

SOLLENTUNAHEM 2019

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT





INNEHÅLL

DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM 5

VD HAR ORDET 7

AFFÄRSMODELL 8

ORGANISATION 9

LEDNING 10

STYRELSE 11

ÅRET SOM GÅTT 12

NY ORGANISATION SÄKERSTÄLLER BALANSEN I PROJEKTPORTFÖLJEN 18

KLIMATINITIATIVETS MÅL I SIKTE 20

NYA KUNDTJÄNSTEN 22

FÖRETAGSKULTUREN 24

NYA HISSAR ÖKAR GEMENSKAPEN OCH TRYGGHETEN 26

LÄGENHETER OCH LOKALER 28

I KORTHET 30

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE 36

TRE POLICYDOKUMENT STÖDER HÅLLBARHETSARBETET 38

VÄSENTLIGHETSANALYS 40

VÄSENTLIGA RISKER 41

FOKUSERAT ARBETE MOT OLOVLIG UTHYRNING 48

REVISORNS YTTRANDE 50

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 52

RESULTATRÄKNING 55

BALANSRÄKNING 56

NOTER 58

REVISIONSBERÄTTELSE 64

GRANSKNINGSRAPPORT 65



Om denna rapport

Denna rapport omfattar även redovisning av Sollentunahem AB:s (559087-2445) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap. och utgör en del av förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för räkenskapsperioden 1 januari-31 december 2019. Utöver de risker som beskrivs i denna rapport, har företaget inte identifierat några ytterligare icke-finansiella risker som är relevanta för verksamheten och som ska beskrivas i denna rapport.



DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM

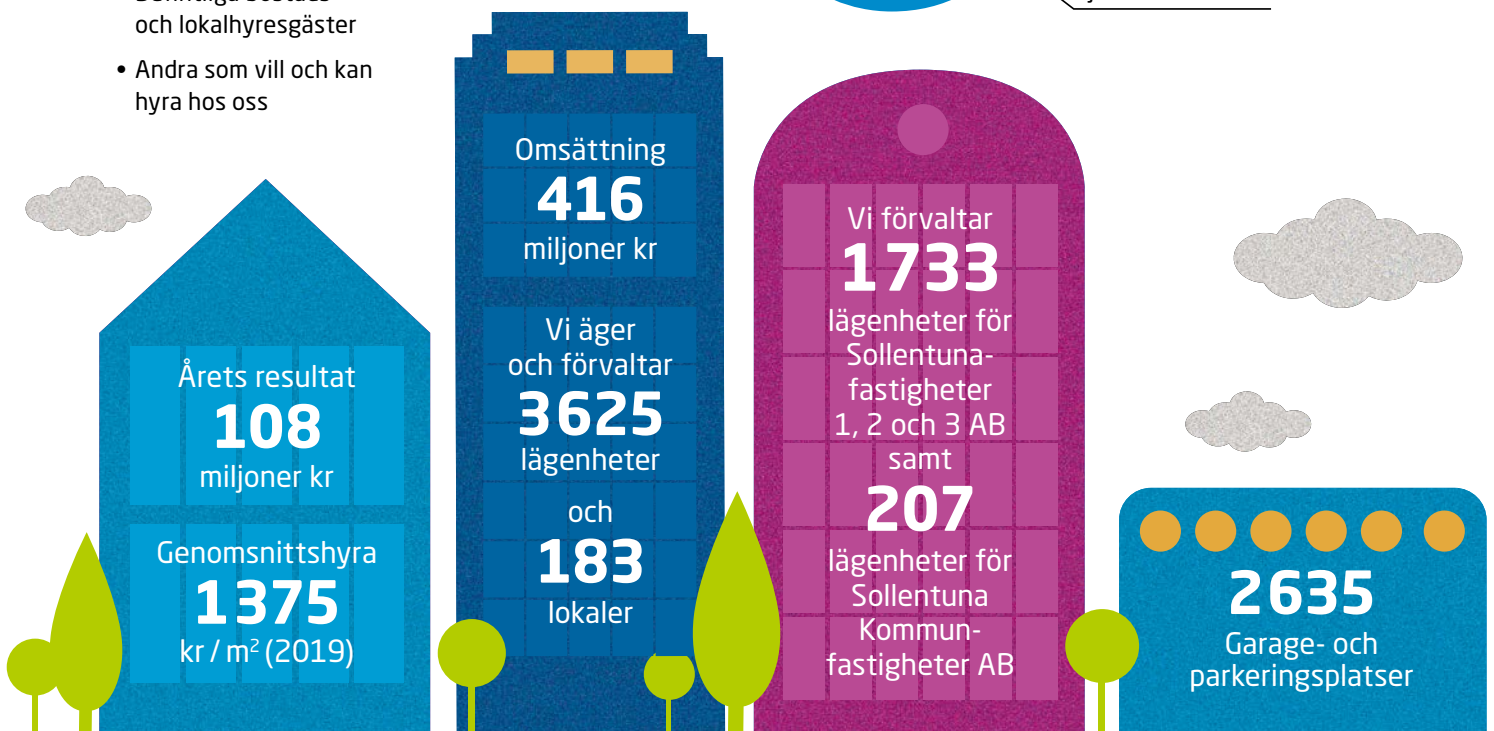
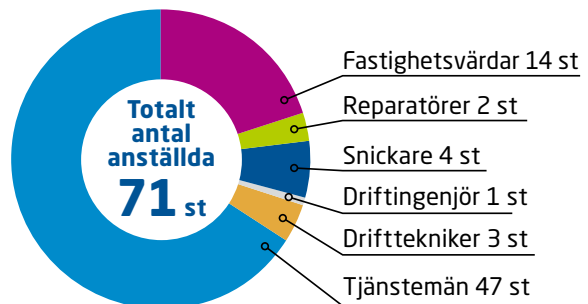


Vårt erbjudande

- Prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- Inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- Lokaler som komplement till våra bostadsområden

Våra kunder

- Befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- Andra som vill och kan hyra hos oss



” Under året har vi fortsatt arbeta med att sätta den nya organisationen och att genomföra handlingsplanen inom fyra prioriterade områden.”

MANFRED HOLMELIN



EN STABIL PLATTFORM

– FÖR VÅR FORTSATTA FÖRÄNDRINGSRESA

Med ny organisation och strategi på plats finns förutsättningar för Sollentunahem att fortsätta resan mot att bli ett bostadsbolag i toppklass och visionen att göra var dag bättre för våra hyresgäster. Under året togs flera strategiska steg, och vi fortsätter att arbeta med att skapa en långsiktigt jämn och hög kvalitet när vi bygger och förvaltar trygga och inkluderande boendemiljöer.

UNDER 2019 OMSATTE Sollentunahem 416 miljoner kronor och resultatet uppgick till 108 miljoner kronor. Under året har vi fortsatt att arbeta med att sätta den nya organisationen och att genomföra handlingsplanen inom fyra prioriterade områden: Säkerställa balans och kvalitet i projektportföljen, kvalitetssäkra rutiner och processer för arbetet med fastighetsägarens ansvar, öka omfattningen av ekonomistyrning och graden av uppföljning, samt införa en kundtjänst.

En av utmaningarna framåt är att skapa genomförbara projekt som svarar mot ägardirektivet om nybyggnation, där hyrorna samtidigt blir attraktiva. Vi har infört en ny organisation för utveckling av fastigheter, med uppgift att säkerställa balans och kvalitet i projektportföljen. Nu är vi på rätt väg mot att bli ett renodlat bostadsbyggande och förvaltande bolag som kan bygga femtio till tvåhundra femtio nya lägenheter per år. En viktig del i denna utmaning är även att vi kan optimera förvaltningen av vår verksamhet, och skapa förutsättningar för effektiviseringar och kostnadsbesparingar. Under året har därför nya styrsystem och rutiner införts inom flera områden såsom styrkort för månadsrapportering, budgetsystem, projektsystem och redovisningssystem.

Samtidigt behöver vi behålla värdet på våra fastigheter genom att underhålla dem, samt rusta dem för att bli mer energieffektiva. Just nu pågår en satsning om 60 miljoner kronor över tre år som innebär renovering och byte av hissarna i fyrtiosex av våra fastigheter, ett projekt som löper på bra och enligt plan. Vi arbetar även kontinuerligt sedan flera år med att få ner energiförbrukningen. Totalt har Sollentunahem investerat över 160 miljoner kronor sedan 2008 på olika energibesparande åtgärder, vilket har lett till minskade energikostnader med cirka 20 miljoner kronor per år. Under föregående år skrev vi på Allmännyttans uppprop

”Klimatinitiativet” med det högt ställda målet att sänka energianvändningen med 30 procent och vara helt fossilfria år 2030, ett mål som vi kommer att klara. 2019 hade vi sänkt vår energianvändning med 26 procent jämfört med år 2007.

Den 15 maj invigdes Sollentunahems nya kundtjänst. Målet är att skapa ett bostadsbolag i toppklass och tillgodose våra kunders förväntningar på en jämn och hög kvalitet i alla led. Från kundupplevelsen i första kontakten med oss, till att vara hyresgäst och efterfråga våra produkter och tjänster. Ambitionen är att hyresgästerna ska uppleva en ökad tillgänglighet samt en snabbare och mer konkret återkoppling. Den tid som samtidigt frigörs för fastighetsvärdarna att röra sig ute i områdena ger möjlighet till förebyggande insatser. Att Sollentunaborna känner sig trygga och inkluderade, att vi uppfattas som en stabil och långsiktig aktör, är vårt sätt att bidra till ett hållbart samhälle.

2019 har varit omställningens och förändringens år, och vi har fortfarande stora uppgifter framför oss. En av nycklarna till en lyckad förändrings- och utvecklingsresa är engagerade och motiverade medarbetare. Under året har vi påbörjat ett arbete med vår värdegrund och vår företagskultur, där vi lyssnat in alla medarbetare och lagt en plan för hur vi ska arbeta med ledarskapet och medarbetarskapet framåt. Ett arbete som vi har börjat se resultat av i form av ökad motivation, fler samarbeten över avdelningsgränserna och en ökad känsla av delaktighet.

Manfred Holmelin

AFFÄRSMODELL

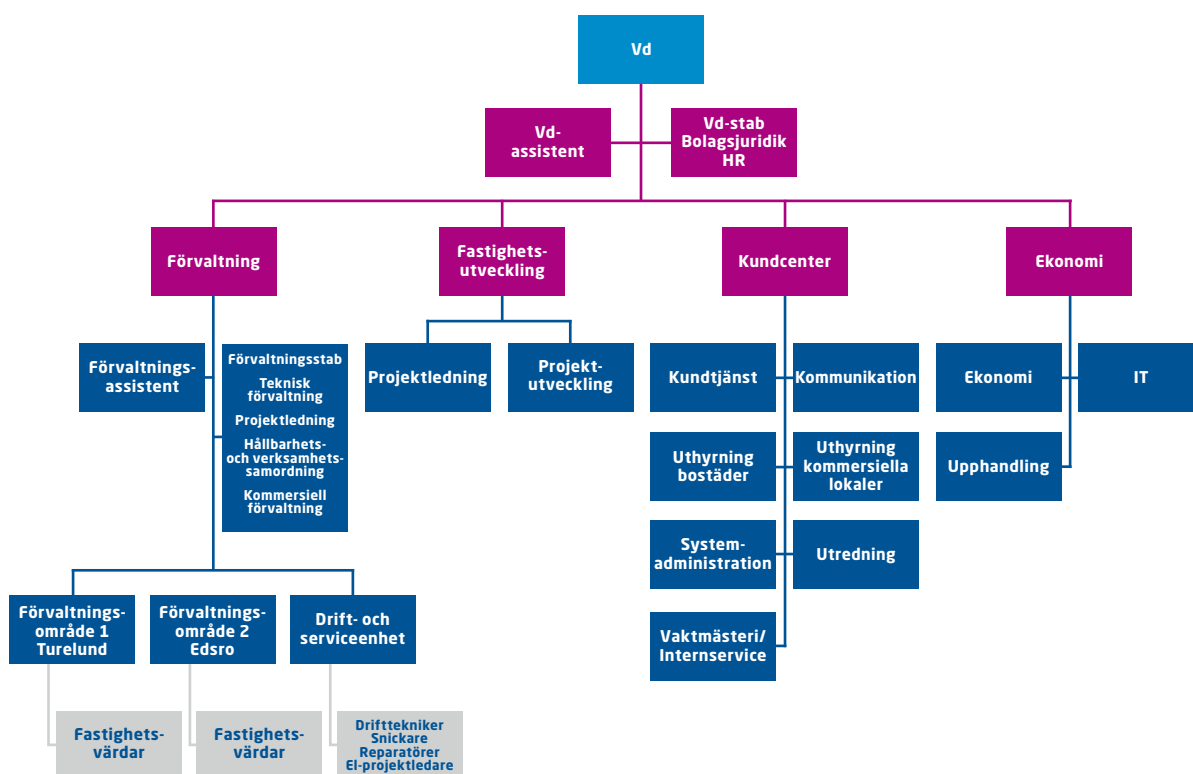
SOLLENTUNAHEMS FRÄMSTA UPPGIFT är att tillhandahålla bostäder i Sollentuna kommun till dem som anmält intresse i vår bostadskö. Hyresgästerna är huvudsakligen privatpersoner, men vi hyr även ut lokaler till organisationer och företag. Vi vill skapa miljöer som underlättar vardagen för våra bostads- hyresgäster och som är trivsamma och trygga att leva och bo i. Lokalhyresgästerna spelar en viktig roll i det som vi kallar "levande bottenvåningar" och som är ett underliggande mål i vår huvudprocess "Att skapa attraktiva boendemiljöer". Därför arbetar vi aktivt med att hitta lokalhyresgäster som förskolor, restauranger, gym och andra serviceinrättningar och näringsidkare, vilka kan bidra till att det uppstår ett naturligt flöde av människor under en stor del av dygnet.

Hyrorna för bostäder sätts i förhandling med Hyresgästföreningen medan hyrorna för parkering, garage, lokaler och förråd sätts marknadsmässigt. Garageverksamheten hanteras till viss del av externa parkeringsbolag. Sollentunahem är en beställarorganisation, vilket innebär att vi tar hjälp av underleverantörer för att utföra vårt uppdrag. Exempel på tjänster som köps in är skötsel av utemiljöer, lokalvård, projektledning och administration.

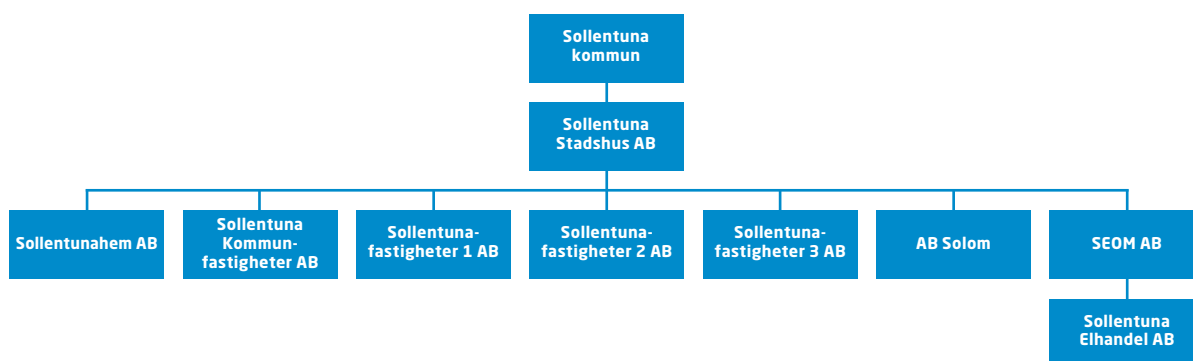
Målet med Sollentunahems verksamhet är att utveckla och tillhandahålla boenden som är attraktiva och hållbara över tid. Som ett allmännyttigt bostadsbolag ska och vill vi ta ett stort socialt ansvar. Vi ska kunna erbjuda boenden till människor med olika sociala och ekonomiska förutsättningar i alla situationer och skeden i livet. Det finns därför bostäder avsatta för sociala ändamål, vilka förmedlas via kommunen. Vi har även trygghetsboenden, seniorboenden och ungdomsboenden.

