

SOLLENTUNAHEM 2020

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT





INNEHÅLL

DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM	5
VD HAR ORDET	6
AFFÄRSMODELL	8
ORGANISATION	9
LEDNING	10
STYRELSE	11
ÅRET SOM GÅTT	12
EST – TRYGGHET GENOM SAMARBETE I SOLLENTUNA	16
ESSET – MODERNA, MILJÖVÄNLIGA LÄGENHETER I EDSBERG	18
PLANERINGEN IGÅNG FÖR RENOVERING AV KLASRO	20
FÖRBÄTTRAT ARBETSSÄTT FÖR BÄTTRE FÖRVALTNING	22
VIDARE MOT NYA KLIMATMÅL	24
FÖREBYGGANDE SAMARBETE ÖKAR TRYGGHETEN	26
I KORTHET	28
LÄGENHETER OCH LOKALER	32
HÅLLBARHET PÅ ALLVAR	34
TRE POLICYDOKUMENT STÖDER HÅLLBARHETSARBETET	36
VÄSENTLIGHETSANALYS	38
BÄTTRE ARBETSMILJÖ OCH STÄRKT ENGAGEMANG	46
REVISORNS YTTRANDE	48
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	50
RESULTATRÄKNING	53
BALANSRÄKNING	54
KASSAFLÖDESANALYS	56
NOTER	57
UNDERSKRIFTER	64
REVISIONSBERÄTTELSE	66
GRANSKNINGSRAPPORT	68

Om rapporten

Rapporten 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 2020. 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

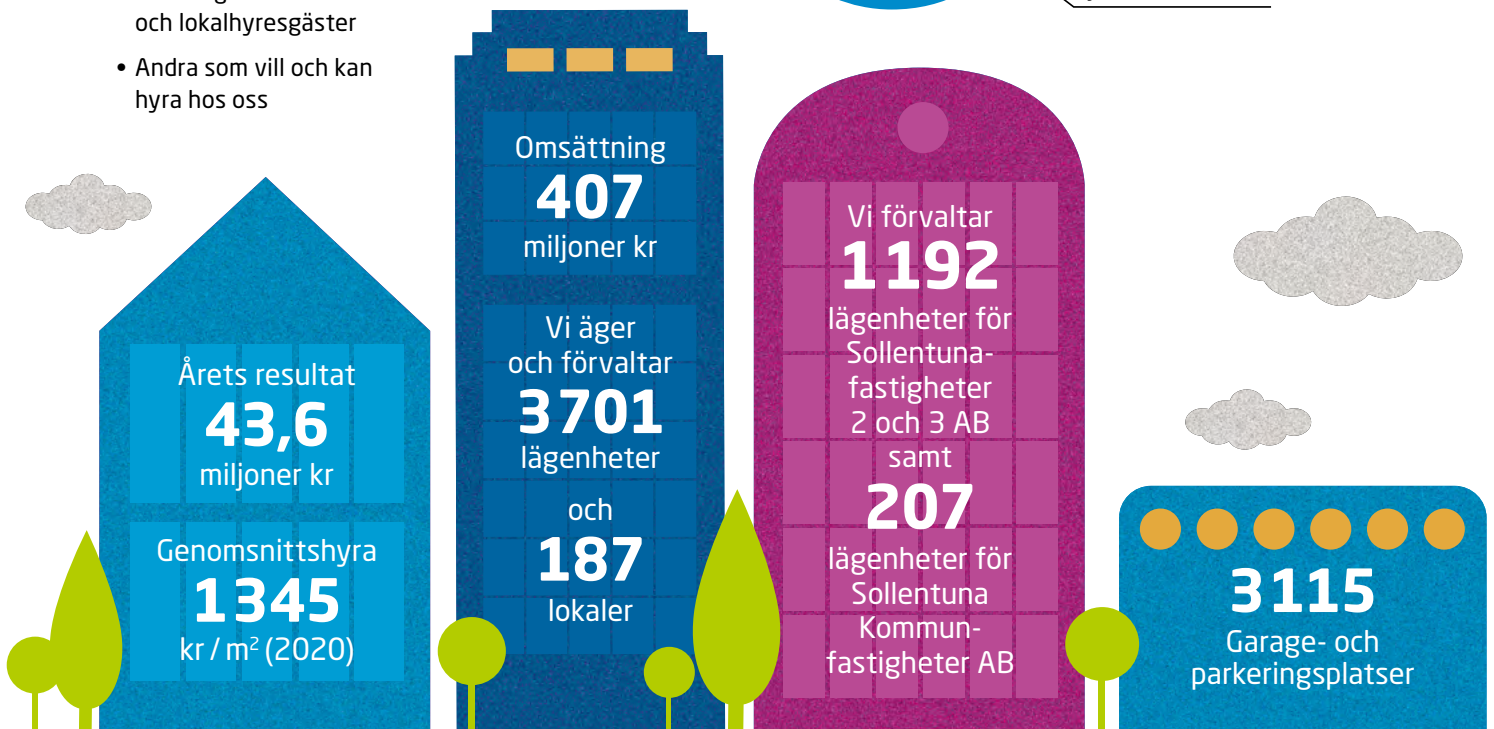
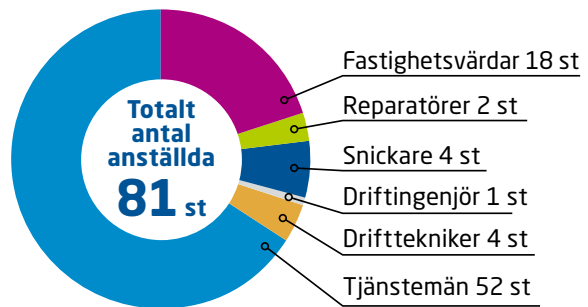



Vårt erbjudande

- 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





” Hållbarhet har alltid varit en viktig del av vårt arbete. Vi förstår att de beslut vi fattar idag kan få stor inverkan på kommande generationer.”

ANNA MELLSTRÖM, VD

MÅNGA LJUSPUNKTER – TROTS PANDEMIN

Sollentunahem har hanterat pandemin med framgång. Vi har börjat bygga nya lägenheter, och ökat både tryggheten i våra bostadsområden och engagemanget bland medarbetarna.

2020 VAR ETT ANNORLUNDA ÅR FÖR ALLA - pandemin påverkade hela vårt samhälle. På Sollentunahem bromsade vi icke-kritiskt arbete och underhåll i våra fastigheter under våren, för att göra en ordentlig riskanalys och ändra vårt arbetssätt – allt för att skydda kunder och medarbetare. Vi kan glädjande nog konstatera att Sollentunahems sjuktal har varit väldigt låga under hela året. Under hösten och vintern har våra hyresgäster återigen kunnat träffa våra kundtjänstmedarbetare och få hjälp i sina bostäder på ett tryggt och säkert sätt.

Sollentunahem har funnits i över 70 år och hållbarhet har alltid varit en viktig del av vårt arbete. Jag känner mig extra stolt över att vi vann första pris för vår satsning på energieffektivisering under 2020, och att vår planerade totalrenovering av fastigheterna i Klasro präglas av långsiktigt tänkande i materialval och energioptimering. I våra hus ska man kunna bo länge och med gott miljösamvete.

Jag har med glädje följt byggstarten på projektet Esset, ett förtätningsprojekt i Edsberg där vi skapar 133 moderna och miljövänliga lägenheter. I samma kvarter

renoverar vi fönstren i 1 000 lägenheter. Renoveringen ger en bättre energiprestanda, vilket är bra både för våra kunder och klimatet. Lika viktig som hållbarhet, är vår uppgift att skapa trygga bostadsområden. Under 2020 har Sollentunahem aktivt arbetat för ökad trygghet, tillsammans med kommunen och polisen. Vi har bland annat förbättrat belysningen i Edsbergs centrum och arbetat med att öka integrationen. I vårt sommarjobbprojekt har ungdomar som bor i våra områden fått efterlängtade sommarjobb. Vi arbetar också medvetet och systematiskt för att förhindra olovlig andrahandsuthyrning. Genom vårt bosociala arbete ser vi till att våra hyresgäster betalar sin hyra i tid och kan bo kvar – vilket är en viktig bidragande faktor i att skapa trygga boendemiljöer.

Jag ser med förväntan fram mot 2021 då vi ska jobba vidare med vårt trygghetsarbete, förvalta och underhålla våra fastigheter på ett miljömässigt hållbart sätt, och inte minst: fortsätta det viktiga arbetet med att bygga 1 500 nya lägenheter till år 2029.

Anna Mellström, VD

AFFÄRSMODELL

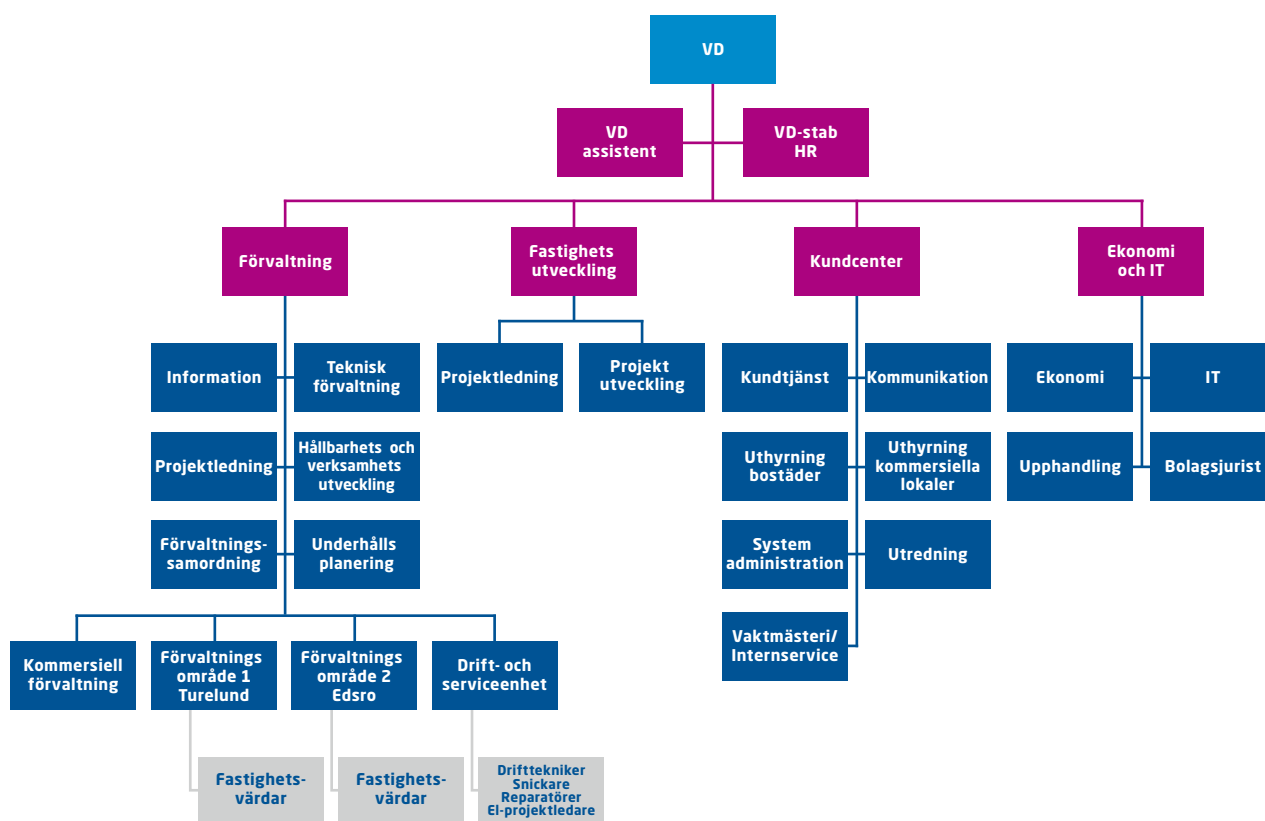
SOLLENTUNAHEMS FRÄMSTA UPPGIFT är att tillhandahålla bostäder i Sollentuna kommun till dem som anmält intresse i vår bostadskö. Hyresgästerna är huvudsakligen privatpersoner, men vi hyr även ut lokaler till företag och organisationer. Vi vill skapa miljöer som underlättar vardagen för våra bostadshyresgäster och som är trivsamma och trygga att leva och bo i. Lokalhyresgästerna spelar en viktig roll i det som vi kallar ”Levande bottenvåningar”, 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 efter 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 och projektledning.

