

**årsredovisning** 2008



Sollentunahem är den största hyresvärden i Sollentuna kommun med **6 309** lägenheter och **416** kommersiella lokaler.

Under 2008 omsatte Sollentunahem **529** miljoner kronor och resultatet blev **36** miljoner kronor.



Våra **hyresgäster** ska trivas och se Sollentunahem som en **bra värd** – det självklara valet.

## Vårt erbjudande ***vi ska ha eftertraktade hyresrätter***

Sollentunahems huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Sollentuna kommun.

Våra kunder är bostads- och lokalhyresgäster, det vill säga:

- befintliga hyresgäster
- personer som är folkbokförda i kommunen
- andra som vill och kan hyra hos oss

Vi ska erbjuda:

- prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- lokaler som komplement till våra bostadsområden
- god och välutvecklad service inom vårt verksamhetsområde så att Sollentuna upplevs som en bra kommun att bo och verka i för våra kunder

Vår vision inom Sollentunahem är att vårda och utveckla hyresrätten så att den upplevs som en eftertraktad boendeform för alla kategorier av samhällets invånare som vill bo i trygga och välskötta områden.

Våra hyresgäster ska trivas och se Sollentunahem som en bra värd – det självklara valet.

**Det goda  
hemmet**



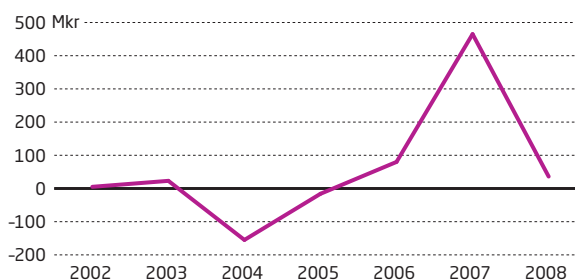
Genomsnittshyran under 2008 var **941** kronor per kvadratmeter/år.

Av våra totalt **67** anställda var **38** tjänstemän, **21** fastighetsvärdar, **5** hantverkare och **3** drifttekniker.

## 2008 i korthet

- **Bostadsrättsombildningar** Sollentunahem avslutade försäljningen av närmare 1 000 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar, vilket förstärkte företagets kassa.
- **Nyproduktion** Förberedelser för att under 2009 kunna starta bygget av cirka 170 hyreslägenheter i Edsberg och Sollentuna centrum. Planerad inflyttning från hösten 2010.
- **Försäljning kommersiella fastigheter** I målsättningen att renodla vår verksamhet har vi under slutet av 2008 skrivit kontrakt gällande försäljning av flera kommersiella fastigheter. Försäljningarna fullföljdes under 2009 och gäller fastigheterna Nattvakten och Nattskärran i Norrviken samt Ritsalen i Rotebro.
- **Energideklarationer** Vi har under året energideklarerat våra fastigheter för att få dem energioptimerade. Flera undercentraler har moderniserats och gamla fläktsystem har ersatts med modernare anläggningar. Målet är att minska energiförbrukningen samtidigt som det ökar komforten i husen.
- **Förnyelse Västra Tureberg** Fastigheterna runt Malmvägen är och fortsätter att vara prioriterade. Bland annat byttes 300 balkongskärmar. 100 installationer av säkerhetsdörrar till lägenheter gjordes också. Flera entréer, trapphus och butiker har rustats upp.
- **Miljö- och energibesparingar** Vi har gått med i det så kallade *Skåneinitiativet*. Det är ett upprop från vår branschorganisation, SABO, som innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 procent fram till år 2016. Detta är ett ansvarsfullt åtagande, som ställer krav på ett aktivt och långsiktigt arbete med miljö- och energifrågor.
- **Boendeinflytandekonferens** Tillsammans med hyresgäster och fastighetsvärdar diskuterade vi miljö- och energifrågor. En stor del av konferensen handlade om hur Sollentunahem kan hjälpa hyresgästerna att bli bättre på sortering av hushållsavfall.

### Årets resultat



”Vår omställning till ett allt mer modernt fastighetsbolag har bara börjat.”

Lars Callema, vd

## Om Sollentunahem

### Bostäder

- 6 309 st. (samt 198 lägenheter i blockuthyrning).
- Total bostadsyta: 416 658 m<sup>2</sup> (exkl. gruppboende och tillfälligt boende).
- Storlekar från 1 rum och koksåp till och med 5 rum och kök. Den vanligaste storleken är treor (2 358 st.).
- Finns i höghus, låghus eller radhus i såväl små 50-talsområden som i större 60-, 70-, 80- och 90-talsområden. Nyproduktion från 2003 och 2005 finns också insprängd bland äldre bebyggelse.

### Lokaler

- 416 st kommersiella lokaler (108 142 m<sup>2</sup>)
- 556 övriga lokaler (12 282 m<sup>2</sup>)
- Träfflokaler för möten och fester finns i ett flertal bostadsområden. Dessa lokaler hyrs via den lokala hyresgästföreningen.
- Edsbergs slott ägs av kommunen och förvaltas av Sollentunahem, som även sköter uthyrningen av festlokalerna – paradvåningen och slottskällaren.

### Personal och organisation

- Totalt 67 anställda, varav 38 tjänstemän, 21 fastighetsvärdar, 5 hantverkare och 3 drifttekniker.
- Sollentunahem arbetar med en platt organisation utifrån ledorden helt, rent, snyggt och tryggt.
- Kärnverksamheten bedrivs i våra bostadsområden och det är fastighetsvärdarna som frontar våra hyresgäster. De har eget budgetansvar och huvudansvaret för den dagliga kommunikationen med företagets hyresgäster.
- Företaget består av fyra verksamhetsområden; Fastighet, Uthyrning och Avtal, Information och Service samt Administration.

### Ekonomi

- Ägare: Sollentuna kommuns Förvaltnings AB
- Aktiekapital: 381 miljoner
- Nettoomsättning: ca 529 miljoner
- Resultat: 36 miljoner

### Medlemskap

Sollentunahem är medlem i:

- SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation)
- FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)
- HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening)

## Innehåll

2008 - omställningens år	3
Våra fastigheter	4
Energisnål och miljövänlig nyproduktion	6
Stort intresse för miljö- och energifrågor	8
Förbättrad service till hyresgästerna	10
Bostadsföretag i ständig utveckling	12
Styrelse 2008	14
Ledning 2008	15
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	29
Nyckeltal	30
Definition av nyckeltal	31
Lägenheter och lokaler	32

Årsredovisningen är producerad av Sollentunahem i samarbete med Citat/Edita Group och Bernt Josephson.

**Grafisk form:** Citat/Edita Group.

**Foto:** Andreas Dybeck, Folio bildbyrå m.fl.

**Tryck:** Edita Västra Aros 2009.

## 2008 – omställningens år

**2008 har varit ett händelserikt**, intensivt och spännande år för Sollentunahem. Genom försäljning av en del av våra lägenheter har vi skapat förutsättningar för nyproduktion. Vår omställning till ett allt mer modernt fastighetsbolag, som kan erbjuda hyresrätter för morgondagens krav på ett energieffektivt och miljövänligt boende, har bara börjat.

Vi har kommit en bra bit på väg i vår strävan att leva upp till våra hyresgästers och andra intressenters förväntningar på oss, när det gäller att erbjuda ett så bekvämt, trivsamt och tryggt boende som möjligt. Ett målmedvetet och strukturerat arbete inom samtliga delar av företaget, har medfört att Sollentunahem står väl rustat framöver.

Totalt har vi under de senaste två åren sålt närmare 1 000 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar och därmed förstärkt vår ekonomiska position, så att vi har råd att finansiera nyproduktion. Försäljningarna hann genomföras på en ännu fungerande marknad, med en stabil prisbild, innan den finansiella oron i slutet av året förmörkade världsekonomin.

Avyttringen av lägenheter har avsevärt bidragit till att stärka Sollentunahems kassa. Genom att sälja till våra egna hyresgäster, har vi dessutom gjort affärer med betydligt bättre ekonomiskt resultat än vad många av våra kollegor i branschen har lyckats med, som har sålt stora delar till andra fastighetsbolag. Nya erbjudanden om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter kommer att gå ut till våra hyresgäster i områden där hyresrätter dominerar idag. Under de närmaste åren kommer vi att använda en stor del av intäkterna från våra försäljningar till att bygga nya, moderna hyresrätter, anpassade för morgondagens krav och behov.

### NY BOENDEFORM LANSERAS

Den marknadssituation vi befinner oss i kommer med säkerhet att innebära en delvis ny syn på hyresrätten, som den boendeform som kanske är den mest problemfria. ”Hyr dig fri” var en paroll vi använde oss av nyligen. Detta kopplat till att en ny boendeform, ägarlägenheter, kommer att sjösättas under 2009, gör att vi har några mycket spännande år framför oss.

Vår ägares önskemål om en renodling av verksamheten – att erbjuda eftertraktade hyresrätter i attraktiva områden – har medfört att vi under slutet av 2008 även skrivit kontrakt på försäljning av flera kommersiella fastigheter.

Jag är mycket nöjd med att vi har lyckats infria merparten av vår ägares förväntningar, innan luften



gick ur fastighetsmarknaden. Vi står väl förberedda inför sämre tider. Men den ekonomiska osäkerheten i vår omvärld gör det svårt att i nuläget sja om våra planerade försäljningar går att genomföra på en ekonomiskt acceptabel nivå.