ORGANISATION

Sollentunahems organisationsschema



Koncernens organisationsstruktur



LEDNING

Ledning

Sollentunahems organisation består av 4 avdelningar och 1 vd-stab.

Förvaltningsavdelningen

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

Kundcenter

Ansvarar för uthyrning av bostäder och lokaler samt kundtjänst, kontorservice och kommunikation.

Fastighetsutvecklingsavdelningen

Ansvarar för nyproduktion och större ROT-projekt.

Ekonomiavdelningen

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresfaktureringsamt upphandling och IT-samordning.

Vd-staben

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för HR-frågor och juridik.



Från vänster bakre raden: Mimmi Calles Hedenberg, förvaltningschef, Karin Aita, HR-ansvarig, Lena Messing, vd-assistent och Urban Larsson, fastighetsutvecklingschef. Från vänster främre raden: Manfred Holmelin, t.f. vd, Maria Lindblom, kundcenterchef, Christer Legnerfält, bolagsjurist och Frank Hagberg, CFO.

STYRELSE

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av 6 ledamöter och 6 suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från den 1 januari 2019 intill årsstämman 2020.

Årsstämma 2020 hålls den 30 mars.



Övre raden från vänster: Seppo Karmita, Anders B Lundberg, Björn Dellås, Hanna Clerkestam och Per Wångstedt. Undre raden: Maria Stockhaus, Mi Irvland, Tahir Qureshi, Tomas Franzén och Katarina Roa Godoy. Ej med på bild: Bengt Wånggren och Tommy Smedberg.

ÅRET SOM GÅTT

13 MARS

Ungdomar engageras under hissrenoveringarna

Sollentunahem är sponsorer för Rotebro IS Innebandyklubb. Under hissrenoveringsprojektet som ska pågå de närmaste tre åren kommer ungdomar från klubben att finnas på plats vid utvalda tider och hjälpa hyresgäster med att bära matkassar upp för trapporna. Läs mer på sid 26.



15 MAJ

Nya kundtjänsten - ökad trygghet för hyresgästerna

Sollentunahems nya kundtjänst invigdes. Målet är att hyresgästerna ska uppleva en ökad tillgänglighet. De får svar direkt på vanliga frågor, kan uträtta ärenden och får en bättre återkoppling. Läs mer om vår nya kundtjänst på sid 22.



9 APRIL

Hållbarhetsrapporten för 2018 publiceras



13 MAJ

Elevutställning om hållbarhet

Hållbarhet behöver inte vara tråkigt. Det bevisade skolklasserna på elevutställningen "Vårt Sollentuna 2040". Där presenterades många genomtänkta förslag. Allt från hur ätbara odlingar skapas till hur hustak kan användas som moderna parker.

14 JUNI

Premiär för nya Malmparken

Sollentunahem var med och invigde kommunens nya park. Det bjöds på underhållning, prova-på-aktiviteter och tävlingar.







17 JUNI

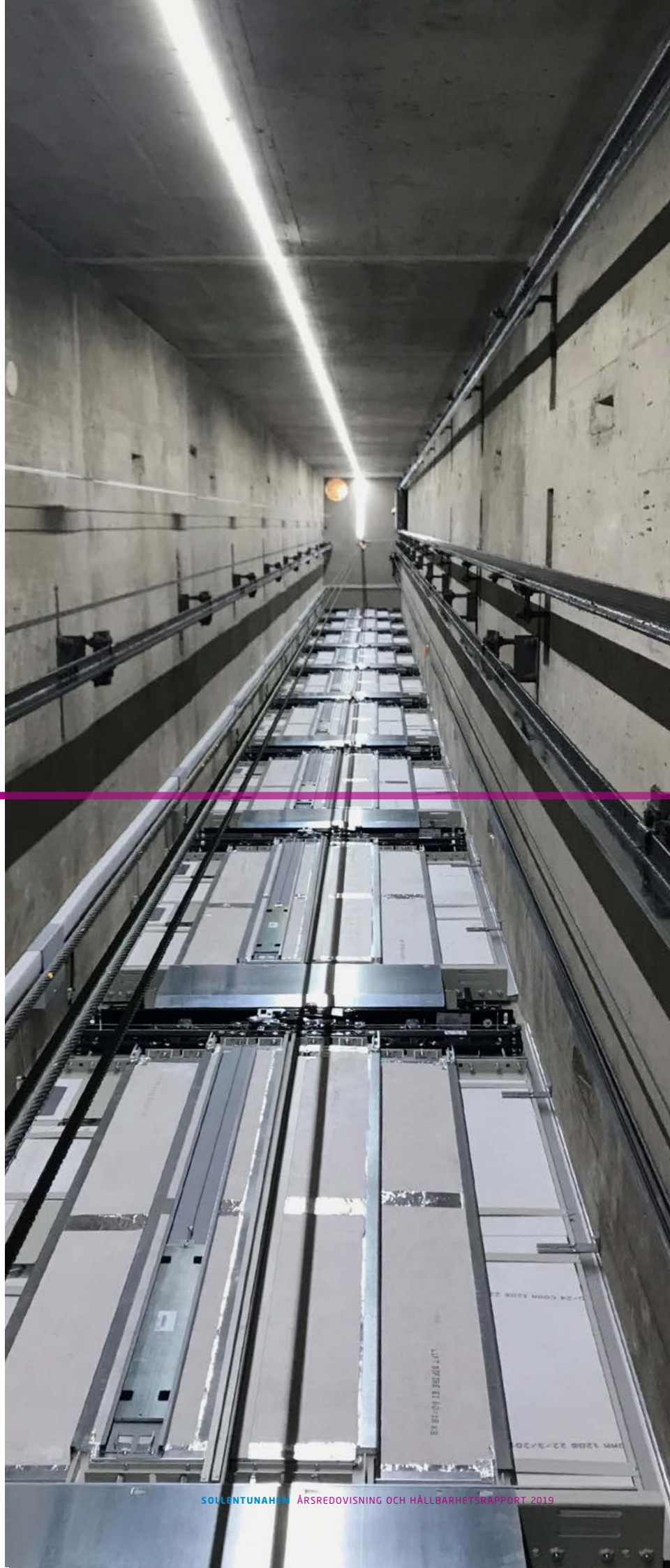
Nya webbplatsen lanseras

Strax före midsommar lanserades Sollentunahems nya webbplats. Grundtanken är att skapa en digital plats där alla ska kunna känna sig välkomna. Hyresgästernas behov och önskemål har varit vägledande för strukturen och tjänsterna. Illustratören Jessica Olander har fångat känslan i Sollentuna med folkliv, familjer, unga och äldre. Läs mer om projektet med nya webbplatsen på sid 32.

27 AUGUSTI

De första hissrenoveringarna klara

I slutet av augusti stod de första hissarna på Malmvägen klara. Satsningen på att renovera och byta ut hissarna i 46 av fastigheterna innebär en investering om 60 miljoner kronor och kommer att pågå fram till första halvåret 2021. Läs mer om hissprojektet på sid 26.



13 SEPTEMBER

Vårdträdet invigs

Vårdträdet som numera pryder Edsbergs centrum invigdes. Det ska symbolisera ett beskyddande träd som står för livskraft, optimism och framtidstro. Trädet har skapats av konstnärerna Annika Heed och Bosse Andersson i samarbete med elever på Edsbergsskolan. Läs mer om vårdträdet på sid 30.



13 NOVEMBER

Sollentuna utses till vinnare av Sveriges Kvalitetskommun

Sollentuna blev utsedd till vinnare av Sveriges Kvalitetskommun. Utmärkelsen tilldelas den kommun som lyckats bäst med att utveckla demokrati, service, arbetsgivarpolitik och samhällsbyggande samt leverera tjänster med hög kvalitet.

19-20 NOVEMBER

Konferens för fossilfri allmännytta

Sollentunahem deltog i konferensen Klimat- och energikicken som är en del av Klimatinitiativet. På konferensen träffades allmännyttiga bolag från hela Sverige för att utbyta erfarenheter och få nya idéer om vad som kan göras för att minska energiförbrukningen.

Läs mer om hur vi arbetar med klimatfrågan på sid 20.

Lars-Göran Andersson, drift- och servicechef, deltog i Klimat- och energikicken.



2 OKTOBER

Bomöte i Edsberg och diskussion kring trygghetsfrågor

Hyresgästföreningen i Edsberg arrangerade ett möte där Sollentunahem och kommunpolisen deltog. Flera förslag för ett tryggare Edsberg diskuterades, som högre närvaro av Sollentunahem, en expedition, aktiviteter för att skapa en starkare gemenskap samt ett nytt galleri i centrum.



5 DECEMBER

Första trapphusmötet hölls

I början av december hölls det första av flera planerade trapphusmöten. Syftet med mötena är att skapa mer kontakt med de boende, att informera om aktuella frågor och att öka gemenskapen. Läs mer om fastighetsvärdarnas arbete på sid 31.





Hannele Strömbäck, uthyrningsansvarig
kommersiella lokaler



Johan Stranneryd, drifttekniker

Esin Gönüldas, kommunikatör



Frank Hagberg, CFO



NY ORGANISATION

SÄKERSTÄLLER BALANSEN I PROJEKTPORTFÖLJEN

Sollentunahem är i en spännande utvecklingsfas med nyproduktion av hyreslägenheter, förnyelse och underhåll av äldre bebyggelse. Under året infördes en ny avdelning för utveckling av fastigheter. Organisationsförändringen syftar främst till att skapa de rätta förutsättningarna för att möta ägardirektivet om 1 500 nya bostäder fram till år 2029.

EFTER DELNINGEN SOM genomfördes under 2018 kommer Sollentunahem i huvudsak att inrikta sig på bostäder. Under året anställdes Urban Larsson som ny fastighetsutvecklingschef med uppgiften att skapa en tydlig organisation som arbetar aktivt med processerna för de 1 500 nya bostäder som ska byggas fram till år 2029.

– När beslutet om vilka detaljplaner som skulle prioriteras togs fanns ett önskemål från Sollentunahem att bygga på egen mark. I första hand på befintliga parkeringsplatser. Det medförde nya detaljplaner för nergrävda parkeringsplatser och resulterade i ekonomiska nedskrivningsbehov. I den nya organisationen arbetar vi nu med att förändra detta i den mån



det går. Utan att behöva besluta om ett nytt planärende i kommunen och riskera förseningar i projekten, berättar Urban Larsson.

Fastighetsutvecklingsavdelningen på Sollentunahem arbetar tillsammans med kommunens olika experter inom samhällsbyggnad. Avdelningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa balansen i projektportföljen och att uppfylla Sollentunahems ambition att bli ett framgångsrikt byggande bolag som kan leverera mellan 50 och 250 nya lägenheter per år. Samtidigt är det viktigt att underhålla och bevara värdet på befintligt fastighetsbestånd.

– Med den nya organisationen på plats kan vi komma igång och leverera i önskvärd takt. Som det ser ut nu kommer vi att kunna starta upp ett projekt om cirka 100 nya lägenheter under 2020. De kommer stå klara 2022. Fram till 2024/2025 kommer ytterligare cirka 500 lägenheter att vara klara, säger Urban Larsson.

De nya bostäderna kommer att byggas med en smart och effektiv planlösning och i enlighet med den efterfrågan som finns i kommunen. Onödigt stora

”Med den nya organisationen på plats kan vi nu komma igång och leverera i önskvärd takt.”

URBAN LARSSON

bostäder är inte att föredra då de blir för kostsamma. Även att bygga hållbart och tryggt är styrande i alla Sollentunahems projekt. Det kan till exempel handla om val av material, huskroppens placering och belysning utomhus.

– När det gäller hyresnivåer är vi noga med att de inte avviker gentemot aktuella marknadsnivåer, men de bör heller inte ligga i överkant då vi ska kunna erbjuda bostäder till många människor i olika situationer och skeden i livet, avslutar Urban Larsson.



KLIMATINITIATIVETS MÅL I SIKTE

Sollentunahem har framgångsrikt legat steget före när det gäller olika energibesparande åtgärder. Sedan vi gick med i allmännyttans Skåneinitiativ 2007 som avlöstes av Klimatinitiativet hösten 2018 har energiförbrukningen minskat med totalt 26 procent i våra fastigheter. Redan nu är vi nära att nå målet på 30 procent 2030.

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV KOM till hösten 2018 och är en uppföljning på det tidigare Skåneinitiativet. På tio år, fram till 2017, sparade ett hundratal allmännyttiga bostadsföretag tillsammans 4,7 TWh energi, vilket motsvarade en årsproduktion i en mindre kärnkraftsreaktor. Klimatinitiativet har två övergripande mål, en fossilfri allmännytta senast år 2030 och 30 procent lägre energianvändning 2030 jämfört med 2007.

– För vår del i Sollentunahem kommer vi att klara målet med att minska energiförbrukningen, kanske till och med överträffa det. Vi har redan sparat 26 procent, säger Lars-Göran Andersson, drift- och servicechef på Sollentunahem.

För att välja lämpliga åtgärder gjordes en analys. Kostsam tilläggsisolering av fasader ställdes mot mer kostnadseffektiva alternativ, som att byta till energisnål LED-belysning, byta fjärrvärmväxlare och minska värmekostnader genom att installera FTX-

ventilation. Totalt har Sollentunahem investerat över 160 miljoner kronor på olika energibesparande åtgärder. Det har lett till minskade energikostnader med cirka 20 miljoner kronor per år.

– Förutom att vi minskar vår energiförbrukning har det också i praktiken betalat sig, konstaterar Lars-Göran Andersson.

En annan viktig del i energibesparingarna är att Sollentunahem installerat systemet Egain Edge för värmestyrning. Till en början installerades systemet som ett pilotprojekt med fem undercentraler under 2015–2016, som i sig gav en energibesparing på 15 procent i berörda fastigheter. Sedan dess har systemet utvecklats till att vara betydligt mer avancerat och idag finns Egain Edge installerat i samtliga undercentraler.

– Dagens Egain är ett självlärande system där vi direkt får hjälp med analyser som vi kan följa upp med lämpliga åtgärder. Det gör att våra driftstekniker kan arbeta mer effektivt och inte behöver åka ut akut för injusteringar, förklarar Lars-Göran.

Sollentunahem gör även andra energisatsningar, bland annat genom sitt delägarskap i en vindkraftspark i Dalarna och installation av solceller på Malmvägen, Hvidovrestråket, Mäsvägen och i kvarteret Topplocket. Det är också en självklarhet att ställa krav på energianvändning och materialval vid nyproduktion av lägenheter.

– När man redan har gjort så pass mycket som vi har blir det allt svårare. Det gäller att hela tiden försöka hitta nya idéer. Som exempel vill vi utöka vårt samarbete med SEOM (Sollentuna Energi och Miljö) för att hitta gemensamma energismarta lösningar. Vi utbyter hela tiden erfarenheter kollegor emellan och lyssnar på olika experter om vad som kan göras för att ytterligare minska energiförbrukningen inom allmännyttan, säger Lars-Göran.