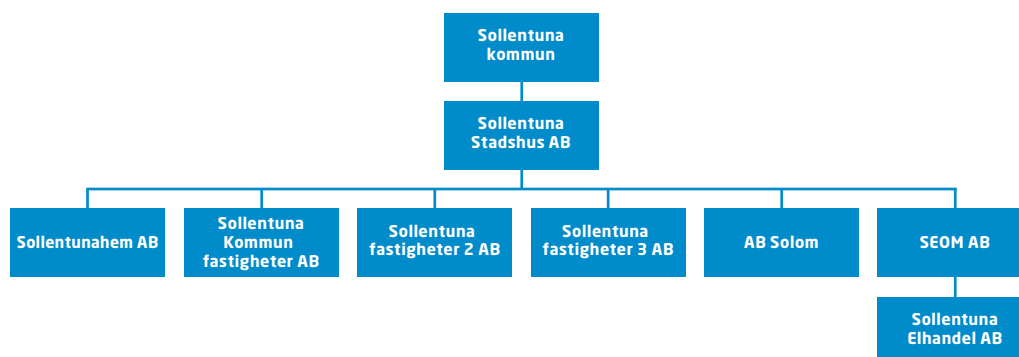
Målet med Sollentunahems verksamhet är att utveckla och tillhandahålla boenden som är attraktiva och hållbara över tid. Som ett allmännyttigt bostadsbolag ska och vill vi ta ett stort socialt ansvar. Vi ska kunna erbjuda boenden till människor med olika sociala och ekonomiska förutsättningar i alla situationer och skeden i livet. Det finns därför bostäder avsatta för sociala ändamål, vilka förmedlas via Sollentuna kommun. 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 hyresgäster samt planering, drift och underhåll av alla fastigheter.

Kundcenter

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

Fastighetsutvecklingsavdelningen

Ansvarar för nyproduktion och större ROT-projekt.

Ekonomi- och IT-avdelningen

Ansvarar för Ekonomi, finansiering, löneadministration, upphandling, avtal, juridik, IT och system.

VD-staben

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



Anna Mellström,
VD



Karin Aita,
HR-ansvarig



Frank Hagberg,
CFO



Mimmi Calles Hedenberg,
förvaltningschef



Anders Edwall,
interim fastighetsutvecklings-
chef



Maria Lindblom,
kundcenterchef



Lena Messing,
VD-assistent

STYRELSE

Styrelse

Sollentunahems styrelse består av 6 ledamöter och 6 suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från den 1 januari 2020 intill årsstämman 2021.

Årsstämma 2021 hålls den 12 april.



Maria Stockhaus,
ordförande



Hanna Clerkestam,
1:e vice ordförande



Katarina Roa Godoy,
2:e vice ordförande



Seppo Karmitsa,
ledamot



Mi Irveland,
ledamot



Tomas Franzén,
suppleant



Anders B Lundberg,
suppleant



Bengt Wånggren,
suppleant

Inte med på bild: Tahir Qureshi, ledamot, Björn Dellås, suppleant, Tommy Smedberg, suppleant, Per Wångstedt, suppleant.

ÅRET SOM GÅTT



ROSA FÖR TRYGGHET

Rosa västarna kvällsvandrar

Möjligheternas kvinnor är svåra att missa i sina rosafärgade västar när de kvällsvandrar på Sollentunas gator. I ur och skur vandrar de för att sprida trygghet och bygga relationer med alla som bor i området, framförallt med barn och ungdomar. Sollentunahem står för lokalen på Malmvägen 12C.



NYTT FÖR UNGA

Invigning av våra ungdomsbostäder i Edsberg

De håller en hög standard samt är byggda på ett miljömässigt och hållbart sätt. Totalt är det 76 lägenheter. Ungdomsbostäderna består av enrumslägenheter på 22,5 kvadratmeter. Dessa ungdomsbostäder kan sökas av personer i åldrarna 18-27 år. De nya ungdomslägenheterna är modernt inredda med parkettgolv, kökspentry med inbyggd mikro samt badrum med kaklad duschhörna och handdukstork, samt förråd.

ETT SPADTAG FÖR 133 NYA LÄGENHETER

Nu börjar vi bygga kvarteret Esset

13 juni togs första spadtaget för kvarteret Esset med 133 nya lägenheter på Ribbings väg i område Edsberg. Ett betydelsefullt steg i nyproduktionen som Sollentunahem planerar med totalt 1 500 lägenheter fram till år 2029. Projektet är ett förtätningsprojekt där en ny detaljplan för befintlig kvartersmark arbetats fram och som vann laga kraft 2016. Förutom lägenheterna som är fördelade i fyra olika huskroppar omfattar projektet garage, nya parkeringsplatser utomhus, nya miljöhus och delvis ny gårdsmiljö.

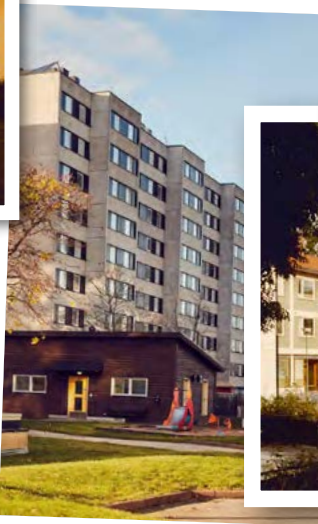




SOLLENTUNAHEM 70 ÅR

För Sollentuna då som nu

1950 bildades Sollentunahem och företaget har sedan dess försett Sollentunaborna med bostäder och lokaler. På bilderna syns ett axplock med både gammalt och nytt.





MÖT JUNIORLAGET

Sommarjobbare för trevligare utemiljö

Årets sommarjobbare Juniorlaget fick mycket gott omdöme och positiva kommentarer för arbetet i våra ytterområden. Åtta ungdomar och en arbetsledare samlades på morgonen. De tog sig snabbt runt mellan gårdarna i en minibuss. Tillsammans jobbade de i varje område och dessutom fick de individuella uppgifter att ansvara för. Alla ungdomar i Juniorlaget är boende inom Sollentunahems bestånd, vilket också avspeglades i deras stora engagemang.

PANDEMIN

Säkra hyresgäster och medarbetare

Sollentunahem har arbetat hårt för att skydda både medarbetare och hyresgäster. Bland annat ringde vi upp alla boende som fyllt 67 för att erbjuda assistans. Tack vare klara regler enligt företagets riskanalys har Sollentunahem kunnat ge bra service på ett säkert sätt till hyresgästerna under hösten. Samtidigt har sjukfrånvaron bland Sollentunahems medarbetare varit låg: under 4 procent över hela året.



BÄST PÅ ENERGIEFFEKTIVISERING

Sollentunahem vann första pris i kategorin **Energieffektivisering** i tävlingen "Bästa Klimatinitiativ 2020", som arrangeras av Sveriges Allmännyttas.

Priset delades ut på Klimat- & Energikicken den 24 november. Klimatinitiativet är ett uppdrag initierat av Sveriges Allmännyttas för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energi-användningen ska minska med 30 procent. Idag deltar 181 medlemsföretag, däribland Sollentunahem, som tillsammans har närmare 690 000 lägenheter.



TRYGGARE LJUS I EDSBERG

Trygghetsskapande på torget

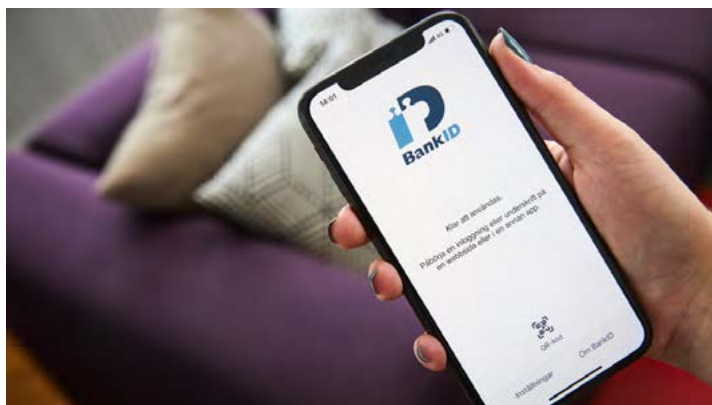
Se vad ljusst och fint det blev i Edsbergs Centrum med nya gatlyktor, extra spotlights samt en ny slinga i trädet. En satsning har gjorts för att få Edsbergs Torg mer upplyst, såväl i centrumet som i trapporna som leder till och från torget. Dessutom har vi beskurit buskar och träd för ett ljusare, tryggare torg.

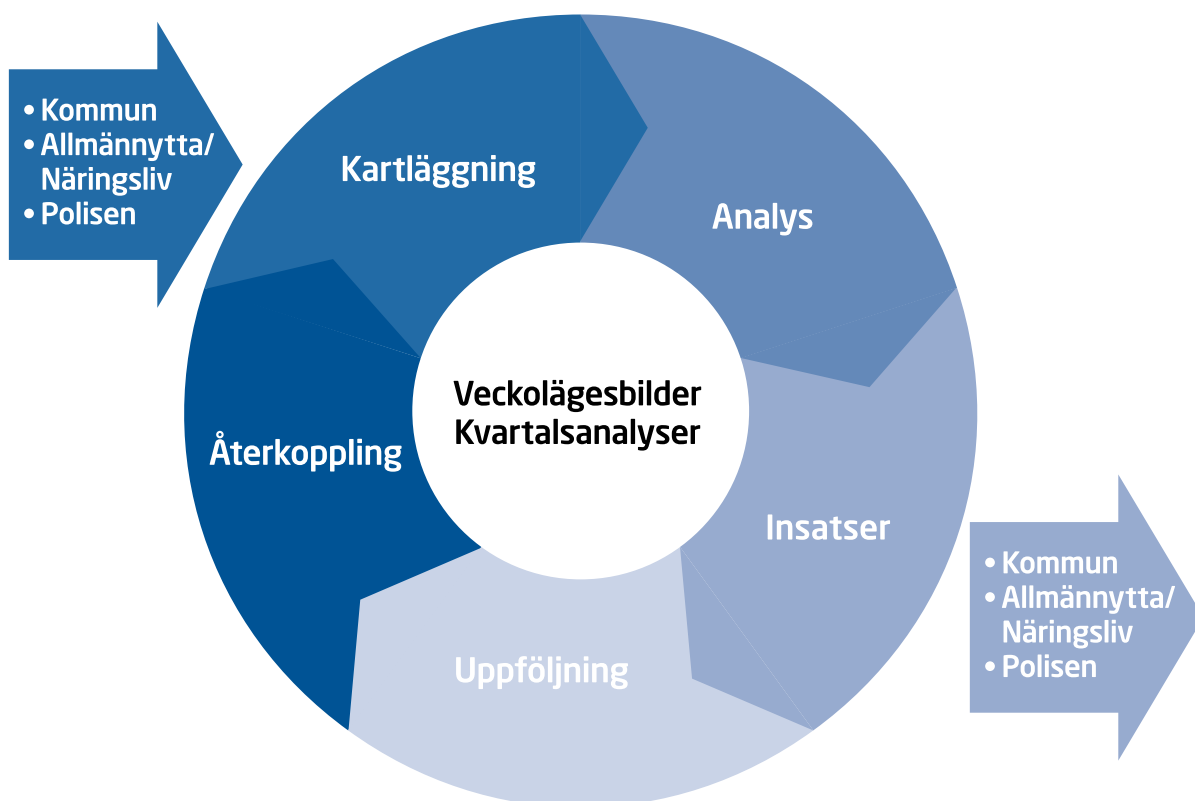


ENKLARE INLOGGNING

Ännu smidigare att logga in på Mina sidor

Med hjälp av mobilt BankID går det ännu smidigare att göra ärenden på Mina Sidor. Hyresgästen behöver inte längre hålla reda på något lösenord om de har mobilt BankID installerat på sin smartphone. Det gör det enklare att hålla uppgifterna uppdaterade, vilket ger en snabbare process när man t. ex. erbjuds en bostad.





KÄLLA: OMARBETAD BILD, ORIGINAL EMBRACE/EST

EST – TRYGGHET GENOM SAMARBETE I SOLLENTUNA

Samarbetet mellan kommunen, dess bolag och polisen startades 2017 i form av projektet EST – Effektivt samarbete för trygghet. Syftet var dels att hitta ett sätt att skapa en enhetlig informationskanal inom kommunen gällande störningar och oroligheter, och dels att få till ett fungerande samarbete mellan kommunens olika aktörer för ökad trygghet.

SEDAN STARTEN HAR detta arbete kommit en bra bit i sin utveckling och är idag ett viktigt redskap för både kommunen och deras olika aktörer, för att kunna göra analyser och skapa en bättre och tryggare miljö för kommuninvånarna.

För Sollentunahems del har det inneburit att vi tillsammans med andra kommunala verksamheter har kunnat samordna våra resurser på ett bättre sätt.

Samtidigt har vi fått tillgång till resurser i en annan utsträckning än om vi inte haft samarbetet.

Sedan start har EST-gruppen arbetat med område Tureberg och Edsberg och under 2020 har Rotebro och Helenelund lagts till som två nya fokuskommundelar. Detta har resulterat i att Sollentunahem under det gångna året har utbildat fler inrapportörer och vi har tillsammans med polisen och kommunens övriga

” Det har under året även kommit forskning som visar att allmännyttan är en av de centrala aktörerna när det gäller att skapa trygghet i utsatta områden, vilket tillsammans med den nya trygghetsstrategin gör att Sollentunahem i allra högsta grad är en bidragande faktor till trygghetsskapandet i hela kommunen.”

resurser fångat upp problem i områdena som har skapat otrygghet för våra hyresgäster.

EST-gruppen har registrerat 1 848 händelser i inrapporteringsystemet, vilket har bidragit till en träffsäker lägesbild för samtliga av årets veckor. För att på ett bättre sätt kunna följa vad EST-gruppen har gjort under året så infördes ytterligare en modul i rapporteringssystemet. Detta har på ett betydelsefullt sätt ökat vår kapacitet till dokumentation, uppföljning och analysmöjligheter. Dessutom har EST under året startat fördjupningsarbeten gällande de, enligt polisens nationella operativa avdelning, utsatta områdena Edsberg och Tureberg. Detta har skett tillsammans med expertstöd från Malmö universitet.

