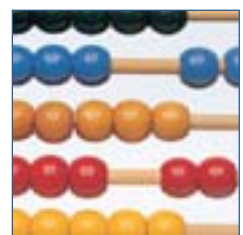


Årsredovisning 2003

Aktiebolaget Sollentunahem





Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 6 maj 2004
kl. 18.00 på Sollentunahems huvudkontor i Norrviken

Innehåll

Vd:s ord	5
Miljö	6
Personal	8
Byggnation och förnyelse	10
Ordföranden har ordet	13
Styrelsen	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22
Noter	23
Granskningsrapport	30
Revisionsberättelse	31
Femårsöversikt	32
Bilder av verksamheten	34
Lägenheter och lokaler	39



Året som gick

Ännu ett år är till ända. Ytterligare en årsredovisning är klar och kommer så småningom att läggas till handlingarna. Men vad hände egentligen under året? Vad döljer sig bakom alla siffror och diagram?

ÅRET INLEDDES, som väl alla kommer ihåg, med en våldsam konflikt mellan ägare och bolag i fråga om utförsäljning av delar av bolaget. Efter många turer, som så när ledde till byte av politiskt styre i kommunen, är nu stridigheterna bilagda. Detta har lett till att arbetsklimatet i och kring bolaget har stabiliserats.

Nybildad koncern

I denna goda anda har kommunen skapat en aktiebolagsrättslig koncern av sina båda bolag, Sollentunahem och Sollentuna Energi. Dessa bolag ägs från årsskiftet av moderbolaget Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag, som i sin tur ägs av Sollentuna kommun. Härigenom får koncernen skattefördelar och beslutsgången förenklas.

Sollentunahem fortsätter att såväl förnya det befintliga beståndet som att bygga nya bostäder. Läs mer om detta i kapitlet ”Byggnation och förnyelse”.

Under året har Sollentunahem lämnat omsorgsbranschen för gott i och med att den sista barnstugan övergick till ny ägare. Samtidigt övergick också

vårt måleri till annan huvudman. Totalt innebär detta att Sollentunahems personalstyrka har minskat från 210 till 128 personer på några få år. Sådana omställningar innebär alltid påfrestningar i en organisation. Om Sollentunahem ska kunna vara bland de bästa företagen med den högsta boendekvaliteten krävs dock att vi tittar på hur varje krona används i hela företaget. Det kommer att vara nödvändigt även i framtiden.

Ny vd i april

I mitten av april 2004 tillträder Sollentunahems nya vd, Sophia Mattsson-Linnala. Eftersom min tid som tillförordnad vd då upphör efter drygt tio månader, återgår jag till min normala, något lugnare, tillvaro som ekonomichef. Jag vill passa på att tacka för denna mycket intressanta och spännande tid och också önska Sophia välkommen till Sollentunahem.

Ulf Dohnhammar
t.f. Vd

Nu rullar vi ännu miljövänligare

Vi har bara ett jordklot och dess resurser är begränsade. De beslut vi fattar i dag bestämmer den miljö som nästa generation ska leva i. Den insikten lade en av grundstenarna till det miljöarbete som Sollentunahem redan tidigt startade. Detta arbete ledde till att Sollentunahem i början av 2002 blev miljöcertifierat enligt ISO 14001.

ETT STARKT SKÄL till certifieringen var att vi ville visa hur seriöst vi ser på miljöfrågorna och ville systematisera och effektivisera vårt arbete med dessa frågor. Att det på lång sikt även fanns ekonomiska fördelar – inte bara miljövinster – var vi övertygade om.

Miljörutiner blir vardag

Under 2003 blev det en vardagsverklighet för Sollentunahems personal att arbeta enligt de miljörutiner som vi antagit och att sträva mot de miljömål som vi bestämt oss för. Det har blivit en naturlig del i det dagliga arbetet att ta miljöhänsyn i de vardagliga besluten, oavsett var man arbetar inom företaget.

Vad har då vårt miljöansvar resulterat i under 2003, förutom att vi vid den årliga externa miljörevisionen fått klart godkänt och därmed behåller vår certifiering?

Bergvärme i Ellipsen



Foto: Ulf Nygren, PEAB

Borrning för bergvärme i kvarteret Ellipsen, Edsberg

Ett av våra långsiktiga miljömål är att minska vår förbrukning av el, värme och vatten. Som ett led mot målet minskad energiförbrukning har vi beslutat att uppvärmningen av de nya bostadshusen i kvarteret Ellipsen i Edsberg ska ske med hjälp av bergvärme. Fyra borrhål, hela 150 m djupa, har borrats i berget för detta ändamål.

Vi arbetar oförtruttat vidare enligt den plan som år 2002 antogs för utbyte av äldre, energikrävande tvättutrustning i våra bostadsområden. Tre tvättstugor på Turebergs gård har fått nya maskiner under året. Knappt 14 procent (51 st.) av våra tvättmaskiner är nu 10 år eller äldre och av dessa kommer 27 att bytas ut under 2004.

Mindre hushållsavfall

Sollentunahem har även som miljömål att minska mängden hushållsavfall från våra boende. Den fastighetsnära förpackningsinsamling som Sollentunahem genomför i linje med detta mål har glädjande nog slagit väl ut bland de boende. Många hyresgäster uppskattar att vi förenklar deras möjligheter att själva bidra till en bättre miljö. Hyresgäster i de områden som saknar insamlingsmöjligheter frågar ofta när vi har tänkt ordna detta i deras närmiljö.

Under 2003 har ytterligare ett bostadsområde fått möjligheter att lämna sina förpackningar på nära håll och Sollentunahem arbetar vidare på att införa förpackningsinsamling i de kvarstående åtta områdena. Vid varje nyproduktion är det numera en självklarhet att se till att de boende har nära till sin förpackningsinsamling och att utrymmen skapas för detta.

Våra hyresgäster i de tjugoen områden som nu



Fastighetsskötaren Erik Englund kör elbil

har den fastighetsnära insamlingen, har tagit sitt miljöansvar på stort allvar. Under 2003 har de samlat in 394 ton papper/tidningar, 80 ton pappersförpackningar, 33 ton färgat glas, 29 ton ofärgat glas, 13 ton hårdplastförpackningar och nästan 10 ton metallförpackningar.

Fler elbilar i bostadsområdena

Vår inriktning på att minska utsläpp i luft och vatten resulterade i att vi under 2003 köpte ytterligare två elbilar till våra fastighetsskötare. Nu rullar

totalt fem elbilar inom Sollentunahems områden.

Inför 2004 har Sollentunahem bestämt sig för ännu ett långsiktigt miljömål – att kartlägga och minska användandet av kemikalier etc. i vår bygg- och förvaltningsverksamhet. Som ett första steg kommer vi att köpa ett databassystem som hjälper oss att bedöma kemikalier etc. ur miljösynpunkt. På så sätt får vi kunskap om vad vi ska använda för kemikalier i vår verksamhet och vad vi ska bygga in i våra fastigheter. Och Sollentunahem har tagit ytterligare ett steg för de kommande generationernas miljö.

Friska medarbetare

Alla medarbetare har erbjudits en hälsokontroll som kompletteras med en hälsoprofil. En ergonomiutbildning har anpassats och genomförts för alla olika yrkesgrupper. Sjukfrånvaron som ligger under snittet i branschen har blivit ännu lägre.

2003 VAR ÅTER ett händelserikt år för personalen på Sollentunahem. Stora förändringar ledde till en kraftig minskning av personalantalet. 160 heltids-tjänster i början av året minskade till 128 vid årets slut. 28 av dessa 32 tjänster försvann genom över-låtelse till andra huvudmän. Det innebar att per-sonalen kunde fortsätta arbeta, men med nya ar-betsgivare. Kumlins Måleri i Stockholm AB tog över Sollentunahems måleri och Sollentuna kommun förskolan Bikupan.

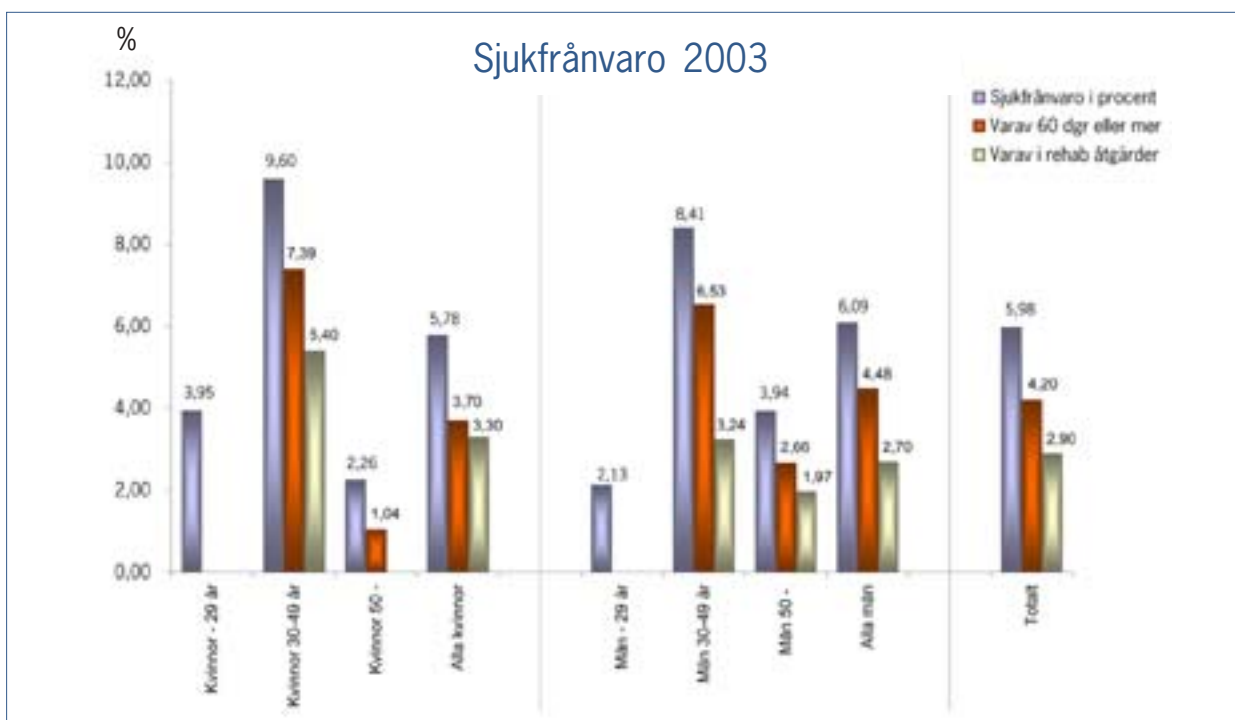
Vår vd Ronnie Andersson slutade under som-maren och två staber organiserades om under hö-s-ten. Teknikstaben slogs samman med förvaltnings-staben och marknadsstaben blev vid årsskiftet en informationsavdelning, som numera ingår i vd-sta-ben. Som en följd av dessa förändringar slutade den

tekniska chefen och marknadschefen. Lednings-gruppen har därmed minskat till sex personer, in-klusiv tillträdande vd.