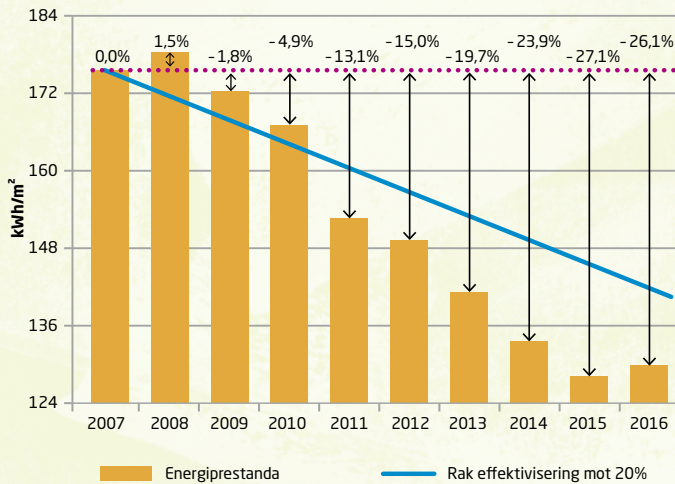
Skåneinitiativet

Skåneinitiativet har varit Sveriges Allmännyttas eget Kyotoprotokoll för minskad energianvändning. Det antogs på konferensen SABOs energiutmaning i Malmö den sjunde februari 2008. Företagen som anslöt sig antog utmaningen att minska sin energianvändning med 20 procent från basåret 2007 till 2016.



Resultat Skåneinitiativet 2016 Sollentunahem

Energiindexkorrigerad energiprestanda 2007-2016

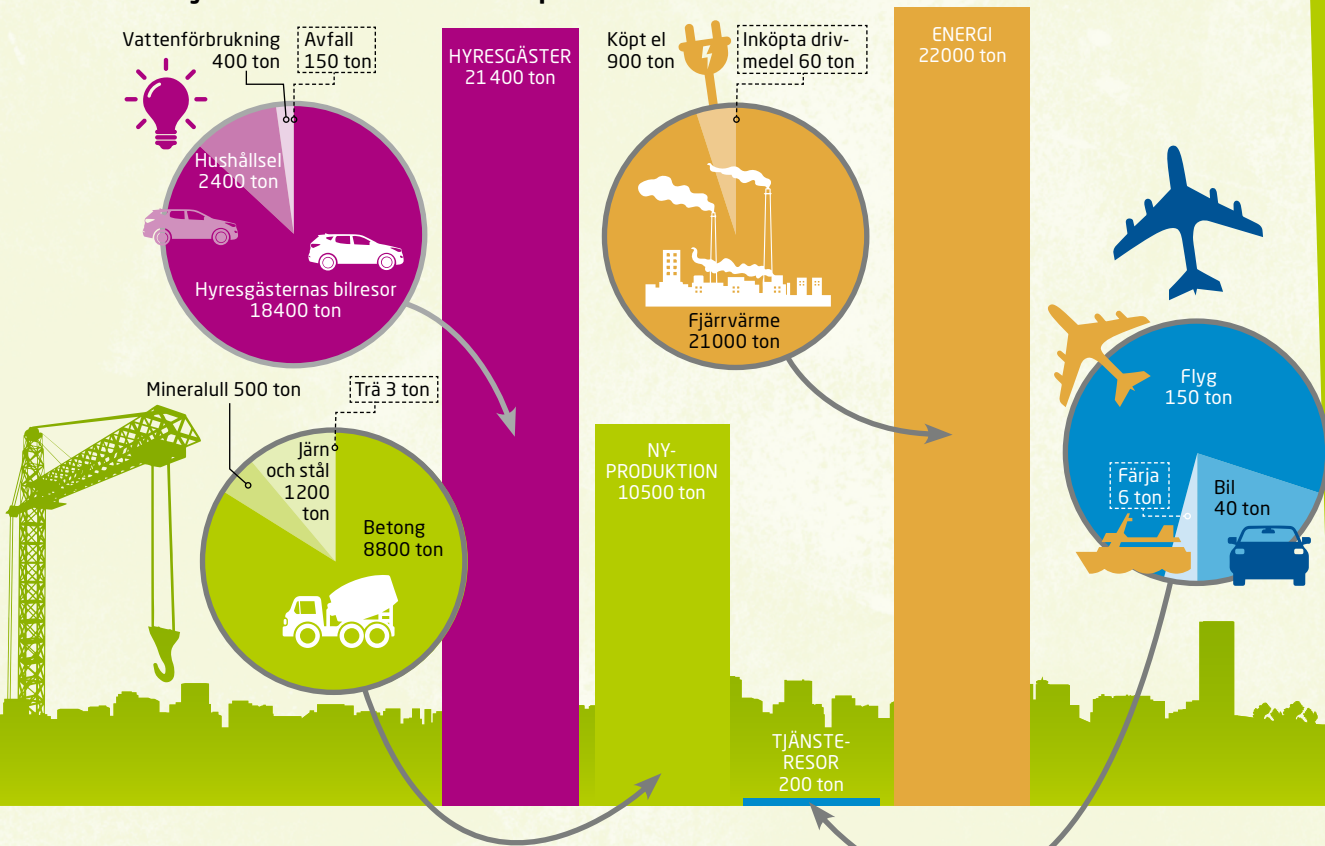


Sollentunahems övriga energisatsningar

Vindkraftverk - Sollentunahem är delägare i en vindkraftpark i Dalarna, ca 7 GWh

Solceller - Malmvägen 10-16, Hvidovrestråket 5, Mässvägen 11-15, Kv. Topplocket ca 170 MWh

Allmännyttans Klimatinitiativ - Klimatpåverkan



NYA KUNDTJÄNSTEN

– EN NYSTART PÅ RESAN MOT ETT BOSTADSBOLAG I TOPPKLASS

I mitten av maj invigdes Sollentunahems nya kundtjänst. Genom att samla alla kontakter med Sollentunahem på ett ställe vill vi förbättra vår ärendehantering genom ökad tillgänglighet och snabbare och mer konkret återkoppling till våra kunder. Ambitionen är att skapa ett bostadsbolag i toppklass med ett tydligare kundfokus.

DEN NYA KUNDTJÄNSTEN är en nystart. Målet är att kunna erbjuda en jämn och hög kvalitet hela vägen, från första kontakten med Sollentunahem, till att vara hyresgäst och efterfråga våra produkter och tjänster. Satsningen leds av kundcenterchefen Maria Lindblom

och är ett led i att förbättra ärendehantering utifrån strategin ”en väg in”.

Målsättningen är att hyresgästerna ska uppleva en ökad tillgänglighet samt en snabbare och mer konkret återkoppling. Samtidigt frigörs tid för fastighetsvärdar



” Vi vill förstärka ett klimat där man som kund är stolt över att bo i Sollentunahems bostäder och där man som medarbetare känner stolthet för sin arbetsgivare.”

MARIA LINDBLÖM

att finnas på plats ute i områdena och arbeta med förebyggande insatser.

– Vi behöver införa ett helt nytt sätt att arbeta vilket naturligtvis tar tid. Vår växel var tidigare utlagd på entreprenad. Bara att ta hem den till oss har varit ett stort projekt. Nästa utmaning är själva förvaltningen av ärenden, hur vi ska hantera dem. Det gäller att fånga upp vad kunderna vill och ta med det in i organisationen och arbeta med hur vi kan förbättra, och på sikt minska, antalet ärenden, säger Maria Lindblom.

De verkligt positiva effekterna kommer att komma först när arbetet sker på ett enhetligt sätt. Idag tar ärenden fortfarande lite för lång tid. Det beror på att fler ärenden fångas upp. I snitt tar kundtjänst emot ett sjuttioal besökare, tvåhundra telefonsamtal och femtio mejl per dag. Sollentunahem vill öka tillgängligheten genom att erbjuda tjänster online. Där kan kunderna få snabba svar på enkla frågor och en möjlighet att följa sina ärenden från början till slut. Men det ska endast vara ett komplement till den personliga service som finns tillgänglig i den nya kundtjänsten.

– Vi vill förstärka ett klimat där man som kund är stolt över att bo i Sollentunahems bostäder och där man som medarbetare känner stolthet för sin arbetsgivare. Vårt arbete kommer att vara under ständig utveckling och det finns goda förutsättningar att lyckas med vår målsättning, säger Maria Lindblom.



FÖRETAGSKULTUREN

– EN VIKTIG NYCKEL I FÖRÄNDRINGSRESAN

Sollentunahem har genomgått en stor omställning det senaste året. En ny organisation och strategi är på plats och vi arbetar framåt med att skapa en företagskultur där våra medarbetare bidrar med delaktighet, engagemang och stolthet.

DELNINGEN AV SOLLENTUNAHEM som genomfördes under 2018 innebar en påfrestning för hela organisationen med ökad personalomsättning som följd. Under våren 2019 gjordes en medarbetarundersökning som visade ett otillfredsställande resultat. För att ringa in problemet initierades ett djupgående arbete där fokusgrupper användes för att analysera vad medarbetarna verkligen efterfrågades.

– I våra samtal framkom att många saknade en känsla av delaktighet. Ett stort fokus på själva delningen av bolaget hade fått konsekvensen att en del utvecklingsprojekt stannat av, vilket ytterligare minskat motivationen. Samtidigt fanns en stor vilja att vara med och påverka och ta ansvar. Det var väldigt positivt. Men ett mer coachande ledarskap efterfrågades, berättar Karin Aita, HR-ansvarig på Sollentunahem.



Det behövdes en förändring av rådande företagskultur, och ett utvecklingsarbete startades på flera fronter. I februari 2019 började arbetet med att diskutera vad Sollentunahems befintliga värdegrund egentligen stod för. Vad innebär affärsmässighet och engagemang och hur beter man sig när man agerar utifrån de begreppen? Diskussionerna ledde fram till skapandet av det som sedan skulle bli ”Kulturresan”.

Kulturresan utformades utifrån två perspektiv – utveckling av ledarskapet och utveckling av medarbetarskapet.

– Den 23 maj hade vi kick-off för kulturresan med den första medarbetardagen. Fokus låg på att diskutera företagskulturen. Det mynnade ut i ett antal aktiviteter. En av dem var Kulturkafét som är en timmes öppet hus i vår kafeteria på huvudkontoret, där alla som vill samlas för att diskutera en specifik fråga, fortsätter Karin Aita.

Företagets fem kulturambassadörer höll i diskussionerna och under det första kulturkafét kom det fram så mycket intressant att det fick styra innehållet och planläggningen av personalkonferensen.

– Det blev en otroligt bra konferens. De olika avdelningarna diskuterade i olika grupper hur de skulle arbeta framåt, och alla kände sig väldigt delaktiga, vilket var precis vad de efterfrågat, säger Karin Aita.

Under hösten har Kulturkafét hållits vid ytterligare två tillfällen. Efter starten av kulturresan har medarbetarundersökningen följts upp med två så kallade temperaturmätningar som visar på en utveckling åt rätt håll. Det är positivt med tanke på att 2019 har varit ett omställnings- och förändringsår.

” Vårt mål är att vara en förebild för hur ett kommunalt fastighetsbolag ska fungera, där medarbetarna bidrar med delaktighet, engagemang och stolthet.”

KARIN AITA

När det gäller ledarskapet har ledningsgruppen och mellancheferna utvecklats i att använda ett coachande ledarskap.

– Nu är den största utmaningen framåt att faktiskt genomföra det vi vill och behöver göra. Det kommer att ta tid men vi är på rätt väg. Vårt mål är att vara en förebild för hur ett kommunalt fastighetsbolag ska fungera, där medarbetarna bidrar med delaktighet, engagemang och stolthet.



NYA HISSAR

– ÖKAR GEMENSKAPEN OCH TRYGGHETEN

Under året inleddes en omfattande renovering av hissarna i Sollentunahems fastigheter. Ett arbete som beräknas pågå under tre år. Trots besväret för de boende, att leva utan hiss, har projektet fört med sig positiva sidoeffekter. Fler samtal i trapphusen har ökat gemenskapen bland grannarna och nya samarbeten med det lokala föreningslivet har etablerats.

SATSNINGEN PÅ ATT renovera och byta ut hissarna i fyrtiosex av fastigheterna innebär en investering om 60 miljoner kronor. Projektet beräknas pågå under tre år. Under 2019 byttes sjutton hissars ut eller renoverades och samtliga byten kommer vara klara under första halvåret 2021. Främst är det hissarna på Malmvägen som behöver åtgärdas men även andra områden som Rotebro, Norrviken och Helenelund berörs.

– Projektet löper på fantastiskt bra och samarbetet med leverantören fungerar toppen, berättar Judit Lundholm som arbetar som samordnare i projektet.

Judit ansvarar för all information till hyresgästerna men även för att ta hand om dem som av olika anledningar behöver evakueras. Det normala är att ett hissbyte tar mellan fyra och åtta veckor beroende på vad som behöver göras. Under den tiden erbjuds de berörda hyresgästerna ett tillfälligt boende. Det går

också bra att ombesörja sin egen flytt för den som vill. Då hjälper Sollentunahem till med viss ersättning.

– Framförallt handlar det om medicinska skäl när vi evakuerar, men det är förstås tufft för vem som helst att bo utan hiss. Särskilt om man bor högt upp i ett hus med många våningar, säger Judit Lundholm.

Inför projektets start installerades postfack i alla berörda fastigheter för att underlätta under tiden hyresgästerna, liksom brevbäraren måste använda trappan.

– Vi har satt in 967 postfack. Det kändes naturligt att välja en ny lösning för postutdelning i samband med renoveringen. Postfack kommer troligen ändå att krävas av Postnord i framtiden. Vi har också satt ut 190 klappstolar i trapphusen ifall någon behöver sätta sig ner och vila, berättar Judit Lundholm.

Samtidigt som postfacken installerades sattes brevinkasten igen i dörrarna. Det bidrar till att öka säkerheten, förbättra ventilationen och isolera från matos och ljud. I det stora hela är det en fördel för hyresgästerna. Judit berättar vidare att oväntat få klagomål har kommit. Istället har grannarna kommit varandra närmare. Nu möts de i trapporna och vid postboxarna, vilket leder till att de mer ofta pratar med varandra.

Sollentunahem har tagit hjälp av de lokala föreningarna för att underlätta livet i husen utan hiss. Rotebro Innebandy och föreningen Ungdomar mot våld har engagerats som bärhjälp till dem som behöver. Ungdomarna ställer upp och Sollentunahem tackar genom att sponsra deras verksamhet.

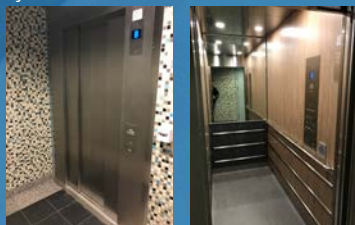
– Vi kommer att försöka utöka den här typen av samverkan inför kommande år och ta kontakt med fler föreningar. Det är bra att ungdomar och äldre människor möts. De lär sig att respektera varandra och för ungdomarna känns det bra att hjälpa till, att få göra nytta, menar Judit Lundholm.