För Sollentunahems del har detta inneburit att vår inrapportering av skadegörelser och liknande har

kunnat sättas in i ett större mönster och polis, socialtjänst och skola har kunnat agera på ett sådant sätt att tryggheten har kunnat stärkas i våra områden.

Den största nyheten för året har varit att kommunen i december satte målet att Sollentuna inte ska ha några utsatta områden med på polisens lista år 2030. Detta skapar en tydlighet för oss i vårt arbete, som kommer att konkretiseras ytterligare under 2021. Dessutom har Sollentuna kommun antagit en ny trygghetspolicy, där EST utgör en central del.

Det har under året även kommit forskning som visar att allmännyttan är en av de centrala aktörerna när det gäller att skapa trygghet i utsatta områden, vilket tillsammans med den nya trygghetsstrategin gör att Sollentunahem i allra högsta grad är en bidragande faktor till trygghetsskapandet i hela kommunen.



Sollentunahem, Sollentuna kommun och Polisen samarbetar för ökad trygghet. Här en polisman på Malmvägen.

ESSET – MODERNA, MILJÖVÄNLIGA LÄGENHETER I EDSBERG

Sollentunahem har som mål att bygga 1 500 nya lägenheter fram till 2029. Nu byggs nya hyresrätter i Edsberg, bland annat i kvarteret Esset.

KVARTERET ESSET ÄR BELÄGET strax intill Rösjöskolan med närhet till naturområden och ett sportfält, samtidigt som det är promenadavstånd till Edsbergs centrum. Här förtätar Sollentunahem kvarteret Esset på Ribbings väg med nybyggda hyresrätter som beräknas stå helt klara 2022. Mellan befintliga bostadshus kommer det att byggas fyra hus varav ett högre hus på 12 våningar. Totalt 60 lägenheter ska vara klara 2021 och 73 lägenheter beräknas vara klara 2022. Dessutom tillkommer ett nytt garage, nya parkeringsplatser utomhus, nya miljöhus och på vissa platser en ny innergårdsmiljö som ger ökad trygghet. Totalt blir det 133 nya lägenheter på Ribbings väg i Edsberg.

Moderna, miljövänliga och energieffektiva lägenheter

Sollentunahem bygger miljövänligt och energieffektivt. Såväl konstruktion som material ska ha låga underhållskrav och lång livslängd. Husen möter Sollentunahems krav på långsiktig förvaltning och energieffektivitet och rimliga boendekostnader.

Estetiskt tilltalande hus

Sollentunahems ambition är att bygga miljövänligt och energieffektivt. Entreprenören erbjuder standardiserade produkter som möjliggör lönsam förvaltning och rimliga boendekostnader. Produkten tar hänsyn till att såväl konstruktion som material ska ha låga underhållskrav och lång livslängd. Produkten har uppförts i flera kommuner med attraktiva miljöer och möter Sollentunahems krav på produkter för långsiktig förvaltning och energieffektivitet. De nya husens utseende tar avstamp i befintlig bebyggelse och smälter därför bra in i omgivningarna och tar hänsyn till den trivsamma kvartersmiljön.

Förtätning med många fördelar

Fördelarna med att förtäta är att vi använder vår egen mark. Det är ett kostnadseffektivt sätt att möta efterfrågan i vår bostadskö. Förtätning låter oss också maximera möjligheterna i detaljplanen genom att vi försöker få ut så många smarta och ytoptimerade lägenheter som möjligt. Det kostar att vidareutveckla en detaljplan och därför innebär förtätningen en ekonomisk fördel för våra hyresgäster. Men vi förstår också att när vi förtätar så påverkas de närboende, något vi jobbar aktivt med för att i möjligaste mån hantera på bästa sätt.

Projektet omfattar mer än bara husen

När de nya husen planeras och byggs omfattas även området kring bostäderna. Vi fokuserar särskilt på att skapa trygga områden med bra utemiljöer, belysning och gångstråk. Vi kommer göra mörka och otrygga gränder ljusare och tryggare, trimma träd och buskar för en öppen, trivsam miljö.

– I Edsberg kokar det i planeringen, mer än någon annanstans i Sollentuna. Vi satsar på Edsberg. För Sollentunahem är Edsberg ett prioriterat område där vi skapar bostäder för kommuninvånarna, säger Anders Edwall, t.f Fastighetsutvecklingschef.





Första huset i projekt Esset som blir klart under 2021 och består av 12 våningar i modern design.



I Klasro börjar ett omfattande renoveringsarbete som omfattar 199 lägenheter.

PLANERINGEN IGÅNG FÖR RENOVERING AV KLASRO

De tidstypiska tegelhusen i Klasro har ett behov av renovering och upprustning. 2020 började planeringen och dialogen med de boende.

KLASRO ÄR VÄLDIGT POPULÄRT bland de boende och husen har en tidstypisk karaktär från 1960-talet med sina röda tegelfasader. De fina husen ska nu fräschas upp och rustas för framtiden. Renoveringen kommer att inledas under 2021 och inflyttningen kommer att ske löpande under två år.

Det är 199 lägenheter fördelade på sex stycken trevåningshus som omfattas av renoveringen.

Klok men omfattande renovering

Renoveringsprojektet i Klasro sker i dialog med hyresgästerna med fokus på att vara hållbart och kostnadseffektivt. Det ska vara långsiktigt hållbara material. Vi kommer att genomföra en totalrenovering, där delar av ytterväggen, med alla dess ytskikt, kommer att bytas ut. Samtliga vitvaror byts ut i köket och det sätts in en ny spishäll och ugn. Alla golv byts ut och parkett sätts in i hela lägenheten och nu utförs ny elinstallation, enligt svensk standard. Valet av material blir mestadels trä och sten istället för linoleumplast.

Nytt, energisnålt och tryggt

Planlösningen behålls i största möjliga mån. Dock behöver det mesta bytas ut. Det installeras nya garderober, nya innerdörrar, handdukstork, ny toalett/badrum, trapphusen målas om och det blir nya säkerhetsdörrar till de lägenheter som saknar det. För att effektivisera energianvändningen tilläggsisolerar husen och taket byts ut.

Smart evakuering under arbetet

Under renoveringen kommer de boende att behöva evakueras. Här kan Sollentunahem erbjuda evakuering inom samma område på granntomten till nuvarande bostäder. Det gör att de boende kan fortsätta vardagslivet med barnen i samma skola och förskola, och nära till pendeltåg och övriga kommunikationer.

Hyresgästdialogen bygger broar

Till Klasro-projektet har Sollentunahem upprättat en Hyresgästdialog. Hyresgästdialogen underlättar samarbetet och ökar tryggheten och kundnöjdheten hos hyresgästerna.

Syftet med det är att skapa dialog mellan hyresgästernas och oss som renoverar deras nya bostäder och vi har en avsedd person som ansvarar för Hyresgästdialogen. Fokus ligger på att löpande ge information, samverka och skapa förutsättningar för att förvalta långsiktigt. För hyresgästerna ska det finnas både samlade och enskilda forum och chansen att ställa frågor och få känna sig trygga. Dessutom har Sollentunahem byggt en visningslägenhet, som hyresgästerna digitalt får besöka och bekanta sig med.

Sollentunahem ser till att den här typen av projekt är väl förankrade och att det ska vara hållbart, såväl socialt som ekonomiskt. Vi vill att renoveringen uppfyller hyresgästernas behov och att det blir en långsiktig lösning som bidrar till att hyresgästerna vill bo kvar och att området attraherar nya hyresgäster.

FÖRBÄTTRAT ARBETSSÄTT FÖR BÄTTRE FÖRVALTNING

Renoverade hissar, nya postfack, tydligare skyltar och nya system för fastighetsförvaltning. Så arbetar vi för att kontinuerligt underlätta för hyresgästerna.

UNDER 2019 PÅBÖRJADES renoveringen av hissar på flera adresser inom Sollentunahems bestånd och projektet beräknas vara klart under 2021.

Hissarna i Sollentunahems fastigheter besiktigas och får service varje år. Det är ett myndighetskrav för att ha säkra och fungerande hissar. Sollentunahem har valt att satsa lite extra på säkerheten för våra hissar och vi tog beslutet att renovera eller på vissa adresser helt byta ut hissarna mot nya. Arbetet började med de hissar som hade störst problem.

En plan för modernisering av hissar

Planen är att modernisera totalt 41 hissar och fram till idag har vi klarat av 33 hissar. Under 2021 kommer åtta hissar att renoveras eller bytas ut, bland annat i Edsberg.

För att i framtiden få ett jämnare serviceintervall där hyresgästerna påverkas mindre har Sollentunahem anställt en teknisk förvaltare som ansvarar för en kontinuerlig kontroll av Sollentunahems hissar. Skulle en hiss gå sönder och det saknas reservdelar kan det bli en viss väntetid, men genom den löpande kontrollen får Sollentunahem en minimerad risk att hissarna stannar på grund av oplanerade reparationer.

Nya postfack och hjälp med matkassar

Under hela projektet har samordnare Judit Lundholm haft löpande kontakt med hyresgästerna, vilket bidragit till en ökad positiv upplevelse och en bättre förståelse för att hissarna varit avstängda under serviceperioden. Vi har fortsatt fått hjälp från ungdomsföreningar som hjälpt våra hyresgäster med att bära matkassar, något som har varit ett mycket uppskattat inslag. De hyresgäster som av medicinska skäl inte har

kunnat bo kvar, har erbjudits evakueringslägenheter. Vi har även satt upp fällstolar i trapphusen för att underlätta för hyresgästerna under avstängningen av hissen. På vissa ställen har entréplanen målats om och försetts med nya, praktiska postfack.



Tydligare lekplatsskyltar

Våra lekplatser har fått nya, enhetliga lekplatsskyltar som innehåller adress och kontaktuppgifter vid en nödsituation, samt att information om att lekplatsen ägs och sköts av Sollentunahem. Då våra lekplatser ligger utspridda i kommunen är skyltarna anpassade så att våra hyresgäster lätt ska se lekplatsens namn och plats. Skulle en olycka ske så ska det vara tydligt vilken adress man behöver ha hjälp till. Sammantaget har 46 nya lekplatsskyltar placerats ut på Sollentunahems lekplatser.

Systemstöd och planering för bättre förvaltning

Ett bra förvaltningsarbete kräver bra planering. Under de senaste åren har Sollentunahem förbättrat sitt systemstöd genom att införa en bättre struktur i fastighetssystemet Vitec. Det hjälper till att påminna, planera och följa upp förvaltningsarbetet.



Samordnare Judit Lundholm framför de nya postfacken.

Sollentunahem har under 2020 rekryterat en underhållsplanerare, Johnny Boström. Syftet är att vi ska få en bild av vårt kommande underhållsbehov och kommande projekt som vi behöver göra.

– Jag är imponerad över hur Sollentunahem har ordning och reda i sina allmänna utrymmen. Det systematiska brandskyddsarbetet fungerar bra och det är rent och snyggt i trapphus och källargångar, säger Johnny.

Fastighetssystemet blir alltså en ytterligare hjälp att prioritera rätt åtgärder i rätt tid, för att planera underhållet på kort och lång sikt och ta fram årliga prioriterade underhållsprojekt. Här läggs även myndighetskontrollerna in, för en automatisk påminnelse om när det är dags att göra dem, vilket blir ett hjälpmedel för den interna uppföljningen. Dessutom uppdateras systemet med de olika tekniska livslängderna ett hus har. Exempelvis ger systemet förslag att fönster behöver bytas ut om fem år eller att taket behöver bytas ut om tio år och ger automatiska påminnelser. Våra hyresgäster kommer att uppleva att service och kontroller sker regelbundet. Ordning och reda, tack vare ett systemstöd.

Även hyresgästerna har ett ansvar

Ett strukturerat och mer systematiskt stöd underlättar

när Sollentunahems förvaltning nu ska arbeta på ett mer proaktivt sätt. Det ger oss en indikation när det är dags för viktiga, regelbundna kontroller av fastigheterna.

Exempel av kontroller som ska utföras är SBA (systematiskt brandskyddsarbete) som ska göras fyra gånger per år. I brandskyddsarbetet kan och bör hyresgästerna också hjälpa till genom att inte placera barnvagnar, cyklar eller skräp i våra allmänna utrymmen. Dels kan dessa föremål lätt börja brinna och dels kan de försvåra en eventuell utrymning vid brand.





” Vi ska minska vår energi-
användning med 30 procent
fram till 2030 och vi jobbar för
en fossilfri Allmännyttan.”

LARS-GÖRAN ANDERSSON,
DRIFT- OCH SERVICECHEF

VIDARE MOT NYA KLIMATMÅL

Sollentunahems energieffektivisering fortsätter med oförminskad fart mot Klimatinitiativets mål på 30 procent minskad energiförbrukning till år 2030. Under 2020 vann bolaget ytterligare ett pris för effektiviseringsarbetet.

SOLLENTUNAHEM JOBBAR LÅNGSIKTIGT mot att göra ett mindre avtryck på miljön.