### HÖG KREDITVÄRDIGHET

Det fastställda bokslutet för 2008 fick ett gott betyg. Särskilt glädjande är att Sollentunahem under 2008 uppnådde så kallad trippel AAA-rating, vilket är den högsta kreditvärderingen. Det är extra roligt, med tanke på att det inte var så många år sedan företaget redovisade negativa årsresultat.

Jag ser fram emot att medverka till att ”Det goda hemmet” hos Sollentunahem även blir ”Det gröna hemmet”, där vi i samverkan med våra hyresgäster arbetar aktivt för att spara energi och minska vår miljöpåverkan, i såväl nyproduktion som i befintliga fastigheter.

Med hjälp av olika informationsinsatser ska vi skapa en större förståelse bland hyresgästerna för hur vår egen livsstil kan påverka miljön.

Vi har goda förutsättningar att möta framtiden. Det fina resultatet från 2008 kan vi alla – såväl vår ägare, som företagets medarbetare och våra hyresgäster – glädjas över och ta med oss in i den fortsatta utvecklingen av Sollentunahem. Jag vill naturligtvis också passa på att tacka alla som har varit med och gjort detta möjligt.

Lars Callemo, vd

## Våra fastigheter

**Sollentunahem är på god väg** att bli ett allt mer komplett, levande och aktivt fastighetsbolag, som förutom långsiktig förvaltning av sina fastigheter också förändrar, kompletterar och förnyar beståndet genom försäljningar och nyproduktion. Företaget satsar mycket pengar på att underhålla och reparera sina fastigheter och avsätter större resurser än branschgenomsnittet bland kommunala fastighetsbolag för dessa ändamål.

Under de senaste åren har Sollentunahem genomfört flera stora renoverings- och förnyelseprojekt i fastighetsbeståndet. Liksom andra allmännyttiga bostadsföretag, har vi fortfarande mycket omfattande och kostsamma upprustningar av mångmiljonprogrammets bostadsområden framför oss. Men till skillnad från många andra, står vi i detta perspektiv väl rustade finansiellt. Vi räknar med att de närmaste åren fortsätta satsa mer än femtio procent över branschgenomsnittet på underhålls- och reparationsåtgärder för att skapa trevliga och attraktiva boendemiljöer.

Redan nu kan vi notera att vårt förnyelsearbete har bidragit till ökad efterfrågan på vissa håll. Exempelvis har Västra Tureberg på kort tid blivit ett av våra mer populära områden.

### ENERGIDEKLARATION

Vi har under året som gått ägnat omfattande arbetsinsatser åt att energideklarera våra fastigheter. Detta ligger till grund för att få dem energioptimerade. Det innebär att våra tekniker bland annat gått igenom samtliga styr- och regelsystem. Flera undercentraler har

moderniserats med målet att hålla nere den totala energiförbrukningen. Där så har krävts, har gamla fläktsystem ersatts med modernare anläggningar, för att minska energiförbrukningen samtidigt som det ökar komforten i husen.

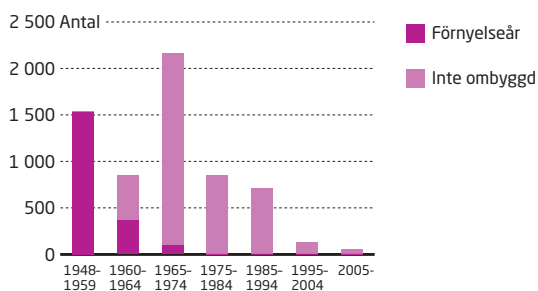
Fastigheterna runt Malmvägen i Västra Tureberg har varit – och kommer fortsatt att vara – ett prioriterat område för förnyelse. Bland företagets större underhållsinsatser under 2008 märks 300 balkongskärmsbyten på Malmvägen och drygt 100 installationer av säkerhetsdörrar till lägenheter. Dessutom har Sollentunahem satsat på en rad andra åtgärder efter säkerhets- och trygghetsbesiktningar i fastighetsbeståndet.

### FÖRNYELSE AV YTTRE MILJÖ

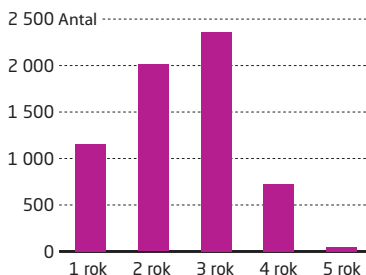
Flera entréer, trapphus och butiker på Malmvägen har rustats upp. Tillsammans med Sollentuna kommun har företaget verkat för att även förnya den yttre miljön i form av gång- och cykelvägar i anslutning till fastigheterna runt Malmvägen.

Under andra halvåret 2008 har Sollentunahem påbörjat en omfattande översyn av fasaderna, för att

Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek



“Våra insatser för att bli ett **ännu mer miljövänligt företag**, kommer att innebära allt ifrån återvinning av energi till byte av fönster.”



förnya och samtidigt fasa ut fogar som innehåller PCB. Företaget kommer att fortsätta detta arbete under de kommande fem åren.

I hela lägenhetsbeståndet hos Sollentunahem pågår löpande målnings- och underhållsarbeten. Omfattande resurser läggs på lägenhetsunderhållet, med nya ytskikt, i första hand tapetsering, målning och nya golv. Dessutom byts gamla låssystem på soprum och tvättstugor ut mot magnetläsare. Målning och kittning av fönster genomförs också i flera fastigheter. Kontinuerligt jobbar vi med upprustning och maskinbyten i våra tvättstugor. På några fastigheter har vi lagt om taken.

Sollentunahem har tagit fram en stambytesplan för hyresrätterna i fastighetsbeståndet. I samband med stambytena renoveras badrummen i berörda lägenheter med nytt porslin, nya golv och kaklade väggar. Stambytena beräknas ta cirka fyra veckor per lägenhet.

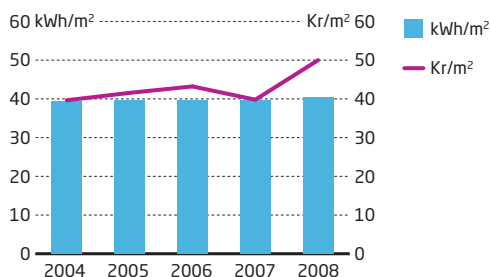
Under 2009 planerar Sollentunahem att fortsätta med stambyten i Klasro samt påbörja stambyten i Edsberg och på Malmvägen.

### MER MILJÖVÄNLIGT

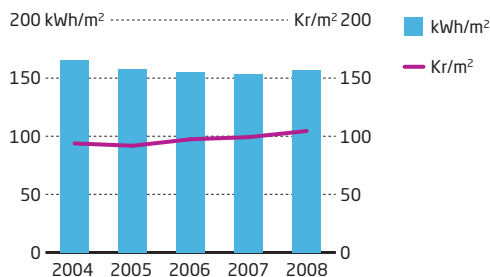
Vi fortsätter att se över våra klimatskal, i form av tak och fasader, liksom att där så är möjligt, genomföra olika typer av återvinning av luftflöden. Sollentunahem fortsätter också att verka för minskad vattenförbrukning i fastigheterna, genom åtgärder som inte ska upplevas som sämre boendekomfort.

Våra insatser för att bli ett ännu mer miljövänligt företag, kommer att innebära allt ifrån återvinning av energi och tilläggsisolering av hus till byte av fönster, bättre styrning av våra värmeanläggningar och rätt hantering av hushållsavfall. Med hjälp av olika informationsinsatser ska vi skapa en större förståelse bland hyresgästerna för hur vår egen livsstil kan påverka miljön.

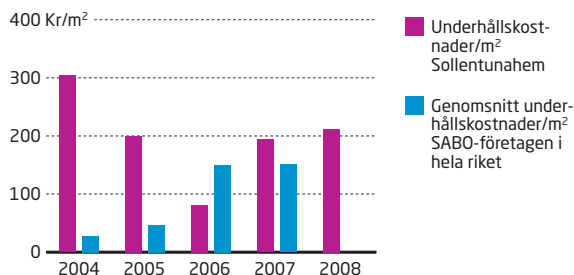
### Fastighetselförbrukning



### Fjärrvärmeförbrukning



### Underhållskostnader



## Energisnål och miljövänlig nyproduktion

**De närmaste åren** kommer Sollentunahem att använda en stor del av intäkterna från lägenhetsförsäljningarna till att bygga nya, moderna hyresrätter, anpassade för morgondagens krav och behov. Energisnålt och miljövänligt är ledorden i nybyggnadsprocessen.

Sollentunahem planerar att bygga flera hundra nya lägenheter med hyresrätt framöver. Den långa planeringsprocessen medför dock att det kan ta tid innan spaden kan sättas i jorden för vissa av dessa projekt. Projektering har påbörjats i centrala Sollentuna och i Edsberg, där de första nybyggena beräknas stå inflyttningsklara från hösten 2010.

Det har under 2008 också vuxit fram ett kreativt samarbete med kommunens vård- och omsorgsnämnd. Samarbetet, där Sollentunahem räknar med att vara en av aktörerna, gäller byggnation av bostäder anpassade för äldre kommuninvånare.

Mot slutet av 2008 etablerade Sollentunahem ett samarbete med byggföretaget NCC om att ställa om ett pågående byggprojekt från produktion av bostadsrätter till uppförande av 90 hyreslägenheter i centrala Sollentuna. Sollentunahem övertar rollen som beställare och bygget anpassas helt till hyresrättsproduktionen. Byggstarten av Centrum Park planeras till första halvåret 2009.