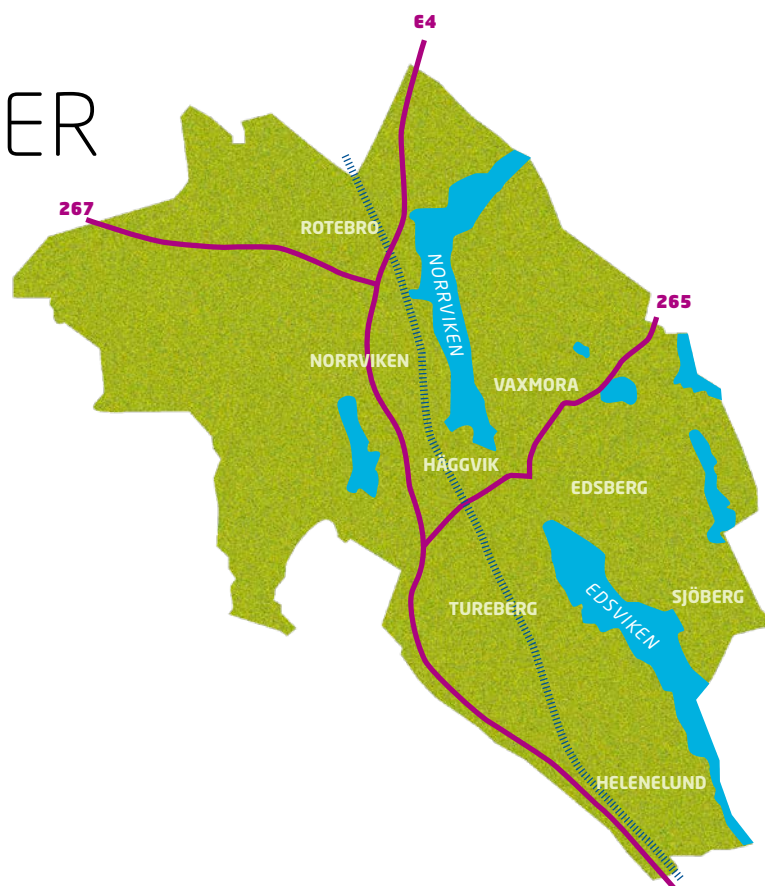
Före



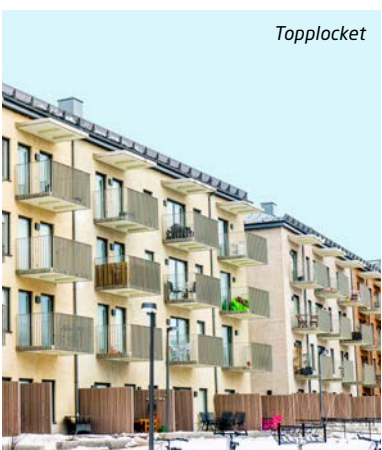
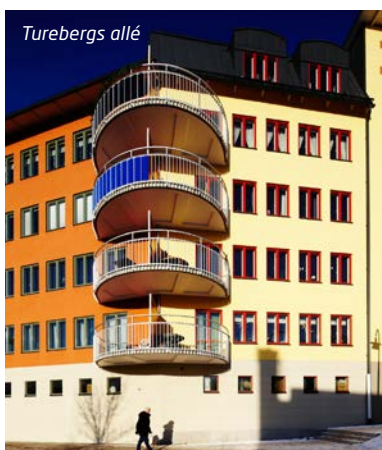
Efter



LÄGENHETER OCH LOKALER



Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	Lägenheter							Lgh totalt	Lokaler		
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh. ingår i lok
Rotsunda													
Röken 05, Rusthållarevägen 6-16	23	1949	3 089	1 202		42	12			54	427	27	11 188
Röken 04, Rusthållarevägen 1-2, 4	37	1980	3 917	1 036			5	6	21	7	39	17	9 050
Rotebro 4:10, Paviljonger, Staffans väg 11	800	2000	729	1 193	1	16				17	24	1	0
Rotebro													
Ritaren 23, Rotebrovägen 31-61	36	1977	2 346	989	20	18	4			42	322	24	2 891
Ritaren 24, Rotebrovägen 1-27	36	1977	1 956	993	20	12	4			36	47	4	2 671
Ritaren 25, Rotebrovägen 93A-99B	36	1977	672	1 024			4	4		8			1 259
Ritaren 26, Rotebrovägen 67A-77B	36	1977	910	1 031		4	6	2		12			1 772
Ritaren 27, Rotebrovägen 79A-91B	36	1977	1 043	1 032		4	10			14			1 496
Ritaren 33, Kung Hans väg 7	47	2003	1 698	1 572	2	14	8			24			42 856
Ritbordet 10, Rotebro torg 1-7	47	2003	1 944	1 621	12	14	4	3		33	474	6	22 246
Rotsunda gård													
Rotsstocken 1, Amorgränd mfl.	40	1986	9 279	1 185	5	19	27	52	3	106	432	8	32 744
Rotfrukten 2, Skinnaråsvägen mfl.	41	1990	11 460	1 208		70	56	14		140	956	11	64 688
Rökpipan 2, Kihlgrens väg mfl.	42	1990	4 174	1 187	3	9	34	6	3	55	929	13	36 443
Rökmolnet 1, Kihlgrens väg 1-11	42	1990	1 447	1 191	1	3	12	2	1	19	1 012	9	14 805
Rörposten 1, Rotsundagårdsvägen 22 mfl.	42	1990	7 235	1 189	5	15	60	10	5	95	908	7	59 572
Norrviken													
Nattugglan 01, Stinsgränd mfl.	39	1984	4 890	1 107	5	45	16	3	1	70	218	33	15 118
Nattugglan 02, Stinsgränd mfl.	39	1984	2 920	1 109	2	26	14			42	63	15	8 654
Fiskmäsen 14, Rallaregränd mfl.	39	1984	2 304	1 112	3	15	11	2	1	32	60	10	6 852
Viby													
Vinväxten 2, Stallet, Lilla Viby gård	44									0	290	1	0
Edsberg													
Ekoxen 01, Jaktstigen 1-5 mfl.	27	1957	7 952	1 180	28	84	28			140	686	36	16 243
Ekbacken 02, Skyttevägen 2	27	1957	2 044	1 177	8	21	7			36	790	10	4 660
Ekoren 01, Skyttevägen 5-17	27	1957	3 653	1 182	2	45	12	3		62	153	24	5 099
Eklövet 01, Skyttevägen 19-23	27	1957	1 649	1 183	2	21	6			29	109	3	4 120
Ekbacken 03, Skyttevägen 4-16	27	1957	3 730	1 182	14	37	13	3		67	524	30	6 317
Ekstocken 01, Skyttevägen 18-22	27	1957	7 473	1 182	26	80	25			131	353	17	14 236
Eklövet 02, Skyttevägen 25	27	1957	2 287	1 183	8	24	8			40	45	3	4 899
Eklövet 03, Skyttevägen 27	27	1957	2 287	1 184	8	24	8			40	46	5	5 820



Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	Lägenheter							Lgh totalt	Lokaler			
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		Total yta	Totalt antal	Antal block-uth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Ellipsen 01, Muskötstigen 5	29	1963	4 084	1 229	18	14	17	15		64	15	3		769
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 207	19	15	16	16		66	6	1		45 632
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 173			42	18		60	110	12		12 053
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 191			39	15		54	155	15		12 007
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 182			43	18		61	240	10		12 633
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 916	1 196	9	2	42	18		71	88	9		20 541
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 203			43	18		61	215	12		15 671
Esplanaden 03, Armborstvägen 6-12	43	1994	7 725	1 281	7	52	22	22		103				62 754
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 727	1 294	6	14	5			25 ¹	551	15		22 170
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 395	11	18	24			53	34	2		66 147
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91:an)	80	1970	2 174	1 775	93	3				96	2 046	25		36 278
Edsberg 11:25 (paviljonger)	802	2017	1 300	2 518	50					50				0
Häggvik														
Spaden 02, Minervavägen 4-8 mfl.	24	1951	8 049	1 190	14	93	18	10		135	1 389	66		20 945
Släggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	996	19	6	163		11	199	591	50		8 788
Tureberg														
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 224	27	27	54			108	1 944	11		34 759
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 253	37	24	53	1		115	973	8		51 207
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 252	54	27	54			135	628	7	5 ⁴	52 997
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 384	3	71			5	79	9 372	9		71 580
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 mfl.	57	2011	6 505	1 660	5	25	27	30		87	1 609	30		154 631
Topplocket, Bygdevägen mfl.	60	2017	8 186	1 744	7	54	46	7	8	122	2 055	24		260 916
Terrinen 2, Bygdevägen 15 mfl.	61	2013-2014	5 178	1 645	10	22	39	5		76	284	4	41 ⁴	160 860
Traversen 22, Turebergs allé 14 mfl.	62	2010-2011	4 139	1 684	7	25	22	8		62 ³	313	2		0
Traversen 21, Turebergs allé 12 mfl.	62	2010-2011	5 418	1 685	12	33	29	8		82 ³	187	4		239 473
Träbjälken 20, Tors backe, Turebergsvägen 8-14	135	1990	4 079	1 319	1	71				72 ²	1 579	11		62 084
Helenehund														
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 219	7	23				30	260	5		13 204
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 233	2	8				10	13	1		4 421
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 157	25	27	92	22		166	1 298	28		74 809
Hyresgästen 4, Helenehund C	33	1971		0						0	4 944	26		3 307
Totalyta			236 979		618	1 321	1 285	356	45	3 625	43 079	704	46	1 916 335

1) 25 lgh seniorboende 2) 72 lgh trygghetsboende 3) 46 lgh seniorboende 4) Ytan ingår i lokalytan

Hej!



Konstnärerna
Bosse Andersson
och Annika Heed

NYTT KONSTTRÄD "PLANTERAT" I EDSBERG

I september "planterades" det så kallade Vårdträdet i Edsbergs centrum. Under sex månader arbetade ungdomar från Edsbergsskolan fram det tillsammans med två lokala konstnärer. Trädet är konstruerat i rostfritt stål och målat i grönt. Tjugo bronslöv med motiv, till exempel änglar, och olika budskap har installerats i marken runt trädet.

- Vi hoppas det blir ett generationskonstverk som växer för varje år med nya "löv som fallit" från trädet. Tanken är att låta barnen bli mer delaktiga i utvecklingen av Edsbergs centrum, säger Richard Li-Strand, hållbarhetsutvecklare på Sollentunahem som varit projektledare för initiativet.

Eleverna på Edsbergsskolan har skrivit små budskap som "Sprid kärlek" eller "Hjälpa andra". Dessa har förevigats i brons och förhoppningen är att varje årskull ska fortsätta fylla på med löv. De lokala konstnärerna Annika Heed och Bosse Andersson har skapat verket. De menar

att det är ett mycket fint initiativ att låta barnen vara delaktiga, lite som att göra en låt tillsammans där alla bidrar med olika delar.

Projektet har finansierats av Sollentunahem med ekonomiskt bidrag från Boverket för att förbättra utemiljöer i socioekonomiskt utsatta miljöer och stimulera till aktivitet och social gemenskap.

Konst i allmänhet väcker både tankar och känslor, vilket även vårdträdet i Edsberg har gjort. Under en tid diskuterades det kring vårdträdet i sociala medier, men konstverket har inte vandaliserats.

- Det kan tyckas vara en liten sak att bli glad över, men för oss är det en markering från ungdomarna att de respekterar konstverket och de som varit inblandade i projektet. I förlängningen ger det även självrespekt för området. Det blir "allmänt accepterat" att inte stöka ner på den egna bakgården, menar Richard Li-Strand.

DE BOENDE SKA KÄNNA SIG STOLTA, GLADA OCH TRYGGA I SINA HEM

Helena Appell började på Sollentunahem i maj 2019 och är förvaltare för cirka tretusen lägenheter. Tillsammans med henne arbetar åtta fastighetsvärdar ute i de olika områdena.

- Det är otroligt viktigt att vi tar vårt ansvar och tänker på att de boende är våra kunder, att det är deras hem vi förvaltar. Vår uppgift är att se till att de kan vara stolta och glada över sina hem. Till exempel kommer vi att lägga extra mycket krut på att arbeta med ökad trygghet för boende på Malmvägen. Under hösten 2019 har vi engagerat vakter att strosa i området ett par gånger per dygn. De pratar med ungdomar och personalen i affärerna. Vi har också börjat med trapphusmöten för att skapa kontakt. Träffarna är en halvtimme långa då vi också informerar de boende i aktuella frågor. Mer pengar kommer att läggas på städning och sanering och vi arbetar aktivt med föreningar i området för att förebygga skadegörelse, säger Helena Appell.

Terve!

[Hej på finska]



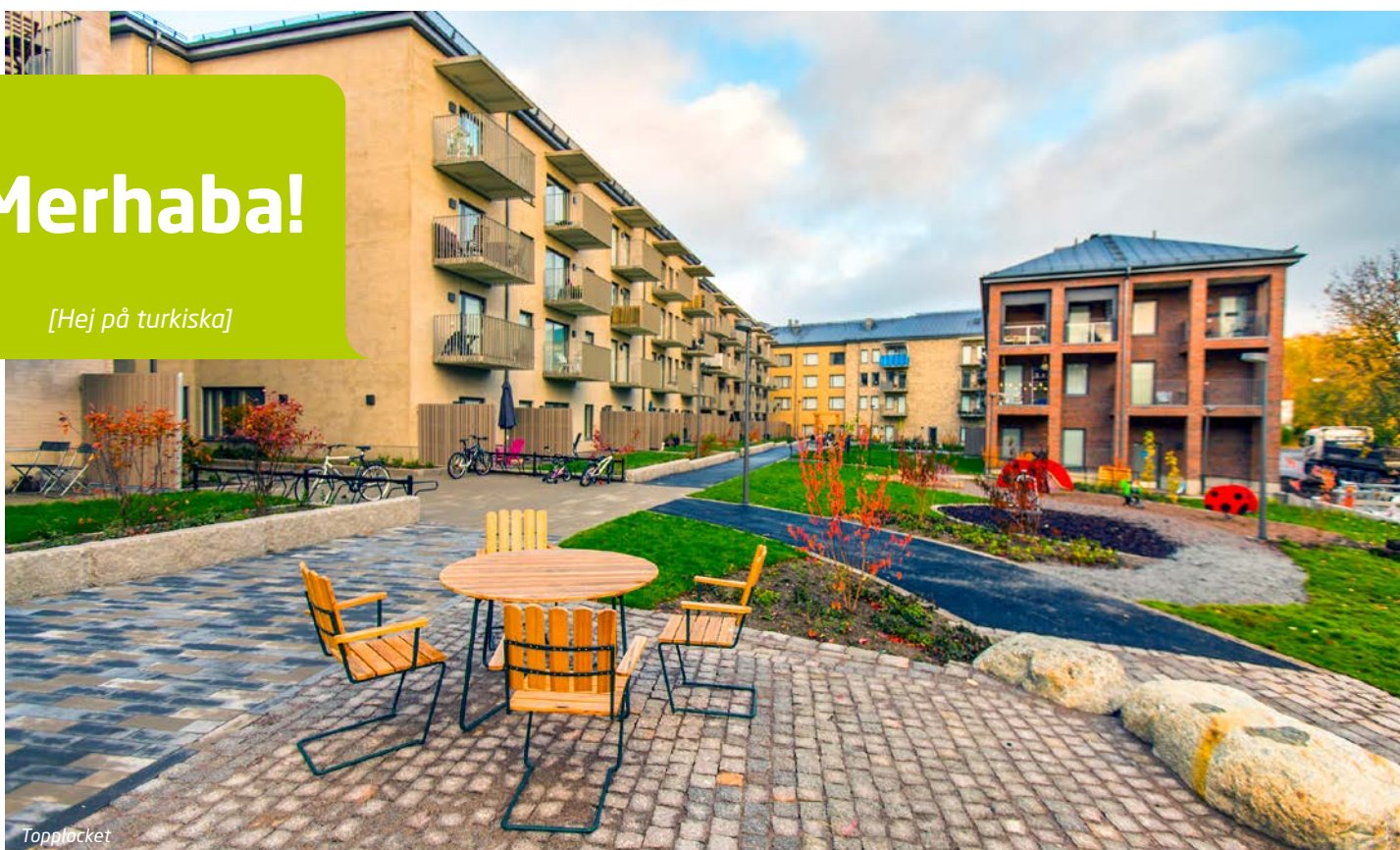
TRYGGT OCH BRA BOENDE I LIVETS ALLA SKEDEN

Vi vill vara en trygg partner oavsett vilken situation i livet våra hyresgäster befinner sig i. I vårt senaste nyproduktionsprojekt Topplocket utvecklade vi ett koncept för att skapa så kallade flyttkedjor. Genom att vi erbjuder hyresrabatter till de som vill och har möjlighet

att betala lite mer för en mindre lägenhet med högre standard kan exempelvis par utan hemmavarande barn flytta från en fyrrummare till en nybyggd tvåa. Det ger oss möjlighet att erbjuda de billigare större lägenheterna i våra äldre bestånd till barnfamiljer.

