

# Årsredovisning 1999 för AB Sollentunahem



*Bolagsstämma hålls på Sollentunamässan  
den 12 maj 2000 kl. 17.00.*

# *Innehåll*

VD:s ord	5
Ekonomi	8
Expansion	10
Miljö	12
Rätt kund	14
Bilder av verksamheten	16
Förvaltningsberättelse	20
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Finansieringsanalys	26
Tilläggsupplysningar	27
Noter	28
Femårsöversikt	36
Sollentunahemslägenheter	39
Foto: Bo Bengtsson och Lena Rådén	





## I RÖRELSE

*Motorn för all utveckling är rörelsen. I stillastående händer ingenting. Därför är det viktigt att slå vakt om rörelsen, att stimulera den och stödja processen eftersom den leder framåt. Detta ser jag som en av mina viktigaste uppgifter som VD. Företaget har en fantastisk utvecklingspotential.*

Sollentunahem är i rörelse. Vi har satt igång en omfattande utveckling som under år 1999 resulterade i en omorganisation. Den ger oss på kort sikt ett smidigare sätt att arbeta. Den ger oss kortare vägar när vi ska fatta beslut, och därmed kortare väg mellan kundens önskemål och rätt åtgärd. Den ger oss en mindre och billigare organisation.

### NY INRIKTNING

Den nya organisationen är början på en förflyttning. Den yttre omorganisationen ska följas av en inre, där vi på sikt kommer att arbeta med en ny inriktning och där vi ska komma så nära man kan förverkligandet av vår vision Det goda hemmet.

Under årets fyra sista månader började vi arbeta med den nya organisationen, och använde hösten till att trimma in det nya sättet att arbeta. Från och med nyåret 2000 är den fastställd. De stora dragen i Sollentunahems nya organisation är att distriktskontoren har försvunnit, och att allt administrativt arbete utförs enhetligt och rationellt på företagets huvudkontor.

Detta gör att fastighetsskötarna har fått ett större ansvar där de själva fattar de beslut som deras tidigare mellanchefer fattade åt dem. De har också fått större befogenhe-

ter, och driver sina områden som självständiga enheter.

Ett annat nytt drag är att vi har infört en kundservicefunktion med två huvuduppgifter: att vara den främsta kundkontakten genom att ta emot personliga besök, telefon och mail samt att svara för uthyrningen av Sollentunahems lägenheter. Denna sker i den nya organisationen via Internet och via Bosvar, ett talsvarssystem, där kunderna själva är aktiva och söker de lägenheter som efterhand blir lediga.

### TILLFREDSSTÄLLDA BEHOV

En omorganisation är aldrig lätt att genomföra. För Sollentunahems del har den komplicerats av att tekniken inte har fungerat som utlovat. Det har då och då inneburit att teletrafiken inte har flutit tillfredsställande, vilket har ställt stora krav på toleransen hos våra kunder och uthålligheten hos vår personal. Men i övrigt har omorganisationen varit framgångsrik.

Som en följd av detta kan vi snart gå vidare och titta på den inre omorganisationen, som varje medarbetare måste göra i sig själv. Målet är att varje kund ska känna att vi lyckas tillfredsställa just hans eller hennes unika behov av ett bra boende. Det kräver en anpassning av våra produkter, alltså de lägenheter och den service vi erbjuder.

### VÅRDA VÅRT VARUMÄRKE

Vi har undersökt omvärldens syn på Sollentunahem, och låtit ställa ett antal frågor till människor som bor i Stockholms stad och i de norra Stockholmskommunerna. Även om vi i dag kan erbjuda nya kunder bara enstaka lägenheter att hyra, måste vi vårda vårt varumärke och alltid

se till att vi är välkända och väl uppskattade av människor runt omkring oss.

Vi ligger redan ganska väl framme. I kommunerna norr om Stockholm är vårt varumärke redan relativt starkt. Vårt namn är känt av ca 60 procent av den grupp slumpvis utvalda vuxna som deltog i den undersökning vi gjorde i oktober 1999. Av dessa 60 procent hade mer än fyra av fem en positiv bild av Sollentunahem. De flesta som svarade byggde sitt omdöme på vad de hade hört av andra.