### FLERA PRODUKTIONSSTARTER UNDER 2009

Under första halvåret 2009 beräknas produktionsstart av 20 hyreslägenheter i kvarteret *Etiketten*, före detta Galaxen, i anslutning till Edsbergs centrum.

I kvarteret *Ekipaget*, i östra delen av Edsberg, planerar Sollentunahem 60 nya hyreslägenheter fördelade på tre femvåningshus. Produktionsstart beräknas till augusti 2009. De nya husen i Ekipaget ska byggas för att möjliggöra en låg energianvändning. Byggnadsmaterialet som används ska, om möjligt, vara återvunnet och/eller återanvändbart.

I kvarteret *Terrinen*, som i dag är en parkeringsplats mellan Servicehuset och Bygdevägen i västra Tureberg, pågår detaljplanering för ett drygt hundratal lägenheter med hyresrätt. Byggstarten beräknas till år 2010, om allt går enligt planerna.

### Planerade produktionsstarter

Kvarter/plats	Aktivitet
Centrum Park	Beräknad byggstart ca 90 lgh juni 2009
Etiketten/Edsberg	Byggstart 20 lgh senast juni 2009
Ekipaget/Edsberg	Byggstart 60 lgh augusti 2009
Terrinen/Tureberg	Beräknad byggstart ca 100 lgh 2010

Företagets förhoppning är att även detaljplanearbetet för kvarteret *Topplocket*, som i dag till stor del är en husvagnsparkering, med ett mycket centralt läge i hörnet av Bagarbyvägen och Bygdevägen, ska kunna komma igång under det närmaste året. Där planeras för omkring 100 lägenheter med hyresrätt. Vi hoppas även komma igång med planeringsarbetet för kvarteret *Esset 1* i Edsberg.

Som bostadsföretag är det glädjande för oss att i allt högre grad kunna erbjuda nyproducerade, energieffektiva lägenheter, med den allra senaste miljötekniken, i attraktiva områden. Målet är att bygga så att energiförbrukningen ligger mer än tjugo procent under myndigheternas minimikrav på nyproducerade bostäder. Våra hyresgäster ska också ges ökade möjligheter att påverka sin individuella energiförbrukning genom olika tekniska lösningar och enskilda mätningar.

### ATTRAKTIV OCH EXPANSIV KOMMUN

Vi har alla förutsättningar att lyckas med våra ambitioner. Efterfrågan på bostäder i vår kommun är fortsatt god. Sollentuna är och förblir en attraktiv kommun i en expansiv region, med goda kommunikationer och effektiva trafikleder. Det gäller för såväl boende som arbete.

Våra möjligheter att få vara med och skapa framtidens boende, är ett viktigt steg mot att förverkliga Sollentunahems vision om att fortsätta vara en attraktiv hyresvärd på den lokala bostadsmarknaden.







“Vi ska bedriva vår affärsverksamhet med **kretsloppsprincipen** som ledstjärna.”



## Stort intresse för miljö- och energifrågor

**Sollentunahem jobbar aktivt med miljö- och energifrågor** i samverkan med hyresgästerna. Samtliga fastigheter har under året energideklarerats och åtgärder för en effektivisering av energianvändningen har påbörjats. Ett av målen är bästa möjliga boendekomfort med lägsta tänkbara energiförbrukning och minsta möjliga miljöpåverkan.

Det finns många frågor att jobba med när det gäller energi och miljö, inte minst för att hålla miljödebatten levande. Alla måste hjälpas åt – både vi som företag och våra hyresgäster.

Att sträva efter en minskad miljöpåverkan och lägre energiförbrukning, kan på sikt bidra till lägre boendekostnader och ett trevligare boende. Även om Sollentunahem i första hand inte jobbar med miljöfrågor för att tjäna pengar på det, kan alla inblandade vinna på ett aktivt miljötänkande. Men det krävs ett stort engagemang och ett långsiktigt perspektiv, för att vi ska kunna leva mer energieffektivt utan att tappa boendekomfort.

Tidigare var företaget miljöcertifierat enligt ISO 14 001, som är en internationell standard för miljöledningssystem. Numera har certifieringen ersatts av ett ambitiöst och målmedvetet, men något mindre formaliserat, miljöarbete.

Vårt miljöarbete omfattar både inre och yttre miljö, energifrågor och avfallshantering. Begreppet miljö är

den omgivning där vår verksamhet kan påverka luft, vatten, mark naturresurser, flora, fauna, människor och samspelet mellan dessa, men omfattar även den omgivning där våra medarbetare verkar – arbetsmiljön.

### MILJÖPOLICY

Företagets miljöfrågor utgår från den miljöpolicy som antagits av styrelsen och revideras en gång per år. Enligt vårt miljöprogram, ska vi bedriva vår affärsverksamhet med kretsloppsprincipen som ledstjärna, för att skapa en bra livsmiljö för våra nuvarande och framtida hyresgäster, samt en god arbetsmiljö för våra medarbetare. I vårt miljöprogram finns flera angivna miljömål, bland annat inom områdena energihushållning, el- och värmeförbrukning, kemikalieanvändning, avfallshantering, utbildning och transporter.

Miljöarbetet kanaliseras via en miljögrupp med fyra medarbetare från fastighets- och informationsavdelningarna. Gruppen, som bildades under våren 2008,

ska initiera, kommunicera och binda samman olika åtgärder som minskar företagets totala miljöpåverkan. Den har till uppgift att verka för en helhetssyn på miljöfrågorna och samarbetar med övriga medarbetare inom företaget

Samtliga fastigheter har under året energideklarerats och resultatet av detta ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med att ta fram ett åtgärdsprogram som beskriver vilka insatser som kan behövas i respektive fastighet. Syftet är att kunna ge förslag till möjligheter att minska energiförbrukningen och därmed minimera påverkan på miljön.

Vi har även påbörjat en energioptimering i våra fastigheter, vilket något förenklat innebär en intrimning av värme-, ventilations- och vattensystem, baserat på mätvärden och kurvor. Energiförbrukningen i varje fastighet ska hela tiden ställas mot den komfort som hyresgästerna upplever.

### BÄTTRE KÄLLSORTERING

Ett övergripande mål i företagets miljöprogram är att Sollentunahem ska erbjuda möjlighet till fastighetsnära källsortering av hushållssopor i olika fraktioner. Hyresgästerna ska kunna slänga sina sorterade sopor i väl utmärkta kärl i anslutning till bostaden. Men idag är hyresgästernas hantering av hushållssoporna på många håll bristfällig, vilket kostar företaget pengar, som i förlängningen kan bidra till högre hyror. Sollentunahem har därför under hösten 2008 genomfört en genomgång av samtliga utrymmen som används

för mottagning och sortering av hushållsavfall. Arbetsmiljön i soprummen ska bli trevligare och hanteringen förbättras. Fastighetsvärdar och förvaltare har inventerat och beslutat om prioritetsordning för olika åtgärder.

Våra olika insatser och åtgärder under året visar att intresset och engagemanget för miljö- och energifrågor är stort bland Sollentunahems hyresgäster och medarbetare. Ju mer effektivt vi använder den energi vi behöver för vårt boende, desto mer ekonomiskt kan vi leva och desto mer spar vi vår miljö.

### Sortering och återvinning

Restprodukt, kg	2006	2007	2008
Pappersförpackningar / well	319 112	392 721	239 118
Returpapper/ Tidningar	471 858	387 300	741 432
Metallförpackningar	41 363	24 705	38 898
Glasförpackningar	102 349	127 130	123 290
Plastförpackningar	45 494	28 603	41 029
<b>Totalt</b>	<b>980 176</b>	<b>960 459</b>	<b>1 183 767</b>

Antal lägenheter 31/12	5 121	5 156	4 610
Antal kg källsorterat / lgh	191,4	186,2	256,7

Tabellen visar hur mycket förpackningar våra hyresgäster årligen sorterar och återvinner.

### Många förslag vid boendeinflytandekonferens

Miljö- och energifrågor var huvudtemat när Sollentunahem bjöd in representanter för hyresgästerna till en boendeinflytandekonferens i september. Det var totalt ett fyrtiotal deltagare vid konferensen, som till stora delar kom att handla om vad Sollentunahem och företagets hyresgäster tillsammans kan göra för att spara på miljön och minska energikostnaderna. Det kom under konferensen in många värdefulla tips och synpunkter som företaget tar med sig in i det fortsatta miljö- och energiarbetet.

### Radonmätningar

Under 2008 har Sollentunahem genomfört cirka 400 radonmätningar i lägenheter i Skälby, Häggvik, Norrviken och delar av Edsberg. Mätningarna genomförs i första hand i de lägenheter som har direktkontakt med marken. För bostäder med uppmätta radonhalter över gränsvärdet, 200 Bq, genomförs ett åtgärdsprogram. Arbetet med radonmätningar och åtgärdsprogram för att minska eventuellt förhöjda gränsvärden, ska vara avslutat 2018.



## Förbättrad service till hyresgästerna

Sollentunahem strävar efter att ständigt förbättra servicen till hyresgästerna.

Under 2008 gick vi igenom vår kundserviceprocess och identifierade ett antal förbättringsområden. I den senaste hyresgästenkäten hade företags NKI, nöjd-kund-index, förbättrats från en redan hög nivå.

Det är vår övertygelse att flertalet hyresgäster trivs bra eller mycket bra hos oss. I våra knappt 6 300 lägenheter har många bott både i 40 och 50 år. Våra återkommande enkäter till hyresgästerna med frågor om hur vi upplevs som hyresvärd, talar för detta.