Merhaba!

[Hej på turkiska]



Topplocket

STADSODLINGAR

- skapar gemenskap mellan generationer

På flera områden i Edsberg drivs stadsodlingar. Projektet initierades under våren 2018 av Sollentunahem med stöd från Boverket fram till augusti 2019. Syftet har varit att främja gemenskapen bland de boende, öka tryggheten i området och få människor att känna stolthet över Edsberg. Projektet har lockat odlare från flera generationer och platserna har blivit mer attraktiva, där de öppna ytor ger en känsla av mer ljus och utrymme.

- Det har definitivt varit en lyckad satsning där trygghet och gemenskap ökat i området och fler och fler ansluter sig till odlingarna. Ökad kännedom om grannarna har lett till spontana aktiviteter som att man samlas och grillar. Odlingarna har också gett ett gruppboende daglig sysselsättning under sommarhalvåret med att rensa, så och skörda, berättar Richard Li-Strand, hållbarhetsutvecklare på Sollentunahem.

Sawatdii kha

[Hej på thailändska]

Odlingarna har dessutom fört med sig ett utökat socialt ansvarstagande i form av "sopträffar". Träffarna anordnas med hjälp av Hyresgästföreningen, där de råvaror som skördats, tillagas och serveras kostnadsfritt till alla som kommer förbi. Det har även kommit in intresseanmälningar från andra områden i Sollentuna för att skapa odlingar. Detta lämnas dock åt Hyresgästföreningens nätverk att hantera då Sollentunahems projekt endast omfattar Edsberg.

Ja sou

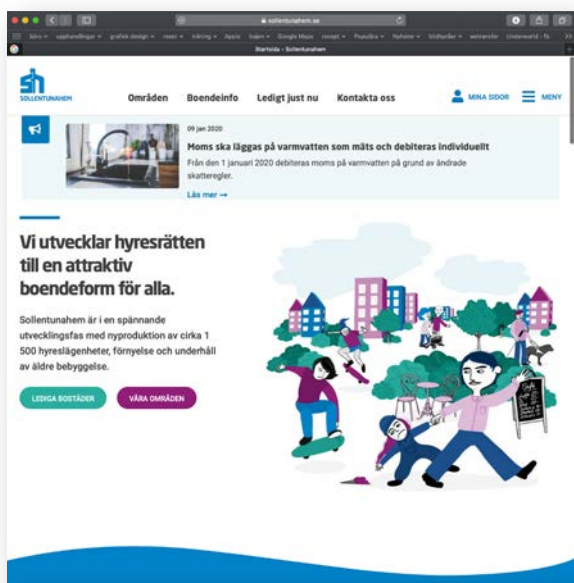
[Hej på grekiska]

NYA WEBBPLATSEN

- en plats där alla kan få känna sig välkomna och hemma

I mitten av juni lanserades Sollentunahems nya webbplats. För att uppfylla kundernas behov gjordes en förstudie då hyresgäster intervjuades. Ledorden ökad tillgänglighet, vi-känsla och ökad trygghet i mitt område har legat till grund för design och struktur.

- Vi är stolta över vår nya webbplats. Den är ett led i satsningen på kundtjänst och erbjudandet av kundinriktade tjänster i toppklass. Webbplatsen ska underlätta för våra hyresgäster att enkelt och snabbt hitta svar på sina frågor. Nu tar vi nästa steg och satsar på design och funktionalitet på "Mina sidor", som är den inloggade delen för våra hyresgäster, säger Esin Gönüldas, kommunikator på Sollentunahem och projektledare för den nya webbplatsen.



مرحبا

[Hej på arabiska]

¡Hola!

[Hej på spanska]

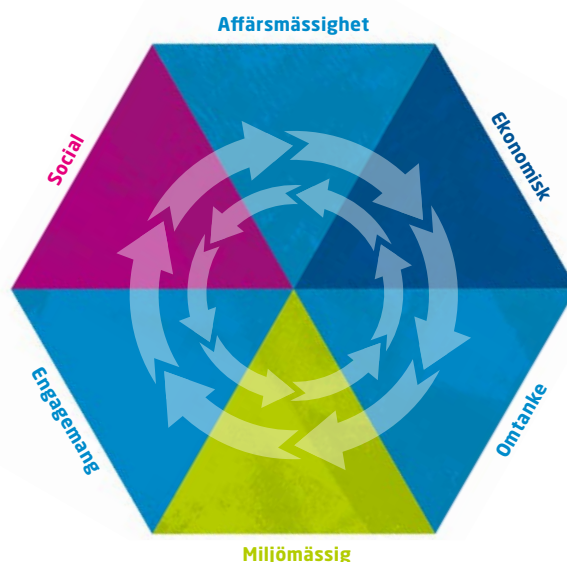




VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Att ta hållbarhet på allvar är för oss på Sollentunahem att påverka och ta ansvar för Sollentunas stadsutveckling. Den ska på bästa sätt värna och gagna dagens och morgondagens invånare och miljö. Vi förstår att de beslut vi fattar idag kan få stor inverkan på kommande generationer. Därför strävar vi efter att ta hänsyn till de sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter som tillsammans bidrar till en hållbar utveckling. Vi ska vara ett företag som skapar långsiktigt värde för våra kunder och ägare, men också för det samhälle vi verkar i.

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSAMBITIONER GÅR att utläsa i vår affärsidé: ”Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla”. Bostadsförsörjning är grundbulten i allmännyttans samhällsansvar. Bostäder och boendemiljö påverkar människors vardag, möjligheter att må bra, känna trygghet och trivas, utvecklas och mötas. Därför anser vi på Sollentunahem att det inte går att skilja vårt formella ansvar – fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning – från våra ambitioner inom hållbarhet. Vi ska skapa boenden som får alla Sollentunabor att känna sig trygga och inkluderade och vi ska uppfattas som en stabil och långsiktig aktör. Vårt perspektiv är att social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet är tätt sammankopplade. Liksom begreppet hållbarhet vilar vår värdegrund på tre ben; omtanke, engagemang och affärsmässighet. Alla våra beslut ska därmed vägas mot dessa sex aspekter.



Globala målen

Att anta ett hållbarhetsperspektiv på verksamheten är för oss självklart; det är att arbeta långsiktigt. År 2030 då Globala målen ska vara uppnådda är bara tio år bort. Därför har vi valt att anamma Globala målen redan nu, med främsta fokus på de tre mål som ligger vår verksamhet närmast och där vi kan göra mest nytta: nr 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, nr 11 Hållbara städer och samhällen samt nr 16 Fredliga och inkluderande samhällen.



TRE POLICYDOKUMENT STÖDER HÅLLBARHETSARBETET

Sollentunahems styrelse har fastställt tre policydokument som ska stödja vårt hållbarhetsarbete. Dessa policydokument förankras hos alla medarbetare genom kontinuerlig utbildning och ingår i introduktionen för nyanställda.

Hållbarhetspolicy

Sollentunahem är en stor aktör i kommunen och som fastighetsägare har vi ett särskilt ansvar för att vara med och skapa ett hållbart samhälle för Sollentunaborna. Därför är vårt hållbarhetsarbete och vår hållbarhetspolicy ett avgörande fundament för verksamheten. Sollentunahem har också ett ägardirektiv på omfattande nybyggnationer, vilket ställer stora krav på att vi – trots det höga tempot i verksamhetens utveckling – säkerställer ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv när vi utformar nya boendemiljöer och förtätar befintliga.

I vår hållbarhetspolicy har vi därför bland annat slagit fast att vi ska arbeta för social hållbarhet genom att integrera både fysisk och social planering i vår fastighetsutveckling, samt prioritera trivsel, trygghet och säkerhet i arbetet med stadsdelsförnyelsen. Det miljömässiga hållbarhetsansvar vi åtagit oss för materialanvändning och energiåtgång är långtgående och omfattar både nuvarande och kommande generationer Sollentunabor. Det innebär att ständigt minimera negativ miljö- och klimatmässig påverkan i vår egen verksamhet, liksom att värdera vilka tjänster vi köper in och ställa lika höga krav på leverantörerna som på oss själva.

Den ekonomiska aspekten av hållbarhet handlar till exempel om att göra kloka och långsiktigt fördelaktiga vägval och arbeta systematiskt med såväl framtidsscenarioer som uppföljning. Vårt hållbarhetsarbete riktar sig till befintliga, blivande och potentiella hyresgäster, dagens och morgondagens medarbetare, Sollentuna kommun och dess invånare samt våra leverantörer, finansiärer och övriga intressenter. Det inkluderar även det samhälle vi i en vidare bemärkelse är en del av.

Hållbarhetspolicyen omfattar både Sollentunahems medarbetare och styrelse. Policyen förankras hos alla

medarbetare genom kontinuerlig utbildning och är en central del av introduktionen för nyanställda. Vår syn på hållbarhet är att den ska vara integrerad i stora och små beslut, projekt och arbetsuppgifter som en naturlig del av det dagliga arbetet.

Likabehandlingspolicy

Principen om alla människors lika värde är central för Sollentunahem. Vi värdesätter mångfald och arbetar för att skapa en hållbar arbetsplatskultur. För oss innebär det att Sollentunahem ska vara en arbetsplats som ger alla individer, oavsett olikheter och utmaningar, möjlighet att fungera optimalt och ha ett kontinuerligt arbetsliv. Inom Sollentunahem tillämpas ett aktivt ledarskap; vi tar vårt ansvar för medarbetarnas välbefinnande på allvar och vidtar åtgärder vid signaler om missförhållanden, vare sig det skulle handla om fysiska eller psykosociala arbetsmiljöfrågor eller en medarbetares personliga utmaningar.

Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier och vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare utifrån etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning. Under året 2019 har det inte inkommit anmälningar om vare sig trakasserier eller diskriminering. Vi ser medarbetare med olika bakgrund som en tillgång i verksamheten och i dialogen med våra kunder och andra intressenter. Sollentunahem strävar efter att spegla dagens samhälle och arbetar för att uppnå en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. Idag består Sollentunahems företagsledning av fyra kvinnor och fyra män.

En central del i vår likabehandlingspolicy är allas



rätt att behandlas med respekt, oavsett olikheter och med hänsyn till individens krav på integritet. För att detta ska uppnås är det viktigt att Sollentunahems processer är likabehandlande. Den rutin som fastställdes för hantering av kränkande särbehandling eller trakasserier har inte behövt utnyttjas under 2019.

En del av Sollentunahems kultur är att det är högt i tak. Vi värdesätter våra medarbetares mod och friskspråkighet och strävar efter att vara transparenta och att hantera även kritiska frågor öppet. En öppenhet i dialogen skapar ett gott klimat där alla medarbetare har möjlighet att komma till tals. Ett led i att skapa en öppen kultur är att vi har fokus på den interna kommunikationen.

Antikorruptionspolicyn

Sollentunahem tar avstånd från användande av otillåtna förmåner och från alla former av korruption och mutor. Utöver att följa svensk lag är det viktigt för oss att uppträda etiskt korrekt, samt vara transparenta i dessa frågor. Antikorruptionspolicyn tydliggör

”Vi ser medarbetare med olika bakgrund som en tillgång i verksamheten och i dialogen med våra kunder och andra intressenter.”

var gränserna för acceptabla förmåner och gåvor går och omfattar samtliga medarbetare, Sollentunahems styrelse samt andra personer som verkar på uppdrag av oss eller representerar oss. Bostäder i Stockholmsområdet är attraktiva, många har stått i vår bostadskö i flera år och det är viktigt att det går rätt till i turordningen när någon erbjuds en bostad. Vi har etablerade rutiner för hantering av bostadshyresavtal och regelbundna kontroller för att säkerställa en rättvis förmedling av våra bostäder, samt en intern visselblåsarhantering. Under 2019 har inga fall av korruption i samband med uthyrning av lägenheter förekommit, inte heller något som är att anse som mutor eller otillåtna förmåner.

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att kunna arbeta balanserat efter de tre hållbarhetsaspekterna ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar har vi identifierat de risker som är kopplade till vår verksamhet. Riskerna är sedan prioriterade utefter dess väsentlighet för Sollentunahem samt våra intressenter, baserat på den intressentdialog som finns i dag och som ska utvecklas. Nedan följer en beskrivning av dessa risker och hur de hanteras inom företaget.

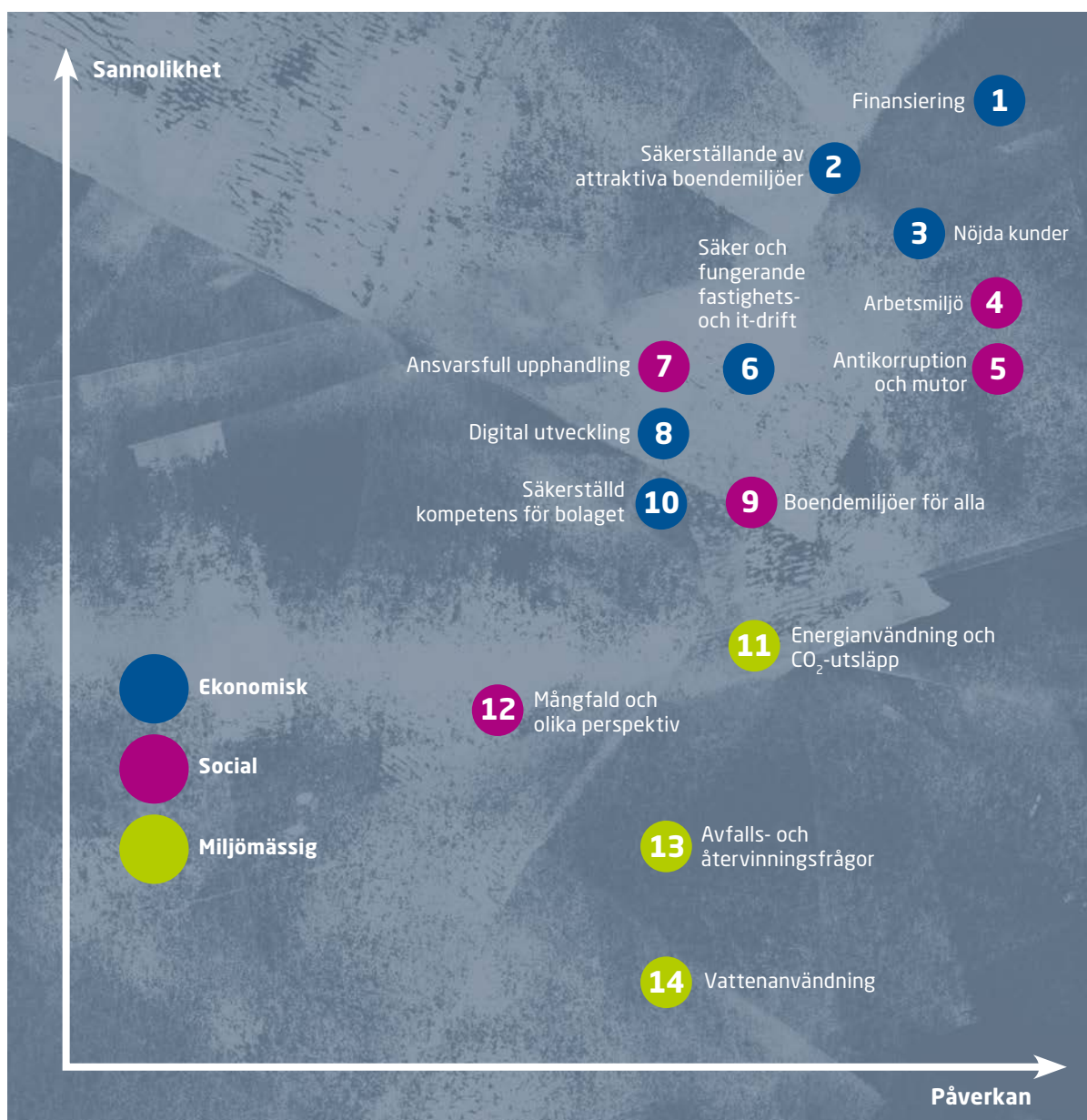
Vi har identifierat våra intressenter och delat in dessa i olika väsentlighetskategorier, där anställda, kunder och ägare är exempel på intressenter med hög väsentlighet. Graden av väsentlighet påverkar på vilket sätt

och hur ofta vi kommunicerar med dem. Väsentlighetsbedömningen ändras genom åren allteftersom vi får större kunskap om våra intressenters behov, och förutsättningarna ändras.



