



Årsredovisning 2001

Aktiebolaget Sollentunahem

Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 25 april 2002
kl.18.00 på Edsbergs slott.



Innehåll

Nu bygger vi för framtiden	4
Vi är en ekonomiskt stark byggare	8
Framtid på pränt	10
Fler lokaler är en styrka	12
Ett stort steg framåt	14
Nu har vi papper på vårt miljöengagemang	17
Vi är väl värda att äga	19
Bolagsstyrelsen	20
Bilder av verksamheten	22
Förvaltningsberättelse	28
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Kassaflöde	34
Tilläggsupplysningar	35
Noter	36
Granskningsrapport	44
Revisionsberättelse	45
Femårsöversikt	46
Sollentunahems lägenheter och lokaler	50



SOLLENTUNAHEMS KANSKE VIKTIGASTE uppgift är att vara en aktiv del i samhällsbyggandet. Så har det varit under hela vår historia. Samhällets uppbyggnad har skett på olika sätt i olika tider. Uppbyggnaden har följt olika cykler alltefter hur behoven har sett ut. De ekonomiska förutsättningarna för samhällsbyggandet varierar över tiden: expansion följs av perioder av återhämtning, som följs av ny expansion, osv.

För Sollentunahems del – och för Sollentuna kommun – står vi åter inför en tid av stark expansion. Utvecklingen i Sverige har länge pekat mot en centralisering, mot storstäderna och mot universitetsstäderna, och nu ser vi fullt ut effekterna av den utvecklingen. De centrala regionerna växer och kommer att växa ekonomiskt betydligt starkare än landet i övrigt. För Stockholmsregionens del blir tillväxten fram till år 2015 nästan dubbelt så stark som i övriga landet.

Inflyttningen kommer att öka ännu mer än i dag. Minst 9 000 bostäder om året måste byggas för att täcka behovet av tillväxt de närmaste 10-15 åren. I ett längre perspektiv blir behoven av bostäder ännu större för Stockholmsregionen. Fram till år 2030 beräknas befolkningen

i Stockholmsregionen öka med 600 000 invånare. Kista kommer enligt dessa prognoser att ha 100 000 arbetstillfällen. Behovet av bostäder i vår norra del av Stockholmsregionen blir ofantligt.

Vi tar vår del av ansvaret

I det läget är det viktigt att vi bygger för framtiden. Alla goda krafter måste samverka för att klara kommunens behov av expansion. Vi tar vår del av ansvaret och bygger så mycket vi förmår. Sollentunahem har gjort bedömningen att vi kan bygga, eller påbörja byggandet av, 1 000 lägenheter under de närmaste fem åren. Det är ett stort åtagande, jämbördigt med vad vi producerade under miljonprogrammets dagar under 1960- och 70-talen.

De 1 000 nya lägenheterna blir ett bra men långt ifrån tillräckligt tillskott av bostäder för Sollentuna. Vi kan genomföra det tack vare att kommunen som ägare har förstärkt vårt eget kapital med 350 miljoner kronor. Det ger oss den soliditet som krävs av en stark ekonomisk aktör som vi, som arbetar helt på marknadens villkor utan någon kommunal borgen. Vi befriade kommunen från sitt borgensåtagande 1999.

Jag uppfattar ägarens kapitaltillskott som en positiv inställning till oss såsom ett viktigt verktyg i bostadspolitik. Denna inställning uppskattar jag mycket. Det ger kommunen möjlighet att själv agera kraftfullt. Jag hoppas att övriga aktörer på bostadsmarknaden är beredda att liksom vi bidra till kommunens fortsatta positiva utveckling.

I huvudsak kommer vi att bygga i anslutning till de bostadsområden vi redan har, men vi har också skissat på idéer om hur vi vill expandera både områdesmässigt och produktmässigt. Så vill vi till exempel lansera begreppet hyresvillan för dem som föredrar boende i eget hus, men som saknar intresse av att binda kapital i eget ägande. I en arbetsmarknad som går mot en allt större rörlighet, både inom landet och internationellt, tror vi att det kommer att finnas en ny kategori boende som prioriterar rörligheten och obundenheten framför ägandet. Som hyresgäst är man fri att flytta med tre månaders varsel. Som hus- eller bostadsrättsägare kan fluktuationer i prisbilden göra att man blir låst i ett boende mycket längre än man skulle önska.

Lokaler är viktiga

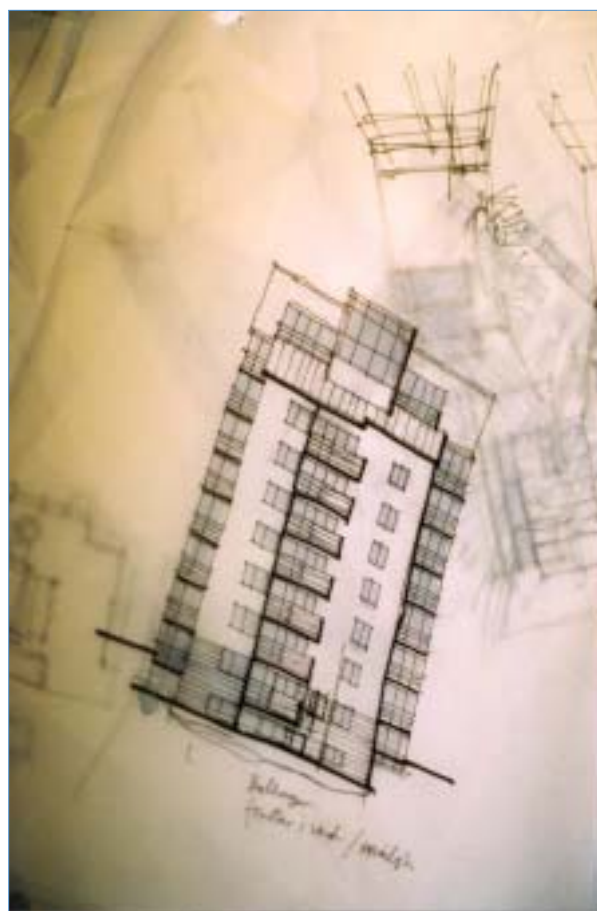
En viktig förändring för Sollentunahem under år 2001 var att vi köpte SFAB (Sollentuna Fastighets AB), som vi har förvaltat för kommunens räkning under många år. Vi har länge velat köpa bolaget, och det var i samband med att vi ansökte om att köpa ett antal kontorsfastigheter av ett privat fastighetsbolag som kommunfullmäktige godkände köpet av SFAB. Köpet av de privata kontorsfastigheterna fick vi däremot inte genomföra.

I bolagsordningens § 2, som handlar om föremålet för bolagets verksamhet, står det bland annat att "bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, sälja, äga, bygga, förvalta och upplåta fastigheter och tomt-rätter med bostäder, affärs- och kontorslägenheter". Affärs- och kontorsfastigheter är alltså otvivelaktigt en del av vår verksamhet, och den är viktig av flera orsa-

ker. En är att vi har som en av våra uppgifter att skapa levande stadsdelscentra. Att dessa fungerar bra är nödvändigt för att våra bostadsområden ska fungera socialt. Affärs- och kontorsfastigheter bidrar med service, valmöjligheter och liv och rörelse också under dagtid. Vi har också många hyresgäster som inte är rörliga nog att ta sig till de stora köpcentra som finns i kommunen. De är beroende av att kunna handla livets nödtröft nära intill sig.

Bra ekonomiskt tillskott

Ett annat skäl till att kontorsfastigheter är viktiga är att de ger ett bra tillskott till våra intäkter, vilket gynnar våra bostadshyresgäster. Om vi hade fått genomföra affären med de privata kontorsfastigheterna räknar vi med att vi hade fått ett årligt tillskott på in-





täktssidan på tio miljoner kronor, vilket hade kommit våra lägenhetshyresgäster till del. Vi kommer att fortsätta arbeta för att utöka andelen kontors- och affärslokaler i vårt bestånd.

Det är lättare att anpassa hyressättningen i kontors- och affärslokaler än i bostadslägenheter, eftersom den hyressättningen inte är reglerad på samma sätt som för bostäder. Vi har inte tagit ut några hyreshöjningar på bostäder på fem år. Det har gynnat våra hyresgästers ekonomi. Nu är vi dock tvungna att kompensera oss för de fortsatta kostnadsökningar och räntebidragssänkningar som väntar oss. Min ambition är dock att våra boende ska uppleva sin hyra som prisvärd.

För de flesta människor har inflytande ett stort värde. På det området kommer vi att arbeta vidare

tillsammans med hyresgästföreningen och genomföra vår ambition att ge våra hyresgäster konkreta möjligheter att påverka sitt eget boende. Det talas mycket om att man har så mycket större möjligheter till inflytande om man bor i bostadsrätt än om man hyr sin bostad. Det inflytandet är i mångt och mycket en chimär. Min uttryckliga ambition i diskussionerna med hyresgästföreningen är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendesituation mycket mer än bostadsrättsinnehavare kan göra.

Strategisk plan

När vi gjorde vår stora yttre organisationsförändring för snart tre år sedan talade vi om att den skulle följas av en inre omorganisation. Under året som gick tog vi det avgörande steget mot denna inre omorganisation i och med att styrel-

sen fastställde en strategisk plan för Sollentunahem som ska gälla under de närmaste fem åren. I den gör vi en analys av vilka förutsättningar som kommer att gälla under de kommande åren. Vi tittar också på vilka förutsättningar som gäller i vår egen bransch och i vår egen organisation.

Därefter formulerar vi vilka övergripande mål som gäller för oss, och vilka delmål vi har att arbeta efter. Slutligen ser vi vilka strategier som vi behöver för att uppfylla målen. Vad som väntar i framtiden utifrån detta grundarbete är att varje medarbetare på varje arbetsplats, tillsammans med sin chef och sina arbetskamrater, ska formulera de konkreta verksamhetsplaner som behövs för att vi tillsammans ska uppfylla de gemensamma målen.

När vi har kommit dithän att vi

delar syn på målen, och var och en vet vad han eller hon har att göra för att nå dem, då vill jag påstå att omorganisationen är fullbordad, både den yttre och den inre. Då menar jag också att vi har lyft företaget både i effektivitet och mental styrka, och profilerat oss ytterligare.

Ytterligare satsningar

Vi började under året att titta på en teknik med displayer i varje lägenhet för att kunna skicka och ta emot information till och från våra hyresgäster via vårt fullt utbyggda bredbandsnät. Genomför vi detta, flyttar vi ytterligare fram vår position som ett av Bostadssveriges mest IT-progressiva företag. Under året som har gått har vi gjort två stora satsningar i ny teknik. Vi har köpt och installerat ett nytt

affärssystem, som ersätter flera äldre system som inte alltid har fungerat problemfritt tillsammans. Det projekt som har lett fram till affärssystemet har bokstavligen omfattat alla anställda i och med att arbetet inleddes med en total processkartläggning av hur vi arbetar på Sollentunahem. Det gav oss en nyttig belysning av våra rutiner som vi har kunnat dra nytta av på många sätt.

Det nya affärssystemet kommer att öka vår effektivitet, och ge oss en bättre överblick över vår verksamhet. En av vinsterna med det nya affärssystemet är att det gör en mängd information mer lättillgänglig för samtliga medarbetare. Just detta var också motivet för vår andra satsning.

Under året har en annan projekt-

grupp arbetat med att köpa in och anpassa ett intranet för våra egna behov. Genom den informationsportal som vi har skapat har alla medarbetare i sin dator tillgång till all den information de behöver för sitt arbete. Tillgången till information är naturligtvis i någon mån styrd efter behov och behörighet, men i stort sett har alla tillgång till samma kunskap, vilket ger en större delaktighet i företagets verksamhet och bidrar till större känsla av medansvar.

Ökat medansvar är ett begrepp som genomsyrar hela vår verksamhet i allt större utsträckning. Jag är övertygad om att det är en av de viktigaste nycklarna till framgång. I alla förändringar vi gör framöver kommer ökat medansvar att fungera som en ledstjärna.

Ronnie Andersson





Vi är en ekonomiskt stark byggare



I DEN TID när Sollentuna kommun ska bygga för framtiden är det tryggt att veta att Sollentunahem har en god ekonomi. Det har vi haft länge. Tidigare generationer anställda och tidigare styrelser har förvalt sitt pund på bästa sätt. De som har verkat i företaget före oss har lagt en stabil och trygg grund för det framtida byggandet. Vi har varit väl rustade när vi har fått ta vid.