– Vi ska minska vår energianvändning med 30 procent fram till 2030 och vi jobbar för en fossilfri allmännyttan, säger Lars-Göran Andersson, driftchef på Sollentunahem.

Genom planering och hårt arbete har Sollentunahem fram till 2020 minskat sin energianvändning med 26 procent. Den stora besparingen har att göra med att man 2019 installerade ett system där sensorer monterades in i varje lägenhet. Det skapar förutsättningar för

Sollentunahem att finjustera temperaturen i våra hus.

Systemet gör att vi kan läsa av värmen på olika punkter i huset och därefter göra justeringar i värmecentralerna på varje hus, där fjärrvärmen kommer in. På så sätt optimerar vi temperaturen och leder fram vatten med rätt temperatur till alla radiatorer i byggnaden.

– Våra försök visade att vi sparar cirka 12 kWh per kvadratmeter i snitt i alla våra hus, utan att hyresgästerna får det kallare inne i sina lägenheter. Därför beslutade vi att installera sensorerna i samtliga hus 2019

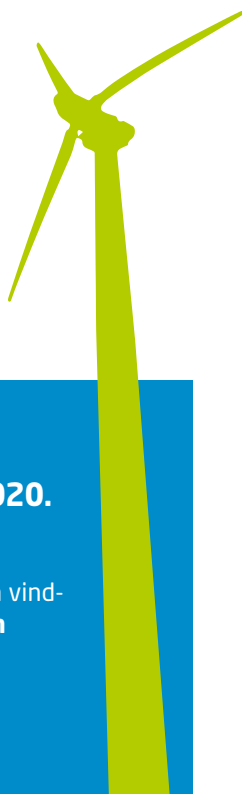
Sollentunahems vind- och solelsproduktion för 2020.

Vindkraftverk

Sollentunahem är delägare i en vindkraftpark i Dalarna, **6912 MWh**

Solceller

Malmvägen 10-16 **53 MWh**
Kv. Topplocket **135 MWh**



För att effektivisera måste man förbättra på flera plan.

– Vi har installerat frånluftsvärmepumpar som tar tillvara värmen i luften som ventileras ut ur husen, installerat rörelsestyrd belysning så att inte lamporna är på mer än de behöver vara och investerat mycket i våra styrsystem. Sammantaget sparar det mycket energi för alla våra hyresgäster och planeten i stort, säger Lars-Göran.

Att nå klimatmålen är en prioritet och för att Lars-Göran ska kunna arbeta mer övergripande har Sollentunahem anställt en driftingenjör. Han ska leda det dagliga arbetet, medan Lars-Göran ska arbeta mer strategiskt.

Sollentunahem har dessutom ett tätt samarbete med både Sollentuna kommun och Sollentuna Energi och Miljö för att spara energi. Under året har bolagen tillsammans tagit fram en energiplan för att både se till att det alltid finns tillräckligt med el i kommunen, men framför allt för att både kommunen och bolagen ska nå sina klimatmål.

– Ju mer samarbete vi har inom kommunen, desto mer fördelar får hyresgästerna, som färre elavbrott och att vårt bolag blir mer energisnålt utan att våra hyresgäster märker några konsekvenser av det, säger Lars-Göran.

och nu under 2020 har vi fintrimmat systemen, säger Lars-Göran Andersson.

För denna energibesparing vann Sollentunahem första pris i kategorin Energieffektivisering i tävlingen Årets bästa Klimatinitiativ 2020. Priset delas ut av Sveriges Allmännyttan.





Ali Saleh, utredare

FÖREBYGGANDE SAMARBETE ÖKAR TRYGGHETEN

För att skapa trygghet arbetar Sollentunahem både bosocialt och samarbetar med andra bostadsbolag. Allt för att alla hyresgäster ska kunna bo kvar.

Sollentunahem har under året som gått fortsatt att samarbeta med andra bostadsbolag för att öka tryggheten. Trygghet i boendet kan vara många olika saker. Att veta vilka dina grannar är, att inte bli störd i sitt hem och att du vet hur mycket hyran är i förväg. Ali Saleh är utredare och Joakim Nyström är bosocial utredare och tillsammans arbetar de för att så många hyresgäster som möjligt ska kunna bo kvar – även vid eventuella betalningssvårigheter. Dessutom jobbar de med att minimera antalet olagliga andrahandsuthyrningar.

Att bo kvar och betala hyra

Under det senaste året har vi på Sollentunahem fokuserat på att vara kravställande och konsekventa i våra beslut. I praktiken innebär det exempelvis att vi agerar direkt på störningar och följer upp varje ärende. Vi följer vårt ägardirektiv inom socialt ansvarstagande och vi jobbar hårt för att varje individ ska kunna behålla sitt hyreskontrakt.

– Vi vill låta hyresgästerna få en chans att göra rätt, därför kontaktar vi dem så fort det har blivit en

försenad hyra. Vi vill minimera risken för att obetalda hyror ska samlas på hög, säger Joakim Nyström. Efter ett uppdrag från regeringen så ska alla allmännyttiga bostadsbolag arbeta vräkningsförebyggande. Målet är att ingen ska behöva avhysas.

Nolltolerans mot olovlig uthyrning

Olovlig andrahandsuthyrning är något som Sollentunahem ser allvarligt på och jobbar för att få bort. Här samarbetar Joakim och Ali för att ta emot tips av hyresgästerna. I samband med störningsärenden brukar Ali och Joakim få tips att följa upp.

Den som hyr olovligt i andra hand råkar ofta ut för oskäligen hyra och pengarna går ibland till oetiska företag som agerar mellanhänder. De olovliga andrahandskontrakten sprids i annonser via Blocket eller grupper på Facebook.

Sollentunahem arbetar i samverkan med andra bostadsbolag. Vi har bjudit in 14 bostadsbolag, både privata och allmännyttiga och lär av varandra. Tillsammans har vi en ambition att jobba, hantera och agera likvärdigt med ett tydligt system mot olovlig andrahandsuthyrning. Här finns också ett bra samarbete med kommunen.

Strängare regler och bättre rutiner

Den 1 oktober 2019 infördes nya strängare regler mot otillåten andrahandsuthyrning. Försäljning av hyreskontrakt kan ge upp till två års fängelse.

– Tack vare den nya lagen har vi idag en väletablerad rutin för hur vi kan upptäcka, prioritera och följa upp situationer som verkar misstänkta, säger Ali.

Resultatet av den nya lagen blev en tydligare och effektivare handläggning med kortare ledtid när vi misstänker olovlig uthyrning. Det ger snabbare beslut när det gäller uppsägning, vilket innebär att fler lägenheter ställs till förfogande vilket i sin tur gynnar alla som står i vår bostadskö. Tidigare gick ärenden till hyresnämnden och nu har den processen blivit betydligt snabbare.

Även reglerna kring lägenhetsbyten och handel med hyreskontrakt skärptes i och med den nya lagen. Dessutom förtydligades reglerna om inneboende. Förändringarna är viktiga att känna till eftersom en överträdelse av reglerna kan innebära att man som hyresgäst förlorar sitt hyreskontrakt, eller gör sig skyldig till brott.

Joakim Nyström började på Sollentunahem under 2020. Som bosocial utredare jobbar han med uppsökande verksamhet. Den uppsökande verksamheten består av personlig kontakt. Vi ringer och kallar hit



” Vi vill låta hyresgästerna få en chans att göra rätt, därför kontaktar vi dem så fort det har blivit en försenad hyra. ”

JOAKIM NYSTRÖM,
BOSOCIAL UTREDARE

hyresgäster med krav att betala eventuella skulder och tar ett samtal om hur viktigt det är att i fortsättningen betala sin hyra i tid.

– I min roll som bosocial utredare kommer jag att ställa krav på att hyran ska betalas i tid men jag kommer även försöka att hitta lösningar, så att hyresgästen har chansen att få bo kvar, säger Joakim.

Tryggheten framför allt

Sammantaget ska både jobbet mot olovlig andrahandsuthyrning och de bosociala åtgärderna skapa trygghet i boendet. Vi arbetar efter EST-modellen, som står för Effektiv Samordning för Trygghet (se sidan 16). Varje vecka tar vi fram en lägesbild tillsammans med polisen och Sollentuna kommun. Vi får hjälp med att samordna våra aktiviteter. Det blir också en del av det långsiktiga arbetet med att skapa trygghet inom kommunen.



TRYGGARE MED RONDERINGAR I TUREBERG OCH LJUS PÅ EDSBERGS TORG

Under året har en rad trygghetsskapande åtgärder genomförts, som ronderingar i Turebergsområdet. Utemiljöronderingar är en del i hur vi arbetar proaktivt med att upptäcka och identifiera eventuella fel innan dessa blir inrapporterade.

Det har även genomförts trygghetsvandringar i samarbete med Hyresgästföreningen, där det har gjorts en översyn när det gäller klippning av buskage i tätbebyggelse. Responsen har varit positiv och de är i

överlag väldigt nöjda med våra insatser, säger Lars Utter, förvaltare i område Edsro.

Runt Edsbergs torg fanns ett stort behov av åtgärder för att förbättra tryggheten. Sollentuna kommun har haft Edsbergs torg högt på sin åtgärdslista och Sollentunahem kunde snabbt, bara på några veckor, stötta genom förbättrad belysning på platsen. Resultatet är en förstärkt trygghetsbelysning i alla trappor till och från torget, samt mitt på torget.

SOLLENTUNAHÄM SATSAR PÅ MILJÖFORDON

Under året har det påbörjats ett initiativ att byta ut fordonen i tjänstebilsflottan. Äldre dieselmotorer har bytts ut till bilar som går på el eller drivs av det förnyelsebara drivmedlet HVO.



Sollentunahem rullar miljövänligt.

NY TVÄTTSTUGA FÖR ÖKAD TRIVSEL I ROTSUNDA

Projektet med att bygga en ny tvättstuga i Rotsunda var utmanande, då ytan tidigare var en lokal med en planlösning som inte skulle ändras. Vi kunde dock bygga en entré som känns trevlig och ljus. I rummet utanför tvättstugan har vi placerat fåtöljer där man kan sätta

sig ner och läsa en bok eller bara ta det lugnt en stund när man har en tvättid. I tvättstugan finns utöver de två vanliga tvättpassen möjlighet till grovtvätt och spontantvätt.



Lennart Klingborn, fastighetsvärd

Ett par bekväma fåtöljer för dig som väntar på tvätten.

HYRESDIALOG OM MILJÖ OCH ÅTERVINNING

Under 2020 har förvaltningsområdet i Tureberg arbetat intensivt med miljöfrågor, med förvaltaren Helena Appell i spetsen. Bland annat har det gjorts en insats med att informera hyresgästerna kring hur sopsugen fungerar, där det informerats både muntligt och skriftligt kring hur man ska sortera sina sopor och varför det påverkar hyrorna om det görs på fel sätt.

- Om sopor inte sorteras noggrant kommer följden bli att det blir stopp i sopsuget. Jag har beskrivit hur sopsugen fungerar, vad man kan slänga och inte slänga. Om fel saker slängs måste vi ta in reparatörer och det kostar en hel del pengar. Slipper vi dessa kostnader kan Sollentunahem göra mer positivt för hyresgästerna, säger Helena Appell. Förra året informerade vi på våra trapphusmöten och i år

gör vi det via skriftlig information, i form av trapphusinformation och i vår tidning i våra kvarter. På Malmvägen 10-12 har vi byggt ett matavfallsrum. Som hyresgäst sorterar man sitt matavfall i särskilda bruna papperspåsar som finns att hämta i soprummet. Mottagandet har varit mycket positivt.

I Rotebro och Rotsunda har vi installerat nya botten-tömmande behållare för restavfall. Det betyder att man lyfter upp hela avfallskärlet, och tömmer hushållssoporna i lastbilen. Det här tror vi kommer att leda till en bättre sophantering genom att tömningen effektiviseras, samt att dessa behållare placeras separerade från de ställen där vi har återvinning av förpackningar och matavfall.



CHRISTER HÅLLER SNYGGT I KVARTEREN

Christer Urbán har tidigare arbetat som "hustomte" på Sollentunahem och hjälpt hyresgästerna med det mesta. Nu är han pensionär, men han har inte dragit ned på tempot för det. Varje morgon tar han sin plockstav och går ut och plockar skräp.

- Jag brukar börja dagen med en rejäl promenadrunda, runt de närmaste kvarteren, sedan ned i skogen mot sportfältet för att plocka skräp, säger Christer. Han hämtar pappkassar i pappersåtervinningen och lägger skräpet på rätt plats i soprum och grovsoprum.

Han upplever att det blivit ännu mer nedskräpning under åren, kanske för att det sitter för få papperskorgar

runtom i närområdet. Däremot ser han ett tredebrott.

- Det verkar vara färre som slänger cigaretter och fimpar från balkongerna, säger Christer.

Hur länge ska Christer fortsätta med skräpplockningen?

- Det är skönt att komma igång på morgonen med en ordentlig promenad och då kan jag lika gärna plocka skräp. Jag tror alla tycker det är skönt när det är lite rent och fint, säger Christer Urbán.