VÄSENTLIGA RISKER

Väsentlighetsanalysen är en bedömning av vilka risker som är mest väsentliga för företaget och intressenterna. Nedan illustreras hur vi rangordnat dem och på följande sidor beskrivs riskerna och hur vi hanterar dem.



Ekonomiska risker

Finansiering

Stabil ekonomi är det mest väsentliga för Sollentunahem som bolag. Vårt sätt att arbeta, våra beslut och avtryck i vardagen påverkar både på kort och lång sikt.

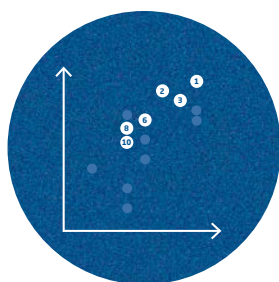
Direkt påverkan får vi av drift och underhåll av vårt fastighetsbestånd genom eget eller leverantörers arbete. Indirekt påverkas vår ekonomi av hur väl vi värnar miljön genom kloka miljöval och hur våra boendemiljöer inbjuder till alla som nyttjar dem att hålla rent och snyggt. Under 2019 påbörjades ett arbete med att anpassa våra upphandlingar inom de olika områdena till att vara så hållbara som möjligt. Arbetet beräknas slutföras under 2020.

I våra ägardirektiv är nybyggnation en central del och vi har en ambition att bygga 1 500 lägenheter fram till år 2029. Efter fissionen år 2018 är Sollentunahem AB ett mindre bolag till både omsättning och vinst, vilket innebär att denna ambition får en större påverkan på bolagets ekonomi och långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Därför arbetar vi tillsammans inom kommunkoncernen för att simulera ekonomin och planera koncernens olika investeringar gemensamt. Det är ett viktigt arbete för en fortsatt stabil ekonomi inom bolaget. I takt med ökade investeringar i både nybyggnation och befintligt fastighetsbestånd kommer belåningen att öka och soliditeten att sjunka.

Attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer över tid är det mest långsiktiga vi kan arbeta för. Det är också det mest ekonomiskt hållbara då efterfrågan förväntas stiga vilket borgar för högre värden på fastighetsbeståndet. Miljöhänsyn och insatser för den sociala gemenskapen är katalysatorer för en långsiktigt attraktiv boendemiljö. Under de kommande åren påverkas fastighetsbeståndet på många sätt.

Med koncernens planerade försäljningar av Sollentunafastigheter 2 och 3 AB kommer nya fastighetsägare in och bidrar till ett mer varierat utbud och en



positiv utveckling för bostadsområdena. I vår planerade nybyggnation tar vi aktivt hänsyn till hur boendemiljö, miljö och social hållbarhet påverkas både under och efter produktion. Vår medelhyra i kronor per kvadratmeter kommer att öka, då nyproduktion har en högre nivå än befintliga delar av beståndet. Samtidigt får vi en större variation vilken kan bidra till en mer levande boendemiljö. Nybyggnation behöver dock ske i en takt som matchar efterfrågan, vilken är lägre på nybyggda lägenheter med en högre hyresnivå.

Förutom att räkna på investeringar och finansiella kostnader följer vi även upp våra leverantörers och vårt eget arbete i syfte att kunna jämföra vad som är mest hållbart. Till exempel upplever hyresgästerna servicen som tryggare när vi använder oss av egen personal och Sollentunahems logotyp på kläderna. Men vi arbetar inte bara med utomhusmiljö. För att undvika ohälsa, missnöjda kunder, sanktionsavgifter och negativ publicitet fortsätter vi arbetet med att förbättra och stärka våra rutiner kring myndighetskrav. I detta ingår bland annat hissar, obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och systematiskt brandskyddsarbete. Under 2018 startades ett större hissrenoveringsprojekt som kommer att löpa fram till 2021 med byte av 46 hissar. Utöver det har en teknisk förvaltare anställts för att säkerställa att vi lever upp till myndighetskraven.

Lokalhyresgäster ser vi som våra partners som levererar mervärde till boendemiljön. Mervärdet de tillför balanseras mot ekonomisk lönsamhet. När lönsamhetsproblem uppstår och balansen blir svår att upprätthålla tittar vi på om efterfrågan på deras tjänster eller varor kan höjas och på vilket sätt Sollentunahem som fastighetsägare kan bidra till det.

Under 2019 fortsatte vi att stödja lokala projekt som syftar till att stärka den sociala boendemiljön. Vi har under 2019 även fortsatt att stödja organisationen Möjligheternas Plats, som arbetar uppsökande mot unga vuxna i åldrarna 18–25 som saknar utbildning och/eller sysselsättning. Vi har också ett nära samarbete med den nystartade föreningen Möjligheternas kvinnor för att bidra till en ökad jämställdhet även bland våra boende. Utöver detta arbetar vi även aktivt med ökade trygghetsinsatser, genom bland annat myndighetsnätverk och lokala aktörer för att förebygga upplevd otrygghet och social oro.

Nyckeltal – nöjda kunder

Nyckeltal	2018	2019	Mål* 2018-2020	Mål* 2030
NBI-betyg	64	68	66	75
NKI-betyg sammanlagt	65	66	68	Ej satt
NKI-betyg för kommunikation	70	70	73	Ej satt
NKI-betyg för bostäder - Trygghetsupplevelse (lägsta värde)	59	61	50	60
NKI svarsfrekvens (%)	55,5	61,2	50	67

NBI = Nöjd boende-index (högsta betyg = 100)

NKI = Nöjd kund-index (högsta betyg = 100)

* I enlighet med affärsplan 2018-2020

Nöjda kunder

God service är viktigt för oss. När vi som bolag ska växa och utveckla vårt bestånd är vi också beroende av en god samarbetskultur med våra hyresgäster och intressenter. Vi riskerar annars tröga processer, överklaganden och negativ publicitet. För att möta våra kunder använder vi oss av såväl digitala som fysiska möten. Av miljöhänsyn utförs vår årliga hyresgästundersökning helt digitalt. Resultatet från kundundersökningen arbetas in i våra verksamhetsplaner i syfte att öka kundnyttan där det är lämpligt.

Ett område där vi har en tydlig förbättringspotential är hanteringen av kundklagomål. En anledning är att den delning av företaget som genomfördes 2018 tillsammans med den planerade försäljningen då skapade oro bland de boende i de berörda områdena. Alla åtgärder som för oss närmare våra kunder innebär samtidigt att vi exponerar oss för nya risker om vi inte förstår vikten av att lyssna, återkoppla och följa upp. Detta får inte vara personberoende, utan bör fungera mer systematiskt än det gjort tidigare. Olika kontaktvägar in försvårar och utmanar effektiviteten och behovet av återkoppling. Därför har vi under 2019 infört en ny kundtjänst som ”en väg in”. Genom att kanalisera alla inkommande ärenden till ett ställe får vi bättre kontroll. Tanken är att vi på sikt ska kunna svara på alla enklare ärenden redan i kundtjänst. Ärendena registreras i vårt ärendehanteringssystem och vi kan själva säkerställa en bättre återkoppling till kunderna.

Fastighets- och it-drift

Vi är en stor fastighetsägare i Sollentuna och det är viktigt att ha fungerande fastighetsdrift och it, då många

människor påverkas av hur väl våra system fungerar. Ett driftstopp kan få konsekvenser i människors vardag till exempel när det gäller värme- och låssystem. Vi ansvarar även för känslig information, däribland personuppgifter, varför det skulle vara förödande om våra system inte levde upp till säkerhetskraven.

Vi genomför ett systematiskt informationssäkerhetsarbete med hjälp av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps nya metodstöd. Här ingår bland annat informationsklassificering och kartläggning av skyddsvärd information. Det är viktigt att ha kontroll oavsett om informationen finns i molntjänster, lokala servrar och telefoner eller på papper. Den nya tillämpningen av dataskyddsförordningen, GDPR, innebär en ökad säkerhet. Det arbetet startade vi redan under år 2017. Idag är GDPR-arbetet en integrerad del av nyanställningsförfarandet och vi genomför kontinuerliga utbildningar och ”städdagar” då vi säkerställer att inget känsligt material ligger löst.

För att säkerställa övervakning och driftoptimering av Sollentunahems energianläggningar krävs en säker och väl utbyggd fastighetsdrift. Våra energianläggningar är till 100 procent utrustade med datoriserad styrning och övervakning. För att hitta smarta energilösningar är det viktigt att följa med i utvecklingen inom styr- och reglerteknik, framför allt när det gäller effektstyrning, temperaturstyrning och energilagring. Genom samarbete med vårt systerbolag SEOM (Sollentuna Energi & Miljö) samt leverantörer arbetar vi för att hitta lösningar som leder till en hållbar utveckling. Vi har under året inte haft några kända intrång eller större driftstopp. Vår partner inom it-drift redovisar tillgänglighets- och avvikelssiffror vid varje månadmöte. Datorer och servrar säkerhetsuppdateras regelbundet.

Digital utveckling

Hur vi följer med i den digitala utveckling som sker i vår omvärld är avgörande för hur vi kommer att lyckas med att vara ett hållbart företag. Vår ambition är att vara en effektiv organisation, där vi använder våra tekniska resurser, befintliga system och det marknaden erbjuder som är affärsmässigt hållbart. Sollentunahem ska arbeta med att ta fram relevant digital miljöinformation som berör hållbarhetsfrågor och som ska finnas lättillgänglig för hyresgäster via våra digitala kanaler. Risken med att inte följa med i utvecklingen är att system blir omoderna, vilket ökar risken för driftstopp och att effektiviteten hämmas. Vi behöver säkerställa att vi skapar de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster och medarbetare.

Kompetens

För att vi ska lyckas med vårt uppdrag är det avgörande för oss att ha medarbetare som har rätt kompetens för sina roller, framförallt då vi har stora kommande utmaningar med nybyggnation och försäljningar. Sollentunahem arbetar även aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, för att kunna matcha den kompetens som vi har behov av. Vi genomför årliga medarbetarundersökningar. Resultatet följs upp i hela bolaget och alla medarbetare deltar för att diskutera och reflektera över resultatet. Därefter väljer vi gemensamt ut de viktigaste områdena och arbetar övergripande vidare med dem för att förbättra arbetsmiljön och arbetsplatsupplevelsen. I en mer övergripande kompetensförsörjningsstrategi har befattningsbeskrivningar tagits fram som ett första steg, för att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats. Under året har vi också fortsatt det viktiga arbetet med att kartlägga företagets processer för alla verksamhetsdelar samt att utse processägare. Genom att klarlägga ansvar och befogenheter förtydligas ansvaret, vilket säkerställer en god kvalitet såväl internt som externt.

Sociala risker

Arbetsmiljö

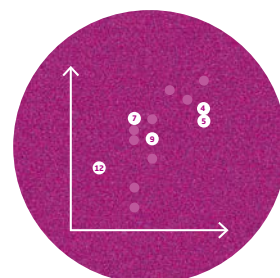
Vi är måna om att våra anställda mår bra och har en god balans mellan arbete och fritid. Därför har vi exempelvis ett friskvårdsbidrag och uppmuntrar alla anställda att vara aktiva i vår idrottsförening. Dessutom har alla anställda en halv arbetsdag per år som kan ägnas åt friskvårdsaktiviteter tillsammans med en eller flera kollegor. Vi anlitar även företagshälsovård som hjälper oss med olika hälsoaktiviteter.

För att förebygga arbetstoppar som kan leda till psykisk ohälsa anlitar vi vid behov konsult hjälp. Under 2019 har flera anställningar gjorts utifrån de framtagna befattningsbeskrivningarna, vilket lett till att ansvarsområden blivit mer utkristalliserade och därigenom ökat vår förmåga att agera inom våra olika områden. Som exempel kan nämnas den tekniska förvaltaren som anställts. En funktion som har myndighetskrav som huvudansvar och samtidigt avlastar flera andra tjänster.

Vi har en fortsatt låg sjukfrånvaro, både vad gäller kort- och långtidssjukfrånvaro. Tillbud och arbetsskador följs upp bland annat i samband med samverkansmöten i en central samverkanskommitté samt vid arbetsplatsträffar minst kvartalsvis. Tillbud rapporteras till HR som gör en årlig sammanställning och följer upp vidare åtgärder för att minska risken för kommande arbetsplatsskador.

Antikorruption och mutor

En risk för Sollentunahems förtroendekapital är om personalen inte är medveten eller förstår om och när något kan anses vara en muta eller korruption samt hur vi ska agera om något sådant uppdragas eller misstänks föreligga. Beslut ska vara affärsmässiga i alla avseenden och oberoende av personliga relationer. Risken vid mutor och korruption är ett skadat varumärke och förtroende för bolaget samt att beslut fattas som inte är för bolagets bästa. I förlängningen kan detta skada Sollentunahems ekonomi. Vår antikorruptionspolicy tydliggör var gränserna för



acceptabla förmåner och gåvor går och omfattar samtliga medarbetare, styrelsen samt andra personer som verkar på uppdrag av oss eller representerar Sollentunahem. För att etablera policyn i företaget har utbildning för samtlig personal erbjudits och en intern visuellblåsarhantering har införts. För att säkerställa att inga inkorrekt förmedlingar sker genomförs kvartalsvisa stickprovskontroller och alla bostadshyresavtal undertecknas från och med den 1 januari 2019 av två medarbetare, mot tidigare en. Under 2019 har inga förmedlingar som avviker från uthyrningspolicyn eller fall av korruption uppdragats.

Ansvarsfull upphandling och inköp

Det är viktigt för oss på Sollentunahem att ta vårt ansvar i hela leverantörsledet. Det är en utmaning, inte minst med tanke på att Sollentunahem till stor del är en beställarorganisation. När vi använder oss av underleverantörer och entreprenörer överläter vi en stor del av ansvaret och därmed även risken. Sollentunahems övergripande miljömål är att arbeta aktivt för att göra bra materialval ur miljö- och hälsosynpunkt. Gällande socialt ansvar ställer bolaget i dag krav i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU) på att leverantörer har en sund ekonomi, är registrerade i Sverige samt betalar arbetsgivaravgifter och bedriver systematiskt arbetsmiljöarbete. Utbildning i LOU har erbjudits samtliga anställda under året. Sollentunahem har kommit långt i flera avseenden i arbetet med att utforma upphandlingsunderlag som ställer tydliga krav på leverantörernas ansvar. Vi ser fortfarande risker i att det i dagsläget saknas resurser för uppföljning av avtalen. Det behövs system för systematisk uppföljning, utökade resurser samt stärkt kompetens för att säkerställa att kraven vi ställer efterlevs. Andelen köpta tjänster utgör en betydande del av vår ekonomi, vilket i sig kan vara en risk om inköpen inte sker affärsmässigt och kostnadseffektivt. Kommunens inköps- och upphandlingspolicy samt regler för miljökrav vid upphandling och inköp gäller sedan halvårsskiftet 2018 även för Sollentunahem. Under 2019 startade ett arbete med att utveckla våra upphandlingskrav och rutiner avseende hållbarhetsperspektivet samt uppföljning av våra upphandlingar. Planen är att de nya kraven och rutinerna ska vara klara under första halvåret 2020.