#### POSITIV BILD AV SOLLENTUNAHEM

I Stockholms stad, där vi har en potentiell framtida kundkrets, är vårt namn mindre känt; ca fyra av tio i samma undersökning kände till vårt namn. Men fortfarande hade omkring fyra av fem en positiv bild av Sollentunahem.

Av denna undersökning kan man sluta sig till att vi kan stärka vårt varumärke genom att bli mer kända i regionen. Processen har redan börjat. I Stockholms stad ökade andelen människor som känner till oss med 33 procent mellan 1997 och 1999. En jämförelse mellan bostadsföretagen visar att Sollentunahem är ett av de företag som dessutom relativt sett har ökat mest i positiv uppfattning under de två åren. Ökningen är ca 45 procent.

Sedan tidigare har vi en ganska god sociodemografisk och socioekonomisk kunskap om våra kunder. Detta är en grund som vi tänker bygga på med kunskaper om våra kunders

upplevelse av tillfredsställelse/otillfredsställelse genom mer djupgående undersökningar av såväl kundernas åsikter som attityder till boende. Dessa undersökningar ger oss möjligheter att ytterligare stärka varumärket, men ger oss framför allt kunskaper som vi kommer att kunna använda oss av för att anpassa våra produkter, både i nyproduktion, vid ombyggnad och i vardagsrelationer i form av service.

#### TROGNA KUNDER

Vi behöver, vill och kommer att expandera framöver. Våra kunder är trogna kunder. Mindre än sju procent lämnar oss för att flytta till annan ort eller till annat boende. Aldrig tidigare i modern tid har vi sett så låga siffror. Det är glädjande i sig, men samtidigt ett bekymmer eftersom vi inte på långa vägar kan tillfredsställa den efterfrågan vi har från nya kunder.

Om vi går mot en tid av expansion är det viktigt att vi kan erbjuda exakt de produkter som våra blivande kunder önskar sig – och då menar jag inte bara antal rum. Vi vill svara upp mot alla de typer av önskemål om boende som man har. För en är boendet ett tak över huvudet; för en annan är det en personlig livsstil. En vill ha nära till naturens värden; en annan känna stadens puls. En vill bo nära likasinnade; en annan tycker om kulturell mångfald. Och så vidare. Värderingarna skiljer oss åt, och först när vi förstår vilka värderingar våra kunder och blivande kunder har kan vi erbjuda det riktigt personliga boendet.

#### KUNDENS EGNA FÖRVÄNTNINGAR

När vi har skaffat oss den här kunskapen kan vi genomföra den mentala omorganisationen fullt ut. När vi ser varje kund som den individ han eller hon är med sina alldeles egna förväntningar – och kan tillfredsställa dem – då är vi framme.

Kanske kommer vi i framtiden att se att det finns en marknad för hyresvillor, ett bekymmersfritt boende nära marken i Kvarnskögen. Kanske kommer vi att upptäcka ett stort behov av hyreslägenheter i Margreteborg för forskare under en termin eller två, människor som inte vill binda kapital för en så begränsad tid vid Science Park i Kista. Kanske kommer vi att bygga ett område för människor som själva vill ha hand om skötseln av lägenheterna och husen, och som på det viset kan reducera sin hyra.

Det ska bli oerhört spännande att framöver få lära känna de förväntningar och önskemål som gömmer sig bakom de vanliga statistiska uppgifter som vi brukar se. Människor är inte siffersammanställningar. Människor är kött och blod med drömmar, förhoppningar och framtidstro. Vi vill bli en del av dessa drömmar och förhoppningar.

#### IT - EN DEL AV VARDAGEN

I dag vet alla att i framtiden kommer IT att bli en alltmer integrerad del av vår vardag. Framtiden är redan här, och Sollentunahem har tagit plats i täten av utvecklingen för att ge våra kunder ett försteg fram-

för andra. Under hösten beslutade vi att installera bredbandsuppkoppling i alla våra lägenheter och lokaler. Vi erbjuder också de bostadsrättsföreningar som vi förvaltar samma möjlighet.