Christer Urbán



SOLLENTUNAHEM SATSAR PÅ MODERNISERING AV FÖNSTER

Tystare, mer energisnålt och med praktiska finesser. Nu får totalt 1 000 lägenheter nya fönster under kommande femårsperiod. Projektets första etapp är klar vilket innebär nya fönster i lägenheterna på Ribbings väg 15-35 samt på Skyttevägen 4-6 i Edsberg.

Fönsterbytet omfattar lägenheternas fönster i alla rum, inklusive fönsterkarmar. Det är energieffektiva treglasfönster som gör att lägenheterna får ett förbättrat inomhusklimat och lägre uppvärmningskostnader. De nya fönstren har också ett praktiskt ventilläge, som gör det enkelt att vädra. Dessutom utförs under fönsterbytet även en uppfräschning av materialet på balkongerna med nya skivor.

- I samband med fönsterbytet tar vi bort eternitskivor och ersätter med nya, miljövänliga balkongskivor, säger projektledare Ted Roxander.



Ted Roxander

Responsen från hyresgästerna har varit väldigt positiv och det har varit en effektiv process. Det har bara tagit en arbetsdag att genomföra fönsterbyte i en hel lägenhet.

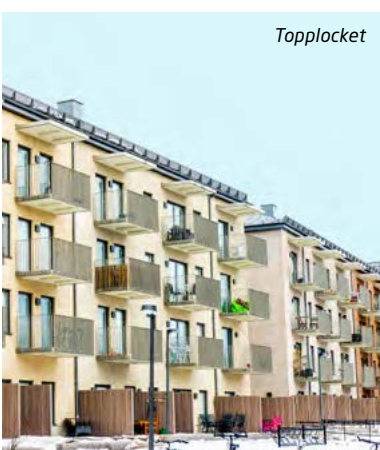
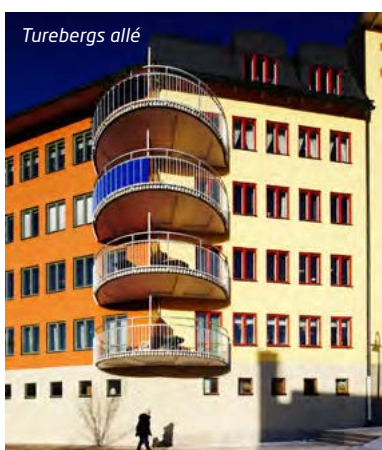
Säkerhet i fönsterbytet

Fönsterbytet har även varit en coronasäker process. För att förhindra smittspridning har hyresgästen och entreprenören vistats i olika rum under genomförandet av fönsterbytet. Ett fönsterbyte sker med ungefär 50 års intervall. I januari 2021 påbörjades etapp 2, med fönsterbyten på Skyttevägen 1 och 2 samt Ribbings väg 37-49 i Edsberg, som beräknas bli klara i april. Effekterna av satsningen är ett behagligare inomhusklimat (minskat kallras, bättre ljudisolering), lägre energikostnader, samt att felanmälningar blir färre. Efter varje genomfört fönsterbyte har en slutbesiktning gjorts och visat på positiva resultat och nöjda kunder.

LÄGENHETER OCH LOKALER

I Sollentunahems bestånd ingår både små och stora lägenheter samt lokaler. I förteckningen nedan finns fördelningen över bolagets bestånd 2020.

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 blockyth. i lok
Rotsunda													
Röken 05, Rusthållarevägen 6-16	23	1949	3 089	1 245		42	12			54	427	27	12 016
Röken 04, Rusthållarevägen 1-2, 4	37	1980	3 917	1 073		5	6	21	7	39	397	16	6 777
Rotebro 4:10, Paviljonger, Staffans väg 11	800	2000	729	1 235	1	16				17	24	1	5 750
Rotebro													
Ritaren 34, Rotebrovägen 1-91	36	1977	6 927	1 040	40	38	28	6		112	554	29	8 574
Ritaren 33, Kung Hans väg 7	47	2003	1 698	1 626	2	14	8			24			36 797
Ritbordet 10, Rotebro torg 1-7	47	2003	1 944	1 678	12	14	4	3		33	474	6	15 745
Rotsunda gård													
Rotstocken 1, Amörgränd mfl	40	1986	9 279	1 226	5	19	27	52	3	106	365	7	27 389
Rotfrukten 2, Skinnaråsvägen mfl	41	1990	11 460	1 251		70	56	14		140	967	13	60 869
Rökpipan 2, Kihlgrens väg mfl	42	1990	4 174	1 231	3	9	34	6	3	55	929	13	30 581
Rökmoinet 1, Kihlgrens väg 1-11	42	1990	1 447	1 232	1	3	12	2	1	19	1 014	10	12 276
Rörposten 1, Rotsundagårdsvägen	42	1990	7 235	1 232	5	15	60	10	5	95	908	7	50 203
Norrviken													
Nattugglan 01, Stinsgränd mfl	39	1984	4 890	1 145	5	45	16	3	1	70	218	33	11 365
Nattugglan 02, Stinsgränd mfl	39	1984	2 920	1 150	2	26	14			42	63	15	6 475
Fiskmäsen 14, Rallaregränd mfl	39	1984	2 304	1 151	3	15	11	2	1	32	60	10	5 111
Viby													
Vinväxten 2, Stallet, Lilla Viby gård	44									0	290	1	0
Edsberg													
Ekoxen 01, Jaktstigen 1-5 mfl	27	1957	7 952	1 221	28	84	28			140	733	37	13 882
Ekbacken 02, Skyttevägen 2	27	1957	2 044	1 220	8	21	7			36	790	10	3 947
Ekorren 01, Skyttevägen 5-17	27	1957	3 653	1 223	2	45	12	3		62	153	24	4 338
Eklövet 01, Skyttevägen 19-23	27	1957	1 649	1 226	2	21	6			29	109	3	3 603
Ekbacken 03, Skyttevägen 4-16	27	1957	3 730	1 224	14	37	13	3		67	524	30	5 421
Ekstocken 01, Skyttevägen 18-22	27	1957	7 473	1 223	26	80	25			131	353	17	12 485
Eklövet 02, Skyttevägen 25	27	1957	2 287	1 225	8	24	8			40	45	3	4 311
Eklövet 03, Skyttevägen 27	27	1957	2 287	1 227	8	24	8			40	46	5	5 120
Ellipsen 01, Muskötstigen 5	29	1963	4 084	1 271	18	14	17	15		64	5	2	255
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 249	19	15	16	16		66	6	1	42 439



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 blockytl. lgh. ingår i lok	Bokfört värde 2020
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 197			42	18		60	110	12		9 750
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 234			39	15		54	155	15		9 849
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 223			43	18		61	240	10		10 266
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 916	1 237	9	2	42	18		71	81	8		17 342
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 247			43	18		61	215	12		13 395
Esplanaden 03, Armborstvägen 6-12	43	1994	7 725	1 324	7	52	22	22		103				53 316
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 727	1 333	6	14	5			25	551	15		18 918
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 444	11	18	24			53	34	2		60 750
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91.an)	80	1970	2 174	1 837	93	3				96	2 017	27		34 088
Edsberg 11.25 (paviljonger)	802	2017+2020	3 010	2 633	126					126				49 787
Häggvik														
Spaden 02, Minervavägen 4-8 mfl	24	1951	8 049	1 232	14	93	18	10		135	1 083	61		18 325
Släggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	1 031	19	6	163		11	199	581	49		5 973
Tureberg														
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 267	27	27	54			108	1 944	11		29 193
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 296	37	24	53	1		115	973	8		43 596
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 296	54	27	54			135	628	7	5	45 894
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 432	3	71			5	79	9 372	9		59 761
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 mfl	57	2011	6 505	1 717	5	25	27	30		87	1 609	30		123 085
Topplocket 1, Bygddevägen mfl	60	2017	8 216	1 798	7	54	46	7	8	122	2 055	24		222 792
Terrinen 2, Bygddevägen 15 mfl	61	2013-2014	5 178	1 702	10	22	39	5		76	284	4	41	152 514
Traversen 22, Turebergs allé 14 mfl	62	2010-2011	4 139	1 743	7	25	22	8		62	313	2		
Traversen 21, Turebergs allé 12 mfl	62	2010-2011	5 418	1 743	12	33	29	8		82	3 127	4		144 991
Träbjälken 20, Turebergsvägen 8-14, Torsbacke	135	1990	4 079	1 365	1	71				72	1 263	34		44 759
Helenehund														
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 261	7	23				30	260	5		12 362
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 278	2	8				10	13	1		4 132
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 198	25	27	92	22		166	1 298	28		71 662
Hyresgästen 4, Helenehund C	33	1971	0	0						0	5 014	27		2 241
			238 689		694	1 321	1 285	356	45	3 701	42 673	725	46	1 644 470

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

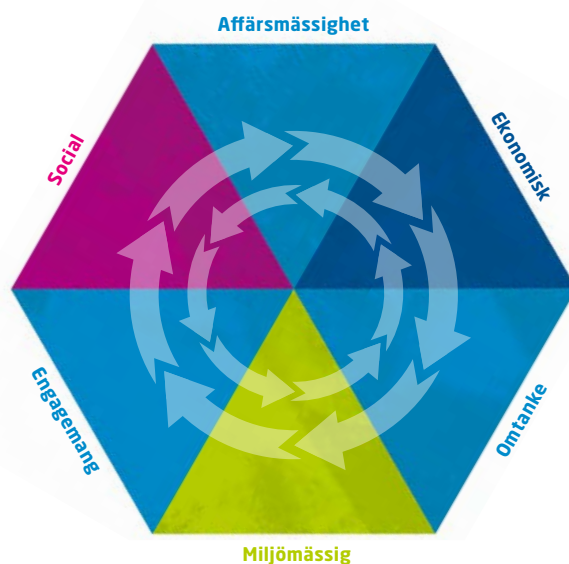
HÅLLBARHET PÅ ALLVAR

Att ta hållbarhet på allvar är för oss på Sollentunahem att påverka och ta ansvar för Sollentunas stadsutveckling. Den ska på bästa sätt värna om och bidra till 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 är 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 grunden 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 nio 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 STÖDJER 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. Det ställer stora krav på att vi har 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 framtidsscenarier 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.

Policyn 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 den dagliga verksamheten.

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 hållbart 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, ålder och funktionsnedsättning. Under året 2020 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 fem kvinnor och två 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 2020.

Vi värdesätter våra medarbetares idéer, åsikter och feedback och ser det som en framgångsfaktor att alla medarbetare oavsett position, vill och kan bidra till att utveckla verksamheten för att skapa ökat värde för våra hyresgäster. En öppenhet i dialogen skapar ett gott klimat där alla medarbetare har möjlighet att komma till tals.

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 var gränserna för acceptabla förmåner och gåvor går och

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

omfattar samtliga medarbetare, styrelsen samt andra personer som verkar på uppdrag av 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 2020 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.

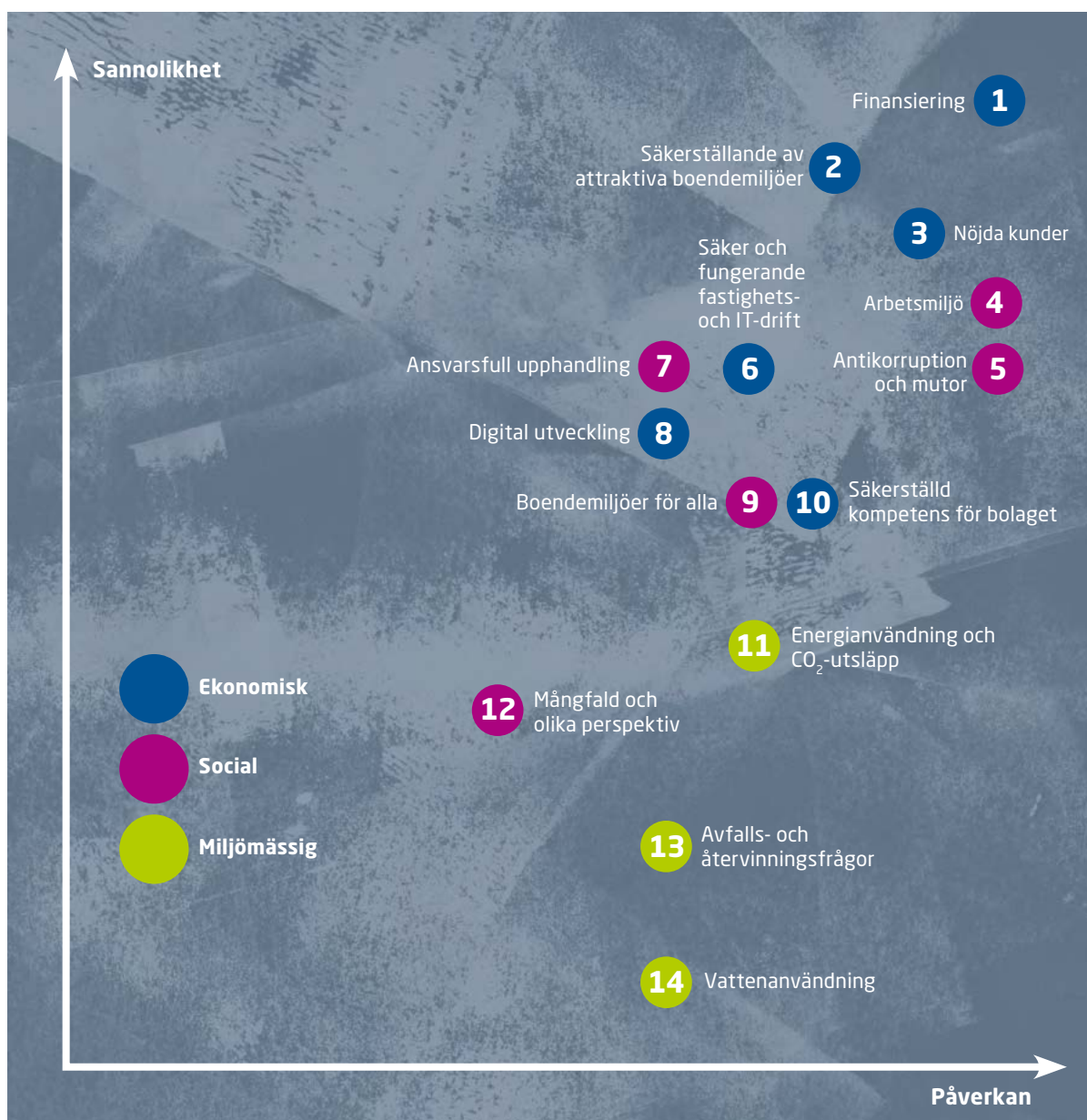
Vi har identifierat våra intressenter och delat in dessa i olika väsentlighetskategorier, där anställda, kunder och ägare är exempel på intressenter med hög väsentlighet. Graden av väsentlighet påverkar på