Boendemiljöer för alla

Vi vill vara ett inkluderande företag med fastigheter som kan tillgodose hyresgästernas olika behov och skiftande betalningsförmåga. Vårt utbud ska variera avseende bland annat kommundel, byggnadsstil, byggår, kategoriboende, lägenhetsstorlek och hyresnivå. Det är ett komplext uppdrag, där den främsta risken består i att balansera bolagets lönsamhetskrav med ett varierat fastighetsbestånd som driver kostnader för administration, olika underhåll, skiftande områdesförnyelse och nybyggnation för olika behov.

Rörligheten på bostadsmarknaden är tydligt begränsad och möjligheten att komma åt en bostad i regionen liten. Allra svårast är det för resurssvaga grupper eller nytillkommande på bostadsmarknaden som ungdomar eller inflyttade utan kapital. Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar vi på olika sätt för att öka möjligheten för nytillkommande på bostadsmarknaden. Under december 2018 trädde en ny uthyrningspolicy i kraft vilken syftar till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och möjligheterna för nytillkommande att komma in på samma marknad. Vidare arbetar vi tillsammans med kommunen för att de med särskilda skäl ska få bostad. Vi har också kategoriboenden för seniorer och unga vuxna (ungdomslägenheter) vilka inte kan sökas av andra grupper. Med kommande nyproduktion kan vi också fortsätta ge delvis förtur till befintliga hyresgäster för att erbjuda dem som står i vår kö ett större utbud av lägenheter i olika lägen och kostnadsnivå.

Sollentunahem är sedan delningen ett mindre bolag med cirka 60 procent av hyresmarknaden i Sollentuna kommun. Det märks dock inte på bostadsmarknaden då vi tills vidare fortsätter att förvalta även de cirka 1 500 lägenheter som har delats till systerbolagen Sollentunafastigheter 2 och 3. Med försäljningen av dessa bolag till långsiktiga privata hyresfastighetsägare ser vi fram emot både konkurrenter och samarbetspartners som kan hjälpa till att skapa boendemiljöer för Sollentunaborna.

Mångfald och olika perspektiv

Sollentunahem strävar efter att spegla dagens samhälle. Medarbetare med olika bakgrund är en tillgång i verksamheten och i dialogen med våra kunder och andra

Nyckeltal - sociala risker

Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	Mål* 2018-2020	Mål* 2030
Sjukfrånvaro (%) *	2,33	4,04	3,29	2,25	4,67	<4	<4
Tillbud (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	2	0	0
Personalomsättning (%) **	12	11	14,4	37,7	18,3	Ca 15	Ca 15
Arbetsplatsolyckor (antal)	i.u.	1	3	1	2	0	0
Kända fall av trakasserier (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	0	0	0	0

i.u. = ingen uppgift

* Totalt antal sjukfrånvarotimmar för samtlig personal under året/Totalt antal förväntade arbetade timmar för samtlig personal under året.

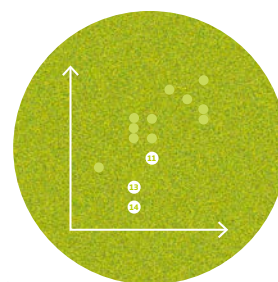
** Totalt antal tillsvidareanställda som slutat under rapportperioden/Antal tillsvidareanställda vid ingången av rapporteringsperioden (antal slutat inkluderar både interna och externa rörelser).

intressenter. En hållbar och jämlik arbetskultur där olikheter respekteras och människor mår bra, där diskriminering och trakasserier inte tolereras, är centralt för att vår verksamhet ska fungera. Våra processer är därför likabehandlande, och rutiner finns för hantering av kränkande särbehandling och trakasserier. I Sollentunahems likabehandlingspolicy som är en av grundpelarna i vårt hållbarhetsarbete tydliggörs vår syn och vårt förhållningssätt.

Miljömässiga risker

Energianvändning och CO₂-utsläpp

Sollentunahem anslöt sig till Allmännyttans klimatinitiativ i november 2018, i syfte att arbeta aktivt med klimat- och energifrågor och bidra med ökad kunskap till andra företag. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Med start 2008 deltog Sollentunahem i SABO:s energi-upprop "Skåneinitiativet", då målet var att minska energianvändningen med 20 procent. Sollentunahem klarade det målet först av alla deltagare och utsågs till "årets energiutmanare" redan 2014. Sedan dess har Sollentunahem fortsatt jobba för minskad energianvändning, bland annat genom investeringar i förnyelsebar energi via vindkraft och solceller. Vi har minskat vår energianvändning med 26 procent t.o.m. 2019 jämfört med



Nyckeltal - fjärrvärme

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019
Energi totalt (fjärrvärme normalårskorrigerat med Energiindex) (kWh/m ² , A _{temp})	135	132	135	129
Förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla (tkr)	*	*	28 475	26 947
Förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla (% del av totala driftkostnader)	*	*	12,76	12,00
Förbrukning fastighetsel (tkr)	*	*	11 650	12 014

* Förbrukning (tkr och del av totala driftkostnader) avser de fastigheter som tillhör Sollentunahem AB. Uppgifter om förbrukning för 2016-2017 finns endast för dåvarande AB Sollentunahem, dvs. även de fastigheter som efter fissionen tillhör andra bolag, därför har de uppgifterna inte tagits med här.

2007. Vi har identifierat ett antal sociala, ekonomiska och miljömässiga risker i vår hantering av energi-användningen. Om vi inte informerar medarbetare och hyresgäster om hur vi värnar om vår miljö, till exempel genom att utbilda i miljö- och energifrågor, finns risken att vi omedvetet tär på miljön. Vi ser även en risk i höjda energipriser, vilket påverkar vår lönsamhet. Att vi tappar de energibesparingar vi investerat i genom bristande energiuppföljning och optimering är också något som vi behöver ta i beaktande.

Avfalls- och återvinningsfrågor

Källsortering är viktig för att kunna återanvända, återvinna samt även använda brännbart avfall för energiutvinning. Det är även viktigt att vi tillsammans med vårt systerbolag SEOM (som ansvarar för avfallshantering) och vår avfallsentreprenör kontinuerligt informerar och utbildar våra hyresgäster och vår personal om vikten av källsortering. I alla våra bostadsområden har hyresgästerna möjlighet att källsortera sitt avfall. En del i vårt ansvar i avfalls- och återvinningsfrågor mynnar ut i hur vi ställer krav i våra upphandlingar för nyproduktion, underhållsprojekt samt årsentreprenörer. Kraven avser bland annat val av material och kemikalier. Inom företaget har vi enligt försiktighetsprincipen ersatt farliga kemikalier med mindre farliga alternativ. Alla kemikalier finns redovisade i kemikaliepärmar med tillhörande produktblad samt hanteringsanvisningar. Vi har även infört källsortering på alla våra arbetsplatser och mätningar av effektiviteten i sophanteringens fortsätter under 2020.

Vattenanvändning

Rent vatten och sanitet är ett av FN:s globala mål till år 2030 och utgör en förutsättning för en hållbar utveckling. Vi har tidigare genomfört projekt där vattenbesparande utrustning installerats i hela vårt bestånd och vi ställer krav på vattensparande utrustningar i vår nyproduktion. I våra senaste projekt Terrinen och Topplocket har system för individuell debitering installerats. Projekt Topplocket är Svanenmärkt.

Det finns både en ekonomisk och en miljömässig risk när det gäller vattenanvändning. Ekonomiskt utgör kostnaden för tappvatten en stor del av Sollentunahems driftkostnad. I Sverige har vi tidigare haft god tillgång på rent vatten, men under de senaste åren har vissa delar av landet haft problem under sommartid. Sollentunahem ska föregå med gott exempel och hushålla med vatten genom att fortsätta installera vattensparande utrustningar i nyproduktioner samt i befintliga fastigheter. Vi ska även ställa krav på individuell mätning i vår framtida nyproduktion. Vi ska också säkerställa att våra byggnaders avloppsvatten tas om hand på ett miljömässigt säkert sätt. Ytterligare en viktig åtgärd är att försöka påverka våra hyresgästers beteende när det gäller hantering av kall- och varmvatten samt vad som inte är lämpligt att hålla ut i fastighetens avloppssystem.

Nyckeltal - vattenförbrukning

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019
Vatten (liter/m ² , A _{temp})	1 222	1 216	1 241	1 310
Förbrukning vatten (tkr)	*	*	10 743	11 506
Förbrukning vatten (% del av totala driftkostnader)	*	*	4,81	5,12

*) Förbrukning (tkr och del av totala driftkostnader) avser de fastigheter som tillhör Sollentunahem AB. Uppgifter om förbrukning för 2016-2017 finns endast för dåvarande AB Sollentunahem, dvs. även de fastigheter som efter fissionen tillhör andra bolag, därför har de uppgifterna inte tagits med här.

FOKUSERAT ARBETE MOT OLOVLIG UTHYRNING

De senaste åren har Sollentunahem koncentrerat arbetet och skapat fler och tydligare rutiner för att upptäcka och ta tillbaka de lägenheter som olovligen hyrs ut i andra hand. Det är ett detektivarbete av stor betydelse för att bevara allmännyttans grundläggande syfte och komma till rätta med de orättvisor och den otrygghet som skapas i kölvattnet av den olovliga uthyrningen.

DEN STORA BOSTADSBRISTEN i Stockholm och den höga inflyttningen har medfört att den olovliga andrahandsmarknaden för hyresrätter i Stockholm växer för varje år. Det är en komplex marknad som omsätter stora belopp utanför skattesystemet och där det råder en laglöshet som i längden kan bli destruktiv för samhället i stort.

För Sollentunahem som allmännyttigt företag har arbetet mot den olovliga uthyrningen tre grundläggande syften: Att komma tillrätta med orättvisorna, att skapa trivsel och trygghet samt att kunna ansvara för att underhålla lägenheterna och bibehålla fastigheternas ekonomiska värde. Sedan 2015 arbetar Sollentunahem mer fokuserat med problematiken och idag har vi väl utvecklade rutiner för hur vi kan upptäcka, prioritera och följa upp situationer som verkar misstänkta.

Det dagliga arbetet kan liknas vid ett detektivarbete. Tips kommer in från fastighetsvärdar eller hyresgäster till vår utredare som gör en bedömning av vilka ärenden som bör prioriteras utifrån möjligheten att kunna få tillbaka lägenheten utan att alltför stora resurser läggs ned. Först prioriteras så kallade kombinationsärenden där det kan handla om både störningar, hyresskulder och olovlig uthyrning samtidigt. Efter det prioriteras fall där evakuering behöver ske på grund av direkta renoveringsbehov. Även aspekter som lägenhetens storlek vägs in. Det kan till exempel vara mer värt att satsa på att få tillbaka en femrummare som kan ges till en hel familj i behov av boende än en enrummare.

I många fall krävs en hel del undersökningsarbete för att bygga upp bevisningen. I vissa fall kan det vara svårt att prata med de boende då de kanske inte vågar berätta om andra, eller erkänna själva och riskera att bli av med sitt andrahandskontrakt. Ofta

krävs samarbete med polisen, skattemyndigheten och socialkontoret för att få fram alla bevis. Varje fall är unikt, en del ger med sig direkt, andra nekar tills Hyresnämnden blir inkopplad och några väljer att strida hela vägen. Och väntetiderna i rätten kan vara långa, ibland upp till två år. Hittills har vårt arbete varit framgångsrikt och vi vinner 70 procent av våra ärenden i Hyresnämnden och 100 procent i Hovrätten. 2018 kunde vi återta 75 lägenheter och 84 lägenheter under 2019.

Sollentunahem arbetar även förebyggande genom att informera hyresgäster via kundtjänst, hemsida och informationsblad i portarna om vilka regler som gäller. Den stora majoriteten av våra hyresgäster sköter sig exemplariskt och arbetet med att återta lägenheter riktar sig endast mot dem som försöker kringgå våra regelverk för egen personlig vinning.





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 februari 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



okal
erad?
unahem.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2019.

Ägarförhållanden

Sollentunahem AB ägs till 100 procent av Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) som i sin tur ägs till 100 procent av Sollentuna kommun. Bolaget har säte i Sollentuna kommun.

Aktiekapitalet uppgår till 350,3 miljoner kronor, där samtliga 350 300 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under år 2018 genomfördes en fission av AB Sollentunahem, där det gamla bolagets tillgångar och skulder delades upp mellan fem bolag varav ett är Sollentunahem AB. Under år 2019 har ordinarie verksamhet bedrivits i bolaget. Bolaget har genom förvaltningsavtal även förvalt bolagen Sollentunafastigheter 1–3 AB. Väsentliga händelser under året har varit att bolaget varit delaktiga i försäljningen av Sollentunafastigheter 1 AB, bolaget har även ombesörjt försäljningen av fastigheterna Traktören 6 och 7 genom hembud i bolaget Sollentunafastigheter 3 AB. Vd lämnade sin anställning i oktober, tillförordnad vd tillsattes i avvaktan på rekrytering. Bolaget har startat upp en ny kundtjänst med nytt arbetssätt ”en väg in”. Bolaget har också intensifierat arbetet med att komma igång med nyproduktion samt det planerade fastighetsunderhållet. Bolagets Resultat- och Balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2019.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Marknad

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2019 uppgår till 280 058 kvm varav lokaler utgör 41 750 kvm.

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2019 till 99,5 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 3,6 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 18,1 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 55 683 personer (55 333 personer 2018) anmälda.

Under 2019 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 1,35 procent från och med den 1 januari. Hyresförhandling avseende 2020 pågår vid tidpunkten för fastställandet av denna rapport.

Lokalerna i beståndet (13,7 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2019 en uthyrningsgrad om 89,5 procent.

Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 3 832 lägenheter, 190 lokaler samt 2 788 garage- och parkeringsplatser.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av NAI Svefa per den 31 december 2019. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,1 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 1,9 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms marknadsvärdet för Sollentunahems fastigheter överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,2 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Resultatet

Årets resultat efter skatt uppgår till 108 miljoner kronor jämfört med 25 miljoner kronor föregående år.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 52,6 miljoner kronor.

Ett koncernbidrag med belopp 150 miljoner kronor har erhållits från Sollentunafastigheter 3 AB.

Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,3 miljarder kronor (1,3 miljarder kronor 2018). Genomsnittsräntan för året uppgår till 1,04 procent. Lånen säkerställs mot kommunal borgen samt med pantbrev.

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

Bolagets checkkredit uppgår till 145,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,6 år och räntebindningen till 2,4 år på befintliga lån.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen är mycket stor och i dagsläget ser vi inga risker för vakanser i det befintliga bostadsbeståndet. Det är dock av yttersta vikt att noggrant analysera efterfrågan och betalningsviljan inför kommande nyproduktion, då utbudet av nya lägenheter med högre nyproduktionshyra är i balans med efterfrågan både i ett flertal tillväxtkommuner i landet men också i Storstockholm.

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

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

Räntenivån är mycket låg, så även för Sollentunahem AB. De nya regler för begränsade ränteavdrag som infördes 2019 kan komma att påverka fastighetsbolagens lönsamhet framgent. Hur finansieringen av kommande nyproduktion hanteras blir därför extra viktigt för bolaget och kommunkoncernen där ett tätare samarbete med gemensam strategi blir avgörande.

Hållbarhetsrapportering enligt 6 kap ÅRL

Bolaget har valt att upprätta en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6:10.