Aktietillskott

Under året som har gått har vår ekonomi förbättrats ytterligare i och med att ägaren kommunen

har gett oss ett aktietillskott på 350 miljoner. Det gör att vi, när vi nu står inför vårt stora byggåtagande, kan gå till banker och kreditinstitut och stärkta av en soliditet på 23 procent säga: "På de här villkoren vill vi låna pengar." Det är viktigt att vi är en finansiellt stark aktör. När vi för några år sedan befriade kommunen från sitt borgensåtagande och därmed från allt risktagande som ägare till bolaget, innebar det ju samtidigt att vi måste "stå på egna finansiella ben". Vi kommer att klara vårt stora byggprogram tack vare vår sedan

länge goda ekonomi och vårt stora egna kapital. Också sedan vi har avslutat vårt tusenprogram kommer vi att ha en soliditet på över 15 procent.

Högt resultat

Vår resultatnivå ligger högt för att vara i denna bransch. Den har i och för sig minskat något under senare år. Orsaken är klar: Vi har under fem år valt att inte höja våra hyror. Det har gett våra hyresgäster en högre betalningsförmåga och stärkt deras privata ekonomi. Samtidigt som vi inte har ökat våra intäkter har våra kostnader stigit.

Räntebidragen har dessutom trappats ner ytterligare. 1997 fick vi femtio miljoner kronor i räntebidrag, 2001 åtta miljoner. Bara det senaste året minskade räntebidraget med elva miljoner.

Förnya beståndet

För framtiden måste vi höja hyrorna igen, inte för att ta igen resultatnedgången under de senaste åren, utan för att säkra en tillfredsställande resultatnivå i framtiden. Det behöver vi för att klara förnyelsebehovet. Vi måste förnya vårt äldre bestånd för att bibehålla fastighetsvärdena. Uppemot en fjärdedel av vårt bestånd är redan förnyat, och vi måste fortsätta hålla ett högt tempo i förnyelsearbetet. Vad vi också måste göra för att höja resultatnivån är att fortsätta effektivisera vårt sätt att arbeta. Vi tog ett viktigt steg när vi gav vår orga-

nisation en helt ny struktur. När styrelsen under hösten antog en strategisk plan för Sollentunahem, tog vi nästa steg. Det steget ska i fortsättningen följas av att alla anställda engagerar sig i verksamhetsplaner för hur våra mål ska kunna uppnås. Det är ytterligare ett sätt att effektivisera vår verksamhet. Ännu en effektivitetsvinst gör vi i och med de byten av affärssystem som vi har genomfört under året.

På flera ben

Vi räknar också med att öka resultatnivån genom de lokaltillskott vi fick i och med att vi köpte SFAB. Vi står på flera olika ben, där bostäderna naturligtvis är viktigast, men där lokaler blir allt väsentligare för vår ekonomi. I och med köpet av SFAB ökade vi vårt lokal innehav med ca 40 procent. Det är viktigt, eftersom det är på

lokalsidan som vi kan utveckla hyresintäkterna.

Självbärande

När vi i fortsättningen bygger nya lägenheter är det vår ambition att varje projekt ska bära sina egna kostnader. Vi ska inte ha några övervältringar av kostnader för nyproduktionen på vårt äldre bestånd, som var vanligt förr i branschen.

Då vi i en kommun som Sollentuna, med ca 60 000 invånare, bygger 1 000 nya lägenheter är det ett procentuellt sett gigantiskt åtagande jämfört med tillskottet av hyreslägenheter i exempelvis Stockholm. Vårt höga byggmål gör oss till en stark resurs för kommunen under många år framåt. Att vi finns, ger Sollentuna en chans att lösa ett svårt kommunalt problem, nämligen bostadsbristen.





NÄR SOLLENTUNAHEM SJÖSATTE den nya organisationen hösten 1999 var det en yttre förändring som – när den var etablerad – skulle följas av en annan på ett inre plan. Under år 2001 var tiden mogen att ta nästa steg. Under våren arbetade vi fram en strategisk plan för framtiden. Styrelsen antog planen i september, och därmed inledde vi ett nytt kapitel i vårt sätt att arbeta.

Analys

Arbetet inleddes med att ledningsgruppen under ett par seminarier först gjorde en analys av omvärldens förutsättningar för vår verksamhet i framtiden. Som ett andra steg analyserade vi företagets egna förutsättningar för de närmaste fem åren. Med detta som utgångspunkt kunde vi därefter på säkra grunder titta på vad vi skulle göra för att styra företaget mot

visionen Det goda hemmet.

Omvärldsanalysen visade att förutsättningarna för bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är exceptionellt goda under åtminstone de tre närmaste decennierna. Den redan nu stora inflyttningen till huvudstadsregionen kommer att öka ytterligare. Sollentunas närhet till Kistaområdet med dess markant tillväxtpotentiella arbetsmarknad stärker ytterligare framtidsutsikterna.

Internationella riskmoment är konjunkturavmattningen i USA, risken för oljeprishöjningar och det osäkra konsumentförtroendet i EU-regionen. Men en annan påtaglig risk för en avmattning i regionen är att det inte går att bygga i den takt som krävs. Det skulle kunna innebära ett avbräck i utvecklingen genom att Sverige kan gå miste om en rad företagsetableringar.

Men denna marknadssituation ger Sollentunahem stora möjligheter

för framtiden, i synnerhet som inkomsterna och betalningsförmågan hos våra nuvarande och blivande hyresgäster hela tiden ökar. Vi har styrka, bland annat i form av bra ekonomi och vårt geografiska läge. Vårt kunnande och vår kompetens, vår låga omflyttning och våra nöjda kunder är andra styrkor inför framtiden.

De övergripande mål för framtiden som vi har formulerat för oss är:

- Nöjda kunder
- Leda boendeutvecklingen
- God lönsamhet
- Nöjd ägare

För att nå dessa mål har vi satt upp en lång rad delmål.

Nöjda kunder är det viktigaste målet, och vi vill ha ett nöjd kundindex på över 95 procent. Detta är ett högt ställt delmål.

När det gäller lönsamheten säger vi att det årliga resultatet ska vara 50

miljoner kronor. Den synliga soliditeten ska vara över 15 procent, och den justerade över 30 procent.

Tillför värden

Vi ska stärka varumärket av oss som ett företag som tillför samhället mänskliga, miljömässiga och ekonomiska värden, och som gör det i en kombination av nytänkande och erfarenhet.

Sollentunahem ligger sedan flera år långt fram i IT-utvecklingen inom branschen. Den positionen ska vi förstärka genom att nå samtliga våra hyresgäster med information och tjänster via bredbandsnätet. Detta ska också i allt större utsträckning användas för fjärrstyrning av våra undercentraler.

Vårt mångåriga arbete för miljön ska fördjupas. Miljötänkandet bland våra kunder och anställda ska bli självklart, och den årliga miljörevision som vi hädanefter genomgår ska vi klara utan anmärkningar.

Vi ska också i fortsättningen ha en stimulerad, engagerad och lojal personal. I dag trivs över 95 procent av våra anställda. Det målet gäller också i fortsättningen.

Var femte av våra inflyttande hyresgäster kommer från eget boende i villa eller bostadsrätt. Det här är en kategori boende som vi gärna ser fler av. Det gäller också anställda inom den så kallade nya

ekonomin (IT- och telekomsektorn) och forskningsvärlden, som i allt större utsträckning kommer att återfinnas i närbelägna Kista.

Utbudet av lokaler ska öka i Sollentunahems uthyrningsmix. Det genererar ökade intäkter till företaget. Sollentunahem kommer i framtiden att mer än tidigare försöka anpassa boendet så att det i ännu större utsträckning än i dag uppfattas som avpassat för vars och ens egna önskemål.

Helhetsbild

För att bibehålla fastighetsvärdena kommer vi att arbeta med en helhetsbild för underhållet av våra fastigheter. Vi ska göra så mycket



som krävs för att säkra fastighetsvärdens värde för framtiden.

Att bygga nytt är ett självklart delmål under de närmaste fem åren. All nyproduktion kommer att ske till självkostnad.

Levande stadsdelar är ett av Sollentunahems delmål. Det innebär att vi måste bibehålla och utveckla de små stadsdelscentra som vi har, så att det fortsätter finnas butiker, företag samt kommersiell och offentlig service där.

Säker avkastning

Utdelningen till ägaren ska vara 7,5 procent av satsat kapital. Det ger ägaren kommunen en bättre och säkrare avkastning på sitt kapital än vad alternativa placeringar skulle kunna erbjuda.

Sollentunahem kommer att fortsätta skapa ett samhällsvärde vid sidan av traditionell utdelning. Ett samhällsvärde kan vara både strikt materiellt och immateriellt som exempelvis stöd till ungdomsverksamhet, sociala satsningar, etc. Det ekonomiskt mätbara samhällsvärdet kommer att vara tio procent av vinsten varje år.

Samhällsvärdet av det immateriella stödet går inte att säkert beräkna. Men ett mått som ibland används är att om en lärare genom sitt arbete förhindrar att en enda elev går in på en kriminell bana skulle den läraren kunna pensioneras före 40 års ålder. Samhället skulle ändå ha gjort en nettovinst.

Från och med år 2002 kommer våra anställda att tillsammans med sina chefer upprätta verksamhetsplaner för hur målen ska uppnås.

Fler lokaler är en styrka



UNDER ÅR 2001 gjorde vi en affär som vi länge velat göra. Kommunfullmäktige beslutade att sälja kommunens fastighetsbolag SFAB till oss. Därmed kunde vi öka vårt innehav av lokaler från omkring 77 000 kvadratmeter kommersiella lokaler till uppemot 105 000 kvadratmeter. Det var ett välbehövligt tillskott.

Enligt bolagsordningen ska vi hantera både lägenheter och affärs- och kontorslokaler, men andelen lokaler är fortfarande för liten i förhållande till bostadslägenheter (drygt 470 000 kvadratmeter). En större andel kontors- och affärslokaler är en styrka på flera sätt.

Våra intäkter hämtar vi i huvudsak från hyrorna. Det handlar om

hyror från lägenheter, lokaler, garage och p-platser. En del intäkter får vi också tack vare att så många bostadsrättsföreningar har valt oss som sin förvaltare. Det ser vi som ett förtroende för vår kompetens och vår goda service.

SFAB har vi haft som förvaltningsuppdrag från kommunen under en lång period. Från början förvaltade vi SFAB med dess gamla organisation, men för några år sedan säkrade vi SFAB-personalens osäkra arbetsförhållanden för framtiden genom att ta över denna grupp kompetenta människor in i vår organisation och lägga in förvaltningen av SFAB-lokalerna, och de lägenheter som också ingår, i vår egen organisation.

Vi fusionerar

När vi köpte bolaget SFAB kändes det som en logisk avslutning på ett närmande som med åren blivit allt större och allt naturligare. Under år 2002 kommer vi att fusionera de båda bolagen, och därmed har verksamheterna smält samman på ett självklart sätt.

Vi arbetar för att i framtiden bygga upp antalet kommersiella lokaler i vårt bestånd. Det finns goda skäl för det, inte bara att det är en del av vårt uppdrag från ägaren.

Ekonomiskt är det välbetänkt att äga och förvalta fler lokaler än vi

gör. Det finns en stark affärsmässig potential i dag, och särskilt i framtiden, i affärslokaler. Det gäller i all synnerhet med det läge vi har mellan city och Arlanda, och med de nästan obegripligt expansiva framtidsutsikter som landstingets trafik- och regionplanekontor har skissat upp för vår del av regionen.

Affärsmässig utveckling

För att vi på bästa sätt ska ta tillvara de möjligheter som vårt innehav av kommersiella lokaler innebär har vi professionaliserat vår lokalförvaltning. Vi har förstärkt

förvaltningsorganisationen personellt och kompetensmässigt, vi effektiviserar den, och vi har för avsikt att arbeta ännu närmare ihop med de företag som vi har som våra hyresgäster. Genom att hjälpa till att skräddarsy lokalerna efter företagens önskemål vill vi skapa goda förutsättningar för affärsmässig utveckling hos våra kunder. Vi räknar också med att göra kvalitets- och statuslyft i vissa av våra områden.

