahem är vi sedan flera år igång med det arbetet, och vi räknar med att stambyten och byten av elinstallationer i alla de områdena ska vara klara till 2015. Det har vi klarat tack vare en ekonomi i balans.

## STORA MILJÖSATSNINGAR

Sollentunahem arbetar också målmedvetet med att stärka sin miljöprofil. Ett exempel är vårt deltagande i den riksomfattande energitutmanningen Skåneinitiativet. Du kan läsa mer om det på annan plats här i årsredovisningen, men jag kan här avslöja att Sollentunahem förmodligen kommer att nå det uppsatta – ganska tuffa – energisparmålet två år före utsatt tid.

Ett annat exempel är vårt senaste bostadsområde, det energismarta kvarteret Terrinen med 118 lägenheter och 41 vårdbostäder. Det kommer att bli Sollentunahems första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC. Vi siktar på utmärkelSENS högsta klass – guld.

Hyresgästerna som flyttar in i Terrinen kommer sannolikt att bo i sitt livs mest miljövänliga område. Vi på Sollentunahem är övertygade om att i framtiden kommer ett miljövänligt boende att bli viktigt för allt fler





Terrinen.

människor. Vem vet, det kanske blir den nya statusmärkningen? Ett sätt att visa att man är med och tar ansvar.

Men för att leva upp till beteckningen miljöföretag, krävs också deltagande av de boende. Sollentunahem kommer därför att bjuda Terrinens hyresgäster på ett medlemskap i en bilpool under två år. Vi tror att bilpooler har framtiden för sig, vilket även det har en ekonomisk aspekt. Om färre äger bil, kan vi bygga färre garage och parkeringsplatser, vilket sänker byggkostnaderna. På så vis hänger miljö och ekonomi ihop.

#### VINDKRAFTVERK OCH SOLENERGI

Under året har Sollentunahem gått in som delägare av vindkraftverk, tillsammans med Sollentuna Energi och Sollentuna kommun. Dessutom har solceller installerats på ett av husen på Malmvägen. Det ser vi som ett första steg mot ett bredare införande av solenergi, som ger oss erfarenheter inför kommande beslut om miljöinvesteringar.

Sollentunahem har (som enda bolag) också utsetts till pilotbolag, inom ELSA-projektet (Energilots för en smartare allmännytta), som drivs av klimatkommunerna i samarbete med bland annat SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut). Syftet med projektet är att ta fram en webbaserad processguide för hur man lyckas med energieffektivisering i flerbostadshus.

En sak brukar förvåna besökare när vi berättar om Sollentunahems miljöarbete. Det är att vi inte har en miljöansvarig eller en speciell miljöavdelning. Anledningen är att på Sollentunahem genomsyrar miljömedvetandet den dagliga verksamheten hos alla medarbetare,

” Med en ekonomi i balans fortsätter vi att bygga attraktiva bostäder i centrala lägen i en mycket attraktiv kommun.

det är inte ett ansvarsområde som kan delegeras eller läggas över på andra.

#### EN LJUS FRAMTID

Framtiden för Sollentunahem ser ljus ut. Med en ekonomi i balans fortsätter vi att bygga attraktiva bostäder i centrala lägen i en mycket attraktiv kommun. Under 2014 börjar vi bygga kvarteret Toppocket, där vi planerar att ta nästa miljösteg. Samtidigt fortsätter vi med underhåll och miljöanpassning av det befintliga beståndet. Allt för att leva upp till rubriken: Det affärsmässiga miljöbolaget.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare, samarbetspartners och kunder som med sitt arbete och engagemang gör Sollentunahem till ett framgångsrikt bostadsföretag med tydlig miljöprofil och till en trivsamt arbetsplats.

Lars Callemo, vd







# Stärkt miljöprofil

En hög miljöprofil kännetecknar Sollentunahems nyproduktion. Samtidigt pågår arbetet med att miljöanpassa och energieffektivisera det befintliga beståndet.

Kvarteret Terrinen 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 och vi på Sollentunahem är övertygade om att denna och liknande miljöcertifieringar kommer att bli allt vanligare i framtiden. Vår målsättning har också tagits mycket väl emot av hyresgästerna.

I Terrinen bygger vi 118 bostäder, från ettor till fem rum och kök. Där finns också 41 lägenheter för vårdboende. Inflyttningen i Terrinen inleddes under 2013, samtidigt blev inflyttningen i Centrum park norra i Tureberg, som påbörjades hösten 2012, klar i början av året.

Alla lägenheter i nyproduktionen har varit uthyrda från första dagen. Sollentunahem har alltså inte en enda dags hyresförlust i nyproduktionen.

De boende i Terrinen kommer att bo i energismarta lägenheter, med bra ventilation, hög klimatkomfort och individuell varmvattenmätning. Byggprocesser och byggmaterial uppfyller stränga miljökrav och sammantaget gör det Terrinen till det mest miljövänliga boende som Sollentunahem kan erbjuda.

För att ytterligare stärka miljöprofilen kommer Sollentunahem också att erbjuda samtliga hyresgäster i Terrinen två års gratis medlemskap i en bilpool.

## ALLERGIBOENDE

Sjutton av lägenheterna i Terrinen är så kallade allergiboenden, med regler som tar hänsyn till allergiker. Där finns bland annat en tvättstuga som endast är till för dessa hyresgäster. De boende förbinder sig också att inte

” Alla lägenheter i nyproduktionen har varit uthyrda från första dagen.

röka vare sig i lägenheterna, på balkongerna eller i gemensamma utrymmen.

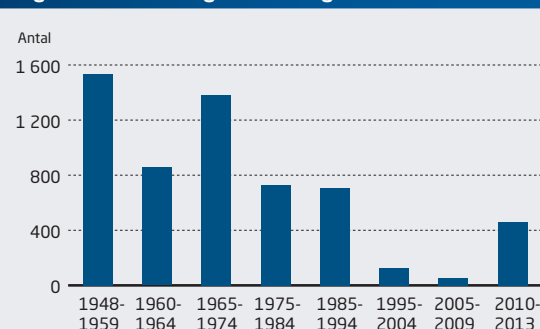
Energikraven på flerbostadshus har skärpts under de senaste åren. Boverkets byggregler anger 90 kWh per kvadratmeter som gräns för energianvändningen i nyproducerade bostäder. Men vi i Sollentunahem har alltid gått längre. Allra längst har vi kommit i Terrinen, där energiåtgången kommer att stanna på 57 kWh per kvadratmeter. Det kommer vi att klara utan att hyresgästerna upplever en sämre klimatkomfort.

## SIKTAR PÅ GULD

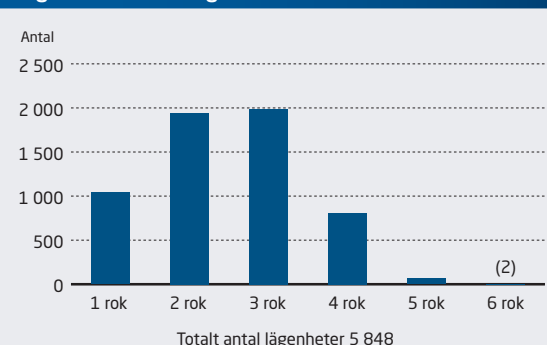
Certifieringen Miljöbyggnad finns i tre olika klasser: brons, silver och guld. Sollentunahem siktar på guld, men för att uppnå den nivån krävs att också hyresgästerna är med på noterna. Certifieringen bygger nämligen till 80 procent på resultatet av en hyresgästenkät, där de boende berättar hur de upplever boendemiljön.