Personalsammansättning

Medelåldern inom företaget är 46 år och nästan halva personalstyrkan har passerat 50 år. Nyrekry-teringar av ung personal har inte kunnat uppväga det faktum att alla blir ett år äldre. 48 medarbetare är kvinnor och 80 är män. Bland tjänstemännen är flertalet kvinnor, men både fastighetsskötarna och byggnadsarbetarna är enbart män.

Vid den årliga revideringen av jämställdhets- och mångfaldsplanen fokuserar vi bland annat på dessa frågor tillsammans med de fackliga organisationer-na, men det är svårt att hitta snabba lösningar.





Under 2003 har ergonomiutbildning anpassats och genomförts för alla olika yrkesgrupper inom Sollentunahem genom Alice Ekeberg, Sollentunahälsan.

Utbildning

Ett stort antal kurser har genomförts under 2003. Ergonomiutbildning har anpassats och genomförts för alla olika yrkesgrupper. Utbildning i offentlighet och sekretess har alla fått ta del av och ett stort antal har gått kurs i hyresjuridik. Fastighetsskötarna har fått utbildning om brandlarm och hissarbeten. Därutöver har ytterligare kurser genomförts för grupper eller enskilda personer.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var redan 2002 något under genomsnittet i fastighetsbranschen. En minskning från 2002 års 6,44 procent till 5,98 procent 2003 är ännu mer glädjande. Drygt 4 procent av frånvaron är långtidsfrånvaro, dvs. 60 dagar eller mer.

Ett bra samarbete med Arbetslivstjänster och Försäkringskassan leder ofta till omskolning/utbildning för personer som rehabiliteras och inte kan vara kvar i sin tidigare yrkesroll. Allt tyder på att sjukfrånvaron kommer att minska ytterligare under 2004.

Friskvårdsprojektet

Hälsokontroller för all personal genomförs regelbundet i samarbete med vår företagshälsovård. Under 2003 har alla medarbetare som fyllt 50 år erbjudits en hälsokontroll, som kompletteras med en hälsoprofil. I profilen ingår flera värden på kondition m.m., som kombineras med en intervju om bland annat kost- och motionsvanor. Undersökningarna följs upp för var och en ett halvår senare. Ett paket med föreläsningar, motionsaktiviteter och massage har också ingått i friskvårdsprojektet. 83 procent av de medarbetare som fyllt 50 har deltagit och under 2004 fortsätter projektet för alla under 50 år.

Medbestämmande

Sollentunahem har ett lokalt samverkansavtal som reglerar samarbetet mellan parterna. Chef och medarbetare har de viktiga samtal som rör vars och ens enskilda arbete och på arbetsplatsträffar behandlas det som gäller hela gruppen. Slutligen finns en central samverkansgrupp för de övergripande frågorna. Den centrala samverkansgruppen är också skyddskommitté och sammanfattar resultaten från de årliga arbetsmiljöinspektionerna.

Antalet avtalsområden har minskat från sex till fyra i och med att förskolan överlåtits till kommunen. Kvar är Sif, Fastighetsanställdas Förbund, Svenska Byggnadsarbetarförbundet och Målarförbundet.

Löneförhandlingarna omfattas inte av samverkansavtalet. 2003 var det sista av de tre åren i avtalsperioden för samtliga centrala löneavtal.



Vi bygger nytt och förnyar

En av ett kommunägt bostadsbolags huvuduppgifter är att bygga och sedan underhålla och förnya sitt bestånd. Hur väl man lyckas med denna viktiga uppgift är inte bara beroende av duktiga arkitekter och ingenjörer. Byggprocessen i vid mening är mycket mer komplicerad än så. Ytterst krävs naturligtvis ambitioner och visioner hos både bolag och kommunala organ för att ett projekt ska bli lyckat. En krånglig planprocess kan ta kål på de flesta idéer.

HAR DETTA NÄLSÖGA passerats ska ekonomin ordnas på lämpligt sätt. De höga byggkostnader som vi har i dag skulle kanske se annorlunda ut om vi inte hade haft så kraftiga bostadssubventioner tidigare år. En bättre fungerande marknad med fler och billigare aktörer bland byggarna skulle också hjälpa till.

Beställarens ansvar för framför allt tydlighet och styrka i upphandlingsskedet väger också tungt. Kanske andra alternativa upphandlingsformer ska prövas? Slutligen ser vi tydligt de kommunala avgifternas betydelse för produktionskostnaden. Det är lätt att ha låga nyproduktionskostnader när ett bolag får marken gratis.

Inflyttning i Rotebro

Desto roligare är det när ett nytt hus trots alla trassligheter äntligen står färdigt. Det var med en alldeles speciell känsla vi kunde välkomna de sista hyresgästerna i våra 57 nya lägenheter i Rotebro i juli. De flyttade in efter återuppbyggnaden efter den brand som i januari ödelade halva det nyproducerade, men tack och lov ännu inte inflyttade, området.

Detta områdes relativt höga kvalitet, både ut- och invändigt, har lyft det övriga Rotebro. Till det bidrar också det nybyggda torget och den ombyggda nedgången till pendeltågen.

I Edsberg pågår en omdaning av hela stadsdelen. Centrumet har under hösten fått en ny parkeringsanläggning, lokalerna förnyas och utökas.

De ca 30 lägenheterna i centrumdelen ska förnyas. En förtätning med ytterligare ca 75 lägenheter börjar inom något år. Detaljplanearbetet för ett äldreboende på fastigheten Eliten 2, där fritidsgården Ringen nu ligger, pågår i kommunen. En nödvändig del i projektet är också att Sollentunahem har förvärvat ungdomsgården Galaxen vid Edsbergs torg och äldreboendet 91:an på Ribbings väg.

53 nya lägenheter i Edsberg

Alldeles intill Edsbergs centrum bygger vi 53 lägenheter som ska vara klara i juni i år. Då evakueras de intilliggande husens hyresgäster till de nya och en förnyelseprocess av de gamla husen påbörjas.

Helt naturligt påverkas de redan boende av att leva dag ut och dag in på en arbetsplats. Det är tyvärr oundvikligt att störningar, ibland mycket kraftiga, uppstår. Det kan vara allt från bilning av valvet i lokalen under min lägenhet, till att jag inte kan parkera bilen på grund av det tillfälliga parkeringskaoset.

Som byggherre är vi aldrig okänsliga för sådana problem. Till hårt drabbade hyresgäster betalar vi ut kompensationer enligt branschens praxis. Evakuering är en annan lösning. Det kan också hjälpa att få information och veta att det så småningom finns ett slut på eländet.

Projekteringen av ytterligare ca 500 lägenheter pågår både hos oss och som planarbete m.m. i kommunen.

Det är områden i Gamla Rotsunda och i Tureberg som står på tur.

Nyproduktionen löper som synes vidare, men tyvärr måste även vi kapitulera för höga byggkostnader och vikande marknad. Därför har vi under hösten beslutat lägga ner vårt projekt med hyresvillor. Vi skulle i området Kvarnskogen sydost om Edsberg uppföra 59 villor av mycket hög kvalitet. Tanken var att hyra ut dessa till den kategori kunder som vill bo i villa men inte binda ett kapital. I takt med telekom-kriser och vikande konjunktur försvann en tidigare relativt väldefinierad marknad. Samtidigt kunde vi konstatera att hyrorna i området skulle bli så höga att de tänkta hyresgästerna skulle ha råd att köpa sin bostad i stället.

Den mark vi redan köpt har nu börjat säljas av till andra intressenter med andra upplåtelseformer.

Arbetet fortsätter med förnyelsen av vårt befintliga bestånd. Det är viktigt att kvaliteten på våra

bostäder är hög. Därför har vi en förnyelseplan över hur hela vårt bestånd ska förnyas. Vi arbetar efter filosofin att alla fastigheter tekniskt ska hålla i 40 år. Den första ombyggnaden enligt denna 40-års-cykel inleddes 1993 i Edsberg och på 10 år har vi klarat 26 procent av beståndet. Det finns inget som säger att vi inte ska nå målet att ha klarat hela beståndet om ytterligare 30 år. Då återstår bara att börja om från början igen.

Kostnaden för förnyelsen

Innan ett förnyelseprojekt påbörjas förhandlas de hyror fram som ska gälla efter förnyelsen. Den princip som gällt från 1993 gäller än. Den innebär att ca 30 procent av förnyelsekostnaden läggs på hyran i det förnyade området. Hyran höjs dessutom i fyra trappsteg för att mildra effekten. De resterande 70 procenten läggs ut på övriga beståndet vid nästkommande "vanliga" hyresförhandling. Efter-

Fortsättning på nästa sida



Överst till vänster: Nybyggda lägenheter i Rotebro centrum. Överst till höger: Illustration över Edsbergs centrum, Equator Stockholm AB.
Längst ner: Fasad mot Malmvägen, Edsjö Arkitektkontor AB.

Fortsättning från föregående sida

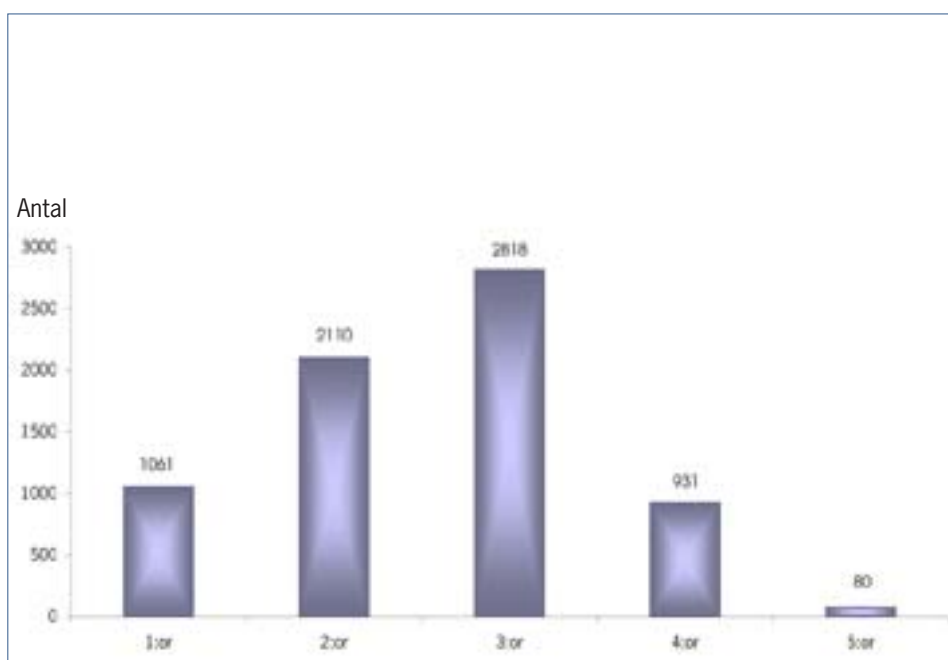
som effekterna av hyresförhandlingar är svåra att förutse, vill det till att Sollentunahems resultat alltid är sådant att vi kan "ta hand om" förnyelsekostnaderna på lämpligt sätt.

Det i särklass största ombyggnadsprojekt som Sollentunahem ska genomföra har nu påbörjats genom att förnyelsen i Servicehuset har startat. Under ca 10 år pågår en ombyggnad som består av två delar. I en första fas byggs markplanet om så att gångarna i huset i stället blir lokalytor och alla affärslokaler får ingång från gatan. De 31 000 m² lokalytor ökar med ca

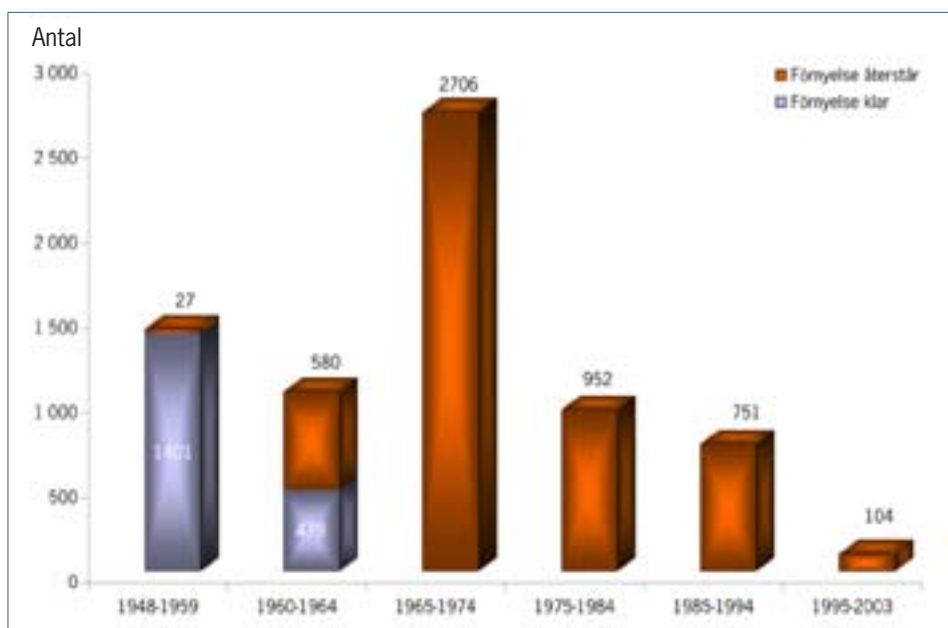
3 000 m². Varje husdel får ett eget trapphus, vilket ger en förändring av karaktären på husen – från allmän plats till att varje husdel blir ett eget "privat" område.

I en andra fas förnyas samtliga 1 141 lägenheterna enligt 40-årscykeln.

Det känns tryggt och tillfredsställande att bolagets två huvudändamål – att producera nya bostäder och att förvalta de befintliga väl genom ett fullödigt underhåll och en förutseende förnyelse – är verklighet.



Lägenhetsfördelning efter antal rum 2003



Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår

Nytt perspektiv på framtiden



Sollentunahems styrelseordförande Jan R Nilsson

Det gläder mig att ha blivit utsedd till ordförande i Sollentunahem efter att den nya politiska majoriteten tillträdde förra året. Jag ser det som en av mina viktigaste uppgifter att sätta mig in i företagets verksamhet i grunden och att lära känna hela företaget och dess personal.

FÖR FRAMTIDEN GÄLLER det i första hand att skapa förutsättningar för både personal och styrelse för nya positiva utmaningar i arbetet.

Uppmärksamheten i media har hittills inte alltid varit helt positiv när det gäller vårt företag. Men de svårigheter vi stött på under året har hanterats på ett professionellt sätt av våra kompetenta medarbetare. Det som skett under det gångna året gör det extra viktigt att såväl personal som styrelse ges sådana förutsättningar i arbetet att de stimuleras till nya grepp inför kommande knäckfrågor 2004. Hela tiden ska fokus ligga på hyresgästernas bästa till ägarnas fromma.

Arbetet med nyproduktion och förnyelse har be-

drivits planenligt under 2003 (så när som i det brandskadade lägenhetsområdet i Rotebro), vilket presenteras i kapitlet "Byggnation och förnyelse". Men jag vill ändå berätta lite närmare om projektet kvarteret Ellipsen, där det första spadtaget togs i april 2003.

Ellipsen var det första planarbetet i en serie av detaljplaneändringar i Edsberg, där bl.a. förnyelsen av Edsbergs centrum ingår som en del. Byggentreprenör är PEAB, som lägger stor vikt vid att eliminera framtida problem med t.ex. fukt. De håller allt byggvirke torrt och väl täckt under förvaringen. Även husen täcks in allteftersom bygget fortskrider. Vem minns inte skandalbyggena i Ham-

Fortsättning på nästa sida



Sollentunahems nya vd Sophia Mattsson-Linnala har anställts och börjar sin tjänst i april 2004

Fortsättning från föregående sida

marby Sjöstad, där man byggde in fuktskadat virke, som sedan orsakade allvarliga mögelskador i de nybyggda bostäderna?

I de 53 lägenheterna i Ellipsen kommer en högre kvalitet att kännas. Ljusa väggar och badrum, liksom breda inbyggda fönsterbänkar med sneda fönstersmygar som ökar ljusinsläppet, är några trivselfaktorer. Trapphusen blir ljusa och välkomnande med keramik och ljusschakt.

Det känns tillfredsställande för såväl oss i styrelsen som för ansvariga på Sollentunahem att till sommaren få hälsa de första hyresgästerna välkomna till Ellipsen, som har närhet till både grönområden och service.

Nybygge – ett lyft för området

Att på detta sätt förtäta i befintlig bebyggelse ger många fördelar, som vi ska ta vara på. Infrastruktur och service finns redan på plats. Några nybyggda hus i ett äldre bostadsområde kan lyfta hela området, vilket vi kan notera har skett i Rotebro.

En viktig uppgift har varit, och är även i framtiden, att förbättra relationerna mellan ägare och företagsledning. Lika viktigt är att få till stånd ett konstruktivt styrelsearbete med företagets bästa för ögonen.

Under 2003 verkade vi för bildandet av en bolagskoncern med ett välmående Sollentunahem som

en av hörnstenarna. Med denna konstruktion kommer vi i Sollentunahem att kunna öka vår soliditet samtidigt som ägaren, Sollentuna kommun, får en bra avkastning på sitt satsade kapital.

Jag förväntar mig mycket av den kommande tiden för företaget och jag tror att vi kommer att ha mycket att glädjas åt i framtiden.

Ny vd tillträder

Vår nya vd Sophia Mattsson-Linnala har anställts och börjar sin tjänst i april 2004. Hon är mycket kvalificerad med rik erfarenhet från ledande befattningar i fastighetsbranschen.

Med Sophia i ledningen kommer vår verksamhet att granskas av nya ögon och vi får andra viktiga infallsvinklar inför de förändringar och utmaningar som framtiden alltid bär med sig.

Storstockholm är en region i konstant förändring och ständigt i centrum för hela landets utveckling. Just därför gäller det att vi står rätt rustade i företagsledning och styrelse, liksom att vi har en välmotiverad personal.

Med dessa ord i årsredovisningen kan jag konstatera att vi nu har lämnat de problem vi haft under 2003 bakom oss. Istället vill jag peka på de goda möjligheter som Sollentunahem har i framtiden och ser med stor tillförsikt tiden an.

Jan R Nilsson
Styrelsens ordförande

Presidiet



Ordförande
Jan R Nilsson



1:e vice ordförande
Olle Vävare



2:e vice ordförande
Jan-Erik Zetterlund



Agneta Fraser



Elisabet Ohlsson



Mahmut Celik



Ingvar Åhman-Eklund



Hans Jakobsson



Estigül Sahin



Kitty Jaenson
Personalrepresentant (Sif)



Henrik Boij
Personalrepresentant (Byggnads)



Suppleanter: Göran Hasselgren, Sture Pettersson, Anders Pettersson, Peter Godlund, Åke Grafström, Ronny Bergström och Tahir Qureshi. Ej med på bild: Olof Dellby, Folke Anger, Helén Halling och Tom Pollars.

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Sollentunahem (org nr 556191-9191) för 2003. Bolaget som tidigare ägdes av Sollentuna kommun, ägs från 2003-12-31 till 100 % av Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag.

Koncernförhållande

Den tidigare ägaren, Sollentuna kommun, beslutade under hösten att bilda en koncern för förvaltning av sina bolag. Koncernens moderbolag, Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag, köpte 2003-12-31 samtliga aktier i AB Sollentunahem och Sollentuna Energi AB. Tanken är att man på detta sätt optimerar skattesituationen och styrningen mellan bolagen i koncernen och Sollentuna kommun. Vid årsskiftet har Sollentunahem förvärvat de två bolagen Edzwiik Sport- och Kulturcentrum AB (org nr 556378-2225) och Turebergs Fastighets AB (org nr 556011-8050) från Sollentuna kommun.

Viktiga händelser under och efter verksamhetsåret 2003 och utblick för kommande år

2003 var första året i ett nytt treårsavtal om hyrorna innebärande 5 %, 4 % respektive 3 % för de tre åren 2003, 2004 och 2005. Långtidsavtalen syftar till att ge de boende en förutsägbar och i möjligaste mån stabil hyresutveckling.

Bostadsbristen i Stockholmsområdet är akut. Sollentunahems plan för nyproduktion och förnyelse av lägenheter sträcker sig tio år framåt i tiden. Den innebär att i tillägg till att vi förnyar vårt bestånd enligt en 40-årscykel ska vi nyproducera ca 700 lägenheter genom både förtätning och byggande på helt nya områden. Det första projektet, omfattande 57 lägenheter i Rotebro, blev helt klart under sommaren 2003 efter att skadorna från branden i februari blivit åtgärdade.

Nästa projekt pågår redan i Edsberg. I kvarteret Ellipsen byggs 53 lägenheter som ska vara klara i juni 2004. Samtidigt pågår en upprustning av Edsbergs centrum med nytt parkeringsdäck under torget, förnyelse av lokaler och lägenheter och i en förlängning en nyproduktion av ca 75 lägenheter. I samband härmed förvärvade Sollentunahem vid årsskiftet 2003-2004 fastigheterna Etiketten 3 och Esplanaden 1, den senare med tomträtt, från Sollentuna kommun. Sollentunahem har på grund av höga produktionskostnader och en kraftigt vikande marknad för produkten beslutat att inte genomföra projektet ”hyresvillor i Kvarnskogen”. Eftersom området är avsett för småhus kommer den mark som köptes in 2003 nu att säljas till andra exploatörer.

Detaljplanarbete och projektering av nya projekt i bland annat Gamla Rotsunda, Tureberg och Edsberg pågår. Dessa kommer att kunna ge ca 400 lägenheter inom en femårsperiod.

Sollentunahem fortsätter med förnyelsen av sitt fastighetsbestånd. Under hösten 2003 påbörjades det i särklass största förnyelseprojektet i företagets historia, nämligen Servicehusets omdaning. I ett första steg ska hela markplanet byggas om så att både bostäder och lokaler får ingång från gatan och de invändiga gångarna byggs bort. I nästa steg ska alla 1 141 lägenheterna förnyas. Projektet beräknas ta tio år och kosta ca en miljard kronor.

Organisationen

I maj 2003 sålde Sollentunahem måleriverksamheten. Vid halvårsskiftet övergick den sista av bolagets omsorgsenheter, barnstugan Bikupan i Edsberg, till annan huvudman.

Fastighetsbeståndet

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 7 148 bostäder, 1 177 lokaler samt ca 4 900 garage- och parkeringsplatser.

Förvaltningsuppdrag

På uppdrag av 6 bostadsrättsföreningar i Sollentuna svarade Sollentunahem för förvaltningen av 2 017 lägenheter under 2003. Vidare förvaltas 6 samfälligheter. På uppdrag av Sollentuna kommun förvaltas fastigheter, ägda av kommunen, av kultur-, arrende- eller exploateringsstyp.

Under året har kostnader nedlagts i byggnader och anläggningar med 222,0 Mkr. Årets aktiveringar som byggnader och mark om totalt 202,0 Mkr innefattar Rotebro Torg med 131,7 Mkr, mark inklusive ytterligare byggrätt i Rotebro med 28,6 Mkr, köp av fastigheterna Etiketten 3 och Esplanaden 1, den förra som mark och den senare som byggnad för totalt 48,0 Mkr samt försäljning av mark i Kvarnskogen med 6,3 Mkr.

Investeringar

Årets resultat har belastats med kostnader för extra underhåll utöver det planerade periodiska underhållet med 5,5 Mkr, kostnader för utredningar med 13,5 Mkr samt räntekostnader med 5,4 Mkr.

Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och installationer m.m. uppgick till 8,3 Mkr. Netto har 2,9 Mkr investerats.

Sollentunahem har inga lediga lägenheter. I vår bostadskö står ca 10 000 aktivt sökande. Det hyresbortfall på bostäder som ändå finns (0,2 %) härrör från ledtiden vid ut- och inflyttningen. Marknaden för lokaler är fortsatt stabil. Hyresavtalens längd ligger på mellan 3 och 10 år. Det samlade hyresbortfallet för alla objektstyper är 6,0 Mkr och utgör 1,2 % av bruttohyrorna. Ökningen från föregående år, 1,8 Mkr, är direkt hänförlig till ett lokalkontrakt som sagts upp i förtid.

Marknad

Motsvarande lössumma har redovisats som ersättning från hyresgäst. Lokalen är numera åter uthyrd.

Sollentunahem har genom åren kunnat redovisa ett mycket tillfredsställande resultat. Eftersom olika begränsningsregler reglerat storleken på den utdelning bolaget kunnat dela ut, har tillgängligt utrymme istället på olika sätt använts till att konsolidera bolaget. I årets bokslut har värdet på två fastigheter skrivits ned med totalt 18,3 Mkr då det har bedömts att värdet sjunkit varaktigt.

Årets resultat

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

Medlemskap

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Försäkringar

Bolagets fria egna kapital enligt balansräkningen uppgår till 56 894 007 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat och dispositionsfond 34 016 035:-

Årets resultat 22 877 972:-

Summa kr 56 894 007:-

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till aktieägaren utdelas 20 500 000:-

Till reservfonden avsätts 2 288 000:-

Till dispositionsfonden avsätts 34 106 007:-

Summa kr 56 894 007:-

samt att:

Inom reservfonden till konsolideringsfonden överförs **kr 2 400.000:-**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		2003	2002
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	<i>not 1</i>	504 337	480 792
Övriga förvaltningsintäkter	<i>not 2</i>	16 677	20 384
Summa rörelseintäkter		521 014	501 176
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader			
Driftkostnader	<i>not 3</i>	-198 094	-176 282
Fastighetsskatt		-21 591	-20 883
Underhållskostnader	<i>not 4</i>	-42 265	-93 372
Personalkostnader	<i>not 5</i>	-78 466	-86 153
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>not 6</i>	-73 509	-53 125
Summa rörelsekostnader		-413 925	-429 815
Rörelseresultat		107 089	71 361
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	<i>not 7</i>	242	99
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>not 8</i>	2 924	5 137
Räntebidrag		4 546	5 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>not 9</i>	-78 615	-92 020
Resultat efter finansiella poster		36 186	-9 882
Upplösning av periodiseringsfond		0	12 594
Avsättning till periodiseringsfond		0	-200
Skatt som belastat årets resultat	<i>not 10</i>	-13 308	2 311
Årets resultat		22 878	4 823

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>	2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	<i>not 11</i> 2 370 756	2 236 835
Inventarier, verktyg och installationer	<i>not 12</i> 10 651	9 499
Pågående nyanläggningar	<i>not 13</i> 143 952	148 342
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	<i>not 14</i> 700	50
Reversfordringar	2 915	2 025
Summa anläggningstillgångar	2 528 974	2 396 751
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	2 710	1 823
Övriga fordringar	<i>not 15</i> 52 218	61 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 16</i> 28 034	6 991
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	<i>not 17</i> 54 737	55 228
Kassa och bank	3 337	1 474
Summa omsättningstillgångar	141 036	126 599
Summa tillgångar	2 670 010	2 523 350

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	<i>not 18</i>		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	<i>not 19</i>	380 700	380 700
Reservfond		68 647	68 162
Summa bundet eget kapital		449 347	448 862
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		34 016	58 278
Balanserad vinst		0	0
Årets resultat		22 878	4 823
Summa fritt eget kapital		56 894	63 101
Summa eget kapital		506 241	511 963
Obeskattade reserver	<i>not 20</i>	200	200
Avsättningar	<i>not 21</i>	95 076	96 720
Långfristiga skulder			
Checkräkningskrediter	<i>not 22</i>	713 964	772 778
Skulder till kreditinstitut	<i>not 23</i>	1 180 758	971 217
Skuld till dotterbolag		770	0
Summa långfristiga skulder		1 895 492	1 743 995
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<i>not 23</i>	14 881	56 381
Leverantörsskulder		76 311	50 158
Skatteskuld		15 644	0
Övriga skulder		2 788	2 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 24</i>	63 377	61 304
Summa kortfristiga skulder		173 001	170 472
Summa eget kapital och skulder		2 670 010	2 523 350
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar		2 022 834	1 991 049
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantiförbindelser FASTIGO		1 006	1 005

<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>	2003	2002
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	107 089	71 361
Avskrivningar	55 160	53 125
Övriga ej likviditetspåverkande poster	17 416	17
	179 665	124 503
Erhållen ränta	7 651	10 927
Erhållna utdelningar	2 128	1 926
Erlagd ränta	-78 876	-86 641
Betald inkomstskatt	1 814	-1 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 382	49 045
Ökning/minskning kundfordringar	-887	1 660
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-22 122	241
Ökning/minskning leverantörsskulder	26 153	9 105
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 494	14 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 020	74 053
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar av materiella anläggningstillgångar	-212 221	-201 399
Sålda materiella anläggningstillgångar	8 960	562
Investeringar i dotterbolag	770	0
Investeringar i intressebolag	-650	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-890	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-1 728	97 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 759	-103 401
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	166 187	251 305
Amortering av skuld	-56 960	-167 263
Utbetald utdelning	-28 600	-7 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 627	76 442
Årets kassaflöde	-7 112	47 094
Likvida medel vid årets början	68 266	21 172
Likvida medel vid årets slut	61 154	68 266

not 1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten

samt de medel som finns placerade på underkonto till Sollentuna kommuns koncernkonto, vilka redovisas som övrig fordran.

Räntor och utdelningar

Under året betald ränta uppgick till 78 876 066 kr. Under året erhållen ränta och räntebidrag uppgick till 7 650 727 kr och erhållna utdelningar till 2 128 101 kr.

Not 1 Likvida medel

Kassa och bank	3 337
Kortfristiga placeringar	9 933
Bankmedel placerade på underkonto till koncernkonto (övriga fordringar)	47 884
	61 154

Kortfristiga placeringar i balansräkningen vid årets slut uppgick totalt till 54 736 779 kr (55 228 373 kr), varav 44 803 388 kr (45 296 078 kr) utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med en löptid över tre månader och placeringar i aktier. Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd inklusive BFNAR2001:1 vad avser redovisning av inkomstskatter. Denna rekommendation behandlar bland annat redovisning av uppskjuten skatt och tillämpades första gången under räkenskapsåret 2002.

Viss del av Sollentunahems bankmedel finns placerade på ett underkonto till Sollentuna kommuns koncernkonto. Aktuellt belopp, 47 883 598 kr, har i årsredovisningen redovisats som övrig fordran.

Redovisningsprinciperna i övrigt är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciper

Bolaget är från 2003-12-31 ett helägt dotterbolag till Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag (org nr 556647-6700), med säte i Sollentuna kommun. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Sollentunahem har sedan tidigare ett helägt dotterbolag: Turebergs Bygg & Måleri AB, TBM (org nr 556470-8039). I TBM har ingen verksamhet bedrivits under året. Med hänsyn till dotterbolagets ringa betydelse upprättas inte någon koncernredovisning (ÅRL 7kap 5§).

Sollentunahem förvärvade per 2003-12-31 100 % av aktierna i ytterligare två bolag, Edzviik Sport- och Kulturcentrum AB (org nr 556378-2225) och Turebergs Fastighets AB (org nr 556011-8050) från Sollentuna kommun. Inte heller i dessa bolag har någon verksamhet bedrivits under 2003. Av samma skäl upprättas inte någon koncernredovisning.

Koncernredovisning

Uppskjuten skatt som har uppkommit i samband med fusion 2002 är hänförlig till övertagarna på övertagna byggnader. Den uppskjutna skatten, 83 954 818 kr, redovisas som avsättning och motsvarande belopp har ökat det bokförda värdet på byggnader. Årets upplösen har påverkat årets resultat.

Resterande del av den redovisade uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader mellan byggnaders bokförda och skattemässiga värden på balansdagen. De ackumulerade temporära skillnaderna t.o.m. 2002, 53 446 573 kr, har påverkat det fria egna kapitalet medan den temporära skillnaden uppkommen under året, 2 014 653 kr, har påverkat årets resultat. Den tillämpade skattesatsen uppgår till 28 %.

Uppskjuten skatt

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. 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 7,0 % 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.

Understiger värdet av en fastighet bokfört värde och bedöms värdenedgången som varaktig, sker nedskrivning med erforderligt belopp.

En intern avkastningsvärdering av bolagets fastigheter görs årligen. Två fastigheter, Ringaren 2 och Mården 3, har nedskrivits under året.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderings- och omräkningsprinciper som har tillämpats i årsredovisningen.

	2003	2002
NOT 1 HYROR		
Bostäder	408 917	384 504
Lokaler	96 969	98 809
Garage	5 930	5 518
Parkeringsplatser, övrigt	8 624	7 923
Summa grundhyror	520 440	496 754
<i>Avgår:</i>		
Egna lokaler	-8 975	-7 266
Egna parkeringsplatser	-872	-903
Summa grundhyror netto	510 593	488 585
<i>Avgår:</i>		
Hysesbortfall bostäder	-859	-366
Hysesbortfall övriga objekt	-5 169	-3 863
Underhållsrabatter	0	-3 351
Summa hyror	504 565	481 005
<i>Avgår:</i>		
Uteblivna hyror, hyresreduceringar och evakueringskostnader i samband med förnyelse	-228	-213
Summa totalhyror netto	504 337	480 792
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tekniska och administrativa förvaltningsuppdrag	5 480	8 943
Ersättningar från hyresgäster	4 417	3 043
Omsorgsintäkter	2 773	5 541
Övriga intäkter	4 007	2 857
Summa övriga förvaltningsintäkter	16 677	20 384
NOT 3 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	23 523	22 235
Reparationer	22 821	17 949
<i>Taxebundna kostnader:</i>		
Vattenavgifter	18 774	18 239
Elavgifter	16 418	14 587
Sophantering	12 478	8 875
Värme och varmvatten	54 358	52 114
Risikkostnader	6 449	3 787
Boinflytandekostnader	4 620	3 717
Utrednings- och projekteringskostnader	13 834	4 123
Övriga externa rörelsekostnader *	24 819	30 656
Summa driftkostnader	198 094	176 282
<i>* I beloppet ingår:</i>		
Revision		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	240	183
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	122	121

	2003	2002
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Företaget har fram till utgången av 2002 tillämpat lägenhetsunderhåll enligt rabattmodellen.		
Planerat lägenhetsunderhåll	22 773	20 947
Planerat gemensamt underhåll	14 089	16 476
Extra inre och yttre underhåll i förnyelsen	5 403	55 949
Summa periodiskt underhåll	42 265	93 372
Därtill kommer underhåll som utförts av egen personal i planerat lägenhetsunderhåll med 5 469 kkr.		
NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
Antalet anställda har under året varit 143 (165), varav 53 (60) kvinnor.		
Löner och andra ersättningar	45 554	49 727
Sociala kostnader:	21 901	23 445
varav pensionskostnader	4 701	6 489
varav pensionskostnader för styrelse och vd	142	223
Löner och andra ersättningar fördelar sig på:		
styrelse och vd med	912	1 290
övriga anställda med	44 642	48 437
Företaget tillämpar allmän pensionsplan via SPP för anställda tjänstemän och omsorgspersonal inklusive vd. Inga andra avtal utöver vad som följer av kollektivavtal finns om avgångsvederlag m.m. för styrelseledamöter, vd eller andra personer i företagsledningen. Tidigare vd och ytterligare en person i företagsledningen har under året haft rätt till full pension om de så begär från 60 års ålder. Styrelsen består av 6 män och 3 kvinnor.		
Sjukfrånvaron under 2003 har varit (i %):		
Total sjukfrånvaro	5,98	
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	4,20	
Sjukfrånvaro för män	6,09	
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,78	
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 29 år	3,42	
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30 - 49 år	8,82	
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	3,38	

NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2003	2002
Avskrivningar: Inventarier, verktyg och installationer	5 373	5 193
Byggnader: byggnader	41 780	40 427
anläggningar	5 245	4 743
HLU, underhålls-, energi- och reparationsåtgärder	2 762	2 762
Nedskrivning: byggnader	18 349	0
Summa avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	73 509	53 125
NOT 7 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Ränta på reversfordringar	242	99
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	242	99
NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER		
Ränta kapitalplaceringar	1 440	3 182
Utdelning obligationer och aktier	2 128	1 926
Ränta transaktionskonton etc.	1 577	1 656
Reaförlust aktier och obligationer	-2 221	-1 627
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 924	5 137
NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader	78 615	86 070
Nedskrivning av aktier	0	5 950
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	78 615	92 020
NOT 10 SKATT SOM BELASTAR ÅRETS RESULTAT		
Skatt från tidigare år	237	831
Aktuell skatt	14 716	-168
Uppskjuten skatt	-1 645	1 648
Summa skatt som belastar årets resultat	13 308	2 311

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 707 579	2 615 069
Investering	176 720	92 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 884 299	2 707 579
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-2 208	-1 933
Årets avskrivning	-276	-276
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	15 938	16 213
Ingående avskrivningar	727 196	680 718
Årets avskrivningar	49 510	46 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	776 706	727 195
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	18 349	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	18 349	0
Utgående planenligt restvärde byggnader	2 105 182	1 996 597
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	240 238	222 438
Försäljning	-6 270	0
Investering	31 606	17 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 574	240 238
Summa byggnader och mark	2 370 756	2 236 835
Taxeringsvärden: byggnader	2 792 044	2 637 637
mark	1 071 730	1 015 728
Summa taxeringsvärden	3 863 774	3 653 365
NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärde	63 007	60 604
Inköp	8 285	4 213
Försäljning/utrangering	-5 392	-1 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 900	63 008
Ingående avskrivningar	53 510	49 547
Försäljning/utrangering	-3 635	-1 231
Årets avskrivningar	5 374	5 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	55 249	53 509
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	10 651	9 499

		2003-12-31	2002-12-31
NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR			
Ingående anskaffningsvärde		148 342	125 041
Årets nedlagda kostnader		180 322	23 301
Överfört till färdigställda byggnader		-160 326	0
Omklassificeringar		-24 386	0
Summa pågående nyanläggningar		143 952	148 342
NOT 14 AKTIER I DOTTERBOLAG			
	<i>Andel i %</i>		
Turebergs Bygg och Måleri AB org nr 556470-8039 100 aktier à nominellt 1 000 kr, säte i Sollentuna kommun	100	50	50
Edzwiik Sport- och Kulturcentrum AB org nr 556378-2225 1 000 aktier à nominellt 100 kr, säte i Sollentuna kommun	100	350	0
Turebergs Fastighets AB org nr 556011-8050 250 aktier à nominellt 1 000 kr, säte i Sollentuna kommun	100	300	0
Summa aktier i dotterbolag		700	50
NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR			
Koncernkonto Sollentuna kommun		47 884	56 860
Övriga fordringar		4 334	3 101
Skattefordran		0	1 122
Summa övriga fordringar		52 218	61 083
NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetalda kostnader Länsförsäkringar		1 936	0
Förutbetalda kostnader SPP		3 550	0
Förutbetalda kostnader PEAB		4 500	0
Investeringsbidrag		8 448	0
Upplupna räntebidrag		939	1 009
Upplupna ränteintäkter		1 133	909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 528	5 073
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 034	6 991
NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Bokfört värde
Börsaktier	21 166	14 257	17 250
Räntebärande värdepapper	40 667	40 480	37 978
Summa övriga kortfristiga placeringar	61 833	54 737	55 228

NOT 18 EGET KAPITAL

	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 162	58 278	4 823
Utdelning		-28 600	
Avsättning reservfond	485	-485	
Avsättning dispositionsfond		4 823	-4 823
Årets resultat			22 878
Belopp vid årets utgång	68 647	34 016	22 878

NOT 19 AKTIEKAPITAL

	2003-12-31	2002-12-31
380 700 aktier à nominellt 1 000 kr	380 700	380 700
Summa aktiekapital	380 700	380 700

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond:		
Avsatt taxering 2003	200	200
Summa obeskattade reserver	200	200

NOT 21 AVSÄTTNINGAR

Ingående uppskjuten skatt p.g.a. ackumulerad temporär skillnad i byggnadsvärde	14 965	14 414
Årets tillkommande uppskjutna skatt p.g.a. årets temporära skillnad i byggnadsvärde	564	551
Ingående uppskjuten skatt p.g.a. övervärden från fusion	81 756	83 954
Årets upplösen av uppskjuten skatt p.g.a. övervärden från fusion	-2 209	-2 199
Summa avsättning	95 076	96 720

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit	778 000	828 000
Outnyttjad kredit	64 036	55 222
Utnyttjat belopp	713 964	772 778

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDITINSTITUT

För de totala långfristiga skulderna har företaget ställt följande säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	2 022 834	1 991 049
Summa ställda säkerheter till kreditinstitut	2 022 834	1 991 049

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2003-12-31	2002-12-31
Förskottsbetalda hyror	43 416	41 448
Upplupna ej förfallna räntor	8 350	8 612
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	5 177	5 540
Sophämtning kvartal 4	2 550	1 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 884	3 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 377	61 304

Sollentuna den 9 mars 2004



Jan R Nilsson
Ordförande



Olle Vävare
1:e vice ordförande



Jan-Erik Zetterlund
2:e vice ordförande



Agneta Fraser



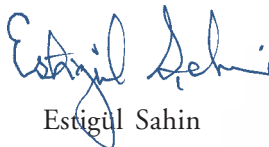
Elisabet Ohlsson



Mahmut Celik



Ingvar Åhman-Eklund



Estigül Sahin



Hans Jakobsson



Ulf Dohnhammar
t.f. verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2004



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2003.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vid vår granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning har vi noterat att styrelsens dåvarande ordförande Sten Carlqvist och dess dåvarande 1:e vice ordförande Hans Redtzer i samband med avsättande av bolagets verkställande direktör i mars 2003 inte handlat på ett sätt som kan anses överensstämma med aktiebolagslagens bestämmelser. Förfarandet har emellertid inte åsamkat bolaget någon ekonomisk skada varför vi inte finner anledning till vidare anmärkning mot Carlqvist och Redtzer.

Vi finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens övriga ledamöter eller verkställande direktören.

Sollentuna den 19 mars 2004



Monica Björkman



Bertil Thorén

Av fullmäktige i Sollentuna kommun utsedda lekmannarevisorer

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vid min granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning har jag noterat att styrelsens dåvarande ordförande Sten Carlqvist och dess dåvarande 1:e vice ordförande Hans Redtzer i samband med avsättande av bolagets verkställande direktör i mars 2003 inte handlat på ett sätt som kan anses överensstämma med aktiebolagslagens bestämmelser. Förfarandet har emellertid inte åsamkat bolaget någon ekonomisk skada, varför jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar Carlqvist och Redtzer ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens övriga ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2004



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

avser moderbolaget där ej annat anges

RESULTATRÄKNING, Mkr	2003	2002	2001	2000	1999
Hysesintäkter, netto	504	481	433	430	425
Övriga rörelseintäkter	17	20	32	31	30
Nettoomsättning	521	501	465	461	455
Driftkostnader	-277	-263	-253	-257	-235
Underhållskostnader	-42	-93	-72	-81	-96
Fastighetsskatt	-22	-21	-17	-17	-17
Avskrivningar	-73	-53	-42	-40	-38
Jämförelsestörande post	0	0	0	15	0
Rörelseresultat	107	71	81	81	69
Finansnetto	-71	-81	-72	-65	-60
Resultat efter finansiella poster	36	-10	9	16	9
Bokslutsdispositioner och skatt	-13	15	-1	-1	2
Årets resultat	23	5	8	15	11
BALANSRÄKNING, Mkr					
Anläggningstillgångar	2 529	2 397	2 184	1 765	1 712
Omsättningstillgångar	141	126	185	210	186
Summa tillgångar	2 670	2 523	2 369	1 975	1 898
Eget kapital	506	512	538	182	171
Långfristiga skulder	1 991	1 841	1 676	1 694	1 616
Kortfristiga skulder	173	170	155	99	111
Summa skulder och eget kapital	2 670	2 523	2 369	1 975	1 898
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Lägenhetsyta, m ²	483 073	479 641	473 735	472 837	468 624
Lokalyta, m ² , netto	133 423	122 622	95 032	95 205	81 328
Antal lägenheter	7 000****	6 946***	6 872**	6 855**	6 815*
lokaler	1 221	1 147	1 054	1 050	913
garage, bilplatser	5 026	4 240	4 240	4 240	4 397
Fastigheternas bokförda värde (inkl. anläggningar), Mkr	2 319	2 237	1 697	1 692	1 564
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr	3 864	3 653	3 000	2 424	1 469

- * Ytterligare 65 lägenheter blockuthyrs som lokal
- ** Ytterligare 111 lägenheter blockuthyrs som lokal
- *** Ytterligare 137 lägenheter blockuthyrs som lokal
- **** Ytterligare 248 lägenheter blockuthyrs som lokal

avser moderbolaget där ej annat anges

		2003	2002	2001	2000	1999
LÖNSAMHET						
Driftnetto, Mkr	1)	200	187	167	168	179
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	81	52	62	80	83
Årets resultat, Mkr	3)	23	4,5	8	15	11
Direktavkastning, %	4)	8,4	8,3	9,8	10,7	11,5
Avkastning på eget kapital, %	5)	4,5	0,9	1,4	8,4	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	6)	4,5	3,2	4,7	5,6	6,2
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	263,5	228,9	213,2	213,7	220,0
Räntebidrag, Mkr		4,5	5,5	7,5	18,4	36,7
Räntebidragsberoende, %	8)	1,1	1,4	2,0	4,7	9,0
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	9)	5,3	3,2	4,5	4,5	4,2
Avflyttningsfrekvens, %	10)	5,9	5,9	5,7	5,7	6,7
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	81,5	74,5	119,4	211,6	167,6
Soliditet, synlig %	12)	19,0	20,3	22,7	9,3	9,0
Soliditet, justerad %	13)	32,9	33,5	38,2	31,7	35,9
Skuldsättningsgrad	14)	3,8	3,5	3,2	9,3	9,5
Bruttolåneränta, %	15)	4,1	4,8	5,0	5,4	6,4
Nettolåneränta, %	16)	3,9	4,5	4,6	5,5	4,1
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	846	802	793	790	790
Hyra lokaler/m ²	18)	727	806	653	609	620
Driftkostnader/m ²	19)	449	436	445	452	418
Underhållskostnader/m ²	20)	69	155	127	143	175
Driftnetto/m ²	21)	324	309	293	296	318
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	143	165	171	187	155