Ett annat gott skäl att utöka antalet lokaler har vi behandlat i vår strategiska plan. Det finns anledning att upprepa de argumenten. Det handlar om att försäkra oss

om levande stadsdelar. I begreppet levande stadsdelar ingår verksamhet i ett område som de boende har nytta och glädje av. Det rör service, både kommersiell och offentlig. Det handlar också om att se till att det finns liv och rörelse i våra bostadsområden också på dagtid när de flesta boende är på sina arbeten. Vi vill att våra bostadsområden ska vara dynamiska, levande, intressanta och erbjuda bra service.

Om vi har tillräckligt många lokaler att erbjuda har vi också större möjlighet att styra utbudet av verksamheter i våra områden.





UNDER BOSTADSKRISEN i Sverige på 1960-talet lanserades begreppet miljonprogrammet. Staten såg till att det byggdes en miljon nya bostäder på tio år. Det var en jättelik satsning som löste bostadskrisen, men som genom sitt format och sin snabbhet i genomförandet på vissa håll skapade andra problem, bomiljömässiga och ibland sociala.

Sollentunahem har åtagit sig att genomföra ett tusenprogram. Det är ett för bolaget minst lika engagerande åtagande som vår del var i miljonprogrammet.

Enormt behov

I vårt tusenprogram åtar vi oss att under de närmaste fem åren bygga eller börja bygga 1 000 nya lägenheter. Behovet av lägenheter i Sollentuna är mycket större än så; i vår intressebank har vi mer än 25 000 personer som vill flytta in hos oss. Vi har goda skäl att tro att åtminstone två tredjedelar av dem är seriöst intresserade.

Vi vet också att trycket utifrån ökar. Stockholmsregionen kommer att få en ännu större koncentration av arbetsplatser och därmed nyinflyttade invånare. De

prognoser som har gjorts pekar på en nästan ofattbar utveckling av i synnerhet norra delen av Stockholmsregionen, den region där vi själva finns och verkar. Kista-Sollentuna kommer att växa på ett sätt som saknar tidigare motstycke.

Denna enorma tillväxt för Stockholmsområdet kan ses som ett regionalt problem, och det är det förvisso. Men det är också ett problem för hela landet. Om regionen inte kan tillhandahålla de bostäder som krävs för de företagsetableringar eller företagsutvidgningar som prognoserna talar om, kommer företagen att välja andra platser för sin etablering eller expansion. Och då kommer de inte att välja någon annan region i Sverige, utan ger sig ut till andra attraktiva regioner i Europa.

Intresse för landet

En sådan synopsis skulle orsaka en urholkning av näringslivet i landet som skulle bli allvarlig för hela Sverige. Därför kan man tycka att byggandet i Sollentuna borde vara ett intresse inte bara för kommunen, utan också för staten. I den belysningen får man se



länets nye landshövdingens agerande på regeringens vägnar för att öka bostadsproduktionen i regionen. Kommunen har som ägare till Sollentunahem tagit sitt ansvar genom att förstärka vårt eget kapital med 350 miljoner kronor. Det har varit en förutsättning för vårt tusenprogram, eftersom kapitaltillskottet ger oss en tillräckligt hög soliditet för att vi ska kunna låna pengar till bra villkor. Positivt för kommunen är inte bara tillskottet på 1 000 nya lägenheter. De 350 miljonerna kommer också att ge en årlig utdelning på omkring 28 miljoner kronor, ett välkommet tillskott till kommunens kassa och en bättre utdelning på placerade pengar än kommunen hade kunnat få i något annat sammanhang.

Behov av ny mark

De 1 000 nya lägenheter som vi ska bygga, kommer till största delen att ligga i direkt anslutning till de områden där vi finns i dag. Vi kommer att förtäta, och vi undersöker möjligheten att bygga på platta tak. Men vi har också behov av ny mark.

De områden som berörs av vårt nybyggnadsprogram är Rotebro centrum, där vi inledde tusenprogrammet under året med 57 nya lägenheter som blir klara runt årsskiftet 2002-2003.

Frigöra mindre lägenheter

Vidare kommer vi att bygga i Rotsunda, där vi vill komplettera med 55+boende, i huvudsak för de av våra äldre hyresgäster som vill bo kvar i området. Vi kan bygga 100-120 lägenheter här, och det skulle frigöra en del mindre och relativt billiga bostäder.

I Häggvik siktar vi på att komplettera med 40-50 nya lägenheter. Här vill vi också utöka centrumverksamheten med en närbutik. I området bor många äldre som har svårt att ta sig till de köpcentra som finns i kommunen.

I Edsberg ska vi förnya Edsbergs centrum och komplettera med ett 50-tal lägenheter. I samband med förnyelse av två hus kommer vi att öka beståndet med ca 50 nya lägenheter. I Ringen, längst österut i Edsberg, kan vi bygga 150-200 lägenheter plus lokaler för fritidsverksamhet.





Förtätning på egen mark och eventuella taklägenheter i Tureberg kan ge mellan 150 och 210 nya bostäder. Det kommer att innebära en kvalitets- och standardhöjning för området.

I slänten vid Stupvägen i Helene-lund vill vi komplettera med 60-80 nya lägenheter. Här ser vi också på möjligheten att bygga nya bostäder på höghustaken.

Hyresvillan

Förutom dessa planer har vi ett starkt intresse av att lansera ett nytt bostadsbegrepp, nämligen hyresvillan. I vårt bestånd har vi sedan tidigare hyresradhus, men vi tror att det också finns ett behov av att hyra villor. Många människor uppskattar att bo i separat hus, men alla har inte lust eller möjlighet att binda så stort kapital som det innebär att i dag köpa villa i Sollentuna med de

rekordpriser som gäller. Då kan hyresvillan vara ett bra alternativ.

Kvarnskogen

En fördel som hyresvillan kan erbjuda är lättrörligheten. Den nya ekonomins anställda är extremt flexibla och rör sig mellan anställningar över hela världen. För dem

är hyresvillan ett bra alternativ genom att de kan avsluta sitt boende med bara tre månaders varsel och utan de ekonomiska risker som en villaförsäljning i en – om än tillfällig – konjunktursvacka skulle innebära.

I Kvarnskogen ser vi en möjlighet att förverkliga denna nya boendeform.

För att tusenprogrammet ska gå att genomföra inom den tid som vi har skissat, krävs det att kommunen erbjuder oss en del ny mark. Det är också nödvändigt att planarbetet skyndas på så mycket som den demokratiska processen tillåter. Här vill vi arbeta hand i hand med kommunens tjänstemän och politiker för effektivast möjliga resultat.

Parallellt med våra nybyggnadsplaner förbereder vi naturligtvis för fortsatt förnyelse av vårt äldre bestånd.



Nu har vi papper på vårt miljöengagemang

I SITT PRAKTISKA arbete har Sollentunahem i många år dokumenterat ett aktivt intresse och engagemang för miljöfrågor. Vi var tidigt medvetna om vad offensiva miljöinsatser betyder för framtiden. Under åren har vi tagit mer och mer och fler och fler markerade steg för att bidra till en hållbar utveckling för kommande generationer på jorden.

Fortsatt riktmärke

Under år 2001 arbetade vi som mest aktivt med den miljöcertifiering enligt ISO 14001 som vi nu kan visa upp. Inte som ett självändamål, utan som ett fortsatt riktmärke för vårt framtida arbete. Certifieringen är resultatet av en lång process men egentligen bara en början på ett evighetslångt miljöengagemang som vi har för

avsikt att sprida vidare också utanför vår egen organisation.

Efter många år av ökande medvetande fick processen sitt första konkreta uttryck när vi 1997 formulerade vår första miljöpolicy. All personal fick en grundläggande utbildning i vad "det naturliga steget" kräver av oss, samtidigt som alla chefer utbildades till miljöhandledare. I ett miljöprogram bestämde vi oss för hur vi skulle agera inom olika områden i vår verksamhet. Det arbetet resulterade i en konkret åtgärdsplan inför 1998 och 1999.

Under år 2000 införde Sollentunahem ett miljöledningssystem, som i detalj beskriver hur miljöarbetet ska bedrivas. Detta arbete föregicks av en omfattande intern miljöutredning som gjorde klart hur företaget påverkar miljön på

olika sätt. Denna utredning gav oss anledning att revidera vår miljöpolicy.

Viktig markering

Miljöledningssystemet har sedan reviderats och förfinats under år 2001, och det arbetet har lett till att företaget i dag är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Certifieringen har två syften: det ena är en tydlig markering för att visa för omvärlden att vi fullt ut tar vår del av ansvaret för miljön och världens framtid. Det andra är att vi internt i företaget hela tiden ska bli påminda om vårt miljötänkande, så att det blir en del av vår egen och våra hyresgästers vardag. Vi ska inte kunna falla tillbaka i något bekvämt bakåtlutat tillstånd där vi tror att vi har gjort vårt.

Vårt förhållande gentemot om-





världen är förändrat i och med att vi enligt miljöledningssystemet bara godkänner leverantörer och samarbetspartners som själva kan visa att de arbetar med miljöns bästa för ögonen. På så vis sprider sig vårt och andra medvetna företags miljötänkande som ringar på vattnet.

Utbildningen av vår personal kommer kontinuerligt att fortsätta för att ingenting av det som vi lärt och tänkt ska falla i glömska. Vi ska också hela tiden uppdateras i de landvinningar som sker inom miljöns område. För att kontrollera att vi är uppdaterade i varje arbetsmoment har

vi den årliga miljörevisionen. Vi har också ett antal interna miljörevisorer, som underhand kontrollerar att vi följer våra intentioner och som ger oss möjlighet att hitta vägar för ständig förbättring. Enligt Sollentunahems miljöpolicy, vårt viktigaste miljödokument, ska vi:

- Bedriva vår verksamhet med kretsloppsprincipen som ledstjärna för att skapa en bra livsmiljö för våra nuvarande och framtida hyresgäster i "Det goda hemmet".
- Informera, utbilda och stimulera hyresgäster och personal till engagemang och delaktighet i miljöfrågor.
- Följa miljölagstiftningen och genom ständiga förbättringar i miljöarbetet sträva mot ett hållbart samhälle.
- Sträva efter att förebygga föroreningar av luft, mark och vatten.
- Sträva efter att använda förnyelsebara energikällor och material samt återvinna metaller.
- Sträva efter att enbart använda produkter och material som naturen klarar av att bryta ner.
- Sträva efter att bibehålla existerande natur och använda trä från miljöanpassat skogsbruk.
- Sträva efter att effektivisera användningen av el, vatten och energi.
- Sträva efter att prioritera kvalitet i material och produkter och därigenom möjliggöra att återanvändning/återvinning kan förverkligas.

Vi är väl värda att äga



FRÅN ALLRA FÖRSTA början har Sollentunahem varit en viktig resurs för Sollentunaborna. Behovet av bostäder och samhällstillväxt har varierat över tiden. Det har styrts av ekonomiska svängningar i konjunkturen av antingen nationellt eller internationellt ursprung. Undan för undan har den internationella påverkan ökat. Det blir än mer tydligt att vår samhällsutveckling är en del i ett globalt sammanhang som kräver mer av oss.

Ökad rörlighet

När Sollentunahem bildades var det i efterdyningarna av andra världskriget. Under många år hade samhällsutvecklingen tvingats stå tillbaka. När utvecklingen äntligen kunde ta fart igen, behövdes massor av nya bostäder. Dagens globala utvecklingsprocess visar sig bland annat i form av en ökad företagsrörlighet över alla länder. I denna process har

Stockholmsregionen blivit attraktiv för företagsetableringar, och ännu en gång krävs massor av nya bostäder.

Sollentunahem har frimodigt sagt att vi vill börja bygga för att hjälpa till att utveckla Sollentuna mot en ny tid. Vi ser till samhällsvinsterna. Det i sin tur sätter fingret på vilken viktig resurs vi är för Sollentunaborna. Kommunen ger oss de verktyg som vi behöver för att börja bygga lägenheter – och vi är beredda. I ljuset av den utveckling som vi befinner oss i ställer jag mig frågan: Vad skulle alternativet vara för Sollentuna kommun utan ett eget bostadsbolag som tar ett aktivt samhällsansvar?

De senaste åren, innan Sollentunahem tog initiativet till ett ökat byggande, var det få om ens någon som över huvud taget drev på att bygga nya hyreslägenheter. Här har vi tagit täten. De företag som

kan och är beredda att bygga, och som ser till samhällets fördelar mer än till kortsiktiga ekonomiska vinster, spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen. Sollentunahem har en tydlig inställning i frågan. Vi ser långsiktigt, och vi ser till samhällets och Sollentunabornas bästa. Fördelen för kommuninvånarna med ett kommunägt bolag är att samhällets bästa och ägarens bästa är exakt samma sak. Så kan det per definition inte bli i ett privatägt bolag.