Vid en undersökning som Hyresgästföreningen genomförde 2008 över hela landet för att ta reda på vilka hyresvärdar som fått minst klagomål från sina hyresgäster, kom Sollentunahem på första plats bland de allmännyttiga bostadsföretagen i Storstockholm.

### HYRESGÄSTENKÄT GENOMFÖRD

Vår hyresgästenkät, som gick ut till samtliga hushåll under hösten 2008, innehöll frågor av samma typ som tidigare år. De handlar om en helhetsbedömning av Sollentunahem som hyresvärd. Hyresgästerna anger hur de exempelvis uppfattar standarden på sina lägenheter, hur de blir bemötta av vår personal, vad de anser om fastighetsskötseln samt hur de uppfattar säkerheten och trygghet mot inbrott.

Sollentunahem får genomgående ett högt betyg i enkäten. 76 procent av dem som svarat är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende. Av enkäten framgår tydligt att andelen nöjda hyresgäster har ökat sedan den förra undersökningen som genomfördes 2006. Bland de områden som upplevs som förbättringar mellan 2006 och 2008 finns fastighetsskötsel, information om boendet och helhetsintrycket av företagets servicenivå. Vi har en svarsfrekvens på 55 procent, vilket betraktas som normalt vid den här typen av omfattande undersökningar.

Ett av Sollentunahems mål för 2009 är att förbättra servicen till hyresgästerna ytterligare. Vid nästa hyresgästenkät ska därför andelen som svarar att de är missnöjda eller mycket missnöjda när det gäller information om boende och service, minska med omkring fem procent jämfört med årets resultat.

Sollentunahem kommer bland annat att satsa på ökad tydlighet och bättre framförhållning när det gäller information om olika åtgärder som planeras i fastigheterna.

Som ett led i förbättringsarbetet har Sollentunahem under 2008 jobbat med att se över såväl struktur och utformning som användarvänlighet på hemsidan. Tanken är att det bland annat ska bli möjligt att göra vissa val vid inflyttning eller lägenhetsrenovering, direkt via hemsidan. Vi tror att det kan vara en smidig lösning för många av våra hyresgäster att snabbt och enkelt kunna välja golv, tapeter och väggfärger med hjälp av några knapptryckningar på datorn.

Utvecklingen av företagets hemsida medför att den allt mer kommer att fungera som den främsta informationskanalen riktad till såväl hyresgäster som intressenter och leverantörer. Här ska finnas både övergripande, områdesspecifik och lokal information om exempelvis planerat underhåll. Vi undersöker också möjligheterna till så kallade e-kontrakt, där hyresgästerna kan teckna och säga upp kontrakt via nätet om de har en e-legitimation.

### NYTT WEBBASERAT UTHYRNINGSSYSTEM

För att underlätta kommunikationen med såväl våra hyresgäster som andra intressenter introducerade vi i början av 2008 ett nytt webbaserat uthyrningssystem med flera nya funktioner. Nu kan hyresgästerna bland annat använda Internet för att söka och byta lägenhet, hantera boendeparkering, göra felanmälan, boka tvättstugan eller ett extra förråd och skapa sig en överblick över sina avtal med Sollentunahem.

De nya tjänsterna medför att vår tillgänglighet förbättras och hemsidan blir mer kundanpassad. Hyresgästerna kan få erbjudanden och snabb information direkt i sin dator, på tider som passar dem.

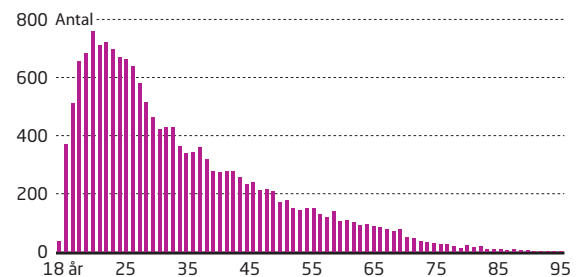
När man är inloggad på hemsidan, kan man under fliken "Mina Sidor", bland annat finna en meddelandefunktion. Den ska underlätta tvåvägskommunikationen över nätet.

Två huvudkategorier av användare kan registrera sig på hemsidan – bostadssökande och hyresgäster. Bostadssökande kan vara alla med intresse av att bo i hyresrätt hos Sollentunahem. Dessa användare





### Åldersfördelning intressebanken



registrerar sig helt enkelt i en intressebank, som i dagsläget omfattar cirka 16 000 sökande, varav omkring 2 500 redan är hyresgäster hos Sollentunahem, som söker nytt boende internt.

Sollentunahem jobbar också med att förbättra och förändra administrationen av nycklar för hyresgäster och entreprenörer.

Företaget kommer att fortsätta gå igenom förbättringspotentialen i respektive bostadsområde. Syftet är att kontinuerligt verka för bra säkerhet, trygghet och trivsel. Vi jobbar bland annat tillsammans med hyresgästerna för att se över belysningen i och runt våra fastigheter. I tvättstugor och andra gemensamma utrymmen byter vi ut och moderniserar låssystemen.

### VIKTIGT SAMVERKANSPROJEKT

Tillsammans med de boende, näringslivet, skolor, polisen, föreningar, organisationer, media och inte minst föräldrar, samverkar Sollentunahem med den framgångsrika verksamheten ”Tryggt och Snyggt i Sollentuna”. Verksamheten, som funnits sedan 2004, bygger på stort engagemang, uppmärksamhet, samarbete, dialog och frivilliga krafter och leds av kommunens brottsförebyggare.

Sollentunahems förbättrade nöjd-kund-index är ett tydligt tecken på att våra hyresgäster uppskattar vår strävan efter ständiga förbättringar och det sätt på vilket våra medarbetare bemöter dem. Vi ser det som ett gott betyg. Men det räcker inte bara med att göra rätt saker på rätt sätt vid rätt tidpunkt. Resultaten från hyresgästenkäten förpliktigar. Vi kommer inte att slå oss till ro. Nu handlar det om att behålla och ytterligare förstärka våra positioner. Arbetet med att utveckla vår verksamhet och att ständigt bli bättre fortsätter.

## Bostadsföretag i ständig utveckling

Medarbetarna i Sollentunahem arbetar flexibelt och kundanpassat i en organisation där det är nära till besluten. Intern kompetensutveckling prioriteras, så att personalen kan växa och utvecklas tillsammans med företaget.

En bidragande orsak till att Sollentunahem idag har en stabil ekonomi, förutom att företaget har gjort goda affärer vid lägenhetsförsäljningarna, är att vi har jobbat kontinuerligt med besparings- och effektiviseringsprojekt. Bland annat tack vare kraftigt minskade personal- och konsultkostnader, har företaget kunnat möta ökande kostnader inom andra områden, utan större hyreshöjningar.

Sollentunahem strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare, med personal som är engagerad, pålitlig och professionell och ser möjligheter till utveckling. Företaget vill gärna ha medarbetare med många olika erfarenheter, bakgrund och varierande ålder. Flerspråkighet prioriteras. Enligt affärsplanen ska medarbetarna känna delaktighet i företagets utveckling. De ska även

”En utbildning i **mångkulturellt bemötande** har genomförts för alla medarbetare.”

ges möjlighet att aktivt kunna påverka förändringsarbetet. Idag är vi 67 medarbetare, varav 38 tjänstemän, 21 fastighetsvärdar, 5 hantverkare och 3 drifttekniker.

Personalen är förhållandevis frisk, med en genomsnittlig sjukfrånvaro på 3,66 procent av arbetad tid. Genomsnittet för fastighetsbolagen i hela landet ligger på 4,7 procent.

### FORTSATT KOMPETENSUTVECKLING

Under 2008 har arbetet med kompetenshöjning och vidareutbildningar inom företaget fortsatt, främst inom ekonomi- och kundområdet, men även inom Sollentunahems fastighetssystem och inom olika miljöfrågor.

En utbildning i *mångkulturellt bemötande* har genomförts för alla medarbetare. Vi har haft samtalsgrupper runt *etikfrågor*, som har träffats några gånger under året.

Sollentunahem har under året bedrivit en *praoverksamhet*, som innebär att all personal ska ha varit ute minst en hel dag på en arbetsplats med en annan yrkesgrupp inom företaget. Den här formen av internt erfarenhetsutbyte ger ökad förståelse över avdelningsgränserna för hur företaget fungerar. Det är ett bra sätt att främja internt samarbete och ökar förutsättningarna för att företaget ska utvecklas ytterligare.

Som informationskanaler till medarbetarna används huvudsakligen intranätet och regelbundna avdelningsmöten. En gång i månaden samlas hela personalen för att under ett frukostmöte få information från vd och andra medarbetare. Vid dessa frukostmöten finns alltid möjlighet till frågestund.



Två av Sollentunahems fastighetsvärdar Johan Stranneryd och Judit Envall.

2008 genomfördes en medarbetarundersökning bland personalen på Sollentunahem, med samma typ av frågor som användes vid en liknande enkät 2006. Syftet med undersökningen är att ta tempen på arbetsklimatet. Resultaten sammanställs på avdelningsnivå och ger cheferna ett verktyg för eventuella åtgärdsbehov.

Medarbetarundersökningen 2008 gav ett NMI, nöjd-medarbetar-index, på 4,03, vilket är en ökning med 13 enheter sedan 2006. Resultatet visar att Sollentunahems medarbetare, sedan den förra undersökningen, upplevt förbättringar inom de flesta områden. Högst resultat uppnår företaget inom områdena Helhetsbild, Ledarskap samt Trivsel och arbetsglädje. Det är även inom dessa områden som de tydligaste förbättringarna har skett.