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	415 911	418 582
Resultat efter finansiella poster (tkr)	43 867	54 756
Avkastning på eget kapital (%)	10,95	2,96
Balansomslutning (tkr)	2 390 017	2 221 303
Soliditet (%)	41,4	38,0
Antal anställda	71	59

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	350 300	407 299	25 029	782 628
Omdisposition av föregående års resultat		25 029	-25 029	-
Utdelning		-5 184		-5 184
Årets resultat			108 462	108 462
Vid årets utgång	350 300	427 144	108 462	885 906

Förslag till resultatdisposition för Sollentunahem AB

Till årsstämman förfogande står: Kronor

Balanserat resultat	427 143 974
Årets resultat	108 462 064
Totalt	535 606 038

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	8 600 000
Att balansera i ny räkning	527 006 038
Totalt	535 606 038

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § (24,55 kr/aktie)

Styrelsen i Sollentunahem AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 30 mars 2020 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 8 600 000 kronor, varav 5 000 000 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 Sollentunahem AB uppgår till 535 606 038 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

Med hänsyn till det egna kapitalet i Sollentunahem AB anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna Stadshus AB:s hemställan om en utdelning om 8 600 000 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	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	365 715	368 761
Övriga förvaltningsintäkter	4	50 195	49 821
Summa Nettoomsättning		415 910	418 582
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-224 546	-223 408
Underhållskostnader	8	-28 678	-29 313
Fastighetskatt		-6 925	-7 532
Driftnetto		155 761	158 329
Av- och nedskrivningar	9	-66 263	-70 849
Bruttoresultat		89 498	87 480
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 10, 11	-22 274	-17 579
Försäljning, utrangering fastigheter	12	-6 450	-
Rörelseresultat		60 774	69 901
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 985	-15 242
Resultat efter finansiella poster		43 868	54 756
Bokslutsdispositioner	13	95 630	-19 094
Resultat före skatt		139 498	35 662
Skatt på årets resultat	14	-31 036	-10 633
Årets resultat		108 462	25 029

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 954 591	2 000 790
Inventarier	16	29 619	31 358
		1 984 210	2 032 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	22 882	20 762
Andra långfristiga fordringar	18	40	40
		22 922	20 802
Summa anläggningstillgångar		2 007 132	2 052 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		698	417
Fordringar hos koncernföretag		160 244	13 782
Övriga fordringar	19	28 082	30 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 510	4 338
		202 534	49 455
Kassa och bank	21	135 021	5 481
Koncernkonto		45 330	113 417
Summa omsättningstillgångar		382 885	168 353
SUMMA TILLGÅNGAR		2 390 017	2 221 303

Belopp i Tkr	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		350 300	350 300
		350 300	350 300
Fritt eget kapital			
	22		
Balanserad vinst eller förlust		427 144	407 299
Årets resultat		108 462	25 029
		535 606	432 328
Summa eget kapital		885 906	782 628
Obeskattade reserver			
	23		
Akkumulerade överavskrivningar		28 167	21 811
Periodiseringsfonder		105 137	57 123
		133 304	78 934
Avsättningar			
Övriga avsättningar	24	2 066	523
		2 066	523
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	25	913 450	1 014 450
		913 450	1 014 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	356 000	255 000
Leverantörsskulder		17 169	20 631
Skulder till koncernföretag		18 818	28 213
Skatteskulder		25 226	4 069
Övriga kortfristiga skulder	26	3 714	2 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	34 364	33 891
		455 291	344 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 390 017	2 221 303

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Siffror i parentes avser föregående års siffror.

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 direkt avskrivningskrav, 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 erfarenhet av jämförbara fastigheter.

Intäktsredovisning

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

Koncernbidrag

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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 intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.

Företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 7.

Ersättningar 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 formella, 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. Skatt 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 och underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med en skattesats på 20,6%. Effekter av förändringen i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde 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	År
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Inre ytskikt och vitvaror	15
Fasad	40-60
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	30-45
Ventilation	25
Transport	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Inventarier	5
Vindkraftverk	25

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindnings- tid i låneportföljen samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar netto redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalets 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.

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2019	2018
Bostäder	325 812	321 317
Lokaler	25 713	33 502
Övrigt	14 190	13 942
Summa	365 715	368 761

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av bostäder, garage- och parkeringsplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till fem år, men även längre avtal förekommer. Hyresavtal avseende bostäder, garage- och parkeringsplatser 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	2019	2018
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	24 522	23 116
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	37 064	37 762
Summa	61 586	60 878

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 3 070 tkr (2 972 tkr).

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	35,7%	39,5%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom samma koncern	14,9%	12,9%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2019	2018
Övriga förvaltningsuppdrag	38 694	37 304
Försäkringsersättningar	1 826	5 213
Återvunna fordringar	689	355
Ersättningar från hyresgäster	4 822	3 238
Övriga sidointäkter	4 164	3 711
Summa	50 195	49 821

Not 5 Personal

Medelantalet anställda under året har varit 65 st (57) varav 27 kvinnor (21) och 38 män (36). Antalet anställda vid årets slut var 71 st (59) varav 31 kvinnor (24) och 40 män (35).

Tkr	2019	2018
Löner och andra ersättningar	34 337	31 197
Sociala kostnader	15 913	14 557
varav pensionskostnader	4 153	3 982
varav pensionskostnader för styrelse och vd	414	121

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och vd	2 246	1 889
övriga anställda	32 091	29 308

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

Styrelsen bestod 2019-12-31 av fyra kvinnor (tre) och två män (en). Företagets ledningsgrupp bestod 2019-12-31 av fyra kvinnor (tre) och fyra män (fyra).

Under räkenskapsåret har bolagets vd avgått och processen för att rekrytera en ny vd har påbörjats.

Not 6 Driftkostnader

Tkr	2019	2018
Fastighetsskötsel	-28 943	-28 277
Reparationer	-22 140	-34 385
El	-12 014	-11 650
Vatten	-11 506	-10 743
Sopor	-7 683	-8 125
Fjärrvärme och fjärrkyla	-26 947	-28 475
Tomträttsavgäld	-867	-724
Fastighetsförsäkring	-2 093	-3 036
Kabel-tv	-1 352	-1 396
Hyres- och kundförluster	-1 872	-953
Fastighetsanknuten administration	-72 789	-78 922
Övriga driftkostnader	-36 340	-16 722
Summa	-224 546	-223 408

Not 7 Leasingavtal - leasetagare**Operationell leasing**

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

Tkr	2019	2018
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	796	796
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	3 185	3 185
Summa	3 981	3 981

Not 8 Underhållskostnader

Tkr	2019	2018
Planerade lägenhetsunderhåll	-22 434	-18 369
Planerade lokalunderhåll	-508	-518
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-5 736	-10 426
Summa	-28 678	-29 313

Not 9 Av- och nedskrivningar

Tkr	2019	2018
Byggnader	-63 704	-65 652
Markanläggningar	-416	-338
Datorer	-90	-140
Inventarie- och maskiner fastighetsförvaltning	-1 676	-1 705
Fordon	-376	-668
Nedskrivning	-1	-2 346
Summa	-66 263	-70 849

Not 10 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 marknadsföring som avser företaget ingår som helhet.

Tkr	2019	2018
Personalkostnader	-12 005	-7 733
Övrigt	-10 269	-9 846
Summa	-22 274	-17 579

Not 11 Arvode till revisorer

Ernst & Young

Tkr	2019	2018
Revisionsuppdrag	-468	-347
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-110	-131
Summa	-578	-478

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 12 Försäljning, utrangering fastigheter

Tkr	2019	2018
Försäljning	-50	-
Utrangering	-6 400	-
Summa	-6 450	-

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	2019	2018
Periodiseringsfond, årets avsättning	-52 629	-17 046
Periodiseringsfond, årets återföring	4 615	4 493
Överavskrivningar inventarier	-6 356	-6 541
Erhållna koncernbidrag	150 000	-
Summa	95 630	-19 094

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2019	2018
Skatt hänförlig till tidigare år	633	146
Aktuell skatt	-33 788	-11 250
Uppskjuten skatt	2 119	471
Summa	-31 036	-10 633

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		139 498		35 662
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-29 853	22%	-7 846
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader		-15 091		-15 034
Förändring uppskjuten skattefordran		2 120		471
Skatt hänförlig till tidigare år		633		146
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-69		-40
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		11 287		11 708
Schablonintäkt periodiseringsfond		-63		-38
Redovisad skatt		-31 036		-10 633
Effektiv skattesats	22,2%		29,8%	

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2019	2018
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 701 157	2 644 655
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	20 913	80 720
Avyttringar och utrangeringar	-15 463	-
Omklassificeringar	-116	-24 218
Vid årets slut	2 706 491	2 701 157

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-862 177	-796 525
Återförda avskrivningar på utrangeringar	9 063	-
Årets avskrivning	-63 704	-65 652
Vid årets slut	-916 818	-862 177

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-136 788	-134 441
Årets nedskrivningar	-	-2 347
Vid årets slut	-136 788	-136 788
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 652 885	1 702 192

Mark*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	224 835	224 835
Avyttringar och utrangeringar	-3 551	-

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-7 500	-7 500
------------------	--------	--------

Vid årets slut **-7 500** **-7 500**

Utgående planenligt restvärde mark **213 784** **217 335**

Markanläggning*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	8 494	8 494
Vid årets slut	8 494	8 494

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-2 913	-2 575
Årets avskrivning	-416	-338

Vid årets slut **-3 330** **-2 913**

Utgående planenligt restvärde markanläggningar **5 164** **5 581**

Tkr	2019	2018
Pågående ny- och ombyggnader		
Vid årets början	75 683	113 245
Investeringar	42 495	46 444
Kostnadsfört	-35 420	-3 287
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-	-80 720
Summa pågående ny- och ombyggnader	82 757	75 683
Summa Förvaltningsfastigheter	1 954 591	2 000 790
Taxeringsvärden byggnader och mark		
	4 290 657	3 313 251
varav mark	1 542 703	1 033 045
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman		
	6 159 110	5 873 380

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2019 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 6,1 miljarder kronor. Marknadsvärdena bedöms med hjälp av avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningar 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 detaljplanelagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är oberoende 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 ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Not 16 Inventarier

Tkr	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	54 444	54 785
Nyanskaffningar	403	-
Avyttringar och utrangeringar	-273	-146
Vid årets slut	54 574	54 639
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-18 529	-16 359
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	273	146
Årets avskrivning	-2 143	-2 512
Vid årets slut	-20 399	-18 725
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 556	-4 556
Vid årets slut	-4 556	-4 556
Redovisat värde vid årets slut	29 619	31 358

Not 17 Uppskjuten skatt

Tkr	2019	2018
Ingående uppskjuten skattefordran	20 762	20 291
Årets förändring	2 120	471
Utgående uppskjuten skattefordran	22 882	20 762

Uppskjuten skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Skattesatsen som tillämpas är 20,6%.

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Bolaget innehar 90 st aktier à nominellt 2 347 kr i SABO Försäkring AB. Aktierna är värderade till 0 kr. Bolaget innehar medlemskap i Husbyggnadsvaror Ekonomisk Förening med 40 tkr i insatskapital.

Not 19 Övriga fordringar

Tkr	2019	2018
Fordran skattekonto	26 826	30 386
Övriga fordringar	1 256	532
Summa	28 082	30 918

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2019	2018
Förutbetalda leverantörsfakturer	2 144	564
Upplupna intäkter	1 126	1 255
Övriga förutbetalda kostnader	10 241	2 518
Summa	13 511	4 337

Not 21 Kassa och bank

Tkr	2019	2018
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	135 021	5 481

Not 22 Förslag till resultatdisposition

	Kronor
<i>Till årsstämman förfogande står:</i>	
Balanserat resultat	427 143 974
Årets resultat	108 462 064
Totalt	535 606 038
<i>Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:</i>	
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	8 600 000
Balanseras i ny räkning	527 006 038
Totalt	535 606 038

Antal aktier uppgår till 350 300 st med ett kvotvärde på 1 000 kr/st.

Not 23 Obeskattade reserver

Tkr	2019	2018
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	28 167	21 811
Periodiseringsfond 2014*	-	4 615
Periodiseringsfond 2015*	9 130	9 130
Periodiseringsfond 2016*	8 030	8 030
Periodiseringsfond 2017*	7 296	7 296
Periodiseringsfond 2018*	11 007	11 007
Periodiseringsfond 2019*	17 046	17 046
Periodiseringsfond 2020*	52 628	-
Summa	133 304	78 935

* Periodiseringsfond avsatt detta beskattningår

Not 24 Avsättningar

Tkr	2019	2018
Avsättning löneutfästelse	2 066	523
Summa	2 066	523

Not 25 Fastighetslån

Tkr	2019	2018
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	356 000	255 000
Lån med förfallodag inom ett till fem år från balansdagen	913 450	1 014 450
Summa	1 269 450	1 269 450

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument är inte upptagna i balansräkningen.

Tkr	Verkligt värde	Nominellt värde
Derivatinstrument		
verkligt värde 2019-12-31	-9 444	300 000
Swappar	-9 444	300 000

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

Not 26 Övriga skulder

Tkr	2019	2018
Momsskuld	732	301
Löneskatt, källskatt och sociala avgifter	1 937	1 504
Förskott från kunder	1 045	1 159
Summa	3 714	2 964

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	25 304	24 442
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 354	3 307
Upplupna räntekostnader	1 528	1 417
Upplupna driftkostnader	-	1 498
Övriga upplupna kostnader	4 178	3 226
Summa	34 364	33 890

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	2019	2018
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	994 347	994 347
Eventalförpliktelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	588	600

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunahem AB för år 2019-01-01-2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentunahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 Sollentunahem AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-48. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Sollentunahem AB för år 2019-01-01-2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunahem AB 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 21 februari 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2019.

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 IT-säkerhet. Granskningen återfinns som bilaga till denna rapport. Utifrån dokumentationsgranskningen har vi sett ett behov för bolaget att etablera interna rutiner och processer för områdena IT- och informationssäkerhet. Inom ramen för vårt uppdrag som lekmannarevisorer har avstäm-

ningsmöten ägt rum med bolagets ledning och bolagets revisorer där genomgång av den interna kontrollen skett. I samband med dessa möten har identifierade brister i den interna kontrollen redovisats och diskuterats. Vi bedömer att det finns behov av att stärka den interna kontrollen framförallt kopplat till bolagets styrning och uppföljning av projekt, i bokslutsprocessen samt kopplat till inköps- och utbetalningsrutiner. Vi kommer under kommande år att ha särskilt fokus i revisionen på vilka åtgärder som bolaget vidtar för att stärka den interna kontrollen bl.a. inom dessa områden.

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

Sollentuna den 28 februari 2020

Marija Babic

Ulf Zettervall

Av kommunfullmäktige i Sollentuna
utsedda lekmannarevisorer

Sollentunahem årsredovisning och hållbarhetsrapport 2019

Produktion: Typisk Form designbyrå

Illustration omslag och omslagets insidor: Elin Svensson, sid 15 (polis) Tobias Flygar
Omslagsillustrationen är en tolkning av Malmvägen där Sollentunahem har sitt huvudkontor.

Foto: Per Kristiansen, utom sid 8 Olaser/iStock, sid 10 och 11 Micke Lundström,
sid 13 Sollentunahem, sid 14, Sollentunahem (tårta och hisschakt), sid 31 Martin Öberg,
sid 33 Wildrose/iStock, sid 34–35 Olaser/iStock samt sid 49 Smarnad/Depositphotos.

Tryck: AB CA Andersson, Karlskrona 2020





Sollentunahem AB

Box 6059 • 192 06 Sollentuna

tel 08-626 08 00 • org.nummer: 559087-2445

www.sollentunahem.se