Vi skapar samhällsvärden

När det som hos oss inte finns någon skillnad mellan samhällets bästa och ägarens bästa ligger det i bolagets intresse att skapa samhällsvärden. Dessa insatser kan se olika ut.

Det kan handla om att bygga infrastruktur och att direkt ta över kostnader som är kommunens, vilket vi gör i Rotebro. Det kan även handla om att stödja Sollentunas ungdomar på olika sätt eller satsa

pengar på att åstadkomma en bättre integration mellan människor ur olika kulturer för att de på bästa sätt ska komma in i samhället. Det kan också handla om att stävja tendenser till kriminalitet, vilket skapar både ovärderliga ekonomiska vinster för samhället och trygghet och personliga vinster för Sollentunaborna. Vi har i vår strategiska plan formulerat att vårt ekonomiskt mätbara samhällsvärde ska vara tio procent av vinsten varje år. Värdet på lång sikt av de samhällsinsatser som vi gör är svårt att uppskatta. Det rör sig om ett enormt socialt byggande för framtiden – en utmaning som vi med beslutsamhet redan har antagit.

Sollentunaborna avgör försäljning

Frågan om försäljning av Sollentunahem, helt eller delvis, har diskuterats med jämna mellanrum. Under året har frågan aktualiserats ånyo av kommunens politiker inför det kommande kommunalvalet. Det har offentligen sagts att väljarna, våra yttersta ägare, ska uttala sig om de vill att bolaget ska säljas eller inte. Det är självklart en ägarfråga och ägarens eget avgörande om ett bolag ska säljas. Jag har en glasklar åsikt i ägarfrågan.

Med tanke på det byggåtagande som vi har lovat kommunen att genomföra under de närmaste fem åren, rekommenderar jag att företaget behålls intakt i kommunal ägo med obruten ekonomisk och personell styrka. Det är det säkraste sättet för Sollentunaborna att få garantier för att bostadsproduktionen verkligen genomförs. Genom ägandet av Sollentunahem kan kommunen styra byggandet för framtiden.

Nu är det upp till var och en av Sollentunaborna att göra sin egen bedömning och sitt eget val. Det är det som är det fina med demokrati och medborgarinflytande.

Thore Flygel



Thore Flygel

Ordförande
Yrke: Konsult
Tid i styrelsen: 13 år
Fritidsintressen:
Familjen, vänner,
litteratur och musik



Curt Berglund

1:e vice ordförande
Yrke: Kanslichef
Tid i styrelsen: 13 år
Fritidsintressen:
Sollentuniana, fotografering



Jan-Erik Zetterlund

2:e vice ordförande
Yrke: Pensionär
Tid i styrelsen: 13 år
Fritidsintressen:
barnbarn, hund, landet

Styrelsens övriga ledamöter



Tord Olofsson

Ordinarie ledamot
Yrke: Ekonom
Tid i styrelsen: 4 år
Fritidsintressen: Trädgård,
matlagning, resor, skär-
gården, litteratur, bilar,
båtar



Sture Pettersson

Ordinarie ledamot
Yrke: Bankdirektör
Tid i styrelsen: 19 år
Fritidsintressen: Segling,
turskidåkning, resor



Mats Linder

Ordinarie ledamot
Yrke: Ombudsman
Tid i styrelsen: 3 år
Fritidsintressen: Kultur



Svante Hag

Ordinarie ledamot
Yrke: Mångsysslände
pensionär
Tid i styrelsen: 4 år
Fritidsintressen: Konst,
litteratur, barnbarn



Ronny Bergström

Ordinarie ledamot
Yrke: Elingenjör
Tid i styrelsen: 13 år
Fritidsintressen:
Sommarstuga, innebandy



Hans Jakobsson

Ordinarie ledamot
Yrke: Socialarbetare
Tid i styrelsen: 4 år
Fritidsintressen: Biodling,
historia och kultur



Kitty Jaenson

Personalrepresentant
Yrke: Informationsansvarig
Tid i styrelsen: 2 år
Fritidsintressen: Barn-
barnen, böcker, korsord



Styrelsesuppleanterna

Sven Leffler, Anna-Lena Andersson, Pia Wah-
ren, Carl Arne Sundin, Olle Vävare.
På bilden saknas: Jan Fjellstedt, Ingrid George,
Estigül Sahin och Lars Block

Personalrepresentanten Kurt Mattsson avgick
under hösten 2001.

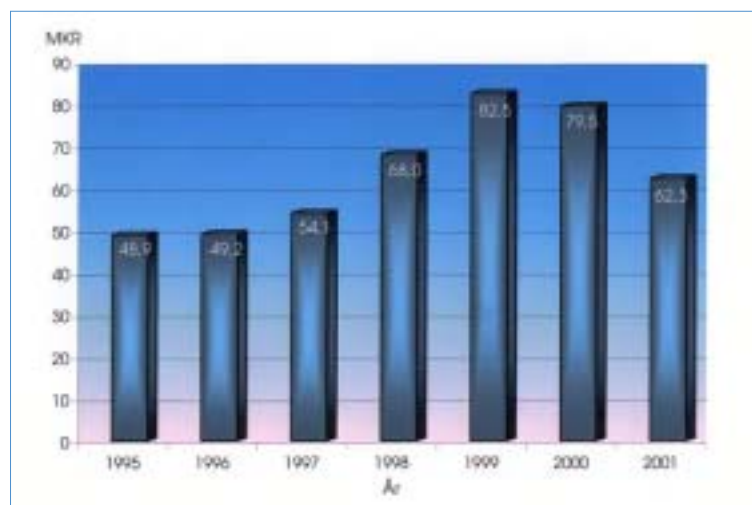


Bilder av verksamheten

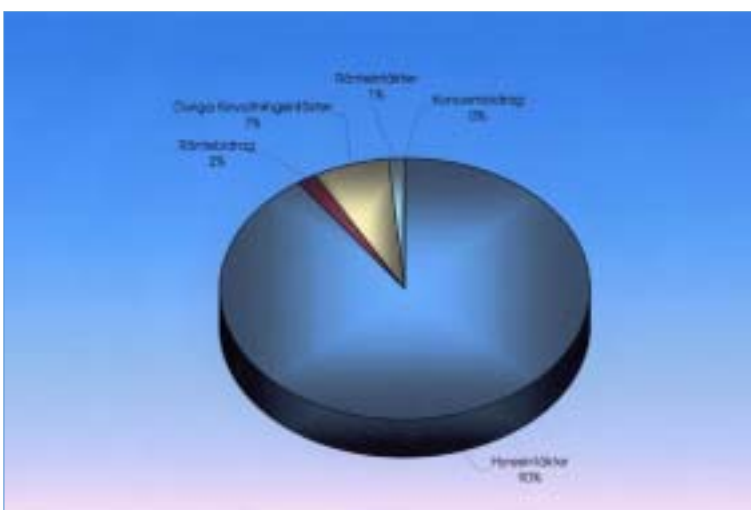
Här visar vi något av vår verksamhet i grafisk form för de läsare som vill få en snabb översikt och samtidigt få en enkel kommentar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet visar det verkliga resultatet för Sollentunahem under år 2001. Vi har ett för branschen högt resultat, som p.g.a. uteblivna hyreshöjningar och bortfall av räntebidrag sjunkit något de senaste åren.

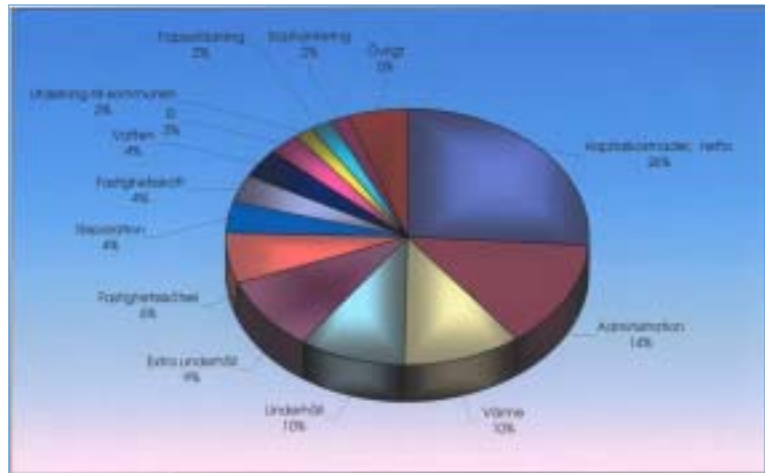


FÖRDELNING AV INTÄKTERNA

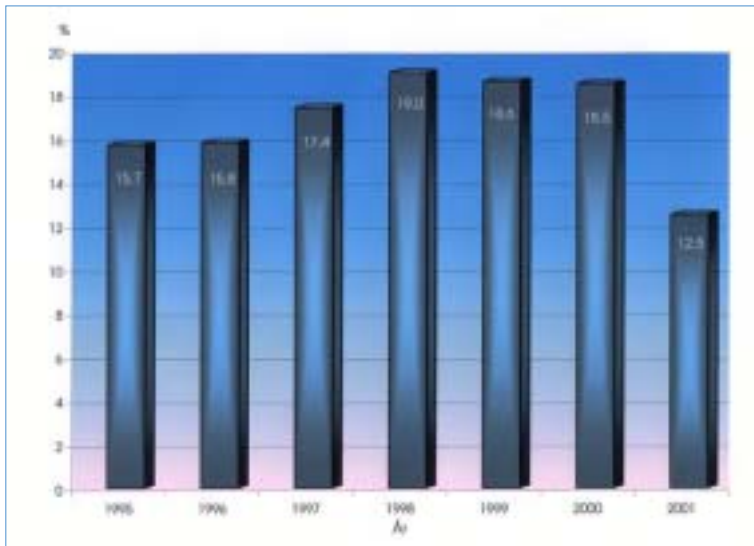


Hyror är vår största intäktskälla. Räntebidraget har sjunkit ytterligare, och motsvarar nu bara två procent av våra intäkter. Senaste åren minskade bidraget med elva miljoner.

Den största enskilda utgiften är kapitalkostnaderna. De motsvarar en fjärdedel av våra kostnader. Posten extra underhåll avser kostnader för underhåll enligt förnyelseplan.



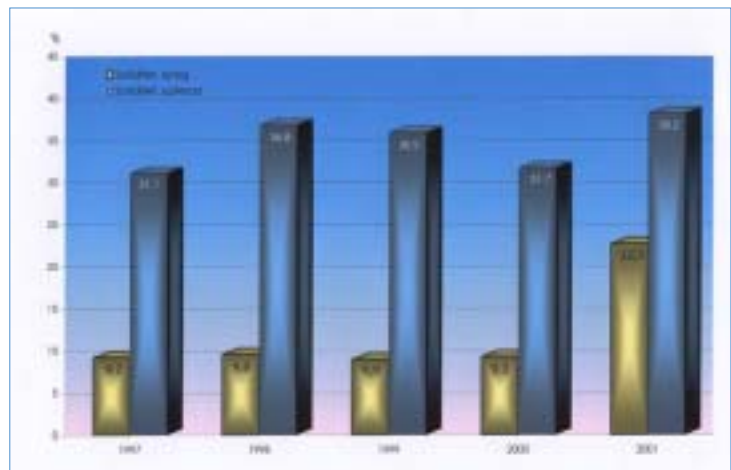
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



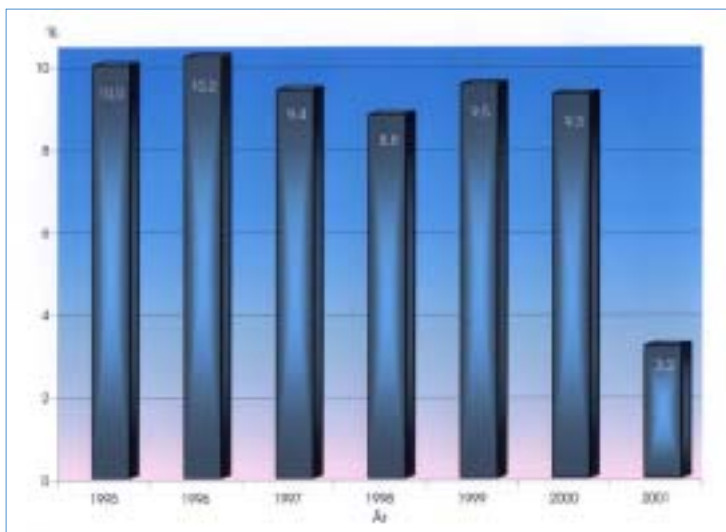
Avkastningen på eget kapital har varit extremt hög. Skälet är att vi har haft ett litet eget kapital. I och med att kommunen förstärkte bolagets aktiekapital med 350 miljoner har vi lovat en avkastning på 7,5 procent, vilket är en god placering.

SOLIDITET

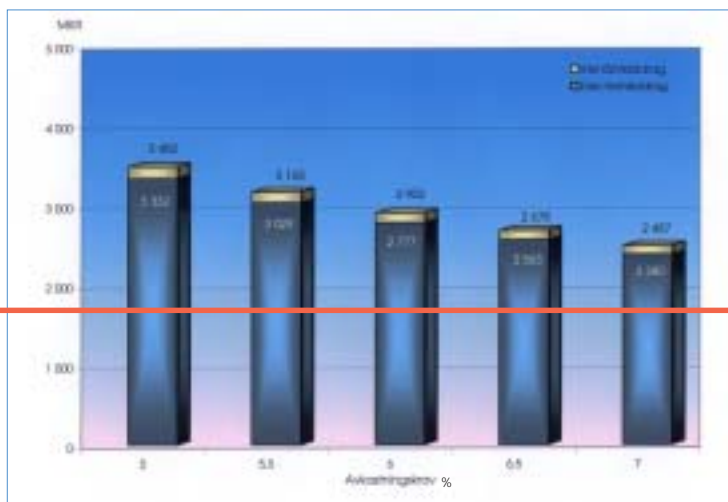
Att soliditeten har stigit hänger ihop med kommunens förstärkning av aktiekapitalet. Den synliga soliditeten är på närmare 23 procent. Det kommer vi att behöva när vi ska låna pengar till vår nyproduktion. Även efter de 1 000 nya lägenheterna kommer vi att ha en soliditet på över 15 procent. I den justerade soliditeten har vi räknat in övervärdena hos våra fastigheter.



Grafen visar hur stor del av vårt disponibla kapital vi har lånat. Ju lägre värde desto bättre. Att skuldsättningsgraden har minskat till 3,2 procent hänger ihop med tillskottet på eget kapital. Våra skulder är bara 3,2 gånger större än vårt eget kapital.



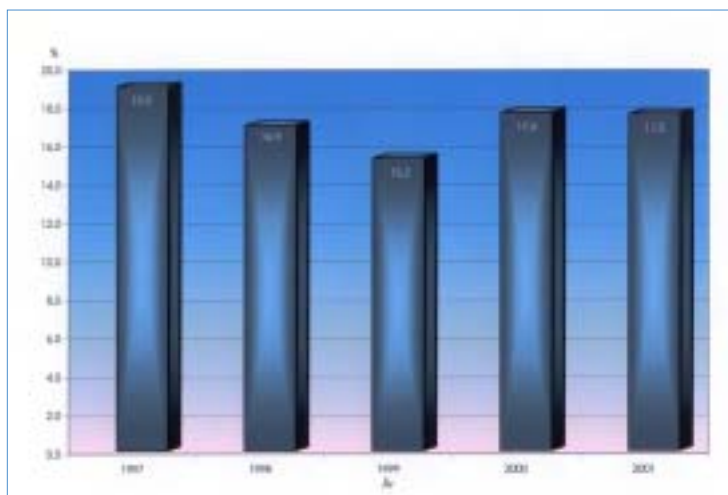
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSRÄV



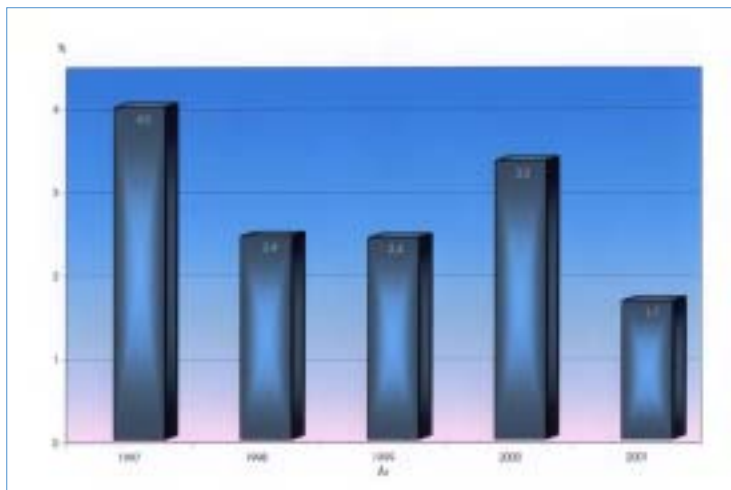
Marknadsvärdet på ett företags fastigheter är beroende på vilket avkastningskrav ägaren ställer. Här visar vi marknadsvärdet med och utan räntebidrag vid krav på avkastning som varierar mellan fem och sju procent. Den röda linjen visar att våra fastigheters bokförda värde är knappt 1,7 miljarder kronor.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelsemarginalen är ett uttryck för årets rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen i procent.



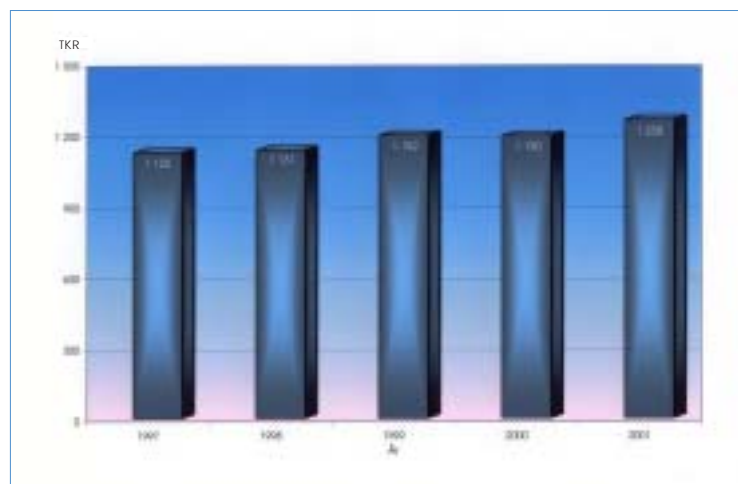
NETTOMARGINAL



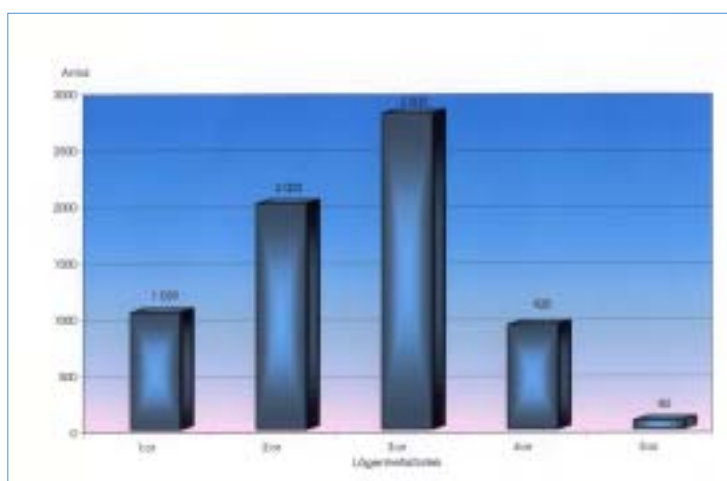
Nettomarginalen berättar om årets resultat efter skatt i förhållande till årets nettoomsättning, uttryckt i procent.

FÖRÄDLINGSVÄRDE

Förädlingsvärdet är ett mått på effektivitet. Förädlingsvärdet är värdet av rörelseresultat plus avskrivningar och personalkostnader i förhållande till medelantal anställda uttryckt i tusen kronor.



LÄGENHETSFÖRDELNING EFTER ANTAL RUM

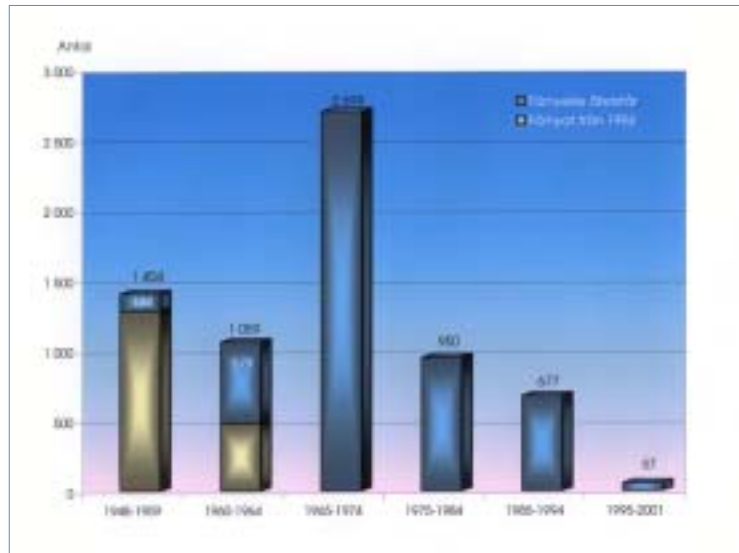


Bilden visar att Sollentunahem har för få större lägenheter för att vi ska ha ett brett utbud bostäder att välja på. De flesta lägenheterna har vi i storleken två och tre rum och kök.

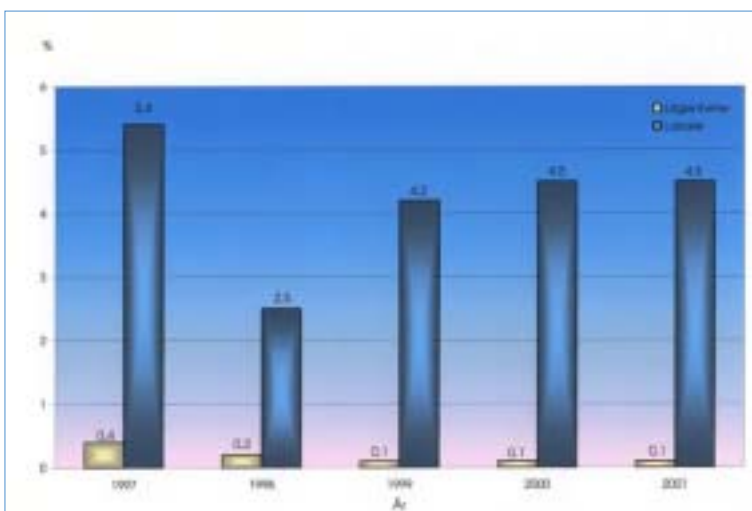


LÄGENHETSFÖRDELNING EFTER BYGGÅR

Sollentunahem byggde mest under miljonprogrammet 1965-1974. Bortsett från 1990-talet har produktionen varit ganska jämn. Under den närmaste femårsperioden kommer vårt byggande att öka rejält.

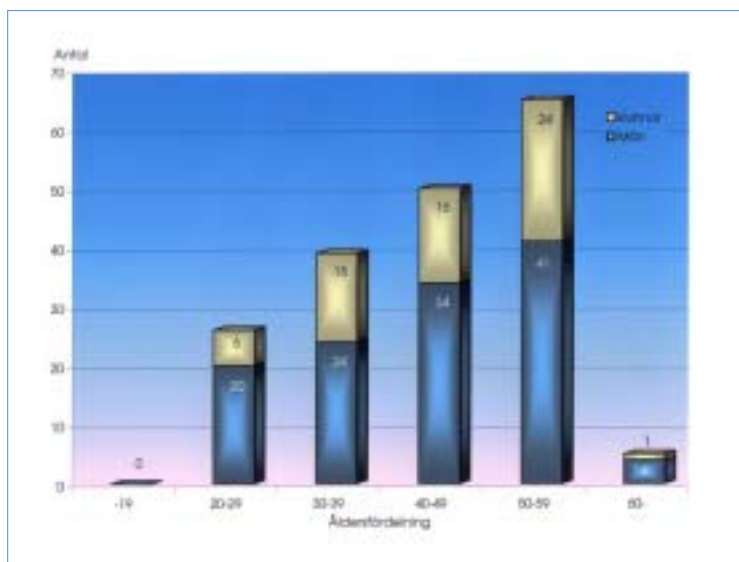


VAKANSGRAD



Det är ett skriande behov av lägenheter i Sollentuna. Det illustreras av grafen. Över 25 000 sökande och en vakansgrad på 0,1 procent talar sitt tydliga språk. Lokalvakansen på 4,5 procent är också jämförelsevis mycket låg.

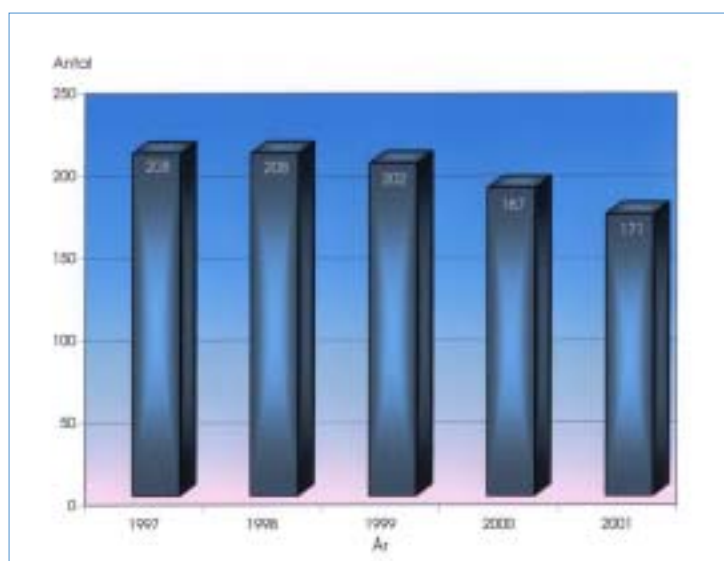
ANSTÄLLDA EFTER ÅLDER



De flesta av Sollentunahems anställda är över 40 år. Det hade varit att föredra en jämnare åldersfördelning, men personalomsättningen är låg.

ANTALET ANSTÄLLDA

Under de senaste åren har Sollentunahem rationaliserat sin verksamhet och därmed minskat antalet anställda. 2001 var 171 personer anställda.



Viktiga händelser under och efter verksamhetsåret 2001 och utblick för kommande år

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Sollentunahem (org.nr.556191-9191) för 2001. Bolaget ägs till 100 % av Sollentuna kommun.

Uppgifterna rör, om inget annat anges, moderbolaget. I koncernen ingår också de helägda dotterbolagen Sollentuna Fastighets AB (SFAB), org.nr. 556183-6403, och Turebergs Bygg och Måleri AB (TBM), org.nr. 556470-8039. Ingen verksamhet har bedrivits i Turebergs Bygg och Måleri under året.

För att kunna erbjuda hyresgästerna en förutsägbar och i möjligaste mån stabil hyresutveckling har företaget satsat på treårsavtal. Två sådana slöts avseende åren 1994 - 1996 och 1997 - 1999. Åren 2000 - 2002 blev visserligen delade på två avtal, men i gengäld med oförändrad hyra för alla tre åren. De för närvarande allmänt stigande kostnaderna gör emellertid av allt att döma en hyreshöjning oundviklig för 2003.

Sollentunahem förhandlade vid årsskiftet 2000/2001 med JM AB om köp av ett antal lokalfastigheter. Förvärvet godkändes inte av kommunfullmäktige i Sollentuna, varför köpet inte genomfördes.

Sollentunahem köpte den 17 oktober SFAB från Sollentuna kommun för 350 mkr. I årsbokslutet ingår således SFAB i koncernredovisningen. Avsikten är att genomföra en fusion mellan bolagen och en fusionsplan härför har registrerats hos PRV den 7 januari 2002. Fusionen beräknas vara slutförd i maj. Först genom en fusion uppnås de fulla synergieffekterna i förvaltning och administration.

Bostadsbristen i Stockholmsområdet är akut och för att se vilka möjligheter bolaget har att påverka situationen, har en inventering av möjliga nyproduktionsprojekt genomförts. Inventeringen har resulterat i en produktionsplan på ca 1 000 lägenheter över en period på fem år och innefattar påbyggnad på tak, förtätning och byggande på helt nya områden. Det första projektet har redan påbörjats och omfattar 57 lägenheter i Rotebro (se också nedan). I planerna ingår också ett samarbete med kommunen om nödvändiga detaljplaneändringar och kompletterande markförvärv.

Som ett led i planerna förvärvade Sollentunahem den 5 november fastigheten Stormen 1 i Häggvik. Efter genomförd detaljplaneändring kommer fastigheten att bebyggas med bostadslägenheter och lokaler för närservicen i området.

Sollentunahem skall fortsätta med förnyelsen av sitt fastighetsbestånd. Hitills är 1 800, eller 26 %, av totalt ca 6 900 lägenheter genomgångna. Detal-

jerade planer finns för det fortsatta arbetet som ska fortgå parallellt med nyproduktionen. Ambitionen är att uppnå ett resultat i företaget som medger kostnadsföring av så mycket som möjligt av denna förnyelse.

För att klara de framtida ny- och ombyggnadsprojekten har Sollentunahem under året höjt sitt aktiekapital genom en nyemission på 350 mkr. Därigenom säkerställs en tillfredsställande soliditet, ca 15 %, även efter ny- och ombyggnadsproduktionen.

I bolagets förvaltning ingick vid årsskiftet 6 872 bostäder, 365 kommersiella lokaler samt ca 4 240 garage- och parkeringsplatser.

Fastighetsbeståndet

På uppdrag av 11 bostadsrättsföreningar i Sollentuna svarar Sollentunahem för förvaltningen av 2 435 lägenheter. Vidare förvaltas 6 samfälligheter. På uppdrag av Sollentuna kommun förvaltas fastigheter, ägda av kommunen, av kultur-, arrende- eller exploateringstyp samt Edsviks Konst & Kultur.

Förvaltningsuppdrag

Under året har kostnader nedlagts i byggnader och anläggningar med 144,8 mkr. 31,2 mkr har aktiverats som byggnader och mark. Här ingår förnyelsen i Korgen och Krönet samt diverse anläggningar som t.ex. den standardhöjande delen av företagets bredbandsinvestering och ersättning av ett gammalt sopherteringssystem m.m.

Investeringar

43,7 mkr (framför allt förnyelsekostnader) har kostnadsförts som underhåll utöver det planerade periodiska underhållet.

Fastigheten Stormen 1 har inköpts för 10,0 mkr.

Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och installationer m.m. uppgick till 3,1 mkr.

Sollentunahem har inga lediga lägenheter. I vår bostadskö står ca 22 000 aktivt sökande. Det hyresbortfall som ändå finns härrör från ledtiden vid ut- och inflyttningen. Marknaden för lokaler är fortsatt stabil. Hyresavtalens längd ligger på mellan 3 och 10 år. Det samlade hyresbortfallet för alla objektstyper är liksom föregående år 3,9 mkr och utgör 0,87 % av bruttohyrorna.

Marknad

Begreppet förvaltningsresultat har kommit att användas för att beskriva företagets resultat rensat för händelser som "normalt inte ingår i den dagliga förvaltningen". De kostnadsförda delarna av bland annat underhållet i förnyelsearbetet (44,9 mkr) och byte av datasystem exklusive hårdvara har därför rensats bort ur moderbolagets resultat.

Förvaltningsresultat

	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
FÖRVALTNINGSRESULTAT	62,3	79,5	82,5	68,0	54,1	49,2	48,9

Som synes viker förvaltningsresultatet vilket kan hänföras till bortfall av räntebidrag och uteblivna hyreshöjningar. Årets förvaltningsresultat har dessutom belastats med engångskostnader för bland annat avtalspensionering och sophantering. Som ett led i förändringen av kostnadsstrukturen har en organisationsförändring genomförts, vilket lett till att antalet anställda under en treårsperiod har minskat från 209 till 170 st.

Medlemskap

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

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i AB Svenska Brand.

Förslag till resultatdisposition

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 87 903 853 kr. Någon avsättning till bundna reserver inom koncernen föreslås ej ske.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat och dispositionsfond	79 800 609:-
Årets resultat	7 696 400:-
Summa	kr 87 497 009:-

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägaren utdelas	7 600 000:-
Till dispositionsfonden avsätts	79 897 009:-
Summa	kr 87 497 009:-

samt att inom reservfonden till konsolideringsfonden

överföres	kr 2 400 000:-
-----------	-----------------------

Konsolideringsfonden ska minst motsvara 2 % av förvaltad fastighetskapital (= pantvärde) för bostäder äldre än 10 år. Bolaget uppfyller i och med denna överföring kravet på konsolideringsfond.

Resultaträkning

		Koncernen		Moderbolaget	
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		2001	2000	2001	2000
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	<i>not 1</i>	441 770	430 484	433 300	430 484
Övriga förvaltningsintäkter	<i>not 2</i>	30 241	30 657	31 553	30 656
Summa rörelseintäkter		472 011	461 141	464 853	461 140
RÖRELSENS KOSTNADER					
Övriga externa kostnader					
Driftkostnader	<i>not 3</i>	-162 880	-155 958	-161 298	-155 982
Fastighetsskatt		-17 085	-16 512	-16 727	-16 512
Underhållskostnader	<i>not 4</i>	-72 969	-80 776	-71 804	-80 776
Personalkostnader	<i>not 5</i>	-92 097	-100 932	-92 097	-100 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>not 6</i>	-44 509	-40 273	-41 576	-40 273
Summa rörelsekostnader		-389 540	-394 451	-383 502	-394 475
Jämförelsestörande poster	<i>not 7</i>	151	14 601	151	14 601
Rörelseresultat		82 622	81 291	81 502	81 266
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från andelar i koncernföretag, koncernbidrag		0	0	0	231
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	<i>not 8</i>	110	55	110	55
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>not 9</i>	6 853	6 442	6 706	6 367
Räntebidrag		7 506	18 353	7 506	18 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>not 10</i>	-87 688	-90 206	-86 917	-90 206
Resultat efter finansiella poster		9 403	15 935	8 907	16 066
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Upplösning av periodiseringsfond		0	0	0	2 991
Periodiseringsfond		0	0	0	-789
Skatt som belastat årets resultat	<i>not 11</i>	-1 350	-2 283	-1 211	-2 900
Årets resultat		8 053	13 652	7 696	15 368

Balansräkning

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2001-12-31	2000-12-31	2001-12-31	2000-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	<i>not 12</i> 2 197 447	1 692 147	1 697 053	1 692 147
Inventarier, verktyg och installationer	<i>not 13</i> 11 056	12 702	10 289	12 702
Pågående nyanläggningar	<i>not 14</i> 125 041	58 339	125 041	58 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier i dotterbolag	<i>not 15</i> 0	0	350 050	50
Reversfordringar	2 025	2 115	2 025	2 115
Andra långfristiga värdepappersinnehav	<i>not 16</i> 0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	2 335 569	1 765 303	2 184 458	1 765 353
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- och kundfordringar	3 744	5 703	3 484	5 703
Övriga fordringar	<i>not 17</i> 1 406	33 978	1 069	33 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 18</i> 8 674	13 856	8 503	13 849
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar	<i>not 19</i> 150 309	95 903	150 309	95 903
Kassa och bank	36 554	60 852	21 172	60 822
Summa omsättningstillgångar	200 687	210 292	184 537	210 228
Summa tillgångar	2 536 256	1 975 595	2 368 995	1 975 581

Balansräkning

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2001-12-31	2000-12-31	2001-12-31	2000-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital	<i>not 20, 21</i>			
Aktiekapital	<i>not 22</i>			
Bundna reserver	380 700	30 700	380 700	30 700
Reservfond	69 807	69 807	0	0
	0	0	68 162	68 162
Summa bundet eget kapital	450 507	100 507	448 862	98 862
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond	79 801	66 732	79 801	66 732
Balanserad vinst	50	1 766	0	0
Årets resultat	8 053	13 652	7 696	15 368
Summa fritt eget kapital	87 904	82 150	87 497	82 100
Summa eget kapital	538 411	182 657	536 359	180 962
Obeskattade reserver	<i>not 23</i>		2 256	2 256
Långfristiga skulder				
Mervärdesskatt i nyproduktion	<i>not 24</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>not 25</i>			
Latent skatteskuld	22 490	22 490	22 490	22 490
	1 725 346	1 670 523	1 652 712	1 670 524
	87 527	632	0	0
Summa långfristiga skulder	1 835 363	1 693 645	1 675 202	1 693 014
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	<i>not 25</i>			
Leverantörsskulder	64 200	16 447	63 623	16 447
Skuld till dotterbolag	42 174	12 935	41 052	12 935
Skatteskuld	0	0	1 095	56
Övriga skulder	342	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 26</i>			
	9 384	3 151	3 026	3 151
	46 382	66 760	46 382	66 760
Summa kortfristiga skulder	162 482	99 293	155 178	99 349
Summa eget kapital och skulder	2 536 256	1 975 595	2 368 995	1 975 581
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
<i>Ställda panter</i>				
Fastighetsinteckningar	1 780 191	1 764 250	1 780 191	1 764 250
Samtliga aktier i SFAB	50 000	-	50 000	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Garantiförbindelser FASTIGO	985	1 087	985	1 087

Kassaflöde enligt indirekt metod

	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat efter finansiella poster	21 312	15 936	8 907	16 067
Avskrivningar	47 681	40 273	41 576	40 273
Reaförlust som belastat resultatet	-518	-39	-124	-39
Minskning av ränteskulder (i upplupna kostnader)	281	-3 699	284	-3 699
	68 756	52 471	50 643	52 602
Betald skatt	-1 350	-2 900	-1 211	-2 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	67 406	49 571	49 432	49 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning av fordringar	39 713	-27 299	40 448	-25 684
Ökning av kortfristiga skulder	512	-8 597	8 369	-7 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 631	13 675	98 249	16 467
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering av materiella anläggningstillgångar	-110 849	-94 544	-110 591	-94 544
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	21 032	1 330	-56	1 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 817	-93 214	-110 647	-93 214
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	487 000	416 241	487 000	416 241
Förändring av långfristig fordran	-20 210	70	90	70
Amortering av skuld	-458 210	-360 334	-457 636	-360 334
Mervärdesskatt i nyproduktion	21 999	0	21 999	0
Utbetald utdelning	-8 300	-2 300	-2 300	-2 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	280	75 676	27 154	75 676
Årets kassaflöde	18 094	-3 863	14 756	-1 071
Likvida medel vid årets början	156 755	160 618	156 725	157 796
Likvida medel vid årets början SFAB			12 014	
Likvida medel vid årets slut	186 863	156 755	171 481	156 725

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I enlighet med rekommendation från SABO har bolaget valt att i årets bokslut inte i förtid tillämpa BFNAR2001:1 vad avser redovisning av inkomstskatter. Rekommendationen behandlar bland annat redovisning av uppskjuten skatt och kommer att tillämpas första gången under räkenskapsåret 2002.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Företaget tillämpar en femårig avskrivningstid för inventarier, verktyg och installationer.

Byggnader har i likhet med föregående år avskrivits med 1,5 % på anskaffningsvärdet på färdigställda byggnader.

Anläggningar har med tillämpande av samma metod som föregående år avskrivits med 6,3 % på anskaffningsvärdet på färdigställda anläggningar. 20-åriga underhålls-, energi- och reparationsåtgärder har i likhet med föregående år avskrivits enligt en 20-årig avskrivningsplan på anskaffningsvärdet.

Hyresgäststyrda investeringar skrevs tidigare av enligt en 10-, 12-, 16-, 20- och 30-årig avskrivningsplan. Av dessa finns idag bara investeringar med 20- och 30-åriga livslängder kvar. Dessa avskrivningar följer ursprunglig 20- och 30-årig plan.

Skattemässiga avskrivningar på byggnader har skett med 7 869 402 kr utöver bokfört belopp (ackumulerat 51 477 966 kr).

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Sollentunahem har två helägda dotterbolag: Sollentuna Fastighets AB (SFAB), org nr 556183-6403 och Turebergs Bygg & Måleri AB (TBM), org nr 556470-8039. SFAB förvärvades den 17 oktober 2001. TBM har ägts under hela året. Koncernredovisning är upprättad enligt förvärvsmetoden.

I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa uppdelas i stället i eget kapital och latent skatt. Den beräknade latent skatten i bokslutsdispositionerna redovisas i koncernens resultaträkning som latent skattekostnad och den latent skatten i obeskattade reserver som långfristig skuld.

Redovisningsprinciper

Anläggningstillgångar

Fordringar

Koncernredovisning

	2001	2000
NOT 1 HYROR		
Bostäder	375 768	373 368
Lokaler	62 078	61 222
Garage	5 378	5 343
P-platser, övrigt	6 773	6 449
Summa grundhyror	449 997	446 382
<i>Avgår:</i>		
Egna lokaler	-7 928	-7 879
Egna parkeringsplatser	-1 237	-828
Summa grundhyror netto	440 832	437 675
<i>Avgår:</i>		
Hysesbortfall bostäder	-225	-393
Hysesbortfall övriga objekt	-3 696	-3 585
Underhållsrabatter	-3 079	-3 031
Summa hyror	433 832	430 666
<i>Avgår:</i>		
Uteblivna hyror, hyresreduceringar och evakueringskostnader i samband med förnyelse	-532	-182
Summa totalhyror netto	433 300	430 484
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB hyresintäkter	8 470	0
Summa koncernens hyresintäkter	441 770	430 484
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tekniska och administrativa förvaltningsuppdrag	21 446	16 636
Ersättningar från hyresgäster	2 741	2 429
Omsorgsintäkter	5 276	7 684
Övriga intäkter	2 090	2 938
Skattereduktion	0	969
Summa övriga förvaltningsintäkter	31 553	30 656
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s externa försäljning netto	0	1
SFAB:s övriga intäkter netto	24	0
<i>Avgår i koncernen:</i>		
Köpta tjänster av Sollentunahem	-1 336	0
Summa koncernens övriga förvaltningsintäkter	30 241	30 657

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2001	2000
Reparationer	14 440	17 998
Fastighetsskötsel	10 063	9 548
Inomhusstädning	8 492	7 942
Sophantering	8 238	6 926
Uppvärmningskostnader	48 612	42 781
Vattenavgifter	16 849	16 633
Elavgifter	12 783	13 192
Försäkringar	848	613
Bygg och måleri	10 288	9 220
Organisationskostnader *	15 973	15 889
Datasytemsbyte (exklusive hårdvara)	6 831	0
Boservicekostnader	5 823	7 964
Hysesförluster	565	651
Avskrivna fordringar, juridiska åtgärder	872	1 985
Pantbrev, lagfartskostnader	0	3 371
Omsorg	562	948
Utredningar	0	272
Tomträttsavgäld, markavgifter, stämpelskatt	59	49
Summa driftkostnader	161 298	155 982
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s driftkostnader	0	-24
SFAB:s driftkostnader	2 914	0
Avgär i koncernen:		
Reparationer utförda av Sollentunahem	-1 332	0
Summa koncernens driftkostnader	162 880	155 958
* I beloppet ingår:		
I moderbolaget		
Revision		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB (exkl mervärdeskatt)	160	105
Öhrlings Pricewaterhousecoopers (exkl mervärdeskatt)	0	94
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB (exkl mervärdeskatt)	105	49
Öhrlings Pricewaterhousecoopers (exkl mervärdeskatt)	0	0
I koncernen		
Revision		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB (exkl mervärdeskatt)	195	105
Öhrlings Pricewaterhousecoopers (exkl mervärdeskatt)	0	94
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB (exkl mervärdeskatt)	130	49
Öhrlings Pricewaterhousecoopers (exkl mervärdeskatt)	0	0

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER	2001	2000
Företaget tillämpar lägenhetsunderhåll enligt rabattmodellen.		
Planerat lägenhetsunderhåll	8 671	5 335
Planerat gemensamt underhåll	19 421	13 743
Extra inre och yttre underhåll i förnyelsen	43 712	61 698
Summa moderbolagets periodiska underhåll	71 804	80 776
Därtill kommer underhåll som utförts av egen personal, med 16 147 kkr, varav i planerat lägenhetsunderhåll med 10 499 kkr, gemensamt underhåll med 5 373 kkr samt underhåll i förnyelsen med 275 kkr.		
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB:s underhållskostnader	1 170	0
<i>Avgår i koncernen:</i>		
Underhåll utfört av Sollentunahem	-5	0
Summa koncernens underhåll	72 969	80 776

NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER

Antalet anställda har under året varit 171 (187) st, varav 58 (62) st kvinnor.

	2001		2000	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	50 135	29 810 (10 864)	50 882	36 232 (17 530)
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen Totalt	50 135	29 810 (10 864)*	50 882	36 232 (17 530)*

* Av moderbolagets och koncernens pensionskostnader avser 171 371 (förra året 171 471) kr gruppen styrelse och VD.

Löner m.m. fördelat mellan styrelse och VD samt övriga anställda

	2001		2000	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 213	48 921	1 150	49 732
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen Totalt	1 213	48 921	1 150	49 732

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via SPP för anställda tjänstemän och omsorgspersonal inklusive VD. Inga andra avtal utöver vad som följer av kollektivavtal finns om avgångsvederlag m.m. för styrelseledamöter, VD eller andra personer i företagsledningen. VD har rätt till full pension om han så begär från 63 års ålder.

NOT 6 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2001	2000
Inventarier, verktyg och installationer	5 187	5 385
Byggnader: byggnader	28 741	27 844
anläggningar	4 762	4 243
underhålls-, energi- och reparationsåtgärder	2 375	2 375
hyresgäststyrda investeringar	387	386
Sålda anläggningstillgångar	124	40
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	41 576	40 273
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB:s avskrivningar	2 933	0
Summa koncernens avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	44 509	40 273

NOT 7 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POST

Bolaget har under föregående år erhållit företagsanknutna medel från SPP med 14 601 026 kr. Den fordran som därmed uppstod på SPP med 11 170 701 kr har lösts under året. Därutöver har Sollentunahem genom överlåtelse av medel från andra företag erhållit netto 150 506 kr.

NOT 8 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ränta på reversfordringar	110	55
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	110	55

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Kapitalplaceringar	5 422	2 972
Obligationer	1 665	2 431
Ränta transaktionskonton etc	193	260
Reavinst aktier och obligationer	-574	704
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 706	6 367
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Ränta på TBM:s rörelsemedel	0	75
Ränta på SFAB:s rörelsemedel	147	0
Summa koncernens övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 853	6 442

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader	84 876	90 206
Nedskrivning av aktier	2 041	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	86 917	90 206
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Räntekostnader i SFAB	771	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter i koncernen	87 688	90 206

NOT 11 SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT	2001	2000
Skatt som belastat årets resultat i moderbolaget	1 211	2 900
Latent skatt i moderbolaget	0	221
Summa skatt	1 211	3 121
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Latent skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-225	-838
SFAB:s skatt på näringsverksamhet	364	0
Summa skatt som belastat årets resultat i koncernen	1 350	2 283
NOT 12 BYGGNADER OCH MARK		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 118 350	1 964 533
Investering	31 171	158 886
Reducering genom investeringsbidrag 1999, momsutplösen 1998	0	-5 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 149 521	2 118 350
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-1 656	-1 380
Årets avskrivning	-276	-276
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	16 490	16 766
Ingående avskrivningar	569 464	534 892
Årets avskrivningar	35 989	34 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	605 453	569 464
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 560 558	1 565 652
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	126 495	117 218
Investering	10 000	9 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 495	126 495
Summa byggnader och mark	1 697 053	1 692 147
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB:s värde netto	500 394	0
Summa koncernens byggnader och mark	2 197 447	1 692 147
Taxeringsvärden byggnader	2 156 288	1 742 181
mark	843 434	682 281
Summa taxeringsvärden	2 999 722	2 424 462

NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2001	2000
Ingående anskaffningsvärde	56 514	51 716
Inköp	3 142	6 796
Försäljning/utrangering	-970	-1 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 686	56 514
Ingående avskrivningar	43 812	40 075
Försäljning/utrangering	-602	-1 648
Årets avskrivningar	5 187	5 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	48 397	43 812
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	10 289	12 702
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB:s netto	767	0
Summa koncernens inventarier, verktyg och installationer	11 056	12 702
NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	58 339	134 665
Nettoinvestering	66 702	-76 326
Summa pågående nyanläggningar	125 041	58 339
NOT 15 AKTIER I DOTTERBOLAG		
Turebergs Bygg och Måleri AB org nr 556470-8039 100 aktier à nominellt 1 000 kr	50	50
Sollentuna Fastighets AB org nr 556183-6403 11 500 aktier à nominellt 1 000 kr	350 000	0
Summa aktier i dotterbolag	350 050	50
NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
SABO Byggnadsförsäkringar AB 90 st aktier à nominellt 1 000 kr. Marknadsvärde = 0.	0	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0
NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Varav skattefordran	754	2 423
fordran SPP	0	11 171
momsfordran	185	22 490
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s skattefordran	0	26
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
SFAB:s momsfordran	337	0

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2001	2000
Varav räntebidrag	1 095	1 243
investeringsbidrag	0	4 578

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Marknadsvärde	Bokfört värde	Bokfört värde
Börsaktier	20 631	20 631	19 021
Räntebärande värdepapper	130 275	129 678	76 882
Summa övriga kortfristiga placeringar	150 906	150 309	95 903

NOT 20 EGET KAPITAL, KONCERNEN	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver
Belopp vid årets ingång	30 700	69 807	82 151
Nyemission	350 000		
Utdelning			-2 300
Årets koncernresultat			8 053
Belopp vid årets utgång	380 700	69 807	87 904

NOT 21 EGET KAPITAL, MODERBOLAGET	Reservfond	Dispositionsfond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	68 162	66 732	15 369
Utdelning			-2 300
Avsättning dispositionsfond		13 069	-13 069
Årets resultat			7 696
Belopp vid årets utgång	68 162	79 801	7 696

NOT 22 AKTIEKAPITAL	2001	2000
380 700 aktier à nominellt 1 000 kr	380 700	30 700
Summa aktiekapital	380 700	30 700

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	2001	2000
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 1998	1 467	1 467
Avsatt taxering 2001	789	789
Summa obeskattade reserver	2 256	2 256

	2001	2000
NOT 24 MERVÄRDESSKATT I NYPRODUKTION		
Mervärdesskatt från nyproduktion av momsregistrerade lokaler. Upplöst belopp används till att minska ifrågavarande fastigheters anskaffningsvärde.		
NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDITINSTITUT		
För de totala långfristiga skulderna har företaget ställt följande säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 780 191	1 764 250
Samtliga aktier i SFAB	50 000	0
Summa ställda säkerheter till kreditinstitut	1 830 191	1 764 250

Ingen av de långfristiga skulderna har en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Varav förskottsbetalda hyror	24 196	31 882
upplupna ej förfallna räntor	9 184	8 900

Sollentuna den 14 februari 2002

Thore Flygel
Ordförande

Curt Berglund
1:e vice ordförande

Jan-Erik Zetterlund
2:e vice ordförande

Tord Olofsson

Sture Pettersson

Mats Linder

Svante Hag

Ronny Bergström

Hans Jakobsson

Ronnie Andersson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2002

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

**Till bolagsstämman i AB Sollentunahem,
organisationsnummer 556191-9191**

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2001.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed i kommunal verksamhet.

Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. 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 som bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Sollentuna den 7 mars 2002

Bengt E Telland

Monica Björkman

Av fullmäktige i Sollentuna kommun
utsedda lekmannarevisorer

Till bolagsstämman i AB Sollentunahem, organisationsnummer 556191-9191

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sollentunahem för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 7 mars 2002

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

avser moderbolaget där ej annat anges

RESULTATRÄKNING, MKR	2001	2000	1999	1998	1997
Hysesintäkter, netto	433	430	425	416	404
Övriga rörelseintäkter	32	31	30	31	30
Nettoomsättning	465	461	455	447	434
Driftskostnader	-253	-257	-235	-215	-204
Underhållskostnader	-72	-81	-96	-100	-91
Fastighetsskatt	-17	-17	-17	-19	-19
Avskrivningar	-42	-40	-38	-38	-37
Jämförelsestörande post	0	15	0	0	0
Rörelseresultat	81	81	69	75	83
Finansnetto	-72	-65	-60	-66	-63
Resultat efter finansiella poster	9	16	9	9	20
Bokslutsdispositioner och skatt	-1	-1	2	2	-3
Årets resultat	8	15	11	11	17
BALANSRÄKNING, MKR					
Anläggningstillgångar	2 184	1 765	1 712	1 651	1 656
Omsättningstillgångar	185	210	186	139	148
Summa tillgångar	2 369	1 975	1 898	1 790	1 804
Eget kapital	538	182	171	171	166
Långfristiga skulder	1 676	1 694	1 616	1 489	1 534
Kortfristiga skulder	155	99	111	130	104
Summa skulder och eget kapital	2 369	1 974	1 898	1 790	1 804
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Lägenhetsyta, m ²	473 735	472 837	468 624	469 720	469 622
Lokalyta, m ² , netto	95 032	95 205	81 328	82 314	81 561
Antal lägenheter	6 872**	6 855**	6 815*	6 840	6 837
lokaler	1 054	1 050	913	927	907
garage, bilplatser	4 240	4 240	4 397	4 425	4 396
Fastigheternas bokförda värde, mkr	1 697	1 692	1 564	1 557	1 591
Fastigheternas taxeringsvärde, mkr	3 000	2 424	1 469	1 475	1 441

* Ytterligare 65 lägenheter blockuthyres som lokal

** Ytterligare 111 lägenheter blockuthyres som lokal

Femårsöversikt

avser moderbolaget där ej annat anges

		2001	2000	1999	1998	1997
LÖNSAMHET						
Driftnetto, mkr	1)	167	168	179	177	179
Förvaltningsresultat, mkr	2)	62	80	83	68	54
Årets resultat, mkr	3)	8	15	11	11	17
Direktavkastning, %	4)	9,8	10,7	11,5	11,1	11,0
Avkastning på eget kapital, %	5)	12,5	18,5	18,6	19,0	17,4
Avkastning på totalt kapital, %	6)	6,2	8,0	9,3	9,7	10,1
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	213,2	213,7	220,0	192,8	180,4
Räntebidrag, mkr		8	18	37	46	50
Räntebidragsberoende, %	8)	2,0	4,6	9,1	11,2	12,3
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4
Vakansgrad lokaler, %	9)	4,5	4,5	4,2	2,5	5,4
Avflyttningsfrekvens, %	10)	5,7	5,7	6,7	7,8	8,1
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	119,4	211,6	167,6	106,9	142,3
Soliditet, synlig %	12)	22,7	9,3	9,0	9,6	9,2
Soliditet, justerad %	13)	38,2	31,7	35,9	36,8	31,1
Skuldsättningsgrad	14)	3,2	9,3	9,5	8,8	9,4
Bruttolåneränta, %	15)	5,0	5,4	6,4	7,8	8,5
Nettolåneränta, %	16)	4,6	5,5	4,1	4,8	5,2
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	793	790	790	774	753
Hyra lokaler/m ²	18)	653	609	620	601	608
Driftskostnader/m ²	19)	445	452	418	381	363
Underhållskostnader/m ²	20)	127	143	175	178	162
Driftnetto/m ²	21)	293	296	318	314	318
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	171	187	155	160	161
Medelantal anställda, koncernen	23)	171	187	202	208	208

1) Driftnetto	Nettoomsättning ./ drifstkostnader ./ underhåll ./ fastighetsskatt. Posterna är rensade för icke fastighetsanknutna kostnader och extra underhåll i förnyelsen
2) Förvaltningsresultat	Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
3) Årets resultat	Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt
4) Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter
5) Avkastning Eget Kapital	Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital. Värdena är justerade för historiska effekter av poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
6) Avkastning Totalt Kapital	Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomslutning. Värdena är justerade för historiska effekter av poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
7) Räntetäckningsgrad	Driftnetto+räntebidrag+finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden
8) Räntebidragsberoende	Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder
9) Vakansgrad	Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran
10) Avflyttningsfrekvens	Antal avflyttningar (exkl överlåtelse, interna byten, dödsbon och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter

11) Likviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
12) Soliditet, synlig	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
13) Soliditet, justerad	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
14) Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital
15) Bruttolåneränta	Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
16) Nettolåneränta	Räntekostnader ./ räntribidrag i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
17) Hyror bostäder/m ²	Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta
18) Hyror lokaler/m ²	Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta
19) Driftkostnader/m ²	Driftkostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
20) Underhållskostnader/m ²	Underhållskostnader (exkl extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
21) Driftnetto/m ²	Enl 1) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
22) Medelantalet anställda	Medelantalet årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN's definition.

Sollentunahems lägenheter och lokaler

		Färdig- ställt	För- nyelse- år	1 rok	2 rok	3 rok	4rok	5rok	Grupp- boende	Totalt	Medelhyra kr/m ²	Uthyr- ningsbar bostads- yta/m ²	Antal lokaler	Uthyr- ningsbar lokal- yta/m ²	Bokfört värde, fastigheter och mark kkr
Rotsunda															
23	Rotsunda I	1949	1995	9	164	59	-	-		232	892	13 255	25	1 625	78 269
20	Rotsunda II	1957	1995	16	2	28	19	1		66	918	4 185	12	928	(1)
37	Rotsunda III	1980		-	5	6	21	7		39	753	3 917	9	351	9 737
Rotebro															
36	Rotebro C	1977	1996 ⁽²⁾	102	231	256	55	-	26	670	742	45 595	47	6 824	119 180
Rotsunda gård															
40	Rotstocken	1986		-	18	27	52	3		100	874	9 079	4	249	52 990
41	Rotfrukten	1990		-	70	56	14	-		140	875	11 460	8	849	96 026
42	Rotsunda gård 3 & 4	1990		-	18	106	18	9		151	893	11 947	7	2 563	140 557
79	Sommargyllen	1992		-	-	-	29	-		29	770	3 552	1	95	34 379
Norrviken															
38	Sollentunaholm	1981		6	26	30	63	-		125	796	10 613	10	4 370	46 314
39	Norrviken C	1984		10	86	41	5	2		144	813	10 115	33	1 818	62 358
78	Norrgården	2000							46 ⁽⁴⁾	46			1	3 485	64 827
Viby															
44	Viby gård	1993		-	25	44	13	4		86	995	6 976	9	639	83 218
Edsberg															
27	Edsberg I	1957	2000	97	336	107	6	-		546	887	31 152	69	2 374	68 800
29	Edsberg II	1963	1996	209	134	460	227	-		1 030	790	70 081	52	1 005	209 225
30	Edsberg C	1964	1996	14	4	12	-	-		30	665	1 579	33	7 961	6 860
43	Edsberg (ej senior)	1994		3	63	32	28	5		131	961	11 833	19	3 017	151 786
43	Edsberg, senior	1994		5	12	5	-	-		22	⁽³⁾	⁽³⁾			⁽³⁾
Häggvik															
21	Skälby	1950	1995	32	116	44	4	2		198	873	11 201	28	1 448	50 497
22	Sångaren 6	1948	1994	-	4	4	4	-		12	875	926			4 382
24	Spaden	1951	1996	12	94	19	9	-		134	867	8 068	35	1 429	23 555
25	Skopan	1952	1995	2	3	2	8	-		15	875	1 160	1	28	7 123
28	Häggvik C	1958	pågår	19	40	75	6	2		142	788	8 971	35	2 094	3 712
31	Släggan	1966		19	6	163	-	11		199	708	15 179	44	761	7 839
46	Spaden, senior	1995		9	23	11	4	-	25 ⁽⁴⁾	72	993	3 184	2	1 513	43 484
76	Sångaren 7	1948	1994	2	16	-	-	-		18	861	1 005	2	96	7 027
50	Stormen	2001		-	-	-	-	-							10 000
Tureberg															
34	Turebergs gård	1969		32	73	304	47	24		480	797	40 784	274	5 756	49 461
35	Servicehuset	1972		353	256	329	193	10		1141	796	68 821	133	31 686	92 154
Helenelund															
26	Korgen & Krönet	1954	2001	9	31	-	-	-		40	932	2082	5	259	21 701
32	Hoppet	1967		25	27	92	22	-		166	721	12 676	9	1 116	6 870
33	Helenelund C	1971		53	110	480	77	-		720	723	52 969	136	7 181	48 041
48	Lenalundsgården	1999							40 ⁽⁴⁾	40			2	2 717	38 469
77	Hemgården	1950	1980	1	9	8	1	-		19	776	1 371	9	891	2 082
Summa				1 039	2 002	2 800	925	80	137	6 983	793	473 736	1 054	95 128	1 640 923

¹⁾ Ingår i område 23 Rotsunda I

²⁾ Förnyelsen avser gruppboendet

³⁾ Ingår i område 43 Edsberg

⁴⁾ Blockuthyrs som lokal, ingår ej i uthyrningsbar bostadsyta





Idé, innehåll, grafisk form och produktion: Sollentunahems marknadsstab, mars 2002



AB Sollentunahem
Box 6059, 192 06 Sollentuna
www.sollentunahem.se