Men för att ett bostadsbolag ska uppnå goda miljöresultat räcker det inte om nyproduktionen håller hög miljöprofil. Insatser måste göras även i det befintliga beståndet. Vi har också anslutit oss till Skåneinitiativet, ett projekt där målet för bostadsbolagen är att sänka

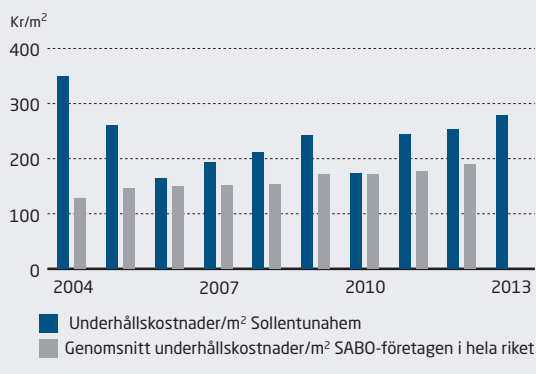
Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek



### Underhållskostnad



energiåtgången med 20 procent till år 2016, jämfört med 2007. Ett mål som kommer att uppfyllas redan 2014.

Samtidigt som vi förnygrar vårt fastighetsbestånd, pågår arbetet med att anpassa och renovera befintliga lägenheter. I det planerade underhållet ingår även energisparprojekt, vilket ytterligare stärker Sollentunahems miljöprofil.

### SATSNING PÅ TRYGGHET

Sollentunahem satsar mer än genomsnittet i branschen på det planerade underhållet. Jämfört med andra kommunala bostadsbolag ligger vi långt framme i renoveringen av de så kallade miljonprogramsområdena. Under året fortsatte stambytena på Malmvägen och Svalgången i Helenelund. Båda beräknas vara klara under 2014. Därmed ska samtliga stambyten och byten av elinstallationer vara klara i Sollentunas befintliga bestånd av miljonprogrammet och vi kan gå vidare med nya steg i

det planerade underhållet, till exempel byte av hissar och fönster.

Under året har vi också fortsatt satsningen på trygghetsåtgärder för våra hyresgäster, bland annat genom att införa elektroniska låssystem till entréer, cykelrum, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. Något som har blivit mycket uppskattat av de boende. De hyresgäster som önskar kan få en säkerhetsdörr installerad mot ett hyrestillägg. Vi undersöker också möjligheterna att tillsammans med polisen säkerhetsklassa ett antal av våra fastigheter.

### ATTRAKTIV HYRESVÄRD

I slutet av 2013 stod 36 900 personer i kö för en bostad hos Sollentunahem. Det är en ökning med 5 400 personer sedan året innan, och är ett tecken på den stora bostadsbristen, men också på att Sollentunahem är en attraktiv hyresvärd. Kötiden för en nybyggd lägenhet är i genomsnitt cirka tre år, och avsevärt längre för våra äldre bostäder.

De kommersiella lokalerna fyller en viktig funktion i våra bostadsområden och ingår som en naturlig del när vi planerar nya områden. Under året har en Nettobutik flyttat in på Malmvägen, vilket varit mycket uppskattat av de boende och under nästa år räknar vi med att färdigställa ett tiotal butikslokaler vid gamla Sollentunamässan.

Sollentunahem har lägenheter som passar alla medborgare, oavsett var i livet man befinner sig. Unga, barnfamiljer eller äldre – hos Sollentunahem ska alla kunna hitta en bostad som passar. Och trots att vi redan med råge uppfyller byggreglernas krav på energiåtgärder, kommer vi i kommande projekt att sträva ännu längre.



Kommande nybyggnadsprojekt - 140 lägenheter i kvarteret Topplocket i västra Tureberg. Illustration: Jan Fidjeland, Fidjeland arkitektkontor AB.





” Sollentunahem har lägenheter som passar alla medborgare, oavsett var i livet man befinner sig. Hos Sollentunahem ska alla kunna hitta en bostad som passar.



# Snyggt och tryggt ger nöjda hyresgäster

Upplevelsen av trygghet är av stor betydelse för trivseln i ett bostadsområde. För Sollentunahem är det därför viktigt att hålla en öppen och levande dialog med våra hyresgäster. Vårt mål är att skapa områden som är både snygga och trygga.

Den senaste hyresgästenkäten, som genomfördes 2012, visade att våra hyresgäster överlag är nöjda med Sollentunahem som hyresvärd. Det hindrar inte att det finns saker som behöver åtgärdas, framför allt när det gäller de gemensamma utrymmena.

En gång om året genomför Sollentunahem därför så kallade trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna. Syftet är att gemensamt se över både den yttre miljön och de gemensamma utrymmena för att öka både trygghet och trivsel.

## SMÅ OCH STORA ÅTGÄRDER

Många gånger kan relativt små åtgärder få stora konsekvenser, som att exempelvis måla väggarna i källargångar i ljusa färger. Vi har också bytt ut lås och infört nyckelbrickor till ett stort antal av våra soprum, källargångar och andra gemensamma utrymmen. För att ytterligare öka den upplevda tryggheten har vi även installerat rörelsestyrd belysning på flera av våra gårdar och i de gemensamma utrymmena.

Under året har samtliga trapphus i Rotsunda målats om, liksom ett stort antal garageportar. Entréportarna i Rotsunda och Helenelund har fått isolerglas och loftgångshusen i Rotebro har fått nya entrépartier och entrédörrar.

## LEKPLATSER BESIKTIGAS

Det är naturligtvis av högsta vikt att lekplatserna i våra bostadsområden uppfyller alla säkerhetskrav, och därför säkerhetsbesiktigas även dessa varje år. På gården till Malmvägen 2–4 inleddes arbetet med att bygga en ny lekplats och i samband med det byts även tätskiktet till de lokaler Sollentunahem håller på att bygga i området.

Lekutrustningen har bytts ut i Rotsunda, Rotsunda gård, Helenelund, Rotebro och Norrviken. I Klasro kommer lekutrustningen att bytas ut under 2014.

## STAMBYTEN OCH UPPFRÄSCHAD UTEMILJÖ

Stambytena och PCB-saneringen på Malmvägen är i det närmaste slutförda. I samband med dessa arbeten har vi även målat om hissplanen i fastigheterna. Fastigheterna

på Malmvägen har genomgått omfattande renoveringar, något som givetvis har påverkat våra hyresgäster. Vi räknar med att arbetet ska vara klart till halvårsskiftet 2014.

För att fräscha upp utemiljön har vi även i år gallrat ur buskage, tagit ner stora träd och asfalterat om ett antal parkeringsplatser. Slitna bänkar och bord på gårdarna har bytts ut och nya planteringar har tillkommit. Allt för att öka trivseln för våra hyresgäster.