Sollentunahem ligger på samma nivå med sitt NMI som andra jämförbara fastighetsbolag, men betydligt högre jämfört med företag inom privat sektor.

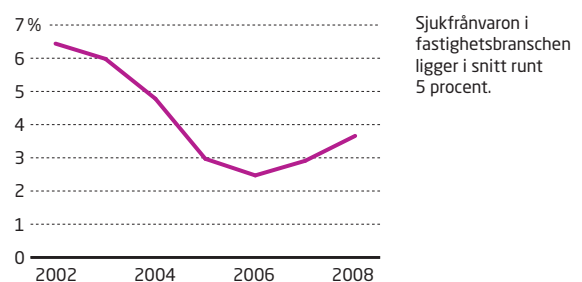
### HÖG SVARFREKVENNS

Det råder ingen tvekan om att våra medarbetare vill ta chansen att vara med och tycka till för att kunna påverka arbetsklimatet. Svarsfrekvensen på medarbetarundersökningen låg på 97 procent.

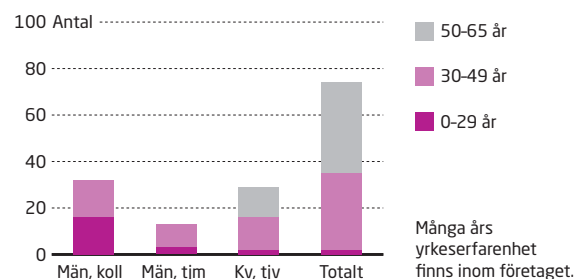
För att verksamheten ska kunna fortsätta att utvecklas är det viktigt för Sollentunahem att vårda och värna om en levande dialog. För cheferna handlar det mycket om att lyssna, entusiasmera och våga tala om eventuella problem som dyker upp. Våra medarbetare ska också uppmuntras att delta i denna dialog. Allas perspektiv är lika mycket värda hos oss.

Det är glädjande att värdena har stabiliserats och även förbättrats, sedan vår omorganisation med personalneddragningar för något år sedan. Men trots att vi har förbättrat vårt NMI, har vi en hel del kvar att göra internt. I en organisation som de senaste åren har slimmats avsevärt och där de flesta medarbetare har fått utökade ansvarsområden och nya befogenheter, behöver beteenden och rutiner kontinuerligt ses över och ifrågasättas.

### Sjukfrånvaro



### Anställda, ålder och kön



## Styrelse 2008

Sollentunahems styrelse består av sju ledamöter och fyra suppleanter som är politiskt tillsatta samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter. Styrelsen, förutom de fackliga representanterna, har utsetts av kommunfullmäktige för perioden intill ordinarie bolagsstämma.

### Ledamöter



**Hillevi Engström**  
Ordförande



**Anders Pettersson**  
1:e vice ordförande



**Estigül Sahin**  
2:e vice ordförande



**Agneta Fraser**



**Fredrik Odell**



**Gesa Helmfrid**



**Sture Pettersson**



**Göran Hasselgren**  
Personalrepresentant



**Henrik Boij**  
Personalrepresentant

### Suppleanter



**Olle Tholander\***



**Mats Flodin**



**Anna Almqvist Lilja**



**Anna Myrhed**



**Joakim Jonsson**



**Anders Sundqvist**  
Personalrepresentant



**Tom Pollars**  
Personalrepresentant

\* Olle Tholander lämnade över till Mats Flodin 2008-12-31.



## Ledning 2008

Sollentunahems organisation består av fyra verksamhetsområden:

- Fastighet
- Uthyrning och Avtal
- Information och Service
- Administration



**Lars Callemo**

*Vd*



**Lena Messing**

*Vd-assistent*



**Göran Cumlin**

*Chef Fastighet*

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



**Annette Tysander**

*Chef Information och Service*

Ansvar för intern och extern information, marknadsföring, reception och växel samt kontorsservice.



**Greger Nilsson**

*Chef Uthyrning och Avtal*

Ansvar för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler samt för juridik- och avtalsfrågor.



**Bodil Markusson**

*Chef Administration*

Ansvar för ekonomi, finansiering, hyres-avisering, personal och IT.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2008

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem är sedan den 31 december 2003 dotterbolag till Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag (org. nr 556647-6700) med säte i Sollentuna kommun.

Aktiekapitalet uppgår till 380,7 miljoner kronor, där samtliga 380 700 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

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

## AFFÄRSIDÉ

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

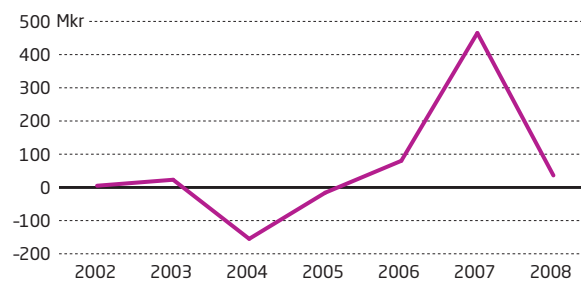
## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna året har verksamhetsmässigt präglats av att anpassa och konsolidera verksamheten utifrån att Sollentunahem under slutet av föregående verksamhetsår sålde 862 lägenheter, vilket motsvarade 12 procent av det totala lägenhetsinnehavet. Under året har ytterligare en bostadsförsäljning genomförts. Fastighet Skeden 1 med totalt 72 lägenheter såldes till en bildad bostadsrättsförening. Försäljningen har påverkat Sollentunahems resultat positivt med 48 Mkr (exklusive skatteeffekt).

De genomförda försäljningarna har haft stor påverkan på Sollentunahems finansiella ställning, vilket gör att både 2007 och 2008 års resultat får betraktas som extraordinära. Företaget har stärkt balansräkningen och de finansiella nyckeltalen, vilket varit en stor tillgång i de oroliga finansiella tider som karakteriserat slutet av 2008.

Den internationella finanskris som utvecklats under året har påverkat Sollentunahem, liksom det påverkat de flesta andra fastighetsbolag, vars största enskilda kostnadspost ofta är räntekostnaden. Sollentunahem har klarat av finanskrisen fram till nu på ett bra sätt,

## Årets resultat



vilket delvis beror på att Sollentunahem amorterat av delar av sin låneskuld och i och med detta är exponerat för lägre risk men också på att bolaget under 2007 tog fram en ny finanspolicy och utifrån denna strukturerat om skuldportföljen till en väsentlig lägre risknivå.

I slutet av 2005 erhöll Sollentunahem ett villkorat aktieägartillskott om 97 Mkr av sitt moderbolag. Under 2007 reglerades 30 Mkr av det villkorade aktieägartillskottet och under 2008 har resterade 67 Mkr reglerats. Detta visar att Sollentunahem nu har fått ordning på sin finansiella ställning och i och med de försäljningsintäkter som bolaget erhållit under 2007 och 2008, står väl rustad för framtiden.

Hyresutvecklingen inom Sollentunahems bestånd har under de senaste åren varit blygsam jämfört med övriga kommunala fastighetsföretag. År 2006 och 2007 var det 0 procent i hyreshöjning och år 2008 blev hyreshöjningen 1,6 procent. Hyresförhandling avseende 2009 års hyresnivå är ännu ej klar.

Under december månad sålde Sollentunahem tre kommersiella fastigheter: Nattskärren 1, Ritsalen 1 och Nattvakten 2. Tillträdet till fastigheterna sker i februari 2009 och då kommer denna försäljning att redovisas i bokföringen.

## MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2008 till 99,8 procent (99,8 procent 2007). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 7,12 procent (6,45 procent 2007).



I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 16 000 personer anmälda, varav cirka 2 500 personer redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 6 309 lägenheter, 972 lokaler samt 4 217 garage- och parkeringsplatser. Bolagets bokförda värden uppgick totalt sett till cirka 2,2 miljarder kronor.

#### RESULTATET

Årets uppställning av resultaträkningen har anpassats till SFI:s (Svenskt Fastighetsindex) rekommendation för fastighetsföretag som i sin tur överensstämmer med rekommendationen från SFF (Sveriges Finansanalytikers Förening). Denna uppställningsform rekommenderas även av SABO för att underlätta finansiella jämförelser.

Årets resultat efter skatt uppgår till 36 Mkr jämfört med 465 Mkr föregående år. Både 2007 och 2008 års resultat är påverkade av de fastighetsförsäljningar som skett. Detta medför att årens resultat inte är direkt jämförbara med varandra eller andra år.

Under året har en fastighet (Skeden) med 72 lägenheter sålts till bostadsrättsförening. Den bokförda vinsten från försäljningen uppgår till 48 Mkr (exklusive skatteeffekt).

Omsättningen har minskat jämfört med 2007, till följd av de fastighetsförsäljningar som skett under 2007 och 2008. Som en naturlig följd av det mindre beståndet har även driftskostnaderna minskat. Kostnadsminskningen har dock motverkats av stora kostnadsökningar för fjärrvärme, el och vissa taxebundna kostnader. Det lägre utfallet 2008 visar också att det effektiviseringsarbete som pågår har gett resultat i form av lägre kostnader för fastighetsanknuten administration och lägre personalkostnader som en anpassning av organisationen till det mindre fastighetsbeståndet.

Sollentunahem har under året medvetet fortsatt en expansiv satsning på underhållsätgärder. Jämfört mot 2007 är de totala underhållskostnaderna 4,4 Mkr lägre, men om jämförelsen istället görs per kvadratmeter har Sollentunahem satsat 212 kr/m<sup>2</sup> under 2008, att jämföra mot 194 kr/m<sup>2</sup> under 2007. Genomsnitt för SABO-företagen i Stor-Stockholm var 2007 140 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger en referens till hur stor satsningen är.

Utfallet för centrala administrations- och försäljningskostnader är 10,0 Mkr lägre än 2007. Förklaring-

en är att 2007 års resultat belastats med stora försäljningskostnader för fastighetsförsäljningar, fastighetsvärdering av hela beståndet genomfördes samt att ledningsgruppen under delar av året var bemannad med konsulter.

#### FRAMTIDSUTSIKTER

Sollentunahems ekonomiska utveckling har under året varit mycket god med överlag förbättrade ekonomiska nyckeltal. Framtiden ser ut att gå i samma riktning. En renodling av företaget kommer att fortgå. Det kommer innebära att ytterligare någon eller några försäljningar av i beståndet udda eller i närtid kostsamma fastigheter kommer att ske, vilket sannolikt kommer få en positiv effekt på nyckeltal som soliditet m.m. Samtidigt som detta sker kommer också en planerad nyproduktion att starta som i ett kort perspektiv påverkar nyckeltal i motsatt riktning dock med liten påverkan under 2009. I ett längre perspektiv innebär det en förnyelse av fastighetsportföljen som stärker företagets långsiktiga ekonomi och avkastningsförmåga. Inriktningen från vår ägare är alltså en fastighetsportfölj som över tiden har ett innehåll motsvarande 7 500 lägenheter.

Den konjunktur som vi är i när detta skrivs har ej påverkat företaget negativt. Stor efterfrågan finns på våra lägenheter och när vi nu går igång med nyproduktion, så gör vi det i en marknad när det finns stor tillgång på produktionsresurser och därmed lägre kostnader än det varit på länge.

#### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står

Kronor	
Balanserat resultat	445 249 145
Årets resultat	35 684 927
<b>Totalt</b>	<b>480 934 072</b>

Bolaget har lämnat koncernbidrag 12,6 miljoner kronor till moderbolaget, Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Kronor	
Utdelning till SFAB	7 000 000
Att balansera i ny räkning	473 934 072
<b>Totalt</b>	<b>480 934 072</b>



## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	2	522 075	569 715
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 645	5 601
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>528 720</b>	<b>575 316</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	1,4	-236 379	-256 307
Underhållskostnader	5	-114 067	-118 464
Fastighetsskatt		-13 323	-17 479
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>164 951</b>	<b>183 066</b>
Avskrivningar	6	-67 527	-71 472
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>97 424</b>	<b>111 594</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 7, 8	-10 306	-20 283
<b>JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER</b>			
Vinst fastighetsförsäljning	9	47 955	776 021
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>135 073</b>	<b>867 332</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 955	4 310
Statliga räntebidrag		2 047	3 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 202	-71 173
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>84 873</b>	<b>803 546</b>
Bokslutsdispositioner	11	-19 000	-192 000
Årets skatt	12	-30 188	-146 278
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 685</b>	<b>465 268</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	13		
Byggnader och mark		2 210 797	2 283 572
Inventarier		1 957	2 303
Pågående ny- och ombyggnader		35 558	9 243
		<b>2 248 312</b>	<b>2 295 118</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	14	300	0
Fordringar moderbolag		0	67 000
Andra långfristiga fordringar		40	40
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 248 652</b>	<b>2 362 158</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 426	1 474
Övriga fordringar	15	25 113	23 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 511	5 218
Kassa och bank		63 433	294 996
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 483</b>	<b>324 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 348 135</b>	<b>2 687 027</b>

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		<b>380 700</b>	<b>380 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		524 809	98 681
Återbetalt aktieägartillskott		-67 000	-30 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-12 560	-12 658
Årets resultat		35 685	465 268
		<b>480 934</b>	<b>521 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>861 634</b>	<b>901 991</b>
Obeskattade reserver	11	211 000	192 000
Avsättningar till uppskjuten skatt		30 121	20 936
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18, 19	1 131 957	1 276 957
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		26 313	37 788
Skatteskulder		0	160 128
Övriga skulder	20	7 199	1 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	79 911	95 595
		<b>113 423</b>	<b>295 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 348 135</b>	<b>2 687 027</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 212 866	1 651 519
<b>Ansvarsförbindelse</b>			
Ansvarsbelopp Fastigo		582	611

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	84 873	803 546
Avskrivningar som belastat resultatet	67 671	71 820
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-48 006	-776 070
	<b>104 538</b>	<b>99 296</b>
Betald skatt	-199 581	-27 719
	<b>-95 043</b>	<b>71 577</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	17 718	-12 147
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-23 518	18 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-100 843</b>	<b>78 289</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-35 749	-299
Utbetalning för förvärv av dotterbolag	-300	-
Utbetalning för förvärv av inventarier	-363	-1 718
Inbetalning från försäljning av fastigheter	63 200	941 304
Inbetalning från försäljning av inventarier	52	49
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>26 840</b>	<b>939 336</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån		0
Utbetalning för inlösen & amortering av långfristiga lån	-145 000	-751 493
Lämnat koncernbidrag	-12 560	-17 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-157 560</b>	<b>-769 073</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-231 564</b>	<b>248 552</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>294 996</b>	<b>46 444</b>
<b>Summa likvida medel vid periodens slut*</b>	<b>63 433</b>	<b>294 996</b>
<b>*Likvida medel vid periodens slut</b>		
Kassa och bank	63 433	294 996
<b>Summa likvida medel vid periodens slut</b>	<b>63 433</b>	<b>294 996</b>



# Tilläggsupplysningar

## REDOVISNINGSPRINCIPER

AB Sollentunahems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

12,6 procent av bolagets intäkter och 18,0 procent av kostnaderna härrör från andra företag inom kommunens concern.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Under 2008 som har beskrivits i förvaltningsberättelsen, har uppställningen av resultaträkningen anpassats till SFI:s (Svenskt Fastighetsindex) rekommendation för fastighetsföretag. Jämförelseåret har omräknats i enlighet därmed.

Med stöd av ÅRL 7 kap 5 § upprättar företaget ingen concernredovisning, med hänvisning till att samtliga dotterföretag är av ringa betydelse med hänsyn till kravet i 6 § på rättvisande bild.

## INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning och avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott. Den tillämpade skattesatsen uppgår till 26,3 procent (28,0 föregående år).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande: Företaget tillämpar en femårig avskrivningstid för inventarier, verktyg och installationer.

Byggnader har skrivits av med 2,0 procent (2,0) på anskaffningsvärdet på färdigställda byggnader.

I posten byggnader ingår anläggningar till ett totalt värde av 38 978 210 kronor.

Anläggningar (standardförbättringar och smärre ombyggnader) har i genomsnitt skrivits av med 4,0 procent (4,0).

## FORDRINGAR

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

# Noter

## Not 1 PERSONAL

Belopp i tkr	2008	2007
Medelantalet anställda under året har varit 65,5 st		
Antalet anställda vid årets slut var 67 (74) st, varav 23 (28) st kvinnor.		
Löner och andra ersättningar	26 761	28 081
Sociala kostnader:	12 149	13 776
varav pensionskostnader	2 819	3 511
varav pensionskostnader för styrelse och vd	338	424

### Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och vd med	1 685	1 491
övriga anställda med	25 076	26 590

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

Inga andra avtal utöver vad som följer av kollektivavtal finns om avgångsvederlag för styrelseledamöter, vd eller andra personer i företagsledningen. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Styrelsen består av 4 kvinnor och 3 män. Företagets ledningsgrupp bestod 2008-12-31 av 3 kvinnor och 3 män.

### Sjukfrånvaron har varit (i %):

Total sjukfrånvaro	3,66	2,91
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	1,73	*
Sjukfrånvaro för män	2,22	1,96
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,27	4,56
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	*	*
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	4,73	1,86
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	2,83	3,73

\* Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte skall lämnas om antalet anställda är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ.

## Not 2 HYRESINTÄKTER

Belopp i tkr	2008	2007
Bostäder	392 875	441 491
Lokaler	111 223	110 573
Övrigt	17 977	17 651
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>522 075</b>	<b>569 715</b>

## Not 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Belopp i tkr	2008	2007
Övriga förvaltningsuppdrag	516	492
Försäkringsersättningar	95	2 975
Återvunna fordringar	242	238
Ersättningar från hyresgäster	2 726	372
Vinst avyttring byggnader och inventarier	52	49
Övriga sidointäkter	3 014	1 475
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>6 645</b>	<b>5 601</b>

## Not 4 DRIFTKOSTNADER

Belopp i tkr	2008	2007
Fastighetsskötsel	-55 849	-66 592
Reparationer	-26 563	-25 483
El	-27 896	-22 172
Vatten	-16 747	-19 626
Sopor	-10 829	-10 848
Fjärrvärme och fjärrkyla	-54 801	-63 749
Tomträttsavgäld	-2 284	-2 595
Fastighetsförsäkring	-2 828	-1 521
Kabel-TV	-2 691	-4 057
Hyres- och kundförluster	-1 034	-1 036
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	-144	-348
Fastighetsanknuten administration	-31 627	-33 585
Övriga driftkostnader	-3 086	-4 697
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-236 379</b>	<b>-256 307</b>

## Not 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i tkr	2008	2007
Planerat lägenhetsunderhåll	-23 057	-24 937
Planerat gemensamt underhåll	-89 962	-82 294
Evakueringskostnader	-1 048	-2 240
Extra inre och yttre underhåll i förnyelsen	0	-8 993
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-114 067</b>	<b>-118 464</b>