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

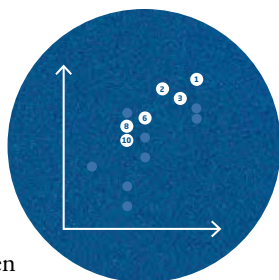
Stabil ekonomi är det mest väsentliga för Sollentunahem som bolag. Vårt sätt att arbeta, våra beslut och avtryck i vardagen påverkar både på kort och lång sikt. Direkt påverkan får vi av drift och underhåll av vårt fastighetsbestånd genom eget eller leverantörers arbete. Indirekt påverkas vår ekonomi 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 2020 fortsatte ett arbete med att anpassa våra upphandlingar inom de olika områdena till att vara så hållbara som möjligt. Arbetet beräknas fortlöpa under 2021. 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. Det innebär att denna ambition får en större påverkan på bolagets ekonomi och långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Därför arbetar vi tillsammans inom kommunkoncernen för att simulera ekonomiska scenarier 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 minska något.

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 långsiktig attraktiv boendemiljö. Kommande år kommer fastighetsbeståndet som förvaltas av Sollentunahem att förändras.

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 och social hållbarhet påverkas både under och efter produktion. Vår medelhyra i kronor per kvadratmeter kommer att öka, då nyproduktion får en högre hyresnivå än befintliga delar av beståndet. Samtidigt får vi en större variation vilken kan bidra till en mer levande boendemiljö. Vi jobbar aktivt med att få ner produktionskostnaden med t ex standardiserade och nyckelfärdiga hus.

Hållbarhet innebär också en trygg bostadsmiljö. Här följer vi upp leverantörernas arbete, men också vårt eget. Ofta är det detaljerna i helheten som ger trygghet. Till exempel upplever hyresgästerna servicen som tryggare när vi använder oss av egen personal och Sollentunahems logotyp på kläderna. Trygghet kan också byggas in i rutiner, något vi arbetar med kontinuerligt. På så vis fortsätter vi arbetet med att förbättra och stärka våra rutiner kring myndighetskrav. I detta ingår bland annat hissar, obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och systematiskt brandskyddsarbete.

Lokalhyresgäster ser vi som våra partners som levererar mervärde till boendemiljön. Under pandemin har en del av våra lokalhyresgäster drabbats hårt med tappad omsättning. Sollentunahem har stöttat dessa genom att ge hyreslättnader.

Under 2020 fortsatte vi att stödja lokala projekt som syftar till att stärka den sociala boendemiljön. Utöver detta arbetar vi även aktivt med ökade trygghetsinsatser, genom bland annat myndighetsnätverk och lokala aktörer för att förebygga upplevd otrygghet och social oro.

Nöjda kunder

God service är viktigt för oss. När vi som bolag ska växa och utveckla vårt bestånd är vi också beroende av en bra samarbetskultur med våra hyresgäster och intressenter. Vi vill gärna ha en ökad delaktighet och involvering med våra kunder och vi använder oss av såväl digitala som fysiska möten. Under 2020 genomfördes ingen kundundersökning. Istället gör vi en stor satsning 2021 genom Aktiv Bo.

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. Idag är GDPR-arbetet en integrerad del av nyanställningsförfarandet och vi genomför utbildningar och "särskilda uppföljningar" då vi säkerställer att vi efterlever kraven.

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 avvikelsesiffror vid varje månadsmöte. Datorer och servrar säkerhetsuppdateras regelbundet.

Digital utveckling

Digitalisering är ett steg för att vi ska uppnå verksamhetens mål om att vara ett hållbart företag. Vi skapar förutsättningar för att få organisationen att arbeta mer effektivt. Vi gör det genom att utveckla våra befintliga system där vi effektiviserar och automatiserar de interna processerna. Vi implementerar också nya IT-verktyg vilket är ett viktigt steg i digitaliseringsarbetet. Vi arbetar aktivt med att förenkla för våra hyresgäster, t ex kan man nu med bankID både logga in på Mina sidor och signera hyresavtal.

Vi arbetar aktivt med omvärldsbevakning för att följa den digitala utvecklingen.

Kompetens

För att vi ska lyckas med vårt uppdrag är det avgörande för oss att vi är en kompetensstark organisation. Sollentunahem ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare för att locka den kompetens som vi har behov av. Att vara en attraktiv arbetsgivare innebär också att de som redan arbetar hos oss vill stanna och utvecklas inom organisationen. Arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket och marknadsföra oss som arbetsgivare pågår ständigt och under 2020 har ett flertal aktiviteter genomförts för att skapa en tydligare dialog med kandidater på arbetsmarknaden. Genom att skapa en tydlig profilering på Sollentunahems webbplats blir det lättare för kandidater att se vad det innebär att arbeta hos oss. Ett nytt rekryteringssystem gör att det blir smidigare för intresserade att söka våra lediga tjänster och även skicka en spontanansökan.

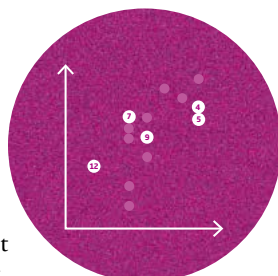
Sociala risker

Arbetsmiljö

En god arbetsmiljö främjar verksamhetsutveckling och skapar förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Ett väl genomtänkt arbetsmiljöarbete minskar ohälsan, ökar arbetsglädjen och engagemanget. Därför har vi på Sollentunahem fokuserat särskilt på vårt arbetsmiljöarbete under 2020. Vi har arbetat fram och implementerat en arbetsmiljöhandbok som bland annat inkluderar riktlinjer och tydliga rutiner för hur vi arbetar med vårt systematiska arbetsmiljöarbete, tillbud och arbetsskador och hur vi följer upp arbetet och insatser i samverkan med fackliga parter. Alla chefer, fackliga ombud och skyddsombud har genomfört en utbildning under året med syfte att skapa samsyn och kompetens gällande vårt arbetsmiljöansvar som arbetsgivare och hur vi arbetar med vår arbetsmiljö som en integrerad och naturlig del av verksamheten.

Arbetsmiljö påverkar inte bara engagemanget utan också sjukfrånvaro. En god arbetsmiljö med friskfaktorer främjar hälsan. Inom Sollentunahem är sjukfrånvaron fortsatt låg, både när det gäller kort- och långtidssjukfrånvaron och även under 2020, som präglas av en pågående pandemi. Sjukfrånvaron samt tillbud och arbetsskador följs kontinuerligt upp av den centrala samverkansgruppen och tillika skyddskommitté.

Sollentunahem ska vara en arbetsplats för alla med en bra arbetsmiljö och goda relationer där medarbetare som arbetar hos oss känner engagemang och möjlighet till utveckling. Att känna engagemang i sitt arbete är också en viktig friskfaktor för ett hållbart arbetsliv. Detta innebär att vi från och med 2020 inte längre mäter medarbetarnöjdhet och trivsel utan istället medarbetarengagemang. Sollentunahem har tidigare genomfört årliga medarbetarundersökningar men det tycker vi är för sällan. Vi vill få feedback från våra medarbetare oftare än så och därför genomför vi temperaturmätningar minst fyra gånger per år. Eftersom undersökningarna inte är så omfattande ger det också oss som organisation möjlighet att sätta in åtgärder snabbare än tidigare och mer kontinuerligt följa upp om de haft önskad effekt.



Antikorrupcion 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 korrupcion 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 korrupcion 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 och förtroendet. Vår antikorrupcionspolicy tydliggör var gränserna för acceptabla förmåner och gåvor går och omfattar samtliga medarbetare, styrelsen samt andra personer som verkar på uppdrag av oss. Policyn har under 2020 kompletterats med en riktlinje för representation och gåvor. Dessa riktlinjer syftar till att ge chefer, medarbetare, styrelseledamöter och suppleanter stöd i bedömningen om vad som är rimligt, måttfullt och acceptabelt. Riktlinjerna är normativa och uttömmande, vilket innebär att annan form av representation än den som anges inte får förekomma.

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 överlåter 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. 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

Nyckeltal - sociala risker

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019	2020	Mål* 2018-2020	Mål* 2030
Sjukfrånvaro (%) *	4,04	3,29	2,25	4,67	4,16	<4	<4
Tillbud (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	2	0	0	0
Personalomsättning (%) **	11	14,4	37,7	18,3	9,7	Ca 15	Ca 15
Arbetsplatsolyckor (antal)	1	3	1	2	1	0	0
Kända fall av trakasserier (antal)	i.u.	i.u.	0	0	0	0	0

i.u. = ingen uppgift

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

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

ekonomi, så det är av yttersta vikt att inköpen både sker affärsmässigt och kostnadseffektivt.

Sollentuna kommuns inköps- och upphandlingspolicy samt regler för miljökrav vid upphandling och inköp gäller sedan halvårsskiftet 2018 även för Sollentunahem. Under 2020 fortsatte 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 2021.

Boendemiljöer för alla

Vi vill vara ett inkluderande företag med fastigheter som kan tillgodose hyresgästernas olika behov och skiftande betalningsförmåga. Vi har ett varierande bestånd avseende 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, underhåll, skiftande områdesförnyelse och nybyggnation för olika behov. Rörligheten på bostadsmarknaden är tydligt begränsad och möjligheten att komma åt en bostad i regionen är 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

nyttillkommande att komma in på samma marknad. Vidare arbetar vi tillsammans med kommunen för att de med särskilda skäl ska få bostad. Vi har även kategoriboenden för seniorer och unga vuxna (ungdomslägenheter) vilka inte kan sökas av andra grupper.

Vi har under året byggt ungdomslägenheter i Edsberg som ger ungdomar en chans till ett första boende. Vi har även omvandlat tomma lokaler till lägenheter, därmed får vi en mer levande boendemiljö. Det är klimatsmart och är en del i vårt långsiktiga arbete att ha ett brett utbud på våra bostäder.

Sollentunahem strävar efter att ha ett varierat och brett utbud av bostäder så att man ska kunna ha möjlighet att bo i Sollentuna kommun genom hela livet.

Mångfald och olika perspektiv

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

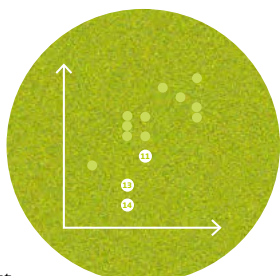
Miljömässiga initiativ

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 Sveriges Allmännyttas energiuppdrag "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 2020 jämfört med 2007.

Under 2020 så utsågs Sollentunahem av Sveriges Allmännytta till vinnare i deras tävling "De bästa Klimatinitiativen" i kategorin "Energieffektivisering" för vårt energiarbete med prognosstyrning och strukturerade arbetssätt.

Vi har under året installerat temperaturgivare i samtliga lägenheter för att för att säkerställa att vi levererar rätt temperatur.



Avfalls- och återvinningsfrågor

Källsortering är viktig för att kunna återanvända, återvinna samt att använda brännbart avfall för energiutvinning. Det är även viktigt att vi tillsammans med vårt systerbolag SEOM (som ansvarar för avfallshandling) och vår avfallsentreprenör kontinuerligt informerar våra hyresgäster och vår personal om vikten av källsortering.

I ett led att förbättra vår sophantering har vi i två av våra bostadsområden installerat två nya botten-tömmande behållare för restavfall. Vi har också i en av våra fastigheter på prov byggt ett matavfallsrum.

En del i vårt ansvar i avfalls- och återvinningsfrågor mynnar ut i hur vi ställer krav på våra upphandlingar för nyproduktion, underhållsprojekt samt på våra 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.

I våra bostadsområden har hyresgästerna möjlighet att källsortera sitt avfall.