1) Driftnetto
Nettoomsättning./driftkostnader./underhåll./fastighetsskatt. Posterna är rensade för icke fastighetsanknutna kostnader och extra underhåll i förnyelsen

2) Förvaltningsresultat
Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen

3) Årets resultat
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt

4) Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter

5) Avkastning eget kapital
Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital

6) Avkastning totalt kapital
Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomslutning

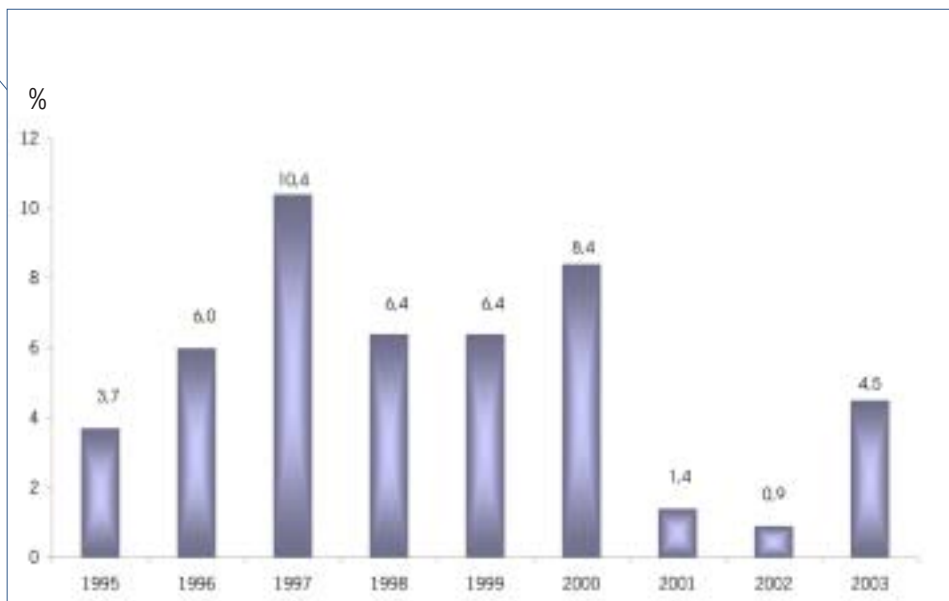
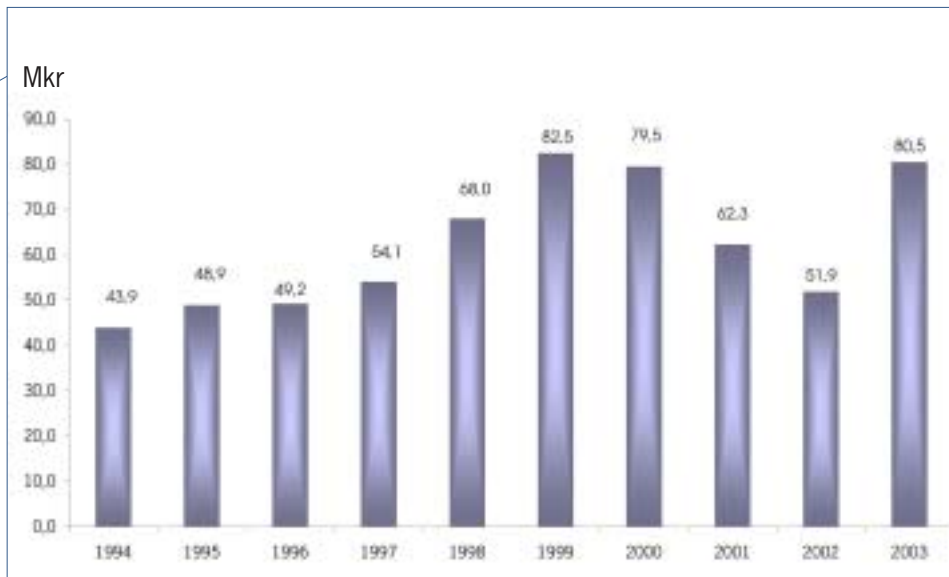
7) Räntetäckningsgrad
Driftnetto+räntebidrag+finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden

8) Räntebidragsberoende
Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder

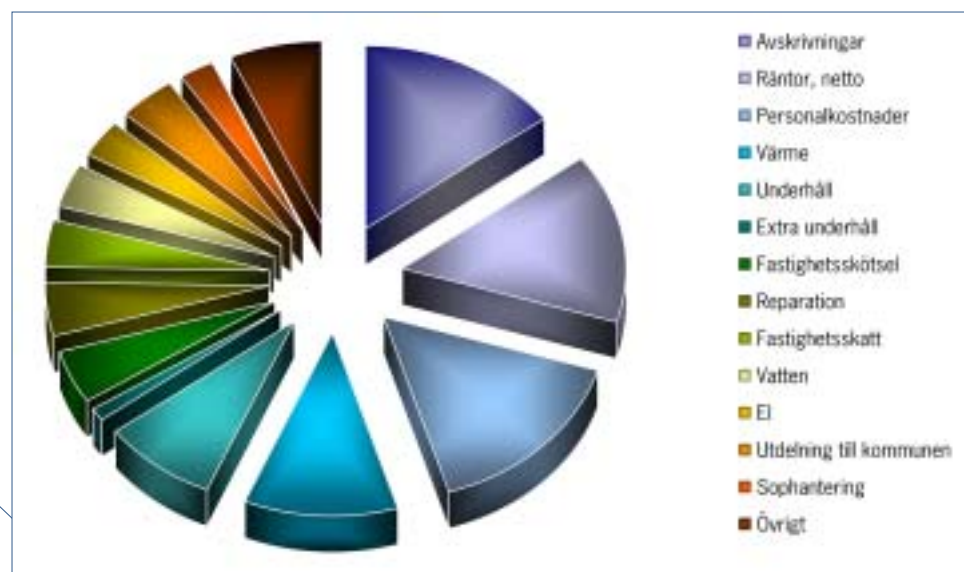
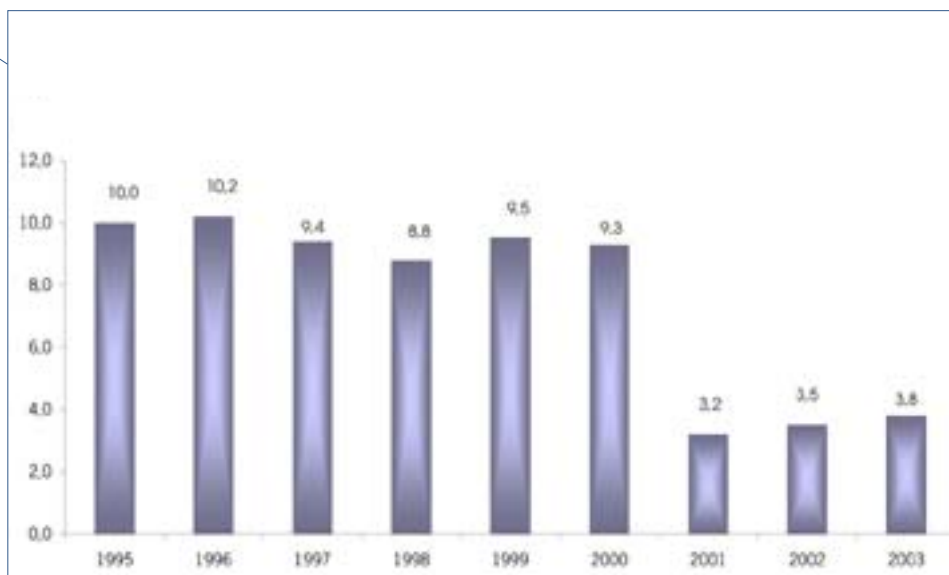
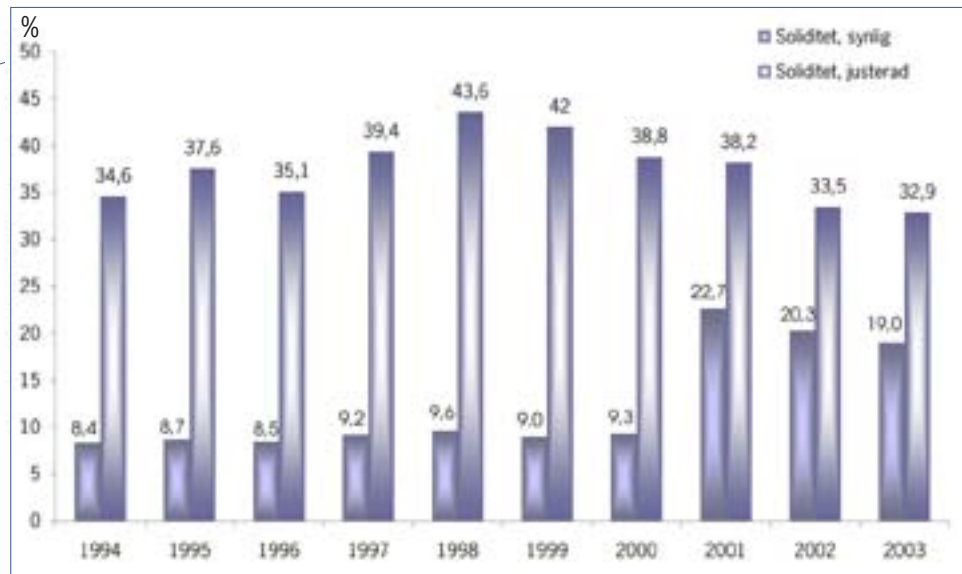
9) Vakansgrad
Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran

10) Avflyttningsfrekvens
Antal avflyttningar (exklusive överlåtelser, interna byten, dödsbon och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter

11) Likviditet
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder



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



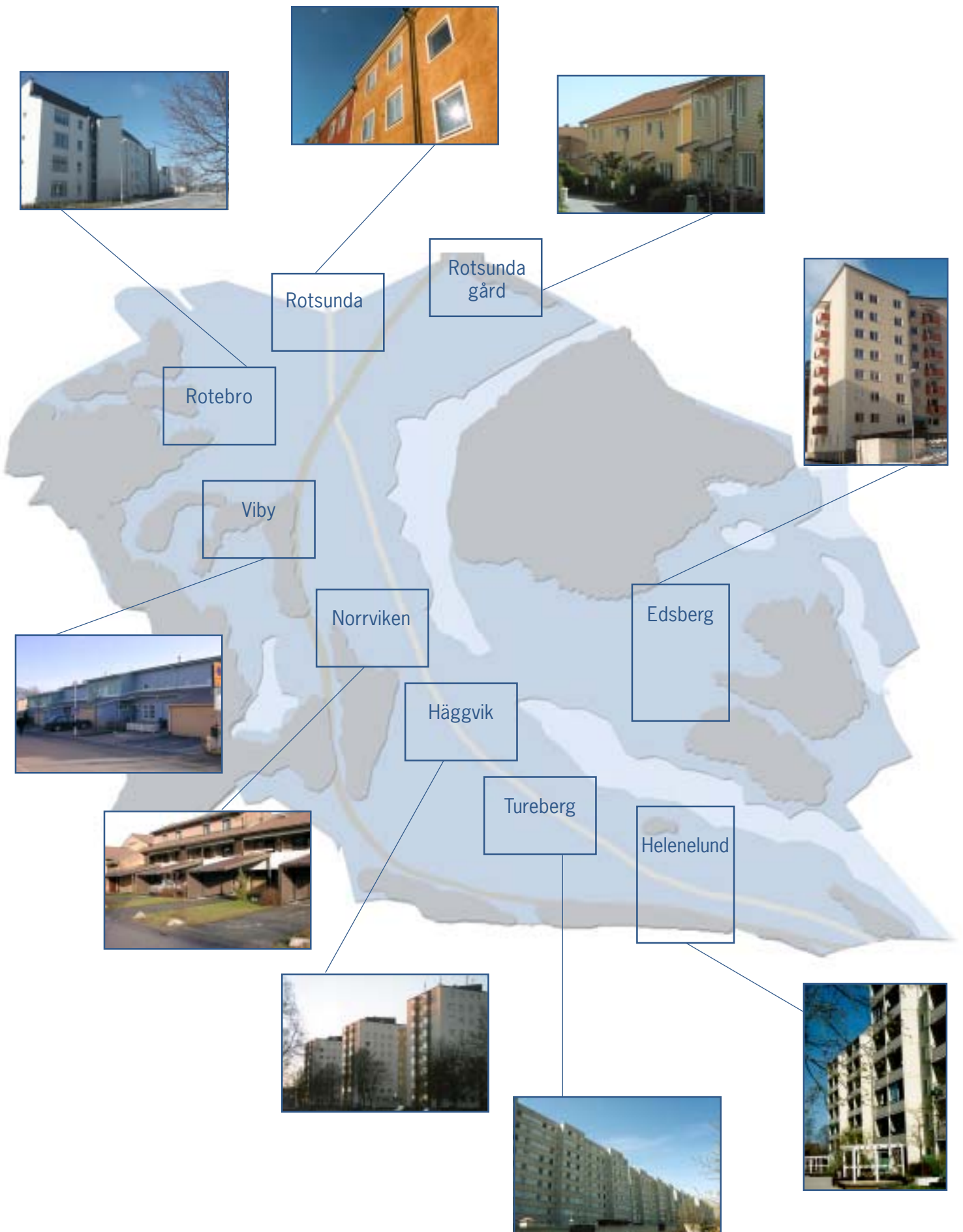
		Färdig- ställt	För- nyelse- år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Grupp- boende	Totalt	Medelhya kr/m ² Jan. 04	Uthyr- ningsbar bostads- yta m ²	Antal lokaler	Uthyr- ningsbar lokal- yta m ²	Bokfört värde, fastigheter och mark lkr
Rotsunda															
23	Rotsunda I	1949	1995	9	164	59	-	-		232	974	13 255	25	1 658	75 531
20	Rotsunda II	1957	1995	16	2	28	19	1		66	1 001	4 185	12	928	(1)
37	Rotsunda III	1980		-	5	6	21	7		39	817	3 917	9	351	9 373
Rotebro															
36	Rotebro C	1977	1996 ⁽²⁾	102	231	256	55	-	26 ⁽³⁾	670	819	45 595	47	6 767	113 176
47	Rotebro Torg	2003		14	28	12	3	-		57	1 351	3 642	6	474	158 844
139	Ringaren	1992		1	6	5	2	-		14	993	1 171	1	5	27 331
Rotsunda gård															
40	Rotstocken	1986		5	19	27	52	3		106	955	9 279	4	249	51 056
41	Rotfrukten	1990		-	70	56	14	-		140	954	11 460	9	855	92 486
42	Rotsunda gård 3 & 4	1990		-	18	106	18	9		151	973	11 947	7	2 563	135 658
79	Sommargyllen	1992		-	-	-	29	-		29	872	3 553	1	95	33 607
Norrviken															
38	Sollentunaholm	1981		6	26	30	63	-		125	878	10 613	10	4 370	44 298
39	Norrviken C	1984		10	86	41	5	2		144	886	10 115	35	1 826	59 894
78	Norrgården	2000		-	-	-	-	-	46 ⁽³⁾	46	-	-	1	3 485	49 874
152	Polishuset Norrviken	1937	1996	-	-	-	-	-		-	-	-	1	870	5 000
Viby															
44	Viby gård	1993		-	25	44	13	4		86	1 086	6 976	9	639	80 521
Edsberg															
27	Edsberg I	1957	2000	96	336	107	6	-		545	950	31 075	92	2 483	66 372
29	Edsberg II	1963	1996	209	134	460	227	-		1 030	862	70 081	53	1 073	201 685
30	Edsberg C	1964	1996	13	4	12	-	-		29	726	1 514	41	10 704	6 494
43	Edsberg (ej senior)	1994		3	63	32	28	5		131	1 050	11 833	19	2 489	146 972
43	Edsberg, senior	1994		5	12	5	-	-		22	⁽⁴⁾	⁽⁴⁾	-	-	⁽⁴⁾
45	Kvarnskogen	2002		-	-	-	-	-		-	-	-	-	tomtmark	11 530
55	Galaxen	1964		-	-	-	-	-		-	-	-	1	1 170	3 000
80	91:an	1972		-	-	-	-	-	102 ⁽³⁾	102	-	-	4	7 487	45 000
151	Sjömannen	1993		-	-	-	-	-		-	-	-	2	890	30 666
Häggvik															
21	Skälby	1950	1995	32	116	44	4	2		198	954	11 201	29	1 452	48 731
22	Sångaren 6	1948	1994	-	4	4	4	-		12	955	926	-	-	4 226
24	Spaden	1951	1996	12	93	19	9	-		133	954	7 979	36	1 446	22 699
25	Skopan	1952	1995	2	3	2	8	-		15	955	1 160	1	28	6 891
28	Häggvik C	1958	2002	19	40	75	6	2		142	972	8 971	35	2 094	77 756
31	Släggan	1966		19	6	163	-	11		199	766	15 179	48	780	7 469
46	Spaden, senior	1995		9	23	11	4	-	25 ⁽³⁾	72	1 085	3 184	2	1 513	42 080
52	Stormen	2001		-	-	-	-	-		-	-	-	-	tomtmark	10 000
76	Sångaren 7	1948	1994	2	16	-	-	-		18	935	1 005	3	281	6 784
Tureberg															
34	Turebergs gård	1969		32	73	304	47	24		480	798	40 784	274	5 756	47 683
35	Servicehuset	1972		353	256	329	193	10		1 141	864	68 821	136	31 307	88 638
130	Centrum 5	1950		2	4	1	1	-		8	690	475	5	661	5 379
131	Centrum 3, del av	1994		-	-	-	-	-		-	-	-	1	184	6 495
132	Turebergshuset	1975		-	-	-	-	-		-	-	-	74	15 446	116 706
133	Aniarahuset	1996		-	-	-	-	-		-	-	-	19	6 074	68 580
135	Tors Backe	1990		1	71	-	-	-		72	950	4 079	4	1 556	156 210
136	Centrum 3, del av	1996		-	-	-	-	-		-	-	-	1	255	6 021
HeleneLund															
26	Korgen & Krönet	1954	2001	9	31	-	-	-		40	985	2 082	5	259	25 499
32	Hoppet	1967		25	27	92	22	-		166	783	12 676	9	1 116	6 550
33	HeleneLund C	1971		54	109	480	77	-		720	784	52 969	139	7 231	46 143
48	Lenalundsgården	1999		-	-	-	-	-	40 ⁽³⁾	40	-	-	1	2 532	30 188
77	Hemgården	1950	1980	1	9	8	1	-	9 ⁽³⁾	28	845	1 371	9	891	1 970
134	Åkerbo	1986	2001	-	-	-	-	-		-	-	-	1	1 130	37 842
Summa				1 061	2 110	2 818	931	80	248	7 248	880	483 073	1 221	133 423	2 318 908

¹⁾ Ingår i område 23 Rotsunda I

²⁾ Förnyelsen avser gruppboendet

³⁾ Gruppboende blockuthyrs som lokal, ingår ej i uthyrningsbar bostadsyta

⁴⁾ Ingår i område 43 Edsberg





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