Under året som gick kopplades våra kunder i Edsberg upp, och installationen av bredbandsnätet fortsätter under det första halvåret 2000. Till sommaren är alla våra kunder uppkopplade i ett nät som ger stora möjligheter för framtiden. Till att börja med ingår bara snabb Internetuppkoppling till lågt fast pris i paketet, vilket är förmånligt nog i synnerhet för familjer med ungdomar. Men förhoppningsvis kommer vi redan till hösten att koppla nya erbjudanden till bredbandspaketet.

Så snart tekniken ger möjlighet till kvalitetsmässigt väl fungerande telefoni via Internet kommer vi att erbjuda IP-telefoni. Konsekvensen av detta blir att våra kunder kommer att kunna ringa till en mycket låg fast kostnad per månad till andra som är anslutna till bredbandsnät. Till övriga abonnenter kommer samtalen också att bli billigare.

Andra tjänster som vi kommer att förmedla via bredbandsnätet är TV-kanaler till lägre kostnad än vad ka-

belutbudet kan erbjuda. Eventuellt kommer vi också att ge våra kunder möjlighet att hyra videofilmer via bredbandsnätet. I stället för att gå till en videobutik kan man beställa filmen via datorn och därefter omedelbart se den i sin TV.

#### HYRESGÄSTSIDOR FÖR KOMMUNIKATION

Bredbandsuppkopplingen kommer också att underlätta kommunikationen mellan våra kunder och företaget. Till våra Internetsidor har vi kopplat speciella hyresgästsidor där kunderna kan kommunicera med oss, och där de har möjlighet att annonsera, byta lägenhet, lämna felanmälan, ställa frågor och använda sig av andra nyttigheter. Dessa tjänster kommer vi att öka ut.

IT-kommunikationen kommer att bli viktigare och viktigare. Hela Sollentunahems personal kommer att stå väl rustad för framtiden. Under år 1999 började den utbildning som gör att alla anställda ska ha tagit datakörkort under år 2000. 2000 firar vi vårt 50-årsjubileum. Sollentunahem är väl förberett för att möta nästa 50 år.

Ronnie Andersson  
VD





# Ekonomi



*Att Sollentunahem är ett företag som går bra är väl känt i omvärlden. Vår ekonomi är stabil, och under året har vi eliminerat varje risk för att vår ägare kommunen ska behöva svara ekonomiskt för oss om något skulle hända. Det skedde när vi löste all kommunal borgen för våra lån och i stället placerade lånen med våra fastigheter som säkerhet.*

Detta kunde vi göra tack vare vår stabilitet och styrka. Kommunal borgen är den säkraste garanti en bank kan få, säkerhet i fastigheter den näst säkraste. Normalt försämras kreditvillkoren om man erbjuder sin långivare en lägre säkerhet, men vårt namn och starka varumärke räckte tillsammans med våra fastigheter för att våra långivare skulle skriva om lånen till samma goda villkor som när kommunen borgade för oss. Detta är ett mycket

gott betyg på vår verksamhet från omvärlden.

Vi har genom att själva ta över lånen gjort en tydlig markering att Sollentunahem står på egna ben. Sollentuna kommun kan känna trygghet i förvissningen om att bolaget inte är en risk utan bara en tillgång – på många plan.

## MYCKET BRA RESULTAT

På en omsättning på omkring 450 miljoner kronor gjorde företaget under 1999 ett resultat på cirka 80 miljoner kronor. Detta är ett mycket bra resultat. Den största delen återinvesterar vi i bostadsförnyelse enligt det bostadsförnyelseprogram vi arbetar efter. Det säkerställer den höga kvaliteten på våra bostäder under lång tid framåt. Under de senaste tio åren har Sollentunahem investerat drygt en miljard kronor i förnyelse och nybyggnad. Tack



vare en framgångsrik kapitalhantering har vi under samma tid inte behövt låna mer än omkring 720 miljoner kronor.

Sollentunahem tar inte ut någon hyreshöjning under år 2000. Enligt det treåriga avtal som redan var träffat med hyresgästföreningen, skulle vi få ut en hyreshöjning på närmare tre procent, eller totalt ca 11 miljoner kronor. När vi tillsammans med hyresgästföreningen under hösten tillämpade den avräknings- och justeringsklausul som är inskriven i avtalet återstod inte mer än en höjning på 1,30 kronor per kvadratmeter. Den höjningen avstod vi från att ta ut.