Vi har källsortering på samtliga arbetsplatskontor, mätningar av effektiviteten i sophanteringens fortsätter under 2021.

Nyckeltal - fjärrvärme

Nyckeltal	2017	2018	2019	2020
Energi totalt (fjärrvärme normalårskorrigerat med Energiindex) (kWh/m ² , A _{temp})	132	135	129	120
Förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla (tkr)	*	28 475	26 947	24 105
Förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla (% av totala driftkostnader)	*	12,76	12,00	11,37
Förbrukning fastighetsel (tkr)	*	11 650	12 014	8 934

* 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.

Vattenanvändning

Rent vatten och sanitet är ett av FN:s globala mål till år 2030 och är en förutsättning för en hållbar utveckling. Sollentunahem ska föregå med gott exempel, t ex när det gäller att hushålla med vatten. Vi har som i en del av vårt hållbarhetsarbete installerat vattenbesparande utrustning i hela vårt bestånd. Vi ställer dessutom krav på att det ska vara vattensparande utrustningar i all vår nyproduktion. Vi har ett mål på att minska vattenanvändningen med 1 % under 2021.

I våra fastigheter Terrinen 2 och Toppocket 1 har system för individuell mätning av varmvatten installerats. Ett styrelsebeslut har tagits om att all nyproduktion och våra ROT-projekt ska förses med individuell mätning av kall- och varmvatten. 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.

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 med grundvattennivån under sommarperioden. Vi ska också säkerställa att våra byggnaders avloppsvatten tas om hand på ett miljömässigt säkert sätt.

Nyckeltal - vattenförbrukning

Nyckeltal	2017	2018	2019	2020
Vatten (liter/m ² , A _{temp})	1 216	1 241	1 310	1 390
Förbrukning vatten (tkr)	*	10 743	11 506	13 136
Förbrukning vatten (% del av totala driftkostnader)	*	4,81	5,12	6,20

*) 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.



Karin Aita, HR-ansvarig.

SOLLENTUNAHEM 2020: BÄTTRE ARBETSMILJÖ OCH STÄRKT ENGAGEMANG

Bättre kompetensförsörjning, inriktning på arbetsmiljö och ett ökat engagemang bland medarbetare och chefer. Ett utmanande år har lett till ett ännu tydligare fokus på Sollentunahem som organisation.

SOLLENTUNAHEM RIVSTARTADE 2020 med att samla medarbetarna för att diskutera hur man kan skapa ännu större värde för sina hyresgäster. Bland annat genom det nya interna kundlöftet med ambitionen ”Att ytterligare höja nivån på vårt arbete och service gentemot kunderna”.

Ett år med global pandemi är självklart en prövning för vilken organisation som helst. Men Sollentunahem tacklade utmaningarna.

– En av de kritiska punkterna är att vi är relativt få. Skulle någon bli sjuk är det ingen annan som kan ta den platsen och en hög sjukfrånvaro skulle kunna få stora konsekvenser, säger Karin Aita, HR-ansvarig på Sollentunahem.

Ett målmedvetet arbete har lett till två olika ramavtal för bemanning och rekrytering, för att säkerställa kompetensförsörjningen.

– Med bemanningsavtalet får vi helt andra för-

utsättningar som beställare och det blir en smidigare process. Till kundtjänst har vi till exempel ett så kallat pool-avtal och kan snabbt få in förstärkning vid arbetstoppar eller frånvaro så att servicen till våra hyresgäster kan vara fortsatt hög. Genom vårt nya ramavtal har ledtiden gått från mellan fyra till sex veckor, till bara en dag, säger Karin Aita. Det är värdeskapande för både organisationen och de som behöver komma i kontakt med oss.

Hårt, framgångsrikt arbete med Covid-19

När pandemin bröt ut agerade Sollentunahem beslutsamt. Man beslöt att lita på och följa Folkhälso-myndighetens råd fullt ut. Genom dagliga avstämningar kunde bolaget följa upp hälsotillståndet i organisationen och snabbt vidta åtgärder eller rikta resurser om det skulle behövas. Hur stor risk löpte

” Vi kommer att ha roligt på vägen, bli ännu mer engagerade och våra hyresgäster kommer att märka resultatet på ett positivt sätt”

KARIN AITA, HR-ANSVARIG

egentligen de anställda? Kunde man bli smittad om man tog i ett dörrhandtag? Det fanns många frågor som behövde få svar.

De som hade möjlighet har arbetat hemma, men fastighetsvärdar, reparatörer, snickare, driftpersonal och medarbetare på kundtjänst har varit inne på sina kontor. Cirka hälften av Sollentunahems anställda har varit på plats.

– Tillsammans med företagshälsovården så gjorde vi en väldigt omfattande riskbedömning. Den har varit ett väldigt bra stöd, för så länge vi följer riktlinjerna och rutinerna så arbetar vi säkert – både för våra hyresgäster och oss själva, säger Karin Aita.

Riskbedömningen har varit eftertraktad och Sollentunahem har delat med sig av den till andra fastighetsbolag.

Och siffrorna talar för att Sollentunahem gjort sin riskbedömning helt rätt.

– Under 2020, ett år med global pandemi, så har vi endast fyra procents sjukfrånvaro. Det visar att vi arbetat rätt och att våra anställda verkligen har tagit sitt ansvar, säger Karin Aita.

Arbetsmiljö och engagemang

Högt engagerade medarbetare leder till bättre resultat. Därför har Sollentunahem valt att fokusera på engagemang istället för nöjdhet i sina medarbetarundersökningar. Medarbetarengagemanget mäts genom det internationella nyckeltalet eNPS, Employer Net Promotor Score. Sollentunahem har också gått ifrån att göra årliga och stora medarbetarundersökningar till förmån för ett antal kortare så kallade temperaturmätningar som genomförs flera gånger om året.

Temperaturmätningen ger medarbetarna möjlighet att ge feedback på arbetstrivsel, arbetsmiljö, hälsa och arbetsbelastning vid fler tillfällen. Faktorer som sammantaget påverkar engagemanget. Det ger ledningen snabb återkoppling och gör att man kan föra ett mer löpande förändringsarbete som ger effekt på riktigt.

– Det skapar ett engagemang och en möjlighet att

påverka, säger Karin Aita.

Engagemanget på Sollentunahem har varit högt och har under det utmanande året 2020 stigit ännu mer.

– Vi kan se en positiv utveckling över året och det känns fantastisk med tanke på det utmanade år vi har haft med anledning av pandemin, säger Karin Aita. Sollentunahem implementerade också en arbetsmiljöhandbok och för att skapa en gemensam kompetensgrund att stå på i arbetsmiljöarbetet genomfördes en arbetsmiljöutbildning för alla chefer, skyddsombud och fackliga ombud under året.

En mer attraktiv arbetsgivare

Under 2020 har Sollentunahem flyttat fram positionerna som en attraktiv arbetsgivare för att få rätt medarbetare till en spännande arbetsplats med framåtanda och moderna idéer.

Avdelningen ”Jobba hos oss” på Sollentunahems hemsida har fått ett nytt utseende och presenterar företaget ur ett arbetsgivarperspektiv. Där annonseras också bolagets lediga tjänster och tack vare implementeringen av ett nytt rekryteringssystem är det lätt och smidigt för kandidater att söka en tjänst.

– Genom årets satsningar gör vi det lättare för framtida medarbetare att visa att de finns, och stärker vårt varumärke som arbetsgivare, säger Karin Aita.

Affärsmässighet och omtanke

Sollentunahem har höga ambitioner och en tydlig målbild för vart bolaget ska. En viktig utgångspunkt och riktningsskiss för att utveckla bolaget är Sollentunahems värdegrund. Den sammanfattas i de tre orden affärsmässighet, engagemang och omtanke. Ett starkt fokus har hittills legat på omtanke. Under 2020 gjordes en satsning på att jobba ännu tydligare även med de viktiga värdena affärsmässighet och engagemang.

– Vi kan inte fortsätta att enbart växa och bli fler medarbetare, utan vi behöver säkerställa att vi gör rätt saker genom att använda den fantastiska kompetens som vi har inom företaget. Under 2021 ser vi fram emot att fortsätta vår spännande resa. Vi ska syna våra rutiner och byta några av dem för att ge det arbete vi gör ett större värde. Genom att ställa oss frågan ”Vad tillför just den här delen av mitt arbete för värde” ska vi utvecklas tillsammans. Det kommer att ta tid, men vi siktar på att ha roligt på vägen, bli ännu mer engagerade och våra hyresgäster kommer att märka resultatet på ett positivt sätt, säger Karin Aita.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 1-49 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 26 februari 2021

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 2020.

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 Allmännyttan, 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 2020 har ordinarie verksamhet bedrivits i bolaget. Bolaget har genom förvaltningsavtal även förvalt bolagen Sollentunafastigheter 2 AB och Sollentunafastigheter 3 AB. Väsentliga händelser under året har varit att bolaget varit delaktig i slutavräkning samt frånträdet av Sollentunafastigheter 1 AB som såldes i december 2019. Tf VD lämnade sin anställning i oktober, ny VD tillsattes samtidigt i oktober 2020. Renoveringar och byten av hissar i 46 fastigheter fortsatte, och kommer att avslutas under 2021.

Under året har 96 lägenheter återtagits som varit olovligt uthyrda i andra hand. Bolaget har också intensifierat arbetet med att komma igång med nyproduktion samt det planerade fastighetsunderhållet. Bolaget

satte under året igång med nyproduktionsprojektet Esset 3–5 samt det mindre om- och tillbyggnadsprojektet San Marco. Under året har också besiktning av bolagets samtliga fastigheter gjorts för att kunna ta fram underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet. Bolagets resultat- och balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2020.

Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin

Riktlinjer för att säkerställa arbetsmiljön och reducera risken för smittspridning har tagits fram av Sollentunahem. Identifiering av prioriterade funktioner och arbetsuppgifter som hela tiden måste upprätthållas har identifierats. Omställning till arbete på distans har skett i stor utsträckning och Sollentunahem har förstärkt den interna och externa kommunikationen. Vidare har hyresreduktion beviljats till lokalhyresgäster baserat på en påvisad omsättningsminskning.

Marknad

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31/12 2020 uppgår till 301 455 kvm varav lokaler utgör 41 647 kvm.

Sollentunahems lägenheter är fortsatt efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2020 till 95,1 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 10,2 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 18,7 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet 59 955 personer (55 683 personer 2019) anmälda. Under 2020 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 2,1 procent från och med den 1 januari.

Hyresförhandling avseende 2021 pågår vid tidpunkten för fastställandet av denna rapport.

Lokalerna i beståndet (13,8 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2020 en uthyrningsgrad om 93 procent.

Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems ägo ingick vid årsskiftet 3 701 lägenheter, 187 lokaler samt 3 115 garage- och parkeringsplatser. Totalt förvaltade Sollentunahem 5 100 lägenheter, inklusive de i Sollentunafastigheter 2 och 3 AB. I denna totalsiffra ingår också 207 lägenheter som förvaltas av Sollentunahem AB för Sollentunakommunfastigheter AB:s räkning.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är utförd av NAI Svefa per den 31 december 2020. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 6,3 miljarder kronor.

Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 2,1 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 43,6 miljoner kronor jämfört med 108 miljoner kronor föregående år.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 22,1 miljoner kronor.

Finans

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,0 miljarder kronor (1,3 miljarder kronor 2019). 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. För att kunna hålla nere hyrorna i kommande nyproduktion så arbetar vi aktivt att få ner kostnaderna, t.ex. med standardiserade och nyckelfärdiga flerbostadshus med god utformning och bra energiprestanda. Samtidigt ställer vi krav på oss själva att de bostadsmiljöer som bolaget utvecklar upplevs som trivsamma och trygga av nya hyresgäster.