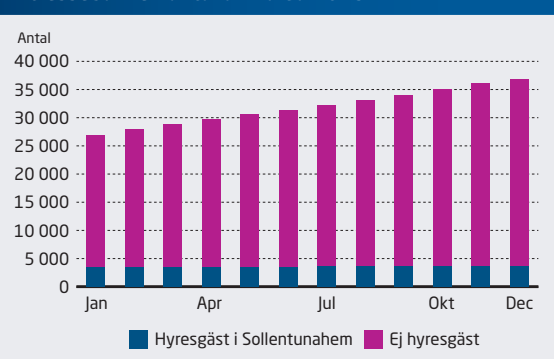
På äldreboendet i Tors backe har vi målat om och bytt ut belysningen i alla gemensamma utrymmen.

## NYA HYRESGÄSTER

När tomma lokaler får nya hyresgäster upplevs det alltid som ett lyft för ett område, och under året har detta skett i flera av våra fastigheter. Brageskolan har flyttat in i en tidigare tom lokal i Folkets Hus i Rotebro, på Malmvägen har livsmedelskedjan Netto flyttat in i nya lokaler i gamla Sollentunamässan. En husläkarmottagning har öppnat i Helenelunds centrum. I våra nybyggda bostadsområden är de flesta lokaler uthyrda eller har intressenter på gång.

För ett bostadsbolag som vill stärka hyresrätten som boendeform är naturligtvis hyresgästernas upplevelse av sitt bostadsområde av central betydelse. Under 2014 fortsätter vi därför att satsa på just sådana åtgärder – allt för att hyresgästerna ska trivas och känna att deras boendemiljö är både trivsam och trygg.

Intressebanken antal anmälda 2013







” För ett bostadsbolag som vill stärka hyresrätten som boendeform är naturligtvis hyresgästernas upplevelse av sitt bostadsområde av central betydelse.



# Ett miljöföretag i framkant

**Sollentunahems satsning på miljö- och energisparåtgärder fortsätter. En hög miljöprofil i nyproduktionen kompletteras av investeringar och löpande underhåll med miljön i fokus.**

Sollentunahem arbetar målmedvetet med att stärka sin miljöprofil och vi har därför anslutit oss till energiutmaningen Skåneinitiativet.

Målet för Skåneinitiativet är att till år 2016 minska energianvändningen i våra fastigheter med 20 procent, jämfört med 2007. Det görs framför allt genom att förbättra och energieffektivisera uppvärmning, ventilation och belysning i våra fastigheter.

Arbetet har gått över förväntan och redan under 2013 hade energianvändningen gått ner med nästan 20 procent. Detta har vi lyckats med tack vare ett stort engagemang från många medarbetare i både stora och små projekt samt miljöinvesteringar under åren 2010 till 2013 på sammanlagt omkring 130 miljoner kronor. Den resterande delen för att uppnå målet kommer inte att gå av sig självt, men vi har stora förhoppningar om att nå målet på 20 procent redan under våren 2014, alltså nästan två år i förtid.

## ETT 40-TAL ENERGIPROJEKT HAR GENOMFÖRTS

Energiförbrukningen är en av de största kostnaderna inom fastighetsförvaltning. Sänkta kostnader påverkar direkt fastighetens driftnetto, vilket stärker ekonomin samtidigt som fastighetens miljöpåverkan minskar.

Sammantaget har ett 40-tal energiprojekt genomförts under året, alltifrån installation av frånluftsvärmepumpar och energisnåla ventilationsfläktar, till energioptimering av värmesystem för att säkerställa rätt inomhustemperatur i våra lägenheter.

Frånluftsvärmepumpar har installerats på Hvidovrestråket 5 A–C och Mässvägen 11–15 (tidigare Malmvägen 6 och 8). Värmepumparna skapar inte bara värme, utan också kyla till lokalerna, en nog så viktig åtgärd för inomhusklimatet för lokaler i söderläge. Frånluftsvärmepumpar har också installerats på Skyttevägen 18–22 och 19–27.

Samtliga fjärrvärmeväxlare i undercentralerna i våra områden Rotebro och Rotsunda gård har ersatts med nya mer energieffektiva växlare.

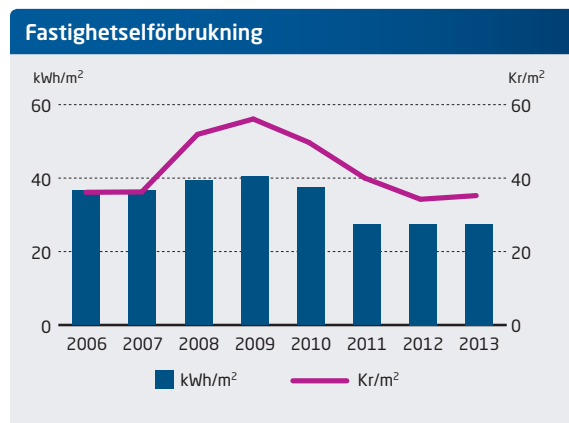
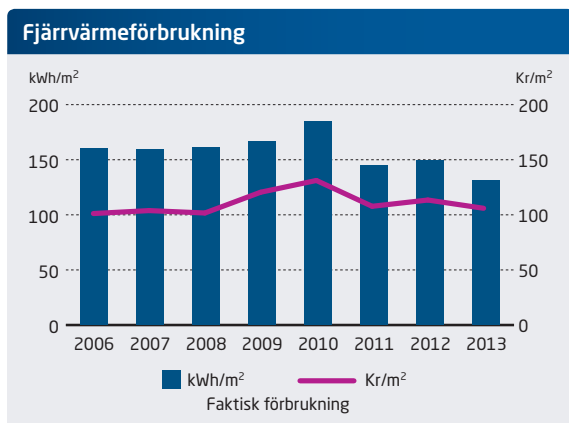
Taken på samtliga fastigheter på Malmvägen, Hvidovrestråket samt Mässvägen har tilläggsisolerats.

Dessutom har vi som ett led i vår miljöprofilering installerat vår första solcellsanläggning på taket vid Malmvägen 10 A–C.

## LÄGRE ENERGIANVÄNDNING

Inom det så kallade trapphusprojektet har fastighetsvärdarna med hjälp av värmekameror mätt temperaturen i trapphus, källare, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. Resultatet ska analyseras och utvärderas av vår energigrupp, som tillsammans med förvaltare och fastighetsvärdar kommer att utföra åtgärder som kan minska energianvändningen, till exempel sänka temperaturen i allmänna utrymmen. Här gäller samma tumregel som i en bostad: För varje grad vi kan sänka temperaturen, sänks uppvärmningskostnaderna med 5 procent.

Om vi kan sänka temperaturen med en grad i våra allmänna utrymmen skulle det sammanlagt sänka





Solenergipaneler på Malmvägen.

energianvändningen med 1 procent, utan att hyresgästerna upplever att inomhusklimatet blir sämre. Det skulle också betyda att vi kan nå målet inom Skåneinitiativet helt genom egna energisparåtgärder och utan flera större investeringar.