#### FORTSATT LJUS FRAMTID

Det innebär att vi har ca 11 miljoner mindre i intäkt än vi räknat med för år 2000. Inte heller får vi ut lika mycket räntebidrag som tidigare; den intäkten minskar med 20 miljoner kronor. Trots dessa kraftiga intäktsminskningar räknar vi med att kunna göra ett resultat på omkring 50 miljoner kronor under år 2000.

Framtiden ser med andra ord fortsatt ljus ut.

Under året som gått har Sollentunahems styrelse fastställt en ny kapitalplaceringspolicy. Sedan många år tillbaka förvaltar vi själva de pengar vi kortfristigt har tillgängliga innan fakturor och löner ska betalas. Under den tiden förräntar vi pengarna på bästa möjliga sätt enligt principen att de ska ge största möjliga avkastning med högsta möjliga säkerhet.

#### PÅ SÄKRA PLACERINGAR

Säkerheten står också i främsta rummet när det gäller den nya placeringspolicy som företaget numera arbetar efter. Enligt den får 50 miljoner kronor sättas av i långsiktig placering som en sorts grundkapital. Dessa 50 miljoner sätts till största delen i räntebärande papper, men 35 procent av de 50 miljonerna får placeras i aktier. Denna typ av kapitalförvaltning är unik bland bostadsföretag.

Uppdraget inleddes i slutet av november, och blev redan från början framgångsrikt. På en dryg månad ökade värdet på de aktier företaget placerat i från 12,7 till 14,2 miljoner tack vare uppgången på börsen som skedde under hösten.

Inledningen väcker förtroende. Det finns inget skäl att tro att denna långsiktiga kapitalförvaltning ska bli mindre framgångsrik än den vi själva arbetat med.



# Expansion

*Det kommer att krävas ett radikalt nytänkande när det gäller bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, och det nytänkandet måste komma snart. Redan i dag är bostadssituationen i Stockholm i det närmaste ohållbar. Än värre kommer det att bli under åren framöver.*

Vi ser i landet i dag en strukturförändring av stora mått. Det sker en koncentration av människor till storstadsområdena med en motsvarande avfolkning av landets mer sårbara regioner. Denna onda cirkel med en utarmning av glesbygderna runt om i landet ser inte ut att brytas, vilket är allvarligt för landet som helhet och de svaga regionerna i synnerhet.

Den andra sidan av problemet rör storstadsregionerna, som har, och i ännu högre grad kommer att få, svårt att erbjuda bostäder till dem som kommer inflyttande. Stockholmsregionen kommer under de närmaste tio åren att netto öka med omkring 200 000 människor.

## MÅSTE BÖRJA BYGGA

Vi går mot en jättelik bostadsinfarkt, och det finns bara en enda bot mot den. Vi måste börja bygga bostäder igen.

Under många år har bostadsbyggandet i Sverige i princip legat nere. I snart tio år har tillskottet på bostadsmarknaden varit minimalt, och det ser vi tydligare och tydligare uttryck för. Ser vi till Storstockholm kan vi konstatera att priserna på bostadsrätter har skjutit så långt i höjden att stockholmarna snart lever i ett segregerat boende. Inte nog med det. Det har vuxit upp en brottslig bostadsmarknad där, man måste vara beredd att lägga upp åtskilliga tiotusentals kronor för ett hyreskontrakt.

Hos oss märker vi av de första symptomen på bostadsinfarkten i form av en intressekö som är större än vårt redan fyllda bostadsbestånd. Det innebär att vi har över 8 000 människor som vill bo i de lägenheter som redan är uthyrda. Vår intressebank är uppdaterad och ständigt aktuell. Därför vet vi att vi akut skulle kunna hyra ut ytterligare lika många lägenheter som vi redan har.

Vi kommer därför att expandera. Vi gör det för att det behövs, och för att vi vill bibehålla och öka vår kompetens. Vi tittar på projekt där vi kan utveckla vår hyresrätt med den kvalitet som vi garanterar, och som vi ska öka och bredda framöver. Det kan handla om såväl kompletteringsbyggande i områden vi redan äger och där vi förnyar våra bostäder som nya bostäder på jungfrulig mark. Vi är inte heller främmande för att expandera via andrahandsmarknaden, alltså genom att köpa redan befintliga bostäder.