## Not 6 AVSKRIVNINGAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Belopp i tkr	2008	2007
Byggnader	-60 492	-64 082
Anläggningar	-6 471	-6 600
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-564	-790
<b>Summa avskrivningar fastighetsförvaltning</b>	<b>-67 527</b>	<b>-71 472</b>

**Not 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

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

**Not 8 REVISIONSUPPDRAG**

Belopp i tkr	2008	2007
Ernst & Young, revision	-448	-230
Ernst & Young, andra uppdrag	-701	-372
<b>Summa</b>	<b>-1 149</b>	<b>-602</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranletts av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 9 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING**

Fastigheten Skeden 1 såldes under året till BRF.  
Totalt 72 lägenheter

**Not 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Belopp i tkr	2008	2007
Räntor likvida medel	4 533	3 839
Övriga finansiella placeringar	422	471
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 955</b>	<b>4 310</b>

**Not 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Belopp i tkr	2008	2007
Periodiseringsfond tax 2008	192 000	192 000
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>211 000</b>	<b>192 000</b>

**Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Belopp i tkr	2008	2007
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-313	2 514
Aktuell skatt	-17 173	-161 312
Uppskjuten skatt	-9 185	17 443
Skatteeffekt på koncernbidrag	-3 517	-4 922
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-30 188</b>	<b>-146 278</b>

**Uppskjuten skattekostnad/intäkt**

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för byggnader	-9 185	17 443
<b>Summa uppskjuten skattekostnad/intäkt</b>	<b>-9 185</b>	<b>17 443</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

Skatteskuld hänförlig till byggnader	30 121	20 936
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>30 121</b>	<b>20 936</b>

**Not 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Belopp i tkr	2008	2007
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 223 020	3 357 848
Investering	9 433	100 561
Försäljning	-20 853	-235 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 211 600</b>	<b>3 223 019</b>
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-3 864	-3 496
Årets avskrivning	-368	-368
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>14 190</b>	<b>14 558</b>
Ingående avskrivningar	949 943	966 416
Årets avskrivningar	66 595	70 314
Återförd avskrivning försäljning	-6 101	-86 787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>1 010 437</b>	<b>949 943</b>
Ingående nedskrivningar	225 011	225 011
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>225 011</b>	<b>225 011</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>1 990 342</b>	<b>2 062 623</b>

## Not 13 forts.

Belopp i tkr	2008	2007
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	220 949	237 655
Investering		
Försäljning	-494	-16 706
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 455</b>	<b>220 949</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>2 210 797</b>	<b>2 283 572</b>
<b>Taxeringsvärden: byggnader och mark</b>	<b>3 881 618</b>	<b>3 917 956</b>

## Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	16 707	15 734
Inköp	363	1 718
Försäljning/utrangering	-327	-745
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 743</b>	<b>16 707</b>
Ingående avskrivningar	14 404	14 011
Försäljning/utrangering	-327	-745
Årets avskrivningar	709	1 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>14 786</b>	<b>14 404</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>1 957</b>	<b>2 303</b>

## Pågående nyanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	9 243	109 479
Årets nedlagda utgifter	28 445	25 351
Vidarefakturerat av ingående anskaffningsvärde	-2 129	-
Överfört till färdigställda byggnader	0	-116 070
Kostnadsföring	0	-9 517
<b>Summa pågående nyanläggningar</b>	<b>35 558</b>	<b>9 243</b>

## Not 14 AKTIER I DOTTERBOLAG

Belopp i tkr	2008	2007
Fastighets AB Nattskärnan, 556769-7742	100	0
Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759	100	0
Fastighets AB Ritsalen, 556769-7767	100	0
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>	<b>300</b>	<b>0</b>

## Not 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i tkr	2008	2007
Momsfordran	2 703	23 102
Skattefordran	22 406	71
Övriga fordringar	4	8
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 113</b>	<b>23 181</b>

## Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2008	2007
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 351	1 439
Upplupna räntebidrag	467	458
Upplupna ränteintäkter		319
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 693	3 002
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>7 511</b>	<b>5 218</b>
	<b>2 005</b>	<b>2 005</b>

## Not 17 EGET KAPITAL

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 024	465 268
Balanserat resultat	465 268	-465 268
Återföring aktieägartillskott	-67 000	
Lämnat koncernbidrag	-12 560	
Skatt på lämnat koncernbidrag	3 517	
Årets resultat		35 685
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>445 248</b>	<b>35 685</b>

## Aktiekapital

380 700 aktier kvotvärde 1 000 kr	380 700	380 700
<b>Summa aktiekapital</b>	<b>380 700</b>	<b>380 700</b>

## Not 18 VERKLIGA OCH NOMINELLA VÄRDEN PÅ DERIVATINSTRUMENT EJ UPPTAGNA I BALANSRÄKNINGEN

Belopp i tkr	2008	2007
Derivatinstrument verkliga värden	Verkligt värde	Nominellt värde
- swappar övervärde	-31 530	1 150 000
	<b>-31 530</b>	<b>1 150 000</b>

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Då derivatinstrumenten endast innehas i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

**Not 19 FASTIGHETSLÅN**

Belopp i tkr	2008	2007
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 131 957	1 276 957

All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.

**Not 20 ÖVRIGA SKULDER**

Belopp i tkr	2008	2007
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 422	1 539
Övriga skulder	5 777	93
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 199</b>	<b>1 632</b>

**Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Belopp i tkr	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	42 846	38 831
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	4 109	5 374
Upplupna räntekostnader	11 543	7 825
Upplupna projektkostnader	3 427	400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 986	43 165
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>79 911</b>	<b>95 595</b>

Sollentuna den 19 februari 2009



Hillevi Engström  
Ordförande



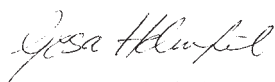
Anders Pettersson  
1:e vice ordförande



Estigül Sahin  
2:e vice ordförande



Agneta Fraser



Gesa Helmfrid



Sture Pettersson



Fredrik Odell



Lars Callemo  
Vd



# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den

samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 februari 2009

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport

## Till Kommunfullmäktige

Bolagsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet för år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har

inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

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

Sollentuna den 10 mars 2009

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer.



Åke Burstedt



Hans Redtzer

# Nyckeltal

Åren 2008 och 2007 är omräknade enligt nya uppställningen av resultaträkningen

	Se def.	2008	2007	2006	2005	2004
<b>LÖNSAMHET</b>						
Driftnetto, Mkr	1)	165	183	237	138	72
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	37	28	112	25	-35
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	36	465	80	-16	-155
Direktavkastning, %	4)	7,2	7,6	10,5	6,0	3,0
Avkastning på eget kapital, %	5)	3,8	93,6	19,5	neg	neg
Avkastning på totalt kapital, %	6)	5,3	32,5	6,3	1,2	neg
<b>RISKBEDÖMNING</b>						
Räntetäckningsgrad, %	7)	301	268	401	261	137
Räntebidrag, Mkr		2,0	3,1	5,6	6,5	5,2
Räntebidragsberoende, %	8)	0,5	0,7	1,2	1,5	1,2
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2	0,2	0,2	0,5	0,3
Vakansgrad lokaler, %	9)	8,7	7,1	2,7	2,2	2,9
Avflyttningsfrekvens, %	10)	7,1	6,5	6,5	7,9	7,8
<b>KAPITAL OCH FINANSIERING</b>						
Likviditet, %	11)	87,7	110,5	43,0	73,0	66,8
Soliditet, synlig %	12)	45,4	40,0	17,8	15,1	13,0
Soliditet, justerad %	13)	62,2	59,2	47,0	45,3	46,0
Skuldsättningsgrad ggr	14)	1,2	1,4	4,1	5,1	6,1
Bruttoläneränta, %	15)	4,7	4,3	2,9	2,9	3,3
Nettoläneränta, %	16)	4,6	4,1	2,7	2,6	3,1
<b>FÖRVALTNING</b>						
Hyra bostäder/m <sup>2</sup>	17)	941	926	911	910	879
Hyra lokaler/m <sup>2</sup>	18)	1 020	1 002	893	832	761
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	19)	440	419	287	310	255
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	20)	212	194	164	261	349
Driftnetto/m <sup>2</sup>	21)	307	299	383	225	117
<b>PERSONAL</b>						
Medelantal anställda	22)	66	74	81	91	117
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>		416 658	484 307 <sup>4)</sup>	487 998	487 619	484 764
Lokalyta, m <sup>2</sup> , netto		120 424	127 915 <sup>4)</sup>	130 186	124 951	124 879
Antal lägenheter		6 309 <sup>3)</sup>	6 381 <sup>3)</sup>	7 147 <sup>2)</sup>	7 130 <sup>1)</sup>	7 074 <sup>1)</sup>
Antal lokaler		972	965	1 205	1 191	1 199
Antal garage, bilplatser		4 217	4 158	5 084	4 973	5 044
Fastigheternas bokförda värde (inkl. anläggningar), Mkr		2 246	2 293	2 419	2 266	2 309
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr		3 882	3 918	3 517	3 338	3 298

1) Ytterligare 262 lägenheter blockuthyrs som lokal

2) Ytterligare 310 lägenheter blockuthyrs som lokal

3) Ytterligare 198 lägenheter blockuthyrs som lokal

4) För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2007, beräknad som en viktad medelförvaltd yta.

## Definition av nyckeltal

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



Område	Färdigställt	Förnyelseår	Lägenheter								Lokaler			
			Medehyra km <sup>2</sup>		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal lgh	Totalt yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh som ingår i lok	Bokfört värde, fastigheter och mark, tkr
Lgh yta	dec 2008													
<b>Rotsunda</b>														
Rotsunda I	1957	1995	4 185	1 052	16	2	28	19	1	66	1 027	12	0	1 756
Rotsunda II	1949	1995	13 234	1 024	8	164	59	0	0	231	1 715	26	0	66 895
Rotsunda III	1980	0	3 917	855	0	5	6	21	7	39	362	8	0	8 242
<b>Rotebro</b>														
Rotebro C	1977	1996 end. gruppboende	45 595	857	128	231	256	55	0	670 <sup>3</sup>	6 779	46	0	120 053
Rotebro Station	2003	0	3 642	1 414	14	28	12	3	0	57	474	6	0	55 205
Ringaren, Ytterbyvägen	1992	0	1 171	1 040	1	6	5	2	0	14	5	1	0	11 352
<b>Rotsunda gård</b>														
Rotstocken	1986	0	9 279	998	5	19	27	52	3	106	322	5	0	45 017
Rotfrukten	1990	0	11 460	1 000	0	70	56	14	0	140	950	10	0	81 365
Rotsunda Gård III&IV	1990	0	12 856	1 019	9	27	106	18	9	169	2 718	20	0	149 227
<b>Norrviken</b>														
Sollentunaholm	1981	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 974	3	0	12 947
Norrviken C	1984	0	10 115	927	10	86	41	5	2	144	1 857	42	0	52 499
Norrgården, äldreboende	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 485	1	46 <sup>5</sup>	44 928
<b>Viby</b>														
Viby gård, stallet	1993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290	1	0	0
<b>Edsberg</b>														
Edsberg I	1957	2000	31 075	994	96	336	107	6	0	545	2 624	114	0	60 161
Edsberg II	1963	1996, 2004-2006	70 060	938	211	134	462	225	0	1 032	1 081	60	0	238 886
Edsberg C	1964, 2005	2005	4 910	1 167	37	21	15	12	0	85	4 774	30	0	149 221
Edsberg III	1994	0	12 075	1 098	13	76	37	28	5	159 <sup>1</sup>	1 114	17	0	138 888
Edsberg IV	2004	0	3 783	1 214	11	18	24	0	0	53	34	2	0	64 064
Eliten 2, äldreboende	2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 569	4	48 <sup>5</sup>	88 701
Galaxen	1964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 170	1	0	3 006
Esplanaden, ungdomsboende	1970	delvis	2 156	1 528	92	3	0	0	0	95	1 839	22	0	13 911
Sjöberg, Sjömannen, grupp.	1993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	891	2	12 <sup>5</sup>	14 670
<b>Häggvik</b>														
Skälby	1950	1995	7 191	996	14	92	14	4	2	126	1 063	23	0	28 570
Skälby, Sångaren 6	1948	1994	926	1 000	0	4	4	4	0	12	0	0	0	3 744
Spaden	1951	1996	7 979	998	12	93	19	9	0	133	1 275	37	0	21 273
Skälby, Skopan	1952	1995	1 192	996	2	2	3	8	0	15	0	0	0	6 160
Häggvik C	1958	2002	8 944	1 021	18	40	75	6	2	141	2 028	33	0	70 004
Klasro, Släggan	1966	0	15 179	804	19	6	163	0	11	199	491	36	0	6 555
Spaden, seniorboende	1995	0	3 184	1 135	9	23	11	4	0	47 <sup>2</sup>	1 566	3	25 <sup>5</sup>	37 659
Skälby, Sångaren 7	1948	1994	1 005	979	2	16	0	0	0	18	281	3	0	6 024
Stormen, f.d. butik	0	0	89	366	0	0	1	0	0	1	611	1	0	2 801
Paviljongerna, tillfälliga	0	0	704	1 017	0	16	0	0	0	16	0	0	0	4
<b>Tureberg</b>														
Turebergs gård	1969	0	15 240	841	16	35	119	18	0	188	2 260	73	0	16 885
Servicehuset	1972	0	68 930	904	347	262	329	193	10	1 141	32 290	117	0	148 439
Sköldvägen 14-16	1950	0	475	722	2	4	2	0	0	8	712	6	0	7 884
Ställverket	1994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184	1	0	4 146
Turebergshuset	1975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 512	78	0	165 395
Aniarahuset, bibliotek	1996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 424	17	0	70 699
Tors Backe, äldreboende	1990	0	4 079	995	1	71	0	0	0	72 <sup>4</sup>	1 556	4	0	82 533
Stinsvillan	1996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	255	1	0	3 139
<b>Helanelund</b>														
Korgen & Krönet	1954	2001	2 082	1 031	9	31	0	0	0	40	259	5	0	22 890
Hoppet	1967	0	12 676	820	25	27	92	22	0	166	1 124	10	0	8 583
Helanelund C	1971	0	27 271	826	33	63	285	0	0	381	5 820	89	0	24 876
Lenalundsgården, äldreboende	1999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 532	1	40 <sup>5</sup>	27 745
Åkerbo, gruppboende	1986	2001	0	0	0	0	0	0	0	0	1 130	1	27 <sup>5</sup>	23 797
			<b>416 658</b>	<b>941 1 160</b>	<b>2 011</b>	<b>2 358</b>	<b>728</b>	<b>52</b>	<b>6 309</b>	<b>120 424</b>	<b>972</b>	<b>198<sup>5</sup></b>	<b>2 210 797</b>	

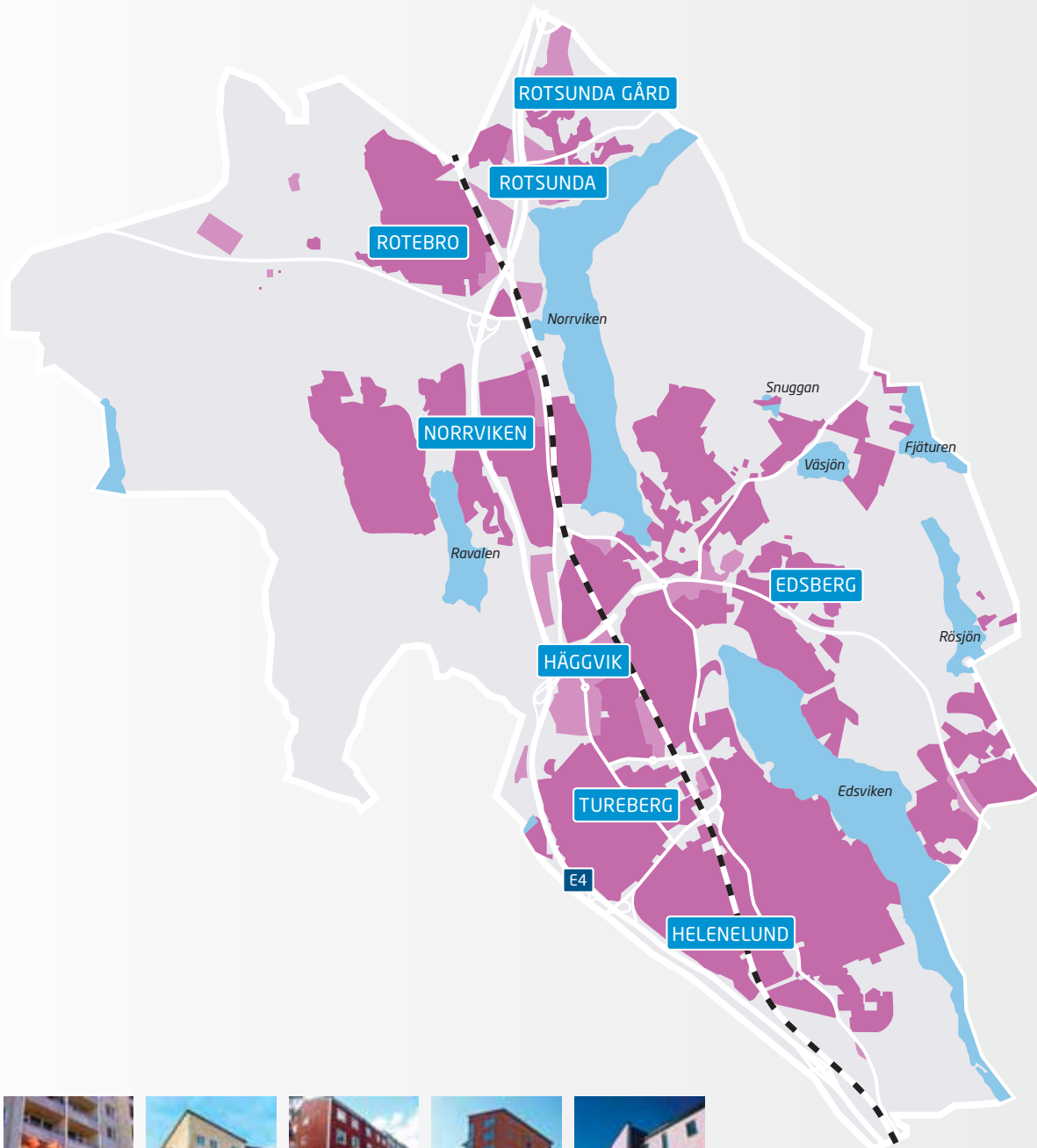
1) 23 st av lägenheterna i omr 43 är seniorboende

2) 47 st av lägenheterna (samtliga) i omr 45 är seniorboende

3) 26 st av lägenheterna i omr 36 är gruppboendelägenheter

4) 72 st av lägenheterna (samtliga) är seniorboende

5) Ytan ingår i lokalytan



**Det goda  
hemmet**