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. De nya regler för begränsade ränteadrag 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

I enlighet med årl 6 kap 11§ har Sollentunahem AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 5–49 i detta dokument.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	407 393	415 910
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67 143	43 867
Avkastning på eget kapital (%)	6,5	4,4
Balansomslutning (tkr)	2 220 432	2 390 017
Soliditet (%)	46,6	41,4
Antal anställda	81	71

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	350 300	427 144	108 462	885 906
Omdisposition av föregående års resultat		108 462	-108 462	-
Utdelning		-8 600		-8 600
Årets resultat			43 566	43 566
Vid årets utgång	350 300	527 006	43 566	920 872

Förslag till resultatdisposition för Sollentunahem AB

Till årsstämman förfogande står:

Kronor

Balanserat resultat	527 006 038
Årets resultat	43 566 287
Totalt	570 572 325

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	8 258 000
Att balansera i ny räkning	562 314 325
Totalt	570 572 325

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § (23,57 kr/aktie)

Styrelsen i Sollentunahem AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 12 april 2021 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 8 258 000 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 570 572 325 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 8 258 000 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	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	367 535	365 715
Övriga förvaltningsintäkter	4	39 858	50 195
Summa Nettoomsättning		407 393	415 910
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-211 984	-224 546
Underhållskostnader	8	-24 929	-28 678
Fastighetsskatt		-6 925	-6 925
Driftnetto		163 555	155 761
Av- och nedskrivningar	9	-65 999	-66 263
Bruttoresultat		97 556	89 498
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 10, 11	-18 347	-22 274
Försäljning, utrangering fastigheter	12	-	-6 450
Rörelseresultat		79 209	60 774
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 144	-16 985
Resultat efter finansiella poster		67 143	43 868
Bokslutsdispositioner	13	-10 985	95 630
Resultat före skatt		56 158	139 498
Skatt på årets resultat	14	-12 592	-31 036
Årets resultat		43 566	108 462

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 098 922	1 954 591
Inventarier	16	29 700	29 619
		2 128 622	1 984 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	24 619	22 882
Andra långfristiga fordringar	18	40	40
		24 659	22 922
Summa anläggningstillgångar		2 153 281	2 007 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 135	698
Fordringar hos koncernföretag		4 503	160 244
Övriga fordringar	19	2 654	28 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 237	13 510
		13 529	202 534
Kassa och bank	21	5 192	135 021
Koncernkonto		48 430	45 330
Summa omsättningstillgångar		67 151	382 885
SUMMA TILLGÅNGAR		2 220 432	2 390 017

Belopp i Tkr	Not	2020	2019
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		527 006	427 144
Årets resultat		43 566	108 462
		570 572	535 606
Summa eget kapital		920 872	885 906
Obeskattade reserver			
	23		
Akkumulerade överavskrivningar		26 200	28 167
Periodiseringsfonder		118 090	105 137
		144 290	133 304
Avsättningar			
Övriga avsättningar	24	575	2 066
		575	2 066
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	25	939 450	913 450
		939 450	913 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	100 000	356 000
Leverantörsskulder		40 929	17 169
Skulder till koncernföretag		8 070	18 818
Skatteskulder		28 182	25 226
Övriga kortfristiga skulder	26	3 579	3 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	34 485	34 364
		215 245	455 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 220 432	2 390 017

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		67 144	43 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		65 999	72 713
		133 143	116 581
Betald inkomstskatt		-11 127	-8 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		122 016	108 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		189 005	-153 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		13 020	89 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten		324 041	44 533
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-210 433	-42 898
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	18 122
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 737	-2 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-212 170	-26 896
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	150 000
Amortering av lån		-230 000	-101 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-8 600	-5 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 600	43 816
Årets kassaflöde		-126 729	61 453
Likvida medel vid årets början		180 351	118 898
Likvida medel vid årets slut		53 622	180 351

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.

Åtgärder som vidtagits på grund av Covid-19 pandemin

Principen är att Sollentunahem har beviljat hyresreduktion till sina lokalyresgäster baserad på en påvisad omsättningsminskning.

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 utvärdera 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 räntebindingstid i låneportföljen samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar nettoredo visas under räntekostnader. Marknadsvärdet förändringar 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 det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2020	2019
Bostäder	328 706	325 812
Lokaler	25 238	25 713
Övrigt	13 590	14 190
Summa	367 534	365 715

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av bostäder, lokaler, 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.

Leasinggivare, hyresintäkter

Tkr	2020	2019
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	22 669	24 522
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	18 276	37 064
Summa	40 945	61 586

Företaget har fyra (sex) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 12 218 tkr (3 070 tkr).

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	38,5%	35,7%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom samma koncern	11,8%	14,9%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tkr	2020	2019
Övriga förvaltningsuppdrag	27 537	38 694
Försäkringsersättningar	-	1 826
Återvunna fordringar	337	689
Ersättningar från hyresgäster	2 456	4 822
Övriga sidointäkter	9 528	4 164
Summa	39 859	50 195

Not 5 Personal

Medelantalet anställda under året har varit 73 st (65) varav 33 kvinnor (27) och 40 män (38). Antalet anställda vid årets slut var 81 st (71) varav 36 kvinnor (31) och 45 män (40).

Tkr	2020	2019
Löner och andra ersättningar	37 577	34 337
Sociala kostnader	16 214	15 913
varav pensionskostnader	3 867	4 153
varav pensionskostnader för styrelse och VD	124	414

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

Tkr	2020	2019
styrelse och VD	2 497	2 246
övriga anställda	35 060	32 091

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 2020-12-31 av fyra kvinnor (fyra) och två män (två).

Företagets ledningsgrupp bestod 2020-12-31 av fem kvinnor (fyra) och två män (fyra).

Under räkenskapsåret har en ny VD rekryterats.

Not 6 Driftkostnader

Tkr	2020	2019
Fastighetsskötsel	-25 603	-28 943
Reparationer	-24 263	-22 140
El	-8 934	-12 014
Vatten	-13 136	-11 506
Sopor	-10 257	-7 683
Fjärrvärme	-24 105	-26 947
Tomträttsavgäld	-843	-867
Fastighetsförsäkring	-2 427	-2 093
Kabel-tv	-1 195	-1 352
Hyres- och kundförluster	-1 400	-1 872
Fastighetsanknuten administration	-77 598	-72 789
Övriga driftkostnader	-22 223	-36 340
Summa	-211 983	-224 546

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	2020	2019
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	843	796
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	3 372	3 185
Summa	4 215	3 981

Not 8 Underhållskostnader

Tkr	2020	2019
Planerade lägenhetsunderhåll	-17 149	-22 434
Planerade lokalunderhåll	-394	-508
Planerade gemensamt fastighetsunderhåll	-7 386	-5 736
Summa	-24 929	-28 678

Not 9 Av- och nedskrivningar

Tkr	2020	2019
Byggnader	-63 358	-63 704
Markanläggningar	-416	-416
Datorer	-83	-90
Inventarie- och maskiner fastighetsförvaltning	-1 700	-1 676
Egen utvecklad anläggningstillgång	-248	-
Fordon	-194	-376
Nedskrivning	-	-1
Summa	-65 999	-66 263

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	2020	2019
Personalkostnader	-11 850	-12 005
Övrigt	-6 497	-10 269
Summa	-18 347	-22 274

Not 11 Arvode till revisorer

Ernst & Young

Tkr	2020	2019
Revisionsuppdrag	-338	-468
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-98	-110
Summa	-436	-578

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 12 Försäljning, utrangering fastigheter

Tkr	2020	2019
Försäljning	-	-50
Utrangering	-	-6 400
Summa	-	-6 450

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	2020	2019
Periodiseringsfond, årets avsättning	-22 083	-52 629
Periodiseringsfond, årets återföring	9 130	4 615
Överavskrivningar inventarier	1 968	-6 356
Erhållna koncernbidrag	-	150 000
Summa	-10 985	95 630

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2020	2019
Skatt hänförlig till tidigare år	-153	633
Aktuell skatt	-14 177	-33 788
Uppskjuten skatt	1 738	2 119
Summa	-12 592	-31 036

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		56 158		139 498
Skatt enligt gällande skattesats	-12 018	21,4%	-29 853	
Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader	-13 706		-15 091	
Förändring uppskjuten skattefordran	1 738		2 120	
Skatt hänförlig till tidigare år	-153		633	
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-40		-69	
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	11 700		11 287	
Schablonintäkt periodiseringsfond	-113		-63	
Redovisad skatt	-12 592		-31 036	

Effektiv skattesats	22,4%	22,2%
----------------------------	--------------	--------------

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2020	2019
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 706 491	2 701 157
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	54 943	20 913
Avyttringar och utrangeringar	-	-15 463
Omklassificeringar	-	-116
Vid årets slut	2 761 434	2 706 491
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-916 818	-862 177
Återförda avskrivningar på utrangeringar	-	9 063
Årets avskrivning	-63 358	-63 704
Vid årets slut	-980 176	-916 818
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-136 788	-136 788
Vid årets slut	-136 788	-136 788
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 644 470	1 652 885
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	221 284	224 835
Avyttringar och utrangeringar	-	-3 551
Vid årets slut	221 284	221 284
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 500	-7 500
Vid årets slut	-7 500	-7 500
Utgående planenligt restvärde mark	213 784	213 784
Markanläggning		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 494	8 494
Vid årets slut	8 494	8 494
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 330	-2 913
Årets avskrivning	-416	-416
Vid årets slut	-3 746	-3 330
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	4 748	5 164

Tkr	2020	2019
Pågående ny- och ombyggnader		
Vid årets början	82 757	75 683
Investeringar	208 127	42 495
Kostnadsfört	-1 153	-35 420
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-53 812	-80 720
Summa pågående ny- och ombyggnader	235 919	82 757
Summa Förvaltningsfastigheter	2 098 922	1 954 591
Taxeringsvärden byggnader och mark		
varav mark	1 543 056	1 542 703
Verkligt värde enligt oberoende värderingsman	6 317 400	6 159 110

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2020 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 6,3 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 kontraktstid, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler. I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda 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	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	54 502	54 444
Nyanskaffningar	2 306	403
Avyttringar och utrangeringar	-	-273
Vid årets slut	56 808	54 574
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-20 079	-18 529
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	273
Årets avskrivning	-2 473	-2 143
Vid årets slut	-22 552	-20 399
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 556	-4 556
Vid årets slut	-4 556	-4 556
Redovisat värde vid årets slut	29 700	29 619

Not 17 Uppskjuten skatt

Tkr	2020	2019
Ingående uppskjuten skattefordran	22 882	20 762
Årets förändring	1 737	2 120
Utgående uppskjuten skattefordran	24 619	22 882

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

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2020	2019
<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 Försäkrings AB. Aktierna är värderade till 0 kr. Bolaget innehar medlemskap i Husbyggnadsvaror Ekonomisk Förening med 40 tkr i insatskapital.

Not 19 Övriga fordringar

Tkr	2020	2019
Fordran skattekonto	2 355	26 826
Övriga fordringar	299	1 256
Summa	2 654	28 082

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2020	2019
Förutbetalda leverantörsfakturer	2 302	2 144
Upplupna intäkter	1 048	1 126
Övriga förutbetalda kostnader	1 887	10 241
Summa	5 237	13 511

Not 21 Kassa och bank

Tkr	2020	2019
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	5 192	135 021

Not 22 Förslag till resultatdisposition

	Kronor
<i>Till årsstämmans förfogande står:</i>	
Balanserat resultat	527 006 037,79
Årets resultat	43 566 287,60
Totalt	570 572 325,39

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	8 258 000
Balanseras i ny räkning	562 314 325,39
Totalt	570 572 325,39

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

Not 23 Obeskattade reserver

Tkr	2020	2019
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	26 200	28 167
Periodiseringsfond 2015*	-	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*	52 629	52 628
Periodiseringsfond 2021*	22 082	-
Summa	144 290	133 304

* Periodiseringsfond avsatt detta beskattningår

Not 24 Avsättningar

Tkr	2020	2019
Avsättning löneutfästelse	575	2 066
Summa	575	2 066

Not 25 Fastighetslån

Tkr	2020	2019
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	100 000	356 000
Lån med förfallodag inom ett till fem år från balansdagen	939 450	913 450
Summa	1 039 450	1 269 450

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

Tkr	Verkligt värde	Nominellt värde
Derivatinstrument		
verkligt värde 2020-12-31	-11 126	-9 444
Swappar	-11 126	-9 444

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

Not 26 Övriga skulder

Tkr	2020	2019
Momsskuld	379	732
Löneskatt, källskatt och sociala avgifter	2 180	1 937
Förskott från kunder	1 020	1 045
Summa	3 579	3 714

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	26 810	25 304
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 609	3 354
Upplupna räntekostnader	786	1 528
Övriga upplupna kostnader	2 280	4 178
Summa	34 485	34 364

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	2020	2019
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	994 347	994 347
Eventalförpliktelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	600	588

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

Sollentuna den 26 februari 2021

Maria Stockhaus
Styrelseordförande

Hanna Clerkestam
1:e vice ordförande

Katarina Roa Godoy
2:e vice ordförande

Seppo Karmitsa
Styrelseledamot

Mi Irvelland
Styrelseledamot

Tahir Qureshi
Styrelseledamot

Anna Mellström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445 för år 2020-01-01-2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 1-49. 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. Risken 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 2020-01-01-2020-12-31 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 februari 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2020.

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 övergripande arbete med intern kontroll (internkontrollsystem). I samband med granskningen har ett antal rekommendationer lämnats i syfte att stärka arbetet med intern kontroll. Granskningen återfinns som bilaga till denna rapport.

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

Sollentuna den 25 februari 2021

Marija Babic

Ulf Zettervall

Av kommunfullmäktige i Sollentuna
utsedda lekmannarevisorer

Sollentunahem årsredovisning och hållbarhetsrapport 2020

Produktion: Raring design

Omslag: Wingårdhs

Wingårdhs, sid 2, sid 19, Istockphoto, sid 8, Sussi Ardenfors, styrelse/ledningsgrupp, sid 10- 11, Esin Gönüldas sid 12, Karin Alfredsson, sid 12, Johanna Hanno, sid 12, Arkivbilder, sid 13, Ibrahim Agirman, sid 14, Sveriges allmännyttas sid 15, Bank ID, sid 15, Polisen Sollentuna, sid 17, Anna Carlsson, sid 20, Jan Ågren, sid 29, Illustration, Sollentuna kommun/Sörab, sid 30 Privat, sid 31, Ted Roxander, sid 32, Mockfjärds, sid 34, Per Kristiansen, sid 49



Sollentunahem AB

Box 6059 • 192 06 Sollentuna

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

www.sollentunahem.se