



Årsredovisning 1998
för AB Sollentunahem



*Bolagsstämman hålls på Edsbergs slott
den 8 juni 1999 kl 18.00.*

Innehåll

VD:s ord.....	4
Ny spelplan.....	8
Ny organisation	10
Ekonomiska vägval	12
På rätt väg för miljön	13
Bilder av verksamheten.....	16
Femårsöversikt	20
Förvaltningsberättelse	23
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Finansieringsanalys	29
Tilläggsupplysningar	30
Noter.....	31
Sollentunahems lägenheter	41

VD:s ord

Vägval

Så är jag då tillbaka där jag vill vara. För nio år sedan slutade jag på Sollentunahem som utvecklingschef för att tillträda VD-posten på Roslagsbostäder. Jag tänker inte sticka under stol med att jag hela tiden hade ambitionen och en längtan efter att få komma tillbaka. Vid halvårsskiftet blev den längtan förverkligad. Jag är uppriktigt glad över att ha fått återvända hem.

Jag skäms inte över att säga att jag anser Sollentunahem vara ett av landets bästa kommunägda bostadsföretag. Vi har otvetydiga fördelar av att ligga i en eftertraktad region och i ett geografiskt område med goda kommunikationer både utåt och inåt, både mot världen via Arlanda och mot Stockholm. Vi har förmånen av att både ligga centralt och ha en vacker och rogivande natur på promenadavstånd.

Men det räcker inte för att förklara företagets framgångar. Utan en kunnig och lojal personal, utan en engagerad styrelse och utan en sedan lång tid tillbaka förutseende företagsledning som hela tiden sett långt framåt för att säkra företagets framtid hade vi inte haft den position vi har i dag. Jag är stolt över vårt Sollentunahem.

Att välja väg

Tillvaron handlar alltid om att välja väg. Varje människa gör sina vägval. Varje VD gör sina. När jag har fått förmånen att tillträda som VD för Sollentunahem, ser jag en rad vägval som jag anser vara viktiga för att leda företaget vidare in i en ny tillvaro, den som vår bransch är på väg in i. Förutsättningarna för bostadsbranschen har förändrats radikalt under de senaste tio åren. Det som var sant då gäller inte i dag. Den verklighet vi lever i nu gick knappt att förutse då.

Till viss del har vi anpassat oss efter de nya förutsättningarna. Men förändringarna fortsätter. Tiden stannar inte, och vi måste rätta oss efter spelreglerna på den nya spelplan som vi i dag befinner oss på. Inte nog med det. Utvecklingen går fort, och vi måste förutse vart den är på väg och förbereda oss för framtiden redan i dag.

Det ställer stora krav på både omvärldsanalys och framtidsseende. Genom att förstå det som händer i



Tillvaron handlar alltid om att välja väg.



Vi måste i framtiden tillhandahålla en större variation och personlighet i boendet.

dag, kan vi förbereda oss för de krav som kommer att ställas på oss i morgon.

I framtiden kommer våra kunder att ställa högre krav på personligt boende. De allmännyttiga bostadsföretagen har tidigare valt lösningar som skulle passa alla. Det här är uttryck för ett likformigt tänkande som snart inte kommer att accepteras.

Människor är olika engagerade i sitt boende. För en del passar standardlösningar, medan andra ser hemmet som en del av sin identitet. För dem räcker det inte med en bostad för alla i bemärkelsen lika för alla. De människorna har varit tvungna att välja boende i villa eller bostadsrätt för att kunna förverkliga sina visioner om sitt eget hem. Det finns inget skäl att vi inte hos oss skulle kunna erbjuda dessa människor ett hem som passar just dem.

Större variation

Vi måste alltså i framtiden tillhandahålla en större variation och personlighet i boendet. Ett första steg i den riktningen måste vara att vi erbjuder mer av per-

sonlig kontakt, att vi är lyhörda och beredda att skapa relationer.

För att göra det organiserar vi om företaget. Vi bygger en organisation där vi flyttar ut mycket ansvar och befogenheter i bostadsområdena. Det är där vi möter våra kunder ansikte mot ansikte. Fastighets-skötarna kommer i framtiden uttalat att betraktas som de personer som utför vårt viktigaste arbete. Bakom sin rygg kommer de att ha företagets samlade resurser, som i en stabsorganisation ger dem det stöd som de behöver för sitt arbete.

Leva i det goda hemmet

Vi ska rikta in vårt arbete på att ge våra kunder möjligheter att leva i Det goda hemmet, som för övrigt blir den vision som var och en av oss ska verka efter. Vi kommer i framtiden att lära känna våra kunder mycket bättre än i dag, vi kommer att hjälpa dem att skapa de värden de själva vill ha i sitt boende.

Detta är mitt första vägval.

Mitt andra är att vi ska koncentrera oss på kärnverk-



Sollentunahem ska tillhandahålla service genom hela livet.

samheten. En gång startade vi barnstugor och äldre-
vård som delar av vår egen verksamhet. Tanken på
att erbjuda förutsättningar från barndomen och långt
in i ålderdomen är riktig; Sollentunahem ska tillhand-
dahålla service genom hela livet. Men det är inte sä-
kert att det är vi själva som ska driva verksamheten.
Det kanske andra gör bättre.

Vi kommer att avveckla vårt äldreboende i Minerva,
där en annan aktör kommer att överta driften. Där-
emot kommer vi att fortsätta erbjuda bra lokaler för
äldreboende, oavsett om man lever själv eller i ett
samlat boende. Våra barnstugor i Viby och Edsberg
är mycket efterfrågade, och fungerar självständigt
och bra. Vi fortsätter driva dem vidare.

Mitt tredje vägval gäller kommunikationen. Vi gör
en kraftfull satsning på IT/IS – ett sammanfattande
begrepp för informationsteknik och informations-
system via data och telefoni.

Som en inledning utvecklar vi våra Internetsidor, där vi
kommer att erbjuda all relevant information man behöver
om vårt företag och om våra bostadsområden. Där kan
man också söka bostad. Nästa steg blir att vi skapar speci-
ella Internetsidor för våra boende, som där kommer att
kunna kommunicera med oss och med varandra. Där ska
de kunna hämta information och få erbjudanden som är
riktade bara till dem.

Fast Internetuppkoppling

Den fortsatta utbyggnaden av detta system blir sannolikt
att vi inför fast Internetuppkoppling i bostadsområde för
bostadsområde. Det kan vi förena med förmånliga erbjuda-
nden om terminalanslutning till Internet och till de
kundsidor som i en framtid blir en snabb och kommunika-
tiv förbindelse mellan företaget och hyresgästerna. Här
kommer enskilda fastighetsskötare i framtiden att exem-
pelvis kunna ge trappvis information om att vattnet stängs
av. Hyresgäster kommer också att kunna skicka e-post till
sin fastighetsskötare.

Vi ska förenkla för den som ringer utifrån att komma i
kontakt med oss. I stället för dagens flora av telefonnum-
mer ska man bara behöva komma ihåg ett. Via det ska den
som ringer kunna nå var och en av oss.

Uthyrningen av våra lägenheter kommer att ske med en
för oss ny teleteknik, där våra kunder själva blir aktiva.
Med hjälp av knappteleson eller Internet lämnar de in-
tresseanmälningar på de lediga lägenheter som automa-
tiskt läggs ut i talsvarssystemet och på Internet.

6 000 i kö

Mitt fjärde vägval gäller förvärv av nya fastigheter. Efter-
frågan på bostäder är mycket stor. Till våra 6 800 lägenheter
har vi en intressekö på närmare 6 000 personer. Vi kom-
mer aldrig att kunna bygga bort kön. Men det vi bygger
nytt kan vi komplettera med att köpa befintliga fastigheter.

Vi har en hög kompetens när det gäller fastighetsförvalt-
ning. Att förvärva nya fastigheter är också ett sätt att stär-
ka företagets ekonomi. Vi får en högre soliditet, och där-
med stärks vår position hos finansinstituten.

Min ambition är att avveckla alla kommunala borgens-
åtaganden. Kommunägda bolag är åtminstone i teorin
en risk för kommunerna. När vi löser kommunen från
dess borgensåtaganden, kan den som ägare utan risk be-

hålla sitt ägande och bara dra de ekonomiska och strategiska fördelarna av det.

Därmed är jag framme vid mitt femte vägval. Vi kommer i framtiden att leverera en rejäl utdelning till kommunen. Det är i högsta grad skäligt att den som satsar pengar också får en utdelning av sin satsning.

Jag menar att det både för våra hyresgästers och för kommunens skull är den bästa lösningen att kommunen fortsätter äga Sollentunahem. Hyresgästerna är garanterade att de sociala avvägningarna i boendet verkligen görs. De får en garanti att den största delen av vinsten investeras i bostadsförnyelse med rimliga hyror.

Hyresgästerna får också tillbaka Sollentunahems utdelning till ägaren. Med en privat ägare försvinner vinsten ner i privata fickor. Med kommunen som ägare kommer den till-

baka i form av exempelvis bättre barnomsorg, skola och äldreomsorg.

Social hänsyn

Kommunen kan behålla det styrinstrument över framtidsutvecklingen som inflytandet över bostadsmarknaden innebär. Samtidigt får kommunen framtida garantier för ett socialt hänsynstagande i boendefrågor. Det är extra viktigt i en samhällsstruktur som i så hög grad präglas av effekterna av en hög arbetslöshet och av en ökad differentiering av resurser.

Det är viktiga framtidsfrågor som kommunen slipper förlora om den står kvar som ägare.

Det är med stor tillförsikt som jag ser framtiden an för Sollentunahem!

Ronnie Andersson, VD



Utvecklingen går fort, och vi måste förutse vart den är på väg och förbereda oss för framtiden redan i dag.

Ny spelplan

Vi håller på att få en helt ny bostadsmarknad i Sverige. Vi har haft några stora svängningar i modern tid. Vi är inne i den kanske största och mest dramatiska just nu. Säkert är att det är den förändring som går snabbast. Den kräver också en snabb omställning i ett tydligt vägval.

Under första halvan av seklet utformades bostadsmarknaden mycket i ett samspel mellan hyresvärdar och hyresgäster, oftast på hyresvärdarnas villkor. Det fanns bra hyresvärdar som stod för ett bra boende. Det fanns andra hyresvärdar som misskötte både sina fastigheter och sina hyresgäster.

Klyftorna mellan bra och dåligt boende växte. Strax före halvsekelväxlingen bestämde sig staten för att gå in och styra upp bostadsbyggandet och boendefrågorna, och genom olika former av stöd ge alla människor en möjlighet till ett bra boende.

Staten tog över initiativet från hyresvärdar och hyresgäster. Utvecklingen på bostadsmarknaden styrdes av samhällets inrättningar. Bostadsföretagen blev passiva aktörer.

De boende betalar

I slutet av 1980-talet kom ett systemskifte. Staten började backa från sitt åtagande på 40 miljarder om året. Vård, skola och omsorg ansågs vara viktigare områden att satsa på. För ungefär ett och ett halvt år sedan vägde vågskålen över. Från att tidigare ha kostat, började bostadssektorn vara lönsam för staten. Det är de boende som betalar.

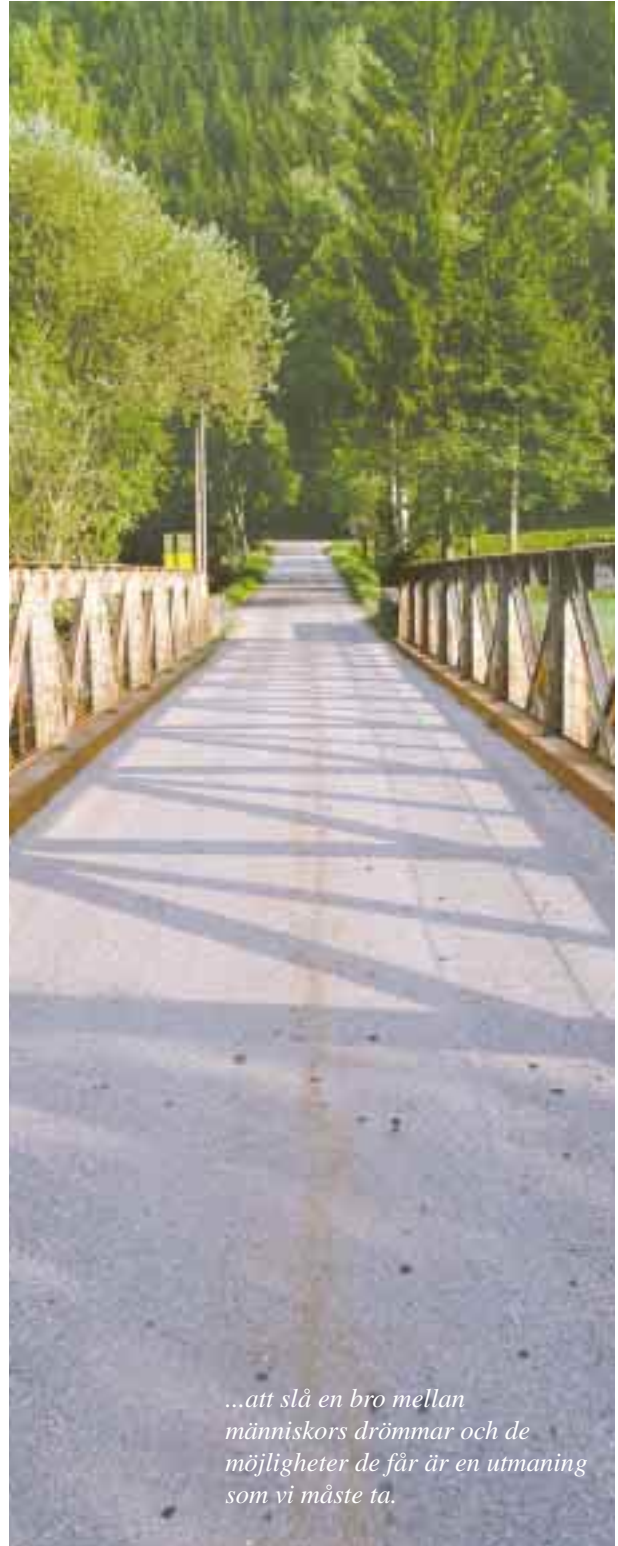
Samtidigt som staten drog tillbaka sitt stöd återlämnade den förutsättningarna för boendet till bostadsföretagen och hyresgästerna. Nu är det återigen vi själva som styr utvecklingen.

Det här är den ena delen av systemskiftet. Den andra hänger ihop med vad som sker i samhället i övrigt.

Det kan åskådliggöras av mediautbudet. Fram till i början av 1950-talet hade vi en enda radiokanal. I början av 1960-talet fick vi en tredje. Hur många har vi i dag? Är det någon som orkar hålla reda på hur många TV-kanaler vi kan zappa mellan?

Otaliga värderingar

Från att ha tagit del av – och delat – ett mycket begränsat antal värderingar har vi i dag ett otal att lyss-



...att slå en bro mellan människors drömmar och de möjligheter de får är en utmaning som vi måste ta.

na till och välja bland. Vi har i dag en pluralism som vi aldrig tidigare har sett.

Ytterligare en faktor som starkt bidrar till förändringen är att industrialismens tid är över och kunskapssamhället är här. Om tio år kommer hälften av oss att arbeta med kunskap och information.

I kunskapssamhället arbetar vi mindre. På 1870-talet arbetade vi 3 000 timmar om året. I dag gör vi cirka 1 500 årsarbetstimmar, och om 20 år räknar man med att vi bara arbetar 1 300 timmar om året. Vi kommer alltså att tillbringa mer tid hemma, och därmed ställa högre krav på kvalitet i boendet.

Den personliga rörligheten ökar med varje ny IT-teknologi, och ökad rörlighet raserar monopolen. Konsumenterna får fler alternativ att välja mellan. Vi kan rösta med fötterna: passar det inte här så kan vi flytta på oss. I sin yttersta form ser vi det i den ökande globaliseringen som är mycket stor bland de unga, i synnerhet kvinnorna.

Detta tillhoppa visar att förutsättningarna för bostadsmarknaden är totalt förändrade. Svängningen har gått på bara tio år, och den kommer att fortsätta.

I den tid vi är på väg in i är relationer hjärtat i verksamheten, både relationerna till våra kunder och till

vår ägare. Vi måste skapa värden för båda.

Allt människan gör i livet handlar ytterst om att skapa värden, kvaliteter som berikar oss. Kampen om hyresgästerna kommer att handla om vem som hjälper dem att skapa de största värdena. Det handlar ändå bara delvis om att lyssna på kundernas behov. Det handlar framför allt om att vi som bostadsföretag ska hjälpa hyresgästerna att skapa värden som han eller hon inte tror är möjliga.

Viktig förändringsvilja

Andra kommer också att försöka skapa värden. Vi måste göra det bättre, vi måste överraska. Detta kräver entreprenörsanda, kreativitet och i grunden en stor förändringsvilja – viktiga egenskaper i framtidens Sollentunahem.

För att förstå vilka värden vi skulle kunna hjälpa våra kunder att skapa, måste vi lära känna dem. Vi måste lära oss förstå hur de tänker, vilka värderingar de har, vad de vill och vilken roll boendet spelar i deras liv. Att slå en bro mellan människors drömmar och de möjligheter de får är en utmaning som vi måste ta.

Så ser vår nya spelplan ut. Där ligger förutsättningen för fortsatta framgångar.

Ny organisation

Under verksamhetsåret 1998 gjorde Sollentunahem ett av de viktigaste vägvalen på länge: valet att anpassa sin organisation efter de nya förutsättningar som råder på bostadsmarknaden. Arbetet inleddes under hösten, och kommer att slutföras under 1999. Den nya organisationen gäller från och med millennieskiftet.

I den nya organisationen är det kundens, hyresgästens, behov som står i centrum. Det viktigaste arbete vi gör är det som direkt berör kunden. All annan verksamhet får som mål att stödja detta.

Möten med människor viktigast

Det innebär att det viktigaste och högst prioriterade arbetet är det som sker i bostadsområdena, i de möten som uppstår när människor vill söka eller byta lägenhet eller lokal, eller när de ringer till oss. Till de viktigaste uppgifterna hör också att bygga nya bostäder eller förnya de äldre, samt bostadsrättsförvaltning och omsorg.

De flesta av dessa kärnprocesser ska utföras i arbets-

lag ute i bostadsområdena. Arbetslagen varierar i storlek mellan de olika områdena. En man i laget är lagledare, men lagen ansvarar direkt inför ledningen för förvaltningsstaben. En av de viktiga tankarna i den nya organisationen är att den som utför arbetet också ska få ett större ansvar och större befogenheter i sitt eget arbete. I samband med denna förändring försvinner flera nivåer mellanchefer.

Arbetslagens alla arbetsuppgifter kan man sammanfatta i begreppet kundvård. Oavsett om det handlar om att klippa en gräsmatta, rensa ett köksavlopp eller prata en stund med den som behöver det, är det en del av ett arbete som ska tillfredsställa ett behov som de boende har – att på ett eller annat sätt ta hand om kunderna. Fastighetsskötarna i den nya organisationen blir inte bara hantverkare som tidigare, de blir en blandning av den gamla tidens portvakt och vice värd, våra ambassadörer mot kunderna.

För att motsvara andra viktiga krav på service inför vi en ny avdelning – Kundservice. Den kommer att arbeta både med uthyrningsfrågor och fungera som en kunskapsbank. Det är hos Kundservice man hamnar när man ringer till Sollentunahem. Här ska den som ringer kunna få svar på de flesta frågor eller bli vidarekopplad till någon annan som vet.

Söka aktivt

Den som vill ha bostad hos Sollentunahem kommer att få en handläggare inom Kundservice från första kontakt till färdigt kontrakt.

Vill man bo hos Sollentunahem kommer man att själv få vara aktiv från början, och söka sin lägenhet via vår Internetsida eller med hjälp av knapptelefon. När den som är intresserad av en lägenhet har gått igenom sedvanlig prövning, tar Kundservice personlig kontakt med den som söker. Kundservice kommer att vara placerad på huvudkontoret, där det också kommer att finnas utställningsskärmar, matt- och tapetprover och datorer med Internetanslutning.

Som en följd av den nya organisationen försvinner de tre distriktskontoren. Den personal som inte arbetar på fältet samlas på huvudkontoret på Vespergränd i Norrviken. I varje bostadsområde ska det finnas en expedition som kan ta emot besök. Tanken

Det goda hemmet

Så lyder Sollentunahems vision, och den beskriver vi så här:

”Sollentunahem erbjuder de bästa förutsättningarna för det mest värdefulla och prisvärda boendet.

Vi gör det med hjälp av hög service av en engagerad personal som trivs och känner trygghet i sitt arbete, med hjälp av en organisation som bryr sig om, samt med hjälp av bra bostäder och lokaler.

Detta ger våra hyresgäster möjlighet att leva i Det goda hemmet.”

Varje anställd i Sollentunahem kommer också att ha sin egen bild av visionen när den nya organisationen träder i kraft.

är också att fastighetsskötarna ska vara lätta att få tag i på sin mobiltelefon men via vår växel. De kommer också att kunna ta emot e-post för snabba besked.

Effektivt arbete

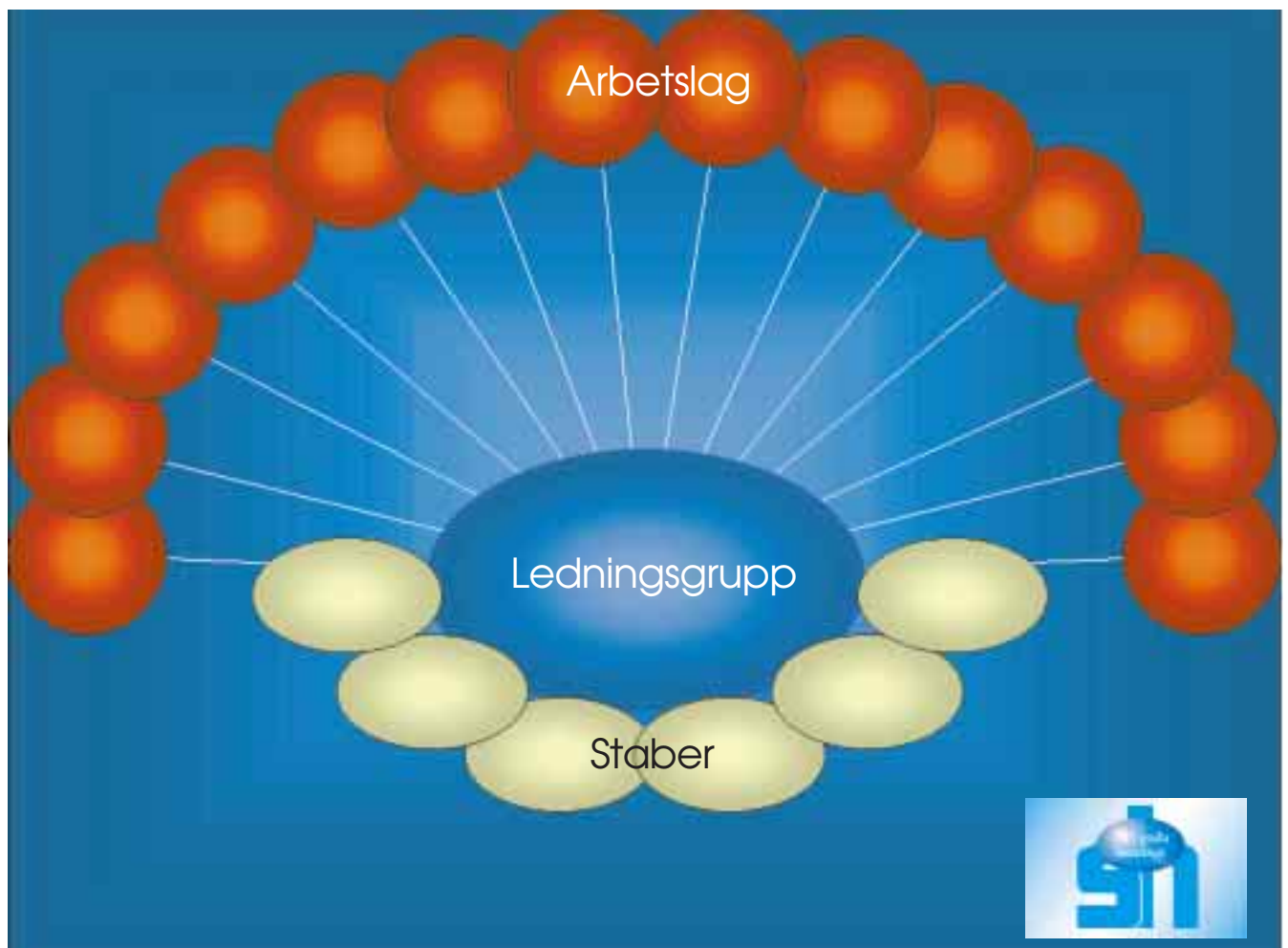
I och med att distriktskontoren försvinner kan arbetet i stor utsträckning koncentreras till ett ställe. Det kommer att effektivisera arbetet, och när det kan utföras mer rationellt kommer också lönsamheten att öka. Till det bidrar inte minst att den nya organisationen inte blir lika personalkrävande som den gamla. Övertaligheten kommer på några års sikt att försvinna med hjälp av naturlig avgång. Ingen avskedas som en följd av omorganisationen.

Den personal som inte arbetar med direkt kund-

kontakt ska ge frontpersonalen bästa möjliga stöd, och organiseras i sex olika staber: förvaltningsstaben, marknadsstaben, teknikstaben, ekonomistaben, personalstaben och VD-staben.

Den nya organisationen syftar till att skapa en bättre och närmare kontakt med kunderna. Det förutsätter att både den interna och utåtriktade kommunikationen förbättras. Det kommer att ske på olika sätt. Under 1998 initierade vi en översyn av företagets tele- och datakommunikation. De förslag till förbättringar som den föreslår kommer vi att genomföra i den nya organisationen.

Under året inleddes arbetet med vår vision för framtiden, det ledljus som ska vägleda både personalen och kunderna mot det bästa boendet.



Ekonomiska vägval

Under 1998 framstod det allt tydligare att Sollentunahems inriktning för framtiden är att bli ett vanligt företag i den bemärkelsen att vi lämnar allmännyttan. Det kan se trivialt ut, men för oss är det en viktig markering.

Begreppet "allmännytta" är en 1950-talsprodukt som med åren har förlorat mer och mer av sitt innehåll. Den stora skiljelinjen mellan allmännyttiga och andra företag bröts i början av 1990-talet, då den skatte- och räntebidragsmässiga särbehandlingen av allmännyttiga bolag togs bort.

Innehållet "allmännytta" i meningen samhällsnytta vill vi hålla kvar vid. Vi vill fortsätta vara ett samhällsligt verktyg för kommunen att styra bostadspolitiken och därmed framtidsutvecklingen med. Men det företag som enligt länsstyrelsens definition vill vara allmännyttigt får inte lämna för hög utdelning till sin ägare. Därför kommer vi inte längre att räknas som ett allmännyttigt bolag.

En bra penningplacering

Med bibehållande av det sociala ansvar som ett privat företag aldrig kan ta, vill vi vara en god penningplacering för vår ägare kommunen. Vi menar att vi kan vara en lika god affär för kommunen som om den sålde oss och placerade pengarna för att få utdelning. Med en ny ägare till Sollentunahem skulle kommunen lämna kontrollen över bostadsutvecklingen till någon eller några som av nödvändighet saknar överblicken och helheten.

Vi har svårt att se att det skulle gynna vare sig kommuninvånarna eller våra hyresgäster. Den vinst vi lämnar till kommunen kommer tillbaka till våra hyresgäster i form av exempelvis skola och omsorg. Den vinst bolaget skulle betala till en annan ägare skulle hamna i privata fickor.

Kvalitet

Vi valde under år 1998 att renodlat satsa på kvalitetsbegreppet. Den som bor hos oss ska bo bra. Andra företag har svårt att klara sina underhållsplaner på grund av kärv ekonomi. De problemen har inte Sollentunahem. Vi gör en bra vinst som vi till allra största delen satsar i förnyelse av våra äldre bostäder.

Vi vill att Sollentunahem och kvalitet ska vara syno-

nyma begrepp. Vår ambition är att hög kvalitet inte ska kosta mer, och att det inte ska vara dyrare att bo hos oss än någon annanstans. Behöver vi göra besparingar får vi göra det på bekostnad av något annat än kvaliteten.

Ser om vårt hus

Även om tiderna för företaget just nu är goda – mycket goda till och med – så räknar vi inte med att det ska vara för evigt. Vi ser hela tiden om vårt eget hus inför en osäkrare framtid än den vi skådar omedelbart framför oss.

Det innebär att vi oavbrutet ser hur vi ska kunna hålla våra kostnader nere med oförändrad kvalitet i service och bostäder. Vad vi gör just nu är att se över organisationen för att inte stå med en för stor kostym i framtiden. Den omorganisation, som vi beskriver på annan plats i årsberättelsen, ger oss en större effektivitet och lägre kostnader och därmed en trygg framtid.



Även om tiderna just nu är goda – mycket goda till och med – så räknar vi inte med att det ska vara för evigt. Vi ser hela tiden om vårt eget hus inför en osäkrare framtid än den vi skådar omedelbart framför oss.

På rätt väg för miljön

Redan tidigare har Sollentunahem gjort ett tydligt val av vilken framtidsväg företaget ska gå när det gäller miljöfrågorna. Under 1998 bad vi ett utomstående institut, Institutet för byggekologi, granska om vi håller oss på den inslagna vägen. Det är lätt att vackra ord stannar vid att vara ord och aldrig blir till handling. Men granskningen visar att vi uppfyller våra miljömål.

1997 formulerade vi vår miljöpolicy i fyra övergripande miljömål:

- Vi ska med hyresgästen i fokus bedriva en verksamhet med kretsloppsprincipen som ledstjärna.
- Vi ska främja personalens engagemang och kunskap.
- Vi ska underlätta för hyresgästerna att agera miljövänligt.
- Vi ska samarbeta med miljömedvetna leverantörer, entreprenörer och konsulter.

Vi sade också att vägledande för verksamheten skulle "Det naturliga stegets" fyra systemvillkor vara. Det innebär att vi ska

- 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.
- Bli effektivare på att använda resurser, återanvända/återvinna material och produkter samt prioritera kvalitet.

Principer för framtiden

Samtidigt antog vi ett miljöprogram som i detalj reglerade vilka principer vi skulle arbeta efter i hela vår verksamhet för att bidra till en bättre miljö och en bättre framtid. Mycket av det som då skrevs var redan självklart för oss sedan tidigare. Vi hade redan arbetat med miljöns bästa för ögonen. Nu tecknade vi ner det till en konkret åtgärdsplan för vad vi skulle komma att göra under 1998 och 1999.



Sollentunahem har redan tidigare gjort ett tydligt val av vilken framtidsväg företaget ska gå när det gäller miljöfrågorna.

Förutom fortbildning av personal bestämde vi hur vi skulle agera inom områdena sunda bostäder, fastighetsskötsel och reparationer, energi- och vattenanvändning, avfallshantering, om- och tillbyggnad, underhåll och reparationer, samt kontorsarbete.

Efter att ha granskat vårt arbete under 1998 säger Institutet för Byggekologi att resultatet av undersökningen ger en mycket positiv bild av Sollentunahems miljöarbete. De mål vi ställde upp för 1998 har i stort sett helt uppfyllts.

Under hösten 1997 gick all personal igenom en en-dagsutbildning i "Det naturliga steget". Den utbildningen togs emot positivt, och ökade medvetandet hos personalen. Sedan dess finns miljöfrågorna med som en integrerad del vid de arbetsplatsträffar som hålls regelbundet.

Sunda bostäder

Vi arbetar hela tiden för att alla lägenheter ska vara sunda bostäder. Vi gör kontinuerliga ventilationsbesiktningar. Ventilationskontroll och injustering av värmesystem är ett prioriterat område. Två man kontrollerar att systemen fungerar.

Hela fastighetsbeståndet har gått igenom för radonkontroll. Vi har efterhand löst de problem som har funnits, och alla värden ligger nu inom ramen för godkända gränsvärden.

I fastighetsskötseln och vid reparationer använder Sollentunahem bara miljömärkta produkter. Vi har gjort en kemikaliegenomgång på allt städ-, kontors- och parkmaterial. Det material som köps in kontrolleras mot miljödatabasen eller andra informationskällor så att vi är säkra på att vi arbetar i samklang med miljön.

De fordon och redskap vi köper in är de mest miljövänliga alternativ som finns att få tag i när det gäller effektiv avgasrening. Genom att samordna servicearbetena i bostadsområdena försöker vi minska bränsleförbrukningen för servicebilarna.

De kvicksilverlampor som fortfarande finns kvar byts efterhand ut mot kvicksilverfria eller mot lågenergilampor.

När det gäller energi- och vattenanvändning använder vi oss bara av fjärrvärme, som vi köper av kommunens energibolag. Värmen produceras i bl. a. Ro-

tebro med hjälp av en värmepump i jästvatten.

Sparar vatten

För att kontrollera att vi inte drabbas av något vattenläckage, läser vi av förbrukningen en gång i månaden eller en gång i kvartalet. Vattenförbrukningen har minskat sedan vi började installera snålspolande toaletter och regelbundet kontrollerar kranar vid servicebesök. Under året vidtog vi vattenbesparande åtgärder i alla lägenheter i Helenelund C. Det ledde till en kraftigt minskad vattenförbrukning i området.

Var fjärde av Sollentunahems undercentraler för styrning och övervakning av ventilation, värme och kylning är datoriserad. Datoriseringen fortsätter, och med den får vi en ökad precision av styr- och reglerfunktionerna.

För att minska elförbrukningen byter vi till energisnål armatur när vi bygger om. I Tureberg, Rotebro, Norrviken och Helenelund har vi bytt tvättstugeutrustning mot en som drar mindre energi. Som en följd av detta har elförbrukningen minskat.

Minskat energibehov

I Edsberg och Tureberg har energibehovet minskat efter det att vi börjat göra bättre justeringar av värmesystemet. I Rotebro ökade energibehovet något under året. Det beror på att vi ändrat ventilationssystem vid ombyggnader, från självdrag till frånluftsfläktar. Här fick vi i gengäld ett betydligt bättre inomhusklimat.

Vid avfallshanteringen gäller principen att vi skiljer på "vått och torrt" i alla områden utom i Servicehuset, som har ett sopsugsystem. Detta kommer dock att försvinna i samband med Turebergs förnyelse.

Införandet av källsortering för återvinning har Sollentunahem genomfört snabbare än vi skissade i åtgärdsplanen. Så här långt har sex provområden fått källsortering. Systemet fungerar bra, med relativt lite felsortering.

En noggrann utvärdering sker nu i de sex provområdena. Därefter fortsätter vi att införa källsortering i resterande bostadsområden, troligen under 1999.

Reparations- och byggavfall sorteras också. Samma krav ställer vi på våra entreprenörer. Vårt dotterbolag TBM (Turebergs Bygg- och Måleri) skickar tillba-

ka miljöfarligt avfall till leverantören, som tar hand om det på säkert sätt.

När vi gör om- och tillbyggnader, vid underhåll och reparationer tar Sollentunahem miljöhänsyn när vi väljer material. "Lägst pris vinner"-principen gäller inte. Vi tittar på materialets hela livscykel. Vid stora ombyggnader deltar en speciell miljöprojektör i arbetet. Vid mindre åtgärder kontrollerar vi själva materialvalet mot olika miljödatabaser.

För att vi ska erbjuda så bra elmiljö som möjligt installerar vi 5-ledarsystem i fastigheterna vid all ombyggnad. Det har vi också gjort i några enstaka lägenheter, där hyresgäster har haft problem med elöverkänslighet.

För att undvika fuktskador använder vi plastmattor i våtrum, men bara där. På väggarna i våtrummen

sätter vi kakel. I de tvättstugor som renoveras tar vi bort plastmattorna och lägger i stället klinker på golven.

Alla de produkter som används i kontorsarbetet i företaget har granskats från miljösynpunkt. Källsorteringen på kontoren fungerar också bra. Papper går till återvinning, och använda tonrar går tillbaka till leverantören. I personalens alla kontors- och arbetslokaler i företaget råder rökförbud.

Institutet för Byggekologi sammanfattar sin rapport med orden "Sollentunahem har under det första året lyckats mycket väl med genomförandet av sin åtgärdsplan 1998-1999."

Sollentunahem fortsätter arbetet, och kommer att intensifiera det.



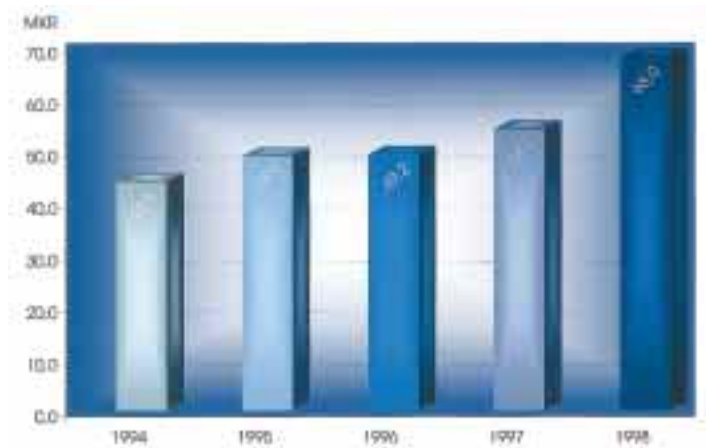
Det är lätt att vackra ord stannar vid att vara ord och aldrig blir till handling. Men granskningen visar att vi uppfyller våra miljömål.

Bilder av verksamheten

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är det "verkliga" resultatet som företaget presterar. Vi kan vänta oss en liten ökning av resultatet varje år. Det förutsätter dock att vi kan hålla ner kostnaderna.

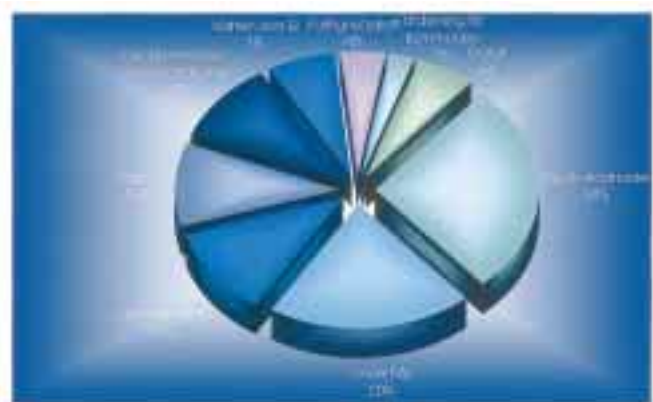


Fördelning av intäkterna

De huvudsakliga intäkterna kommer via hyrorna. Räntebidragen är bara nio procent, och det är en bra siffra. Ju mindre bidragsberoende, desto större självständighet. Under de närmaste åren kommer sannolikt övriga förvaltningsintäkter när det gäller förvaltning av bostadsrätter att öka.

Vart går hyran?

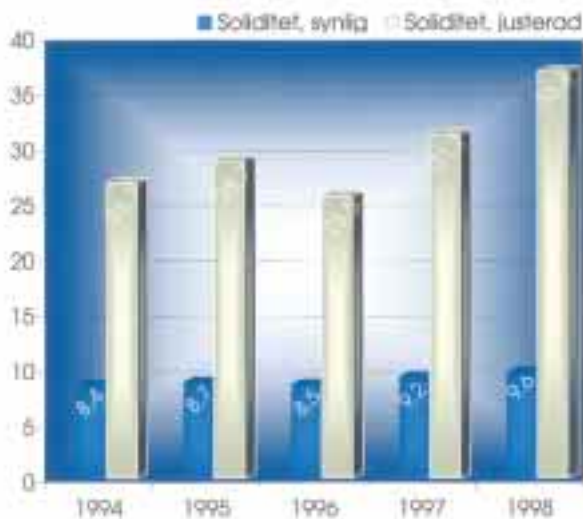
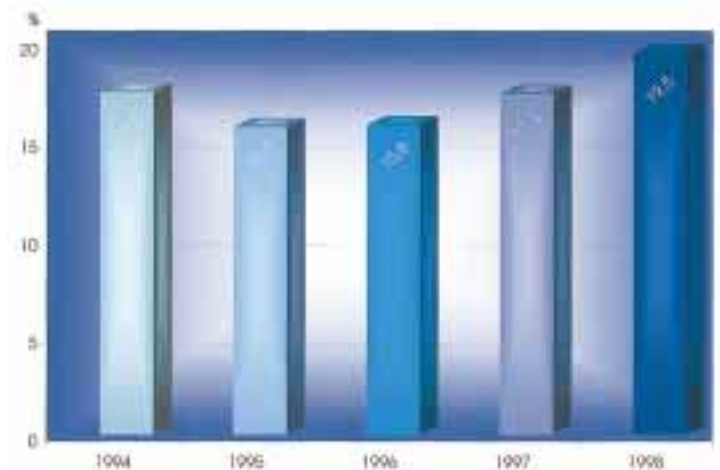
Kapitalkostnaderna är med drygt en fjärdedel företagets största enskilda utgift. Därefter kommer, med ungefär samma belopp administration, värme, underhåll samt fastighetskötsel och reparationer. Delen underhåll består av 10 procent enligt underhållsplan och 10 procent enligt förnyelseplan.



Bilder av verksamheten

Avkastning på eget kapital

Bilden visar räntan på det kapital som ägaren har satt in i företaget. 19,5 procent är ett tecken på att Sollentunahem går bra, och att företaget förvaltar sitt pund rätt.



Soliditet

Soliditeten är ett mått på hur mycket av pengarna i företaget som ägaren har skjutit till. 9,6 procent soliditet är ganska lågt. Med en hög soliditet är finansinstituten mer villiga att skjuta till pengar. Fastigheterna är mer värda än vad bokföringen säger. Dessa övervärden räknas in när man fastställer den justerade soliditeten. 36,8 procent (vid avkastningskravet 6 procent) är ett bra värde. Övervärdet minskar dock i takt med den bostadsförnyelse som hela tiden pågår.

Skuldsättningsgrad

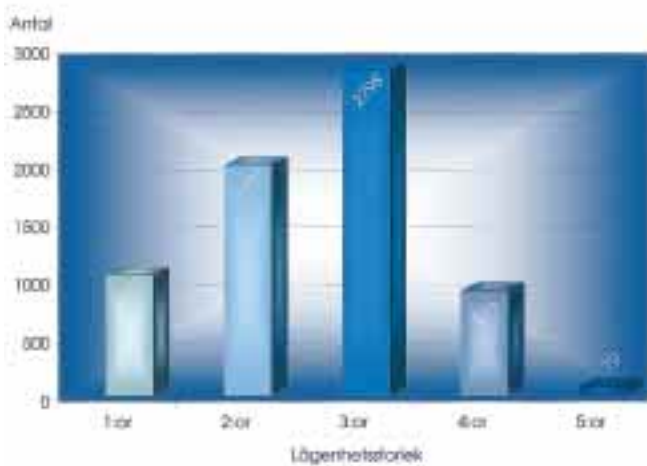
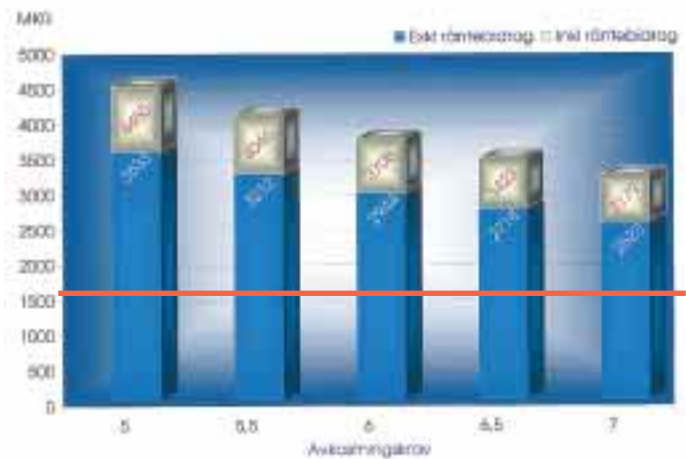
Här ser vi motsatsen till soliditeten. Siffrorna visar hur mycket av vårt disponibla kapital vi har lånat. Ett lägre värde är bättre än ett högt, och vi ser här att våra skulder är 8,8 gånger högre än vårt eget kapital.



Bilder av verksamheten

Fastigheternas marknadsvärde vid olika avkastningskrav

Marknadsvärdet är beroende av vilket avkastningskrav ägaren ställer. Här visar vi marknadsvärdet med och utan räntebidrag vid krav på en avkastning som varierar mellan fem och sju procent. Den röda linjen visar fastigheternas bokförda värden.



Lägenhetsfördelning efter antal rum

Flest lägenheter har Sollentunahem i storlekarna tre och två rum och kök. Efterfrågan är störst på små och billiga lägenheter. Vi har få lägenheter att erbjuda den som frågar efter något större.

Lägenhetsfördelning efter byggår

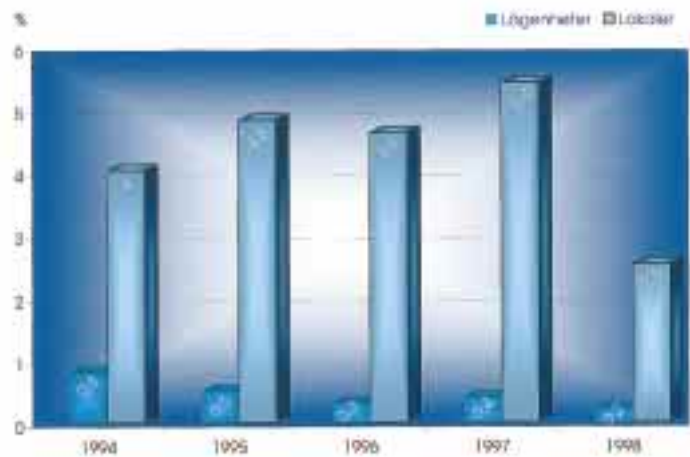
Under tioårsperioden 1965-74 byggde vi som mest. I övrigt har Sollentunahem haft en ganska jämn produktion fram till 1994. Vi har börjat förnya enligt våra planer, till stor del med egen finansiering. Det gör att vi kan hålla rimliga nivåer på hyrorna i nyrenoverade områden.



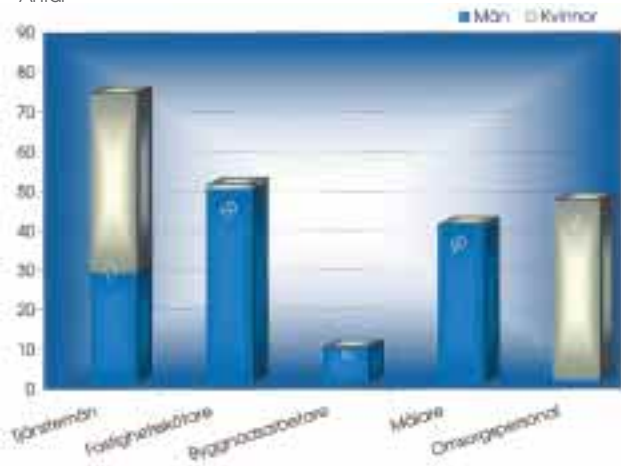
Bilder av verksamheten

Vakansgrad

Sollentunahem har i princip inga tomma lägenheter, och mycket få tomma lokaler. Man brukar tala om att en vakansgrad på mellan två och tre procent är önskvärd för att kunna erbjuda nya hyresgäster möjlighet att hyra. Låga vakanser ger en stark ekonomi.



Antal



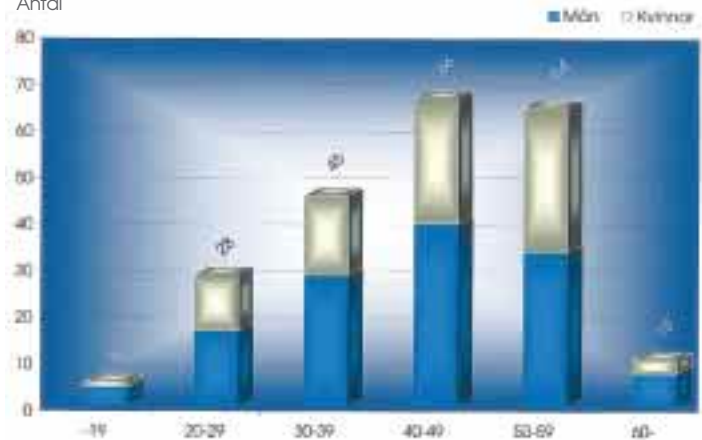
Koncernanställda efter arbetskategorier

Den största personalkategorin i Sollentunahem är tjänstemän, men räknar man ihop fastighetsskötare, byggnadsarbetare och målare dominerar den kategorin. 58 procent av de anställda är män, och 42 procent kvinnor. Jämfört med branschen i övrigt har Sollentunahem ovanligt många kvinnor. Det beror på att 45 av 46 anställda i omsorgen är kvinnor.

Koncernens anställda efter ålder

Sollentunahem har en ovanligt stor andel medarbetare som är äldre än 40 år. En jämnare åldersfördelning hade varit att föredra.

Antal



Femårsöversikt

	1998	1997	1996	1995	1994
<i>avser moderbolaget där ej annat anges</i>					
RESULTATRÄKNING, MKR					
Hysesintäkter, netto	416	404	385	364	342
Övriga rörelseintäkter	31	30	29	28	25
Nettoomsättning	447	434	414	392	367
Driftskostnader	-215	-204	-206	-195	-175
Underhållskostnader	-100	-91	-67	-66	-52
Fastighetskostnader	-19	-19	-21	-17	-16
Avskrivningar	-38	-37	-35	-32	-27
Rörelseresultat	75	83	85	82	97
Finansnetto	-64	-63	-76	-77	-76
Resultat efter finansiella poster	11	20	9	5	21
Bokslutsdispositioner och skatt	0	-3	0	0	-6
Årets resultat	11	17	9	5	15
BALANSRÄKNING, MKR					
Anläggningstillgångar	1 651	1 656	1 685	1 571	1 398
Omsättningstillgångar	139	148	85	76	147
Summa tillgångar	1 790	1 804	1 770	1 647	1 545
Eget kapital	171	166	150	143	129
Långfristiga skulder	1 489	1 534	1 501	1 425	1 304
Kortfristiga skulder	130	104	119	79	112
Summa skulder och eget kapital	1 790	1 804	1 770	1 647	1 545
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Lägenhetsyta, m ²	469 720	469 622	469 253	467 115	467 072
Lokalyta, m ² , netto	82 314	81 561	80 042	74 782	71 088
Antal lägenheter	6 840	6 837	6 831	6 792	6 757
lokaler	927	907	870	773	746
garage, bilplatser, övrigt	4 425	4 396	4 417	3 748	3 740
Fastigheternas bokförda värde, mkr	1 557	1 591	1 625	1 467	1 236
Fastigheternas taxeringsvärde, mkr	1 475	1 441	1 591	1 675	1 593

Femårsöversikt

		1998	1997	1996	1995	1994
<i>avser moderbolaget där ej annat anges</i>						
LÖNSAMHET						
Driftnetto, mkr	1)	176,6	178,9	170,5	170,0	158,1
Förvaltningsresultat, mkr	2)	68,0	54,1	49,2	48,9	43,9
Årets resultat, mkr	3)	10,9	17,3	9,0	5,3	15,3
Direktavkastning, %	4)	11,1	11,0	11,6	13,8	14,7
Avkastning på eget kapital, %	5)	19,5	17,4	15,8	15,7	17,5
Avkastning på totalt kapital, %	6)	9,7	10,1	10,9	11,9	12,1
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	193	180	167	168	161
Räntebidrag, mkr		46	50	54	53	39
Räntebidragsberoende, %	8)	11,2	12,3	13,6	13,8	11,1
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2	0,4	0,3	0,5	0,8
Vakansgrad lokaler, %	9)	2,5	5,4	4,6	4,8	4,0
Avflyttningsfrekvens, %	10)	7,8	8,1	8,0	8,9	9,0
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	106,9	142,3	71,4	96,2	131,3
Soliditet, synlig %	12)	9,6	9,2	8,5	8,7	8,4
Soliditet, justerad %	13)	36,8	31,1	25,5	28,7	26,7
Skuldsättningsgrad	14)	8,8	9,4	10,2	10,0	10,1
Bruttolåneränta, %	15)	7,8	8,5	9,3	10,1	10,3
Nettolåneränta, %	16)	4,8	5,2	5,7	6,2	7,2
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	774	753	729	706	667
Hyra lokaler/m ²	18)	601	608	589	599	597
Driftskostnader/m ²	19)	381	363	368	353	320
Underhållskostnader/m ²	20)	79	86	66	59	77
Driftnetto/m ²	21)	314	318	305	308	289
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	160	161	162	165	137
Medelantal anställda, koncernen	23)	208	208	209	213	177

Femårsöversikt – förklaringar

1) Driftnetto	Nettoomsättning minus driftskostnader, underhåll och 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 plus 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 plus räntebidrag och 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 bruttohyra.
10) Avflyttningsfrekvens	Antal avflyttningar (exklusive överlåtelser, interna byten, dödsbo och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter.
11) Likviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
12) Soliditet, synlig	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
13) Soliditet, justerad	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
14) Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.
15) Bruttolåneränta	Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
16) Nettolåneränta	Räntekostnader minus räntebidrag 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) Driftskostnader/m ²	Driftskostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
20) Underhållskostnader/m ²	Underhållskostnader (exklusive extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
21) Driftnetto/m ²	Driftnetto (enligt punkt 1) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.
22) Medelantalet anställda	Medelantalet årsarbetare i moderbolaget.
23) Medelantalet anställda i koncernen	Medelantalet årsarbetare i koncernen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Sollentunahem (org.nr. 556191-9191) för 1998. Bolaget ägs till 100 % av Sollentuna kommun.

Uppgifterna rör om inget annat anges moderbolaget. I koncernen ingår också det helägda dotterbolaget Turebergs Bygg och Måleri AB.

Viktiga händelser under och efter verksamhetsåret 1998

Avvecklingen av det kommunala borgensåtagandet har fortsatt 1998 genom att ytterligare 229,7 Mkr omvandlats till pantbrevslån eller lösts. Under 1999 planerar vi att avveckla resterande del av kommunens åtagande, det vill säga 484,9 Mkr.

Den under 1997 ingångna treårsuppgörelsen avseende hyror 1998 – 2000 har tillämpats under året, vilket lett till hyreshöjningar med i genomsnitt 2,6 %. Inför 1999 har en kontrollstation i avtalet passerats och den avtalade nivåhöjningen för 1999 på 2,8 % har därmed sänkts till 1,0 % genom en tillfällig rabatt med anledning av bland annat den sänkta fastighetsskatten.

Fastighetsbeståndet

I den egna förvaltningen ingick vid årsskiftet 6 840 bostäder, 334 kommersiella lokaler samt 4 255 garage- och parkeringsplatser.

Förvaltningsuppdrag

På uppdrag av 8 bostadsrättsföreningar i Sollentuna svarar Sollentunahem för förvaltningen av 2 231 lägenheter

Investeringar

Årets nedlagda kostnader på byggnader har varit 100,8 Mkr. Av dessa har 0,3 Mkr aktiverats som byggnad och 41,2 Mkr redovisats som pågående nyanläggningar. Tillsammans med 37,2 Mkr härrörande från 1997 redovisas pågående nyanläggningar till 78,4 Mkr. Årets del av den totala förnyelseplanens kostnader var 103,1 Mkr. Av planerna har 91,5 Mkr satts i verket. Differensen beror på att planeringen av åtgärderna i centrala Tureberg (teknisk såväl som integrationsproblematik) fortfarande pågår. Av kostnaderna för under året utförda åtgärder i förnyelsearbetet

Förvaltningsberättelse

har 55,3 Mkr kostnadsbokförts som underhåll utanför det planerade underhållet. Ytterligare 4,0 Mkr avseende uteblivna hyror vid evakuering och kostnader för diverse utredningar m.m. belastar årets resultat.

Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och installationer m.m. uppgår till 5,4 Mkr.

Marknad

Sollentunahem har inga lediga lägenheter. Det hyresbortfall som ändå finns härrör från ledtider vid in- och utflyttningar. Marknaden för lokaler är fortsatt stabil. Hyresavtalens längd varierar mellan 3 och 10 år. Det samlade hyresbortfallet för alla objektstyper har minskat till 4,1 Mkr och utgör 0,9 % av bruttohyrorna.

Förvaltningsresultat

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 underhållet i förnyelsearbetet (55,3 Mkr) och evakueringsförlusterna i förnyelsen (1,8 Mkr) har därför rensats bort ur moderbolagets resultat.

	1998	1997	1996	1995	1994
Förvaltningsresultat (Mkr)	68,0	54,1	49,2	48,9	43,9

Den gynnsamma utvecklingen av förvaltningsresultatet till trots krävs för framtiden en sänkning av kostnadsnivån i företaget. En organisationsöversyn har därför initierats under 1998 och förslag till åtgärder väntas under våren 1999.

Anslutning

AB Sollentunahem är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation) och FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Försäkringar

Byggnaderna har under 1998 varit fullvärdesförsäkrade hos Folk-sam. Från och med 1999 är byggnaderna försäkrade i Svenska Brand.

Förvaltningsberättelse

Utblick för 1999

På intäktsidan ligger treårsavtalet med ca 2,5 % höjning fast, men ska genomgå en kontrollstationsförhandling under hösten.

På kostnadssidan kommer effekterna av organisationsöversynen att märkas först under år 2000. Med en fortsatt kraftfull finansförvaltning bör den genomsnittliga räntan kunna sänkas ytterligare och därmed kompensera fullt ut för bortfall av räntebidrag med ca 10 Mkr. Investeringar kommer att göras i byggnader (förnyelse av bostäder och nyproduktion av äldreboende/lägenheter) med 140 Mkr. En fortsatt satsning på IT/IS med bland annat en investering på 5,0 Mkr kommer att ge personalen ytterligare möjligheter till utveckling.

Förslag till resultatdisposition

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till kronor 69.846.072:-. Någon avsättning till bundna reserver inom koncernen föreslås inte.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat och dispositionsfond	57.983.230:-
Årets resultat	<u>10.924.568:-</u>
Summa	kr 68.907.798:-

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	10.900.000:-
Till dispositionsfonden avsätts	<u>58.007.798:-</u>
Summa	kr 68.907.798:-

Samt att

Inom reservfonden till konsolideringsfonden avsätts **kr 2.400.000:-**

Konsolideringsfonden ska minst motsvara 2 % av förvaltad fastighetskapital (= pantvärde) för bostäder äldre än 10 år.

Bolaget uppfyller i och med detta kraven på konsolideringsfond.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande kommentarer.

Resultaträkning

		Koncernen		Moderbolaget	
		1998	1997	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>					
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	<i>not 1</i>	415 643	403 400	415 956	403 719
Övriga förvaltningsintäkter	<i>not 2</i>	31 911	31 202	31 098	30 211
Summa rörelseintäkter		447 554	434 602	447 054	433 930
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-4 198	-4 172	0	0
Övriga externa kostnader					
Driftkostnader	<i>not 3</i>	-147 383	-142 439	-147 822	-142 969
Fastighetsskatt		-18 604	-19 201	-18 604	-19 201
Underhållskostnader	<i>not 4</i>	-77 616	-69 800	-99 608	-91 195
Personalkostnader	<i>not 5</i>	-83 615	-77 279	-66 793	-60 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>not 6</i>	-38 851	-37 805	-38 454	-37 452
Summa rörelsekostnader		-370 267	-350 696	-371 281	-351 632
Rörelseresultat		77 287	83 906	75 773	82 298
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från andelar i koncernföretag, koncernbidrag		0	0	1 600	1 500
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	<i>not 7</i>	1 191	11 725	1 191	11 725
Övriga ränteintäkter	<i>not 8</i>	5 452	5 692	5 326	5 651
Räntebidrag		45 867	49 793	45 867	49 793
Räntekostnader		-118 833	-130 617	-118 832	-130 617
Resultat efter finansiella poster		10 964	20 499	10 925	20 350
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Förändring av periodiseringsfond		0	0	0	-1 467
Skatt som belastat årets resultat	<i>not 9</i>	-10	-2 086	0	-1 633
Årets resultat		10 954	18 413	10 925	17 250

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
		1998-12-31	1997-12-31	1998-12-31	1997-12-31
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	<i>not 10</i>	1 557 108	1 591 102	1 557 093	1 591 008
Inventarier, verktyg och installationer	<i>not 11</i>	10 581	11 684	10 120	11 095
Pågående nyanläggningar	<i>not 12</i>	78 397	37 213	78 397	37 213
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier i dotterbolag	<i>not 13</i>	0	0	50	50
Reversfordringar		5 383	5 981	5 383	5 981
Andra långfristiga värdepappersinnehav	<i>not 14</i>	0	10 202	0	10 202
Summa anläggningstillgångar		1 651 469	1 656 182	1 651 043	1 655 549
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och kundfordringar		3 767	3 478	3 636	3 159
Övriga fordringar	<i>not 15</i>	3 744	1 119	3 464	1 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 16</i>	17 304	16 300	16 786	15 861
<u>Kortfristiga placeringar</u>					
Övriga kortfristiga placeringar		100 710	118 436	98 729	118 436
Kassa och bank		16 851	11 447	16 685	9 576
Summa omsättningstillgångar		142 376	150 780	139 300	148 148
Summa tillgångar		1 793 845	1 806 962	1 790 343	1 803 697
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	<i>not 17, 18</i>	30 700	30 700	30 700	30 700
Bundna reserver	<i>not 19</i>	71 704	71 699	-	-
Reservfond		-	-	68 162	68 162
Summa bundet eget kapital		102 404	102 399	98 862	98 862

Balansräkning

	Koncernen		Moderbolaget	
	1998-12-31	1997-12-31	1998-12-31	1997-12-31
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>				
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond	57 983	46 000	57 983	46 000
Balanserad vinst	909	483	0	733
Koncernens resultat	10 954	18 413	-	-
Årets resultat	-	-	10 925	17 250
Summa fritt eget kapital	69 846	64 896	68 908	63 983
Summa eget kapital	172 250	167 295	167 770	162 845
Obeskattade reserver	<i>not 20</i>	-	4 458	4 458
Långfristiga skulder	<i>not 21</i>			
Mervärdeskatt i nyproduktion	<i>not 22</i>	491	491	2 013
Fastighetslån m.m.		1 487 919	1 487 919	1 530 381
Latent skatteskuld		1 370	-	-
Summa långfristiga skulder		1 489 780	1 488 410	1 532 394
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		22 815	22 815	21 975
Leverantörsskulder		32 244	31 488	14 532
Skuld till dotterbolag		0	1 530	874
Skatteskuld		0	0	2 228
Övriga skulder		4 404	2 891	2 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 23</i>	72 352	70 981	61 959
Summa kortfristiga skulder		131 815	129 705	104 000
Summa eget kapital och skulder		1 793 845	1 790 343	1 803 697
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		1 138 666	1 138 666	958 056
<u>Ansvarsförbindelser</u>				
Garantiförbindelser FASTIGO		959	753	760

Finansieringsanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>				
TILLFÖRDA MEDEL				
<i>Från årets verksamhet, internt</i>				
Vinst	10 954	18 414	10 924	17 251
Reservationer	2	419	0	1 467
Avskrivning byggnader, anläggningar, fordon, maskiner och inventarier	38 640	37 733	38 243	37 380
	49 596	56 566	49 167	56 098
Ökning aktiekapital	0	50	0	0
Minskning av obligationer och aktier	10 202	18 732	10 202	18 732
Minskning långfristiga fordringar	598	2 023	598	2 023
Ökning långfristiga lån	267 488	194 000	267 488	194 000
Avyttring av anläggningstillgångar	102	116	102	116
Amortering överförd från kortfristig skuld	0	14 609	0	14 609
Summa tillförda medel	327 986	286 096	327 557	285 578
ANVÄNDA MEDEL				
Investering i byggnader, mark, anläggningar, fordon, maskiner och inventarier	46 351	29 503	46 161	29 343
Investering i obligationer och aktier	0	50	0	0
Amortering av långfristiga lån	19 872	17 060	19 872	17 060
Amortering överförd till kortfristig skuld	840	0	840	0
Lösen av långfristiga lån	289 237	158 569	289 237	158 569
Ökning av långfristig fordran	0	190	0	190
Aktieutdelning	6 000	2 070	6 000	2 070
Summa använda medel	362 300	207 442	362 110	207 232
Förändring av rörelsekapitalet	-34 314	78 654	-34 553	78 346
SPECIFIKATION AV RÖRELSEKAPITALET'S FÖRÄNDRING				
Ökning (+) / minskning (-) av likvida medel	-12 323	63 938	-12 598	62 250
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga fordringar	3 919	912	3 750	655
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga skulder	-25 910	13 804	-25 705	15 441
Summa rörelsekapitalets förändring	-34 314	78 654	-34 553	78 346

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningsslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden, Redovisningsrådet och Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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. Avskrivningsunderlaget för äldre inventarier har därvid satts till det bokförda värdet vid ingången av 1994.

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 6,6 % 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.

Hysesgäststyrda 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 6 605 687 kr utöver bokfört belopp (ackumulerat 28 939 403 kr).

FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

KONCERNREDOVISNING

Sollentunahem har ett helägt dotterbolag Turebergs Bygg & Måleri AB (TBM) org. nr. 556470-8039. Koncernredovisning är upprättad enligt förvärvsmetoden. Sollentunahem har under året köpt varor och tjänster för 26 061 kkr från dotterbolaget. Motsvarande försäljning till dotterbolaget har varit 747,5 kkr.

I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa uppdelas i stället i ett 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.

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
NOT 1 HYROR		
Bostäder	364 405	354 502
Lokaler	56 596	56 656
Garage	5 267	5 257
P-platser, övrigt	6 344	6 146
Summa grundhyror	432 612	422 561
<i>Avgår:</i>		
Egna lokaler	-7 105	-7 082
Egna parkeringsplatser	-558	-533
Summa grundhyror netto	424 949	414 946
<i>Avgår:</i>		
Hyresbortfall bostäder	-693	-1 317
Hyresbortfall övriga objekt	-3 456	-5 286
Underhållsrabatter	-3 085	-3 238
Summa hyror	417 715	405 105
<i>Avgår:</i>		
Uteblivna hyror, hyresreduceringar och evakueringskostnader i samband med förnyelse i Edsberg	-1 759	-1 386
Summa totalhyror netto	415 956	403 719
<i>Avgår i koncernen:</i>		
TBM:s förhyrda lokaler	-313	-319
Summa koncernens hyresintäkter	415 643	403 400
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tekniska och administrativa förvaltningsuppdrag	4 357	4 163
Ersättningar från hyresgäster	2 369	2 544
Omsorgsintäkter	15 974	15 142
Övriga intäkter	2 987	4 496
Skattereduktion	5 411	3 866
Summa övriga förvaltningsintäkter	31 098	30 211
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s externa försäljning netto	813	991
Summa koncernens övriga förvaltningsintäkter	31 911	31 202

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
NOT 3 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	20 073	19 918
Fastighetsskötsel	9 944	8 532
Inomhusstädning	7 354	7 705
Sophantering	7 110	5 511
Uppvärmningskostnader	45 618	44 757
Vattenavgifter	15 712	15 323
Elavgifter	12 142	12 799
Försäkringar	974	1 208
Central- och distriktsorganisation	10 520	9 065
Boservicekostnader	7 901	8 108
Hysesförluster	886	1 437
Avskrivna fordringar, juridiska åtgärder	965	1 264
Pantbrev, lagfartskostnader	3 670	3 135
Omsorg	1 985	1 945
Utredningar	2 879	2 048
Kostnader uthyrning enl. avtal brf Alboda	0	126
Tomträttsavgäld, markavgifter, stämpelskatt	89	88
Summa driftkostnader	147 822	142 969
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s driftkostnader	3 532	3 260
<i>Avgår i koncernen:</i>		
Reparationer utförda av TBM	-3 971	-3 790
Summa koncernens driftkostnader	147 383	142 439
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Företaget tillämpar lägenhetsunderhåll enligt rabattmodelle:		
Planerat lägenhetsunderhåll	19 130	19 025
Planerat gemensamt underhåll	25 174	29 352
Extra inre och yttre underhåll i förnyelsen	55 304	42 818
Summa moderbolagets periodiska underhåll	99 608	91 195
<i>Avgår i koncernen:</i>		
I koncernen reduceras med kostnader för underhåll köpt från TBM	-21 992	-21 395
Summa koncernens underhåll	77 616	69 800

Noter

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER

Antalet anställda i koncernen har under året varit 208 (208) st, varav 85 (85) st kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget har varit 160 (161) st varav 84 (84) st kvinnor, och i TBM 48 (47) st varav 1 (1) kvinna.

1998	Löner och andra ersätt- ningar	Sociala kostnader	varav pensions- kostnader
Moderbolag	42 062	18 542	3 404
Dotterföretag	11 575	4 668	401
Koncernen Totalt	53 637	23 210	3 805*

1997	Löner och andra ersätt- ningar	Sociala kostnader	varav pensions- kostnader
Moderbolag	37 265	17 433	3 616
Dotterföretag	11 227	4 714	387
Koncernen Totalt	48 492	22 147	4 003*

* Av **Moderbolagets** och **Koncernens** pensionskostnader avser 307.318 (f.å. 778.495) kronor gruppen styrelse och VD.

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

1998	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolag	939	41 123
Dotterföretag	0	11 575
Koncernen Totalt	939	52 698

1997	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolag	1 135	36 131
Dotterföretag	0	11 227
Koncernen Totalt	1 135	47 358

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via SPP för samtliga anställda inklusive VD.

VD har avgått med pension 1998-06-30. Löner och andra förmåner har kvarstått till 1998-12-31. Ny VD har tillträtt från 1998-07-01. 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.

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
NOT 6 AVSKRIVNINGAR		
Inventarier, verktyg och installationer	5 526	4 784
Byggnader: byggnader	25 660	25 683
anläggningar	4 295	4 152
underhålls-, energi- och reparationsåtgärder	2 375	2 375
hyresgäststyrda investeringar	386	386
Sålda anläggningstillgångar	212	72
Summa avskrivningar	38 454	37 452
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s avskrivningar	397	353
Summa koncernens avskrivningar	38 851	37 805
NOT 7 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Försäljning av 98.882 aktier i Stadshypotek	0	10 481
Ränta på reversfordringar	441	494
Ränta på obligationer	750	750
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 191	11 725
NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER		
Kapitalplaceringar	4 704	3 464
Obligationer	0	731
Ränta transaktionskonton etc.	622	1 456
Summa övriga ränteintäkter	5 326	5 651
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Ränta på TBM:s rörelsemedel	126	41
Internränta	0	0
Summa koncernens övriga ränteintäkter	5 452	5 692
NOT 9 SKATT		
Skatt i moderbolaget	0	1 633
Latent skatt i moderbolaget	0	411
Summa skatt	0	2 044
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Latent skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	2	8
TBM:s skatt på näringsverksamhet	8	34
Summa koncernens skatt	10	2 086

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	1 693 732	1 700 171
Investering	0	1 000
Reducering genom momsupplösen 1998, investeringsbidrag 1997	-1 522	-7 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 692 210	1 693 732
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-828	-552
Årets avskrivning	-276	-276
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 318	17 594
Ingående avskrivningar	302 679	277 272
Årets avskrivningar	25 384	25 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	328 063	302 679
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 381 465	1 408 647
<u>Anläggningar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	113 202	107 768
Investering	323	5 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 525	113 202
Ingående avskrivningar	78 437	74 285
Årets avskrivningar	4 295	4 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	82 732	78 437
Utgående planenligt restvärde anläggningar	30 793	34 765
<u>Andelar i samfälligheter</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 240	2 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 240	2 240
Ingående avskrivningar	2 240	2 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 240	2 240
Utgående planenligt restvärde samfälligheter	0	0
<u>Underhålls-, energi- och reparationsåtgärder</u>		
Ingående anskaffningsvärde 10 år	39 224	39 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 224	39 224
Ingående avskrivningar 10 år	39 224	39 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	39 224	39 224
Utgående planenligt restvärde UER 10 år	0	0

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<u>fortsättning från föregående sida</u>		
Ingående anskaffningsvärde 20 år	57 854	57 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 854	57 854
Ingående avskrivningar	29 099	26 724
Årets avskrivningar	2 375	2 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	31 474	29 099
Utgående planenligt restvärde UER 20 år	<u>26 380</u>	<u>28 755</u>
Utgående planenligt restvärde underhålls- energi- och reparationsåtgärder	26 380	28 755
<u>Hyresgäststyrda investeringar</u>		
Ingående anskaffningsvärde 3 år	9	9
Ingående anskaffningsvärde 10 år	9 201	9 201
Ingående anskaffningsvärde 12 år	2 070	2 070
Ingående anskaffningsvärde 16 år	3 748	3 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 028	15 028
Ingående avskrivningar 3-16 år	15 028	15 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	15 028	15 028
Utgående planenligt restvärde 3-16-åriga hyresgäststyrda investeringar	0	0
Ingående anskaffningsvärde 20 år	1 309	1 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309	1 309
Ingående avskrivningar 20 år	435	370
Årets avskrivningar 20 år	65	65
Utgående ackumulerade avskrivningar	500	435
Utgående planenligt restvärde 20-åriga hyresgäststyrda investeringar	809	874
Ingående anskaffningsvärde 30 år	9 625	9 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 625	9 625
Ingående avskrivningar 30 år	2 751	2 430
Årets avskrivningar 30 år	321	321
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 072	2 751
Utgående planenligt restvärde 30-åriga hyresgäststyrda investeringar	<u>6 553</u>	<u>6 874</u>
Utgående planenligt restvärde totala hyresgäststyrda investeringar	7 362	7 748

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<i>fortsättning från föregående sida</i>		
Mark	111 093	111 093
Totalt summa byggnader och mark	1 557 093	1 591 008
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s värde netto	15	94
Summa koncernens byggnader och mark	1 557 108	1 591 102
Taxeringsvärden byggnader	1 190 018	1 161 733
mark	284 786	279 387
Summa taxeringsvärden	1 474 804	1 441 120
NOT 11 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärde	43 466	39 524
Inköp	5 380	5 412
Försäljning/utrangering	-1 886	-1 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960	43 466
Ingående avskrivningar	32 371	28 473
Försäljning/utrangering	-1 057	-886
Årets avskrivningar	5 526	4 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	36 840	32 371
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	10 120	11 095
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s netto	461	589
Summa koncernens inventarier, verktyg och installationer	10 581	11 684
NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	37 213	12 301
Investering	41 507	26 909
Omklassificeringar	-323	-1 997
Summa pågående nyanläggningar	78 397	37 213
NOT 13 AKTIER I DOTTERBOLAG		
Turebergs Bygg och Måleri AB org. nr. 556470-8039		
100 aktier à nominellt 1 000 kr	50	50
Summa aktier i dotterbolag	50	50

Noter

	1998	1997
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
SABO Byggnadsförsäkringar AB 90 st aktier à nominellt 1.000 kr. Marknadsvärde = 0.	0	0
Stadshypotek AB obligationslån nr 1551 à nominellt 10 000 000 kr.	0	10 202
Boplats Stockholm AB 10 st aktier à nominellt 1 000 kr. Marknadsvärde = 0.	0	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	10 202
NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Varav skattefordran	3 133	0
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s skattefordran	281	0
NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Varav räntebidrag	6 424	6 758
skattereduktion	5 412	4 000

NOT 17 EGET KAPITAL, KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver
Belopp vid årets ingång	30 700	71 699	64 897
Utdelning			-6 000
Avsättning bundna reserver			0
Fördelning av reserver		5	-5
Årets koncernresultat			10 954
Belopp vid årets utgång	30 700	71 704	69 846

NOT 18 EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

	Reservfond	Dispositionsfond	Balanserat resultat
1/1 1998	68 162	46 000	17 983
Utdelning			-6 000
Avsättning dispositionsfond		11 983	-11 983
31/12 1998	68 162	57 983	0

Noter

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>	1998	1997
NOT 19 AKTIEKAPITAL		
30.700 aktier á nominellt 1.000 kr	30 700	30 700
Summa aktiekapital	30 700	30 700
NOT 20 OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 1995	2 991	2 991
Avsatt taxering 1998	1 467	1 467
Summa obeskattade reserver	4 458	4 458
NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER		
För de totala långfristiga skulderna har företaget ställt följande säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 138 667	958 056
Kommunal borgen	484 877	714 623
Summa långfristiga skulder	1 623 544	1 672 679
Av de långfristiga skulderna har 1.391.873 kkr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.		
NOT 22 MERVÄRDESKATT I NYPRODUKTION		
Mervärdeskatt från nyproduktion av momsregistrerade lokaler. Halva beloppet löses upp efter 3 år och resten efter ytterligare 3 år. Upplöst belopp används till att minska ifrågavarande fastigheters anskaffningsvärde. 1998 har 1 521,5 kkr lösts upp.		
NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Varav förskottsbetalda hyror	21 960	22 205
upplupna ej förfallna räntor	17 227	19 565

Sollentuna den 11 mars 1999

Thore Flygel
Ordförande

Curt Berglund
1:e vice ordförande

Jan-Erik Zetterlund
2:e vice ordförande

Tord Olofsson

Carl Arne Sundin
Suppleant

Mats Linder

Svante Hag

Ronny Bergström

Hans Jakobsson

Ronnie Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 1999

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Bengt Telland

Leif Nilsson

Sollentunahems lägenheter

	Färdig- ställt	För- nyelse- år	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	Grupp- boende	Totalt	Medelhyra kr/m ²	Uthyr- nings- bar bostads- yta/m ²	Bokfört värde, fastigheter och mark- tkr
ROTEBRODISTRIKTET												
23 Rotsunda I	1949	1995	9	164	59	-	-		232	871	13 255	82 376
20 Rotsunda II	1957	1995	16	2	26	19	1		64	896	4 059	*
37 Rotsunda III	1980		-	5	6	21	7		39	740	3 917	10 283
36 Rotebro C	1977	1996**	102	231	256	55	-	26	670	734	45 595	125 873
40 Rotstocken	1986		-	18	27	52	3		100	863	9 079	55 891
41 Rotfrukten	1990		-	70	56	14	-		140	863	11 460	101 336
42 Rotsunda gård 3 & 4	1990		-	18	106	18	9		151	889	11 947	148 404
38 Sollentunaholm	1981		6	24	30	63	-		123	791	10 476	49 338
39 Norrviken C	1984		10	86	41	5	2		144	799	10 115	66 054
44 Viby gård	1993		-	25	44	13	4		86	984	6 976	87 159
31 Släggan	1966		19	6	163	-	11		199	692	15 179	8 394
78 Norrgården		***										3 900
EDSBERGSDISTRIKTET												
27 Edsberg I	1957	Pågår	96	336	107	6	-		545	716	31 075	9 029
29 Edsberg II	1963	1996	209	134	460	227	-		1 030	777	70 081	220 535
30 Edsberg C	1964	1996	13	4	12	-	-		29	682	1 514	7 409
43 Edsberg (ej senior)	1994		3	63	32	28	5		131	962	11 833	159 007
43 Edsberg, senior	1994		5	12	5	-	-		22	****	****	****
21 Skälby	1950	1995	32	116	44	4	2		198	849	11 201	53 146
22 Sångaren 6	1948	1994	-	4	4	4	-		12	861	926	4 616
24 Spaden	1951	1996	12	91	19	9	-		131	828	7 868	24 842
46 Spaden, senior	1995		9	23	11	4	-	25	72	988	4 280	45 590
25 Skopan	1952	1995	2	3	2	8	-		15	828	1 160	7 498
28 Häggvik C	1958		13	34	75	6	2		130	675	8 441	3 985
76 Sångaren 7	1948	1994	2	16	-	-	-		18	847	1 005	7 390
TUREBERGSDISTRIKTET												
34 Turebergs gård	1969		32	73	304	47	23		479	724	40 652	52 128
35 Servicehuset	1972		353	256	329	193	10		1 141	788	68 821	97 428
26 Korgen & Krönet	1954		9	31	-	-	-		40	684	2 082	459
32 Hoppet	1967		25	27	92	22	-		166	705	12 676	7 350
33 Helenelund C	1971		51	106	480	77	-		714	709	52 676	50 888
77 Hemgården	1950	1980	1	9	8	1	-		19	759	1 371	2 250
Summa			1 029	1 987	2 798	896	79	51	6 840	774	469 720	1 492 558

*Ingår i område 23 Rotsunda I **Förnyelsen avser gruppboendet

***Äldreboende under ombyggnad

****Ingår i område 43 Edsberg



*Vi ska rikta in vårt arbete
på att ge våra kunder
möjligheter att leva i
Det goda hemmet.*



AB Sollentunahem
Box 6059
192 06 Sollentuna