Inom nyproduktionen väger självklart miljöaspekten tungt. Kvarteret Terrinen är Sollentunahems hittills mest miljövänliga bostadsområde, men vi nöjer oss inte med det. Nästa utmaning blir kvarteret Topplocket, med byggstart 2014, där vi hoppas kunna sänka energiåtgången ännu mer.

#### STORVERK I LITET FORMAT

För att spara energi behövs inte bara investeringar i stora ombyggnader. Ibland kan storverk ske även genom åtgärder i det lilla formatet. På vår hemsida kan hyresgästerna hitta nedladdningsbara faktablad om hur värme-

och ventilationssystemen fungerar och andra tips om hur man sparar energi.

Under förra året inledde SABO en landsomfattande energisparkampanj och Sollentunahem hörde till de bostadsbolag som anslöt sig. Kampanjen bygger på lokala aktiviteter med konkreta och enkla vardagstips till hyresgästerna, och är nu genomförd.

En miljögrupp inom Sollentunahem dokumenterar och följer upp miljöarbetet, samt föreslår åtgärder till ledningsgruppen. Miljögruppen träffas tre till fyra gånger om året och är en viktig länk för att vidarebefordra idéer och tips från fastighetsvärdar och energitekniker.

De höga miljökraven på nyproduktionen, tillsammans med energi- och miljöinvesteringarna i det befintliga beståndet, visar att Sollentunahem fortsätter att vara ett bostadsbolag som kombinerar miljöansvar med affärsmässighet, vilket gör oss till ett bostadsbolag för framtiden.

# Ett bostadsföretag som tar ansvar

**Sollentunahem är ett allmännyttigt bostadsföretag. Det innebär att vi ska verka enligt affärsmässiga principer, men också att vår verksamhet ingår i ett samhällssammanhang, där alla har ett ansvar.**

I likhet med tidigare år har vi även i år med ett avsnitt om hållbarhet i årsredovisningen. Det gör vi för att visa hur vi på Sollentunahem arbetar för att leva upp till kraven för hur ett modernt och hållbart bostadsföretag ska arbeta.

Våra tre värdeord – affärsmässighet, omtanke och kommunikation – beskriver vad Sollentunahem står för. Dessa värdeord ska genomsyra det dagliga arbetet, och ligger till grund för hela vår verksamhet.

## 1. INTRESSETER

För Sollentunahem är det naturligt att alltid hålla en öppen och levande dialog med sina intressenter: Hyresgäster, bostadssökande, kommun och ägare, staten, medarbetare, långivare och massmedier.

## 2. VERKSAMHETSSTYRNING FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Vårt uppdrag är att utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. Våra bostäder ska också uppfylla högt ställda miljökrav, både inom nyproduktion och inom det befintliga beståndet, samtidigt som verksamheten ska bedrivas affärsmässigt.

## 3. SAMHÄLLSNYTTA

Som allmännyttigt bostadsföretag tar Sollentunahem också ett samhällsansvar. Vi bygger olika former av vård- och äldreboenden, och strävar även efter att bygga lägenheter som passar unga som just har flyttat hemifrån.

Vi har ett samarbetsavtal med Sollentuna kommun. Det innebär att vi ska tillhandahålla 120 lägenheter för socialnämndens verksamhet, som till exempel försöksboende, träningslägenheter och flyktingbostäder.

Sedan ett par år erbjuder Sollentunahem dessutom sommarjobb till skolungdomar i kommunen. Under 2013 fick 24 ungdomar sommarjobb på Sollentunahem. Vi tar även emot studenter som söker praktikarbetsplatser.

## 4. MILJÖARBETE

Miljö- och energifrågor står högt på agendan hos Sollentunahem. Under 2013 påbörjades inflyttningen i kvarteret Terrinen, vårt första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council,

### PCB-SANERING OCH RADONMÄTNING

PCB-saneringen fortsätter och har under året skett på Malmvägen och i Helenelunds centrum.

Radonmätning av samtliga bostäder är nu avslutad. Nya mätningar efter genomförd sanering ska göras på Häggviksvägen.

Nästa steg är radonmätning av de kommersiella lokalerna.

Källsortering av hushållssopor finns i samtliga nyproducerade bostadsområden. I de befintliga fastigheterna införs samma möjlighet där intresse finns.

### SOPSORTERING

Sopsorteringen innebär att hyresgästerna har möjlighet att sopsortera matavfall, brännbara hushållssopor, tidningar, glas, plast-, pappers- och metallförpackningar.

SGBC. Parallellt har en mängd energisparåtgärder genomförts i det befintliga beståndet.

Solceller har installerats på ett av husen på Malmvägen, som ett led i vårt miljöarbete. Vi har också gått in som delägare i vindkraftverk, tillsammans med Sollentuna Energi och Sollentuna kommun. Båda engagemangen ska ses som ett första steg mot fler miljöinvesteringar i våra bostadsområden.

## 5. PERSONALARBETE

Under året fortsatte arbetet med att implementera Sollentunahems värdeord i den dagliga verksamheten. Samtidigt inleddes en satsning på arbetsmiljön, ett arbete som kommer att fortsätta under nästa år.

Sjukfrånvaron fortsätter att ligga på en låg nivå och friskvård och hälsoundersökningar erbjuds alla medarbetare. Löne- och utvecklingsamtal genomförs varje år och en utvärdering av årets utvecklingsamtal visade att majoriteten av medarbetarna var nöjda med dessa samtal.





## 6. MARKNAD

Sollentunahem bygger attraktiva hyreslägenheter i centrala lägen och hittills har alla bostäder varit uthyrda från första dagen.

Efterfrågan är fortsatt hög och i slutet av 2013 stod 36 900 personer i kö för en bostad hos Sollentunahem. Kötiden för en nyproducerad lägenhet är i genomsnitt tre år, medan kön för att få en äldre lägenhet är betydligt längre.

## 7. EKONOMI

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

Vi visar goda resultat och har en god soliditet, vilket hjälper oss få bra villkor på lånemarknaden. Detta gör att vi bedömer de ekonomiska förutsättningarna som mycket goda för att vi ska klara vårt uppdrag, att producera nya miljöriktiga bostäder samtidigt som vi miljöanpassar det befintliga beståndet till en nivå som uppfyller dagens krav, både från samhälle och boende.

## 8. FASTIGHETER

En jämn och hög takt i nyproduktionen gör att Sollentunahems fastighetsbestånd fortlöpande förnygras. De senaste åren har vi byggt omkring 200 nya bostäder per år.

Arbetet med att underhålla och energieffektivisera bostäderna från det så kallade miljonprogrammet pågår och till exempel stambyten kommer att vara genomförda i alla de fastigheterna under år 2015. Något som gör att Sollentunahem ligger i framkant bland de allmännyttiga bostadsföretagen.

” En jämn och hög takt i nyproduktionen gör att Sollentunahems fastighetsbestånd fortlöpande förnygras.

# Ett fördjupat värdegrundsarbete

**Affärsmässighet, omtanke och kommunikation är den värdegrund som beskriver Sollentunahem. Under året har vi arbetat för att tillämpa och fördjupa värdeorden i den dagliga verksamheten.**

När arbetet med att formulera ett företags värdegrund är klart, är det alltför lätt att de vackra orden hamnar i en pärm medan verksamheten fortsätter i gamla hjulspår.

För att inte hamna i den fällan har vi på Sollentunahem under året arbetat på flera plan för att ge värdeorden en naturlig plats i den dagliga verksamheten. Det är inget som går av sig självt, utan kräver ett engagemang både från chefer och medarbetare.

## VÄRDEGRUNDEN I VERKSAMHETEN

Under en personalkonferens ställdes medarbetarna bland annat inför ett antal dilemman, alltså ”case” kopplade till verksamheten, och diskuterade olika lösningar utifrån Sollentunahems värdegrund.

Arbetet fortgår, bland annat med en ledningsgruppskonferens om värderingsstyrt ledarskap. För att sätta fokus på de goda exemplen får dessutom medarbetarna varje månad nominera kollegors handlingar eller insatser som kan kopplas till våra värdeord.

Vi har också inlett en satsning på arbetsmiljön, och erbjuder en individuell arbetsplatsanalys med hjälp av ergonom till de tjänstemän som tillbringar större delen av sin arbetsdag framför datorn. Nästa steg blir att erbjuda kollektivsidan en liknande analys.



” Sollentunahem erbjuder praktikplatser till studerande inom vårt område.

Resultaten av den medarbetarenkät som gjordes under 2012 har följts upp, bland annat genom en omarbetad mall för utvecklingssamtalen.

## SAMHÄLLSANSVAR

I slutet av 2013 hade Sollentunahem 58 medarbetare, varav 21 kvinnor och 37 män. Personalstyrkan fördelade sig på 31 tjänstemän, 19 fastighetsvärdar, 5 snickare och 3 energitekniker.

Sex medarbetare lämnade Sollentunahem under året, varav fem avgick med pension. För att ersätta dessa har fyra nya medarbetare anställts. Medelåldern ligger på 50,4 år. Men varefter nya medarbetare tillkommer sänks medelåldern, vilket brukar skapa större rörlighet bland arbetskraften. Något som i sin tur gör att arbetet med att förankra värdegrunden i organisationen blir än viktigare.

Sollentunahem känner ansvar även för det omgivande samhället och erbjuder därför praktikplatser till studerande inom vårt område. I likhet med tidigare år erbjuder vi dessutom sommarjobb till kommunens skolungdomar. Under 2013 fick 24 ungdomar sådana sommarjobb, de allra flesta som fastighetsvärdar.

## FRISKVÅRD OCH KOMPETENSHÖJNING

Sjukfrånvaron ligger på relativt låga 3,06 procent. Sollentunahem satsar aktivt på friskvård och erbjuder medarbetarna ett friskvårdsbidrag för motion. Under 2013 utnyttjades friskvårdsbidraget av 64 procent av medarbetarna. Regelbundna hälsoundersökningar ingår också i friskvårdssatsningen.

Regelbundna löne- och utvecklingssamtal hålls med medarbetarna. En utvärdering av årets utvecklingssamtal visade att majoriteten var nöjda med sitt utvecklingssamtal.

Arbetet med kompetenshöjning fortsätter, liksom mer handfasta utbildningar som bland annat utbildning i hjärt-lungräddning. Vi har därför också införskaffat en defibrillator till huvudkontoret.

# 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, ekonomichef. Lena Messing, vd-assistent. Lars Callemo, vd.

# Styrelse

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

(förutom de fackliga representanterna) har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2013 intill ordinarie årsstämma 2014, som äger rum den 2 april.

## LEDAMÖTER



Tomas Franzén  
Ordförande



Moa Rasmusson  
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller  
2:e vice ordförande



Folke Anger



Gesa Helmfrid



Mats Sundström  
Personalrepresentant

## SUPPLEANTER



Fredrika Westerlund



Gunnar Bergqvist



Bo Hansson



Hans Jakobsson



Göran Hasselgren  
Personalrepresentant



Ulf Winberg  
Personalrepresentant





# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2013.

### 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 absorbering in i AB Sollentunahem.

### INTRESSEORGANISATIONER

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

### AFFÄRSIDÉ

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har ett nyproduktionsprojekt färdigställts: Torget/Centrum park norra med 158 lägenheter, varav 40 vårdboenden.

Projektet Terrinen med 159 lägenheter, varav 41 vårdboenden, påbörjades under 2011 och har löpt vidare under 2012 och 2013. Terrinen beräknas stå klart under 2014 (42 lägenheter återstår att färdigställa).

Bolaget har tio tänkta nyproduktionsprojekt per den 31 december 2013.

Stambyten av 277 lägenheter har utförts under 2013 (323 lägenheter 2012). Totalt sedan 2010 har 1 166 lägenheter genomgått stambyte.

### MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2013 till 99,6 procent (99,6 procent 2012). Avflyttning-

en (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 5,9 procent (5,7 procent 2012). Total omflyttning uppgår till i snitt 12,6 procent (12,1 procent 2012).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 36 900 personer (31 100 personer 2012) anmälda, varav cirka 3 625 personer (3 400 personer 2012) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2013 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 2,3 procent. Hyresförhandling avseende 2014 har i skrivande stund inte avslutats.

Lokalerna i beståndet (25 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2013 en uthyrningsgrad om 74,0 procent (88,2 procent 2012). Den lägre uthyrningsgraden på lokaler beror på fastigheten Nattvakten 2, som fusionerats in i Sollentunahem och där en större omstrukturering precis påbörjats.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 848 lägenheter (+150 jämfört med föregående år), 989 lokaler (+44 jämfört med föregående år) samt 3 268 garage- och parkeringsplatser (-16 jämfört med föregående år).

Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 42 lägenheter i Terrinen, som kommer att färdigställas successivt under 2014.

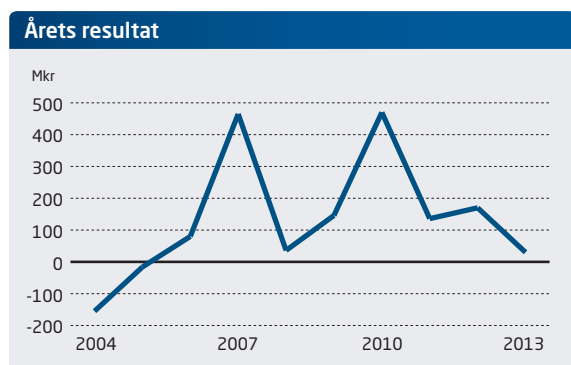
Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av Newsec per den 31 december 2013. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 7,9 miljarder kronor (7,5 miljarder kronor 2012). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 3,5 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,4 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

### RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 30 Mkr jämfört med 170 Mkr föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som genererades av en fastighetsförsäljning under 2012, 139 Mkr.

Omsättningen har under året ökat med 34 Mkr jämfört med tidigare år. Bostäderna har genererat 11 Mkr mer 2013 än 2012 beroende på nyproduktion, stambyten och hyreshöjning.



Driftnettot är 14 Mkr högre än föregående år. Utökad underhåll om 18 Mkr förklarar varför driftnettot inte utvecklades starkare utifrån ovan nämnda omsättningsökning.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 16,3 Mkr.

#### FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,8 miljarder kronor (1,6 miljarder 2012). Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,2 (3,6) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger drygt 7 procent över utfallet 2012, beroende på att lånevolymen har ökat. 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 200,0 Mkr, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,30 år (2,83) och räntebindningen till 3,15 år (4,03) på befintliga lån.

#### FRAMTIDSUTSIKTER

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

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

#### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämmans förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 345 642 609
Årets resultat	30 389 683
<b>Totalt</b>	<b>1 376 032 292</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

	Kronor
Utdelning till Sollentuna kommun	17 959 000
Att balansera i ny räkning	1 358 073 292
<b>Totalt</b>	<b>1 376 032 292</b>

#### STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (47,17 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 2 april 2014 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 17 959 000 kronor, varav 6 500 000 kr 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 1 376 032 292 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 17 959 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.



# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2013	2012
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hyresintäkter	2	588 373	554 287
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 629	3 868
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>592 002</b>	<b>558 155</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	1,4	-225 336	-221 959
Underhållskostnader	5	-141 914	-124 239
Fastighetsskatt		-13 306	-14 252
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>211 445</b>	<b>197 705</b>
Av- och nedskrivningar	6	-91 149	-79 858
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>120 296</b>	<b>117 847</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1,7,8	-13 105	-14 372
<b>JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER</b>	9		
Resultat fastighetsförsäljningar		13	138 818
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>107 205</b>	<b>242 294</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	950	1 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 749	-51 941
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>52 405</b>	<b>191 372</b>
Bokslutsdispositioner	11	-13 270	-15 837
Årets skatt	12	-8 746	-5 163
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>30 390</b>	<b>170 372</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	13		
Byggnader, mark och markanläggning		3 488 864	2 963 344
Inventarier		3 106	3 222
Pågående ny- och ombyggnader		135 492	455 646
		<b>3 627 462</b>	<b>3 422 212</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	14	0	19 389
Andra långfristiga fordringar	15	40	40
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 627 502</b>	<b>3 441 641</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 215	2 615
Koncerninterna fordringar		0	18 886
Övriga fordringar	16	52 200	40 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 837	4 969
Kassa och bank		109 481	40 734
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>166 732</b>	<b>108 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 794 233</b>	<b>3 549 685</b>



Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		<b>380 700</b>	<b>380 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 345 643	1 187 284
Årets resultat		30 390	170 371
		<b>1 376 032</b>	<b>1 357 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 756 732</b>	<b>1 738 355</b>
Obeskattade reserver	11	51 107	37 837
Avsättningar till uppskjuten skatt	12	17 861	20 776
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	1 491 106	1 491 106
Långfristig skuld till koncernföretag		0	4 807
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	350 000	100 000
Leverantörsskulder		37 744	75 966
Övriga skulder	20	2 168	2 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	87 515	78 169
		<b>477 426</b>	<b>256 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 794 233</b>	<b>3 549 685</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 856 896	1 601 526
<b>Ansvarsförbindelse</b>			
Ansvarsbelopp Fastigo		533	509

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	52 405	191 372
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	91 149	79 858
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-72	-138 875
	<b>143 483</b>	<b>132 355</b>
Betald skatt	-19 144	-65 258
	<b>124 339</b>	<b>67 097</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	19 557	-27 103
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-36 186	12 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107 710</b>	<b>52 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-295 193	-487 283
Utbetalning för förvärv av dotterbolag	19 389	-19 389
Utbetalning för förvärv av inventarier	-1 206	-449
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0	6 638
Inbetalning från försäljning av dotterbolag	0	139 481
Inbetalning från försäljning av inventarier	59	47
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-276 951</b>	<b>-360 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning för inlösen & amortering/upptagning av långfristiga lån	250 000	275 000
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	-12 012	-13 591
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>237 988</b>	<b>261 409</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>68 747</b>	<b>-46 565</b>
Likvida medel vid årets början	40 734	87 299
<b>Summa likvida medel vid periodens slut*</b>	<b>109 481</b>	<b>40 734</b>
*Likvida medel vid periodens slut		
Kassa och bank	109 481	40 734
<b>Summa likvida medel vid periodens slut</b>	<b>109 481</b>	<b>40 734</b>



# Tilläggsupplysningar

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Företagets redovisningsprinciper och årsredovisning följer Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

16,2 % av bolagets intäkter och 16,3 % av kostnaderna hör från andra företag inom kommunens koncern.

### 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.

### Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period utyrningen avser.

### Skatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras. Den tillämpade skattesatsen uppgår till 22 % för närvarande.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande: Företaget tillämpar en femårig avskrivningstid för inventarier, verktyg och installationer. Byggnader har skrivits av med 2,0 % (2,0 %) på anskaffningsvärdet på färdigställda byggnader. I posten byggnader ingår anläggningar till ett totalt värde av 176 951 209 kr.

### Fordringar

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

### Balansräkning för Fastighets AB Nattvakten

Belopp i tkr	2013-12-30	Belopp i tkr	2013-12-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>EGET KAPITAL</b>	
<b>Materiella anläggnings-tillgångar</b>		<b>Bundet eget kapital</b>	
Byggnader, mark och markanläggning	14 036	Aktiekapital (100 000 aktier)	100
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>14 036</b>		<b>100</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
<b>Kortfristiga fordringar</b>		Balanserat resultat	-216
Övriga fordringar	68	Erhållna aktieägartillskott	297
Kassa och bank	835	Årets resultat	118
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>903</b>		<b>200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 939</b>	<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>300</b>
		<b>SKULDER</b>	
		<b>Långfristiga skulder</b>	
		Långfristig skuld till koncernföretag	14 432
		<b>Kortfristiga skulder</b>	
		Leverantörsskulder	52
		Skatteskulder	108
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47
			<b>207</b>
		<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 939</b>

# Noter

## NOT 1 PERSONAL

	2013	2012
Medelantalet anställda under året har varit 59,9 (59,9) st (20,8 kvinnor och 38,2 män)		
Löner och andra ersättningar	26 725	26 898
Sociala kostnader:	11 901	11 717
varav pensionskostnader	2 966	3 115
varav pensionskostnader för styrelse och VD	570	591

### Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och VD med	1 915	1 803
övriga anställda med	24 810	25 095

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

För VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på 18 månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster. Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal.

Styrelsen består av 2 kvinnor och 3 män. Företagets ledningsgrupp bestod 2013-12-31 av 3 kvinnor och 3 män.

## NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2013	2012
Bostäder	433 761	412 437
Lokaler	136 507	124 571
Övrigt	18 105	17 279
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>588 373</b>	<b>554 287</b>

## NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Övriga förvaltningsuppdrag	116	234
Försäkringsersättningar	0	59
Återvunna fordringar	239	216
Ersättningar från hyresgäster	2 675	2 699
Vinst avyttring byggnader och inventarier	59	57
Övriga sidointäkter	541	604
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>3 629</b>	<b>3 868</b>

## NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2013	2012
Fastighetskötsel	-63 446	-66 812
Reparationer	-26 667	-24 334
El	-18 180	-17 040
Vatten	-14 962	-14 654
Sopor	-11 741	-10 250
Fjärrvärme och fjärrkyla	-54 874	-56 807
Tomträttsavgäld	-3 079	-2 424
Fastighetsförsäkring	-5 535	-2 437
Kabel-TV	-1 760	-2 118
Hyres- och kundförluster	-1 406	-1 163
Fastighetsanknuten administration	-20 566	-20 262
Övriga driftkostnader	-3 120	-3 656
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-225 336</b>	<b>-221 958</b>

## NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2013	2012
Planerat lägenhetsunderhåll	-26 583	-23 290
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-110 573	-96 809
Evakueringskostnader	-4 759	-4 139
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-141 914</b>	<b>-124 239</b>

## NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

	2013	2012
Byggnader	-79 215	-69 258
Anläggningar	-10 612	-9 252
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-1 322	-1 348
<b>Summa avskrivningar fastighetsförvaltning</b>	<b>-91 149</b>	<b>-79 858</b>

## NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

**NOT 8 REVISIONSUPPDRAG**

	2013	2012
EY, revision	-275	-220
Öhrlings PwC, revision	-30	0
EY Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-136	0
EY Skatterådgivning samt övriga tjänster	-133	-75
	<b>-574</b>	<b>-295</b>

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 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER**

	2013	2012
Försäljning fastigheter	0	-1 081
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	13	139 899
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>	<b>13</b>	<b>138 818</b>

**NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

	2013	2012
Räntor likvida medel	825	898
Övriga finansiella placeringar	125	121
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>950</b>	<b>1 019</b>

**NOT 11 OBESKATTADE RESERVER**

	2013	2012
Periodiseringsfond tax 2008	3 000	3 000
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	19 000
Periodiseringsfond tax 2013	15 837	15 837
Periodiseringsfond tax 2014	16 270	0
Återföring periodiseringsfond tax 2008	-3 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>51 107</b>	<b>37 837</b>

**NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2013	2012
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-262	134
Aktuell skatt	-11 398	-12 496
Uppskjuten skatt	2 915	7 199
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-8 746</b>	<b>-5 163</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

Skatteskuld hänförlig till byggnader	17 861	20 776
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>17 861</b>	<b>20 776</b>

**NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2013	2012
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 914 280	3 568 436
Investering	613 601	346 596
Försäljning/Utrangering	0	-752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 527 881</b>	<b>3 914 280</b>
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-5 705	-5 337
Årets avskrivning	-368	-368
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>12 349</b>	<b>12 717</b>
Ingående avskrivningar	1 177 551	1 113 059
Årets avskrivningar	89 709	65 245
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	0	-753
Avskrivning på återförd nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>1 267 260</b>	<b>1 177 551</b>
Ingående nedskrivningar	192 011	192 011
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>192 011</b>	<b>192 011</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>3 080 958</b>	<b>2 557 435</b>

**Mark**

Ingående anskaffningsvärde	389 506	391 044
Investering	0	0
Försäljning	2 612	-1 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>392 118</b>	<b>389 506</b>



## Not 13 forts.

**Markanläggning**

Ingående anskaffningsvärde	18 652	16 906
Investering	150	1 746
Försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 803</b>	<b>18 652</b>
Ingående avskrivning	-2 248	-1 499
Årets avskrivning	-765	-750
Återförd avskrivning försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 014</b>	<b>-2 248</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>15 789</b>	<b>16 404</b>

**Summa byggnader, mark och markanläggning** 3 488 865 2 963 344

**Taxeringsvärden: byggnader och mark** 5 176 302 4 631 246

**Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	12 897	17 619
Inköp	1 206	657
Försäljning/utrangering	0	-5 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 104</b>	<b>12 871</b>
Ingående avskrivningar	9 676	13 705
Försäljning/utrangering	0	-5 405
Årets avskrivningar	1 322	1 348
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>10 998</b>	<b>9 649</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>3 106</b>	<b>3 222</b>

**Pågående ny- och ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	455 646	334 811
Anskaffat under året	333 232	565 616
Kostnadsfört	-77 552	-82 644
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-575 834	-362 137
<b>Summa pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>135 492</b>	<b>455 646</b>

**NOT 14 AKTIER I DOTTERBOLAG**

	2013	2012
Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759, säte Sollentuna, 100 % kapitalandel, bolaget fusionerats in i moderbolaget 2013-12-30	0	19 389
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>	<b>0</b>	<b>19 389</b>

**NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2013	2012
Inbetalt insatskapital HBV	40	40
SABO Försäkring AB (publ) 90 st aktier à nominellt 2 347 kr. Marknadsvärde = 0.	0	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2013	2012
Momsfordran	16 820	2 761
Skattefordran	34 873	29 809
Fordran kommunen	507	8 269
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 200</b>	<b>40 840</b>

**NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2013	2012
Förutbetalda leverantörsfakturer	758	1 217
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2 079	3 751
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 837</b>	<b>4 969</b>

**NOT 18 EGET KAPITAL**

	2013	2012
<b>Fritt eget kapital</b>		
Ingående balans	1 357 655	1 200 875
Aktieutdelning	-12 094	-13 591
Fusionsdifferens	81	0
Årets resultat	30 390	170 371
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 376 032</b>	<b>1 357 655</b>

**Bundet eget kapital**

<b>Aktiekapital</b>		
Ingående balans	380 700	380 700
<b>Utgående balans</b>	<b>380 700</b>	<b>380 700</b>

**NOT 19 FASTIGHETSLÅN**

	2013	2012
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 491 106	1 491 106
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	350 000	100 000

**Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen**

	Marknadsvärde	Nominellt värde
Derivatinstrument verkliga värden		
- swappar övervärde	-15 635	1 300 000
	<b>-15 635</b>	<b>1 300 000</b>

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Då derivatinstrumenten endast innehåller i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredo visas under räntekostnader.

**NOT 20 ÖVRIGA SKULDER**

	2013	2012
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 245	1 382
Förskott från kunder	691	746
Övriga skulder	232	540
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 168</b>	<b>2 668</b>

**NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	60 229	48 736
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	4 494	4 392
Upplupna räntekostnader	3 538	3 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 254	21 950
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>87 515</b>	<b>78 169</b>

Sollentuna den 20 februari 2014

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 räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

### 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 revisionsssed 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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 20 februari 2014

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer, *Auktoriserad revisor*



# Granskningsrapport

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

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2013.

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 17 februari 2014

Hans Redtzer

Ove Nilsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

# Nyckeltal

	Se def.	2013	2012	2011	2010	2009
<b>LÖNSAMHET</b>						
Driftnetto, Mkr	1)	211	198	188	166	134
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	52	53	151	52	25
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	30	170	137	470	146
Direktavkastning, %	4)	7,1	7,4	8,1	7,2	6,1
Avkastning på eget kapital, %	5)	1,7	10,3	9,0	44,7	16,1
Avkastning på totalt kapital, %	6)	3,0	7,7	4,6	17,6	8,2
<b>RISKBEDÖMNING</b>						
Räntetäckningsgrad, %	7)	381	383	437	466	327
Räntebidrag, Mkr		0,0	0,0	0,2	0,9	1,5
Räntebidragsberoende, %	8)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9)	26,0	11,8	10,4	11,0	11,0
Avflyttningsfrekvens, %	10)	5,9	5,7	5,6	7,8	8,0
<b>KAPITAL OCH FINANSIERING</b>						
Likviditet, %	11)	34,9	42,1	25,5	73,0	77,9
Soliditet, synlig %	12)	47,4	49,8	51,2	54,3	47,3
Soliditet, justerad %	13)	63,6	64,9	62,4	64,6	61,9
Skuldsättningsgrad ggr	14)	1,0	0,9	0,7	0,7	1,1
Bruttolåneränta, %	15)	3,2	3,6	3,4	3,3	3,3
Nettolåneränta, %	16)	3,2	3,6	3,4	3,2	3,1
<b>FÖRVALTNING</b>						
Hyra bostäder/m <sup>2</sup>	17)	1 163	1 115	1 044	981	966
Hyra lokaler/m <sup>2</sup>	18)	1 095	1 102	1 099	1 082	1 062
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	19)	442	453	435	490	488
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	20)	279	253	245	173	242
Driftnetto/m <sup>2</sup>	21)	415	403	390	346	259
<b>PERSONAL</b>						
Medelantal anställda	22)	60	60	60	65	67
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>		384 798*	384 230*	378 917*	374 272*	406 760
Lokalyta, m <sup>2</sup> , netto		124 676*	106 150*	104 624*	106 864*	111 530
<b>Antal lägenheter</b>						
lokaler		5 848	5 698	5 771	5 568	6 177
garage, bilplatser		3 268	3 284	3 355	3 634	4 145
<b>Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggningar), Mkr</b>						
		3 624	3 419	3 018	2 692	2 405
<b>Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr</b>						
		5 176	4 631	4 277	4 178	3 795

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

# Definition av nyckeltal

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



Kommundel	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER			
			Total yta	Medelhyra kr/m <sup>2</sup>	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh. ingår i lok
<b>Rotsunda</b>														
Rotsunda 1	20	1957	4 185	1 181	16	2	28	19	1	66	1 027	12		1 274
Rotsunda 2	23	1949	13 234	1 140	8	164	59			231	1 721	28		58 491
Rotsunda 3	37	1980	3 917	983		5	6	21	7	39	412	9		7 221
<b>Rotebro</b>														
Rotebro C	36	1977	36 173	986	128	199	176	43		546 <sup>1</sup>	5 920	50		87 122
Rotebro station	47	2003	3 642	1 537	14	28	12	3		57	474	6		49 835
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992	1 171	1 147	1	6	5	2		14	5	1		10 164
<b>Rotsunda gård</b>														
Rotstocken	40	1986	9 279	1 124	5	19	27	52	3	106	337	6		38 837
Rotfrukten	41	1990	11 460	1 146		70	56	14		140	950	10		79 231
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990	12 856	1 134	9	27	106	18	9	169	2 837	26		129 336
<b>Norrviken</b>														
Nattvakten	38	1982								0	3 974	3		32 939
Norrviken C	39	1984	10 115	1 056	10	86	41	5	2	144	276	44		36 488
Norrgården, äldreboende	78	2000								0	3 485	1	46 <sup>5</sup>	39 683
<b>Viby</b>														
Viby gård, stallet	44									0	290	1		0
<b>Edsberg</b>														
Edsberg 1	27	1957	31 075	1 120	96	336	107	6		545	2 696	121		61 655
Edsberg 2	29	1963	70 060	1 147	211	134	462	225		1 032	1 191	71		329 143
Edsbergs C	30	1964, 2005, 2011	6 646	1 337	39	25	15	22	4	105	6 284	39		190 951
Edsberg 3	43	1994	12 075	1 208	13	76	37	28	5	159 <sup>2</sup>	1 114	17		121 372
Edsberg 4	51	2004	3 783	1 335	11	18	24			53	34	2		57 478
Eliten, äldreboende	54	2006								0	5 569	4	48 <sup>5</sup>	79 760
Ekipaget, äldreboende	56	2012									6 895	1	100 <sup>5</sup>	120 062
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970	2 156	1 693	92	3				95	2 046	25		41 796
Sjömannen, gruppboende	151	1993								0	891	2	12 <sup>5</sup>	12 532
<b>Häggvik</b>														
Skälby	21	1950	7 191	1 120	14	92	14	4	2	126	1 063	23		25 086
Skälby, Sångaren 6	22	1948	926	1 123		4	4	4		12				3 255
Spaden	24	1951	7 979	1 125	12	93	19	9		133	1 248	35		18 814
Skälby, Skopan	25	1952	1 192	1 118	2	2	3	8		15				5 380
Häggvik C	28	1958	8 944	1 150	18	40	75	6	2	141	1 965	29		62 038
Klasro	31	1966	15 179	944	19	6	163		11	199	591	50		10 451
Spaden, seniorboende	46	1995	3 184	1 276	9	23	11	4		47 <sup>3</sup>	1 630	4	25 <sup>5</sup>	32 960
Stormen	52									0	700	1		2 801
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1 005	1 095	2	16				18	281	3		5 323
Paviljonger	800		704	1 122		16				16				1
<b>Tureberg</b>														
Turebergs gård	34	1969	15 240	948	16	35	119	18		188	2 356	78		14 593
Servicehuset	35	1972	45 859	1 180	226	149	171	183	5	734	25 710	93		332 592
Torgståndet, Centrum park södra	57	2011	6 505	1 598	5	25	27	30		87	1 610	30		172 762
Torget, Centrum park norra	58	2012-2013	9 476	1 584	3	33	36	35	9	2	118	9	40 <sup>6</sup>	351 794
Terrinen, nybyggnation <sup>7</sup>	61	2013-2014	6 652	1 617	7	25	43	12	4	91	4 821	9	41	277 749
Traversen	62	2010-2011	9 557	1 627	19	58	51	16		144 <sup>5</sup>	500	6		260 840
Turebergshuset	132	1975								0	16 495	72		126 076
Biblioteket	133	1996								0	5 446	16		56 179
Tors Backe, äldreboende	135	1990	4 079	1 108	1	71				72 <sup>4</sup>	1 556	4		69 097
<b>Helenelund</b>														
Korgen & Krönet	26	1954	2 082	1 162	9	31				40	273	6		20 403
Hoppet	32	1967	12 676	927	25	27	92	22		166	1 204	15		6 978
Helenelund C	33	1971								0	4 937	25		2 775
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999								0	2 532	1	40 <sup>5</sup>	25 144
Åkerbo, gruppboende	134	1986								0	1 130	1	27 <sup>5</sup>	20 403
			<b>390 257</b>	<b>1163</b>	<b>1 040</b>	<b>1 944</b>	<b>1 989</b>	<b>809</b>	<b>64</b>	<b>2 5 848</b>	<b>129 939</b>	<b>989</b>	<b>379</b>	<b>3 488 864</b>

1) 26 lgh gruppboende

2) 23 lgh seniorboende

3) 47 lgh seniorboende

4) 72 lgh seniorboende

5) 46 lgh trygghetsboende

6) Ytan ingår i lokalytan

7) Pågående nybyggnation



**Det goda  
hemmet**