I Sollentuna finns ungefär lika många hyreslägenheter, bostadsrätter och villor eller radhus. Det tycker vi är en bra blandning. Vi är de främsta att applådera en kombination av olika upplåtelseformer, och vår uppgift är att bygga, förvalta och utveckla hyresrätten som boendeform.

## HYRESRÄTTEN NÖDVÄNDIG

Vi blir alltmer övertygade om fördelarna med och nödvändigheten av hyresrätten som upplåtelseform. Vi vet att det är hyresrätten som mest kommer att efterfrågas av den uppväxande generationen. För den som saknar förmögenhet och som inte klarar av att betala stora och dyra lån är hyresrätten ett utmärkt alternativ. För den som vill bo bekymmersfritt och inte lägga ner eget arbete och oro



för det egna boendet är det perfekt. För den som inte vill binda sig över längre tid, vilket kommer att bli vanligare och vanligare i takt med att globaliseringen ökar, är det idealiskt. I Sollentuna har vi som exempel det byggande kommunen förbereder som vänder sig till forskare och studerande inom IT-branschen. Här är rörligheten extremt stor, och det är en framtid vi kommer att se i fler och fler branscher.

Det har nyligen gjorts en utredning om den s.k. allmännyttans framtid. Den ska ligga till grund för politiska beslut senare under år 2000. Följer politikerna utredningens intentioner kommer hyresrätten att stärkas framöver. Enligt förslaget ska kommunerna inte kunna tjäna pengar på allmännyttan genom stora vinsteruttag.

Hyresgästerna ska enligt förslaget få ett större inflytande över sitt eget boende med större möjligheter att själva påverka hur de vill bo. Detta har Sollentunahem redan

börjat titta på. Om en kommun vill sälja ett bostadsbolag ska hyresgästerna få förköpsrätt. Hälften av vinsten vid en försäljning måste gå till en speciell fond som bara ska få användas till bostadsförsörjning.

#### BOSTÄDER - KOMMUNENS ANSVAR

Allmännyttan får i utredningen en långt framskjuten plats, och jämförs med en så viktig kommunal verksamhet som skolan. Det markeras att det är kommunernas skyldighet att deras invånare har en bra bostad.

För att Sollentuna kommun ska fortsätta utvecklas och inte stagnera, är det nödvändigt med ett ökat byggande. I alla tider har det varit så att kommunal expansion kräver bostäder. Vi är beredda att ta vår del av ansvaret för att kommunen ska kunna följa tidens nya krav och inte komma efter andra kommuner i kampen om sysselsättning och skatteintäkter.

# Miljö

*Få verksamheter kan påverka miljön så mycket som bostadsmarknaden. Få verksamheter ställer så stora krav på sina utövare som att hantera bostäder. Sollentunahem tar redan det ansvaret, och kommer framöver att ta ännu större ansvar.*

Redan i byggandet finns bra och dåliga miljöval att göra. Ett dåligt miljöval får verkningar långt in i framtiden, eftersom livslängden på hus sträcker sig kanske 100 år framåt.

I förvaltningen av bostäderna finns också viktiga miljöval att göra. Det gäller vid val av material och det gäller arbets sätt. Miljövänliga produkter är numera självklara val. Med uppmärksamheten på energifrågorna kan vi begränsa energiåtgången

## LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR FRAMTID

Sist men inte minst har ett bostadsföretag ett avgörande inflytande över hur kunderna hanterar miljön. Genom information och genom att skapa rätt förutsättningar kan ett företag som Sollentunahem styra avfallshanteringen, så att miljöpåverkan blir så liten som möjligt.

På alla dessa områden är vi sedan lång tid tillbaka aktiva för att hjälpa till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar framtid. Men vi nöjer oss inte med det. Vi intensifierar vårt miljöarbete genom att införa ett miljöledningssystem. Det kommer att leda till att vi blir miljöcertifierade enligt ISO 14001 under våren 2001.

Det är en naturlig fortsättning på det arbete som har pågått länge, och som manifesterades 1997, då vi formulerade vår miljöpolicy och utbildade alla chefer till miljöhandledare. All personal fick också en grundläggande miljöutbildning. I miljöpolicyen drog vi upp fyra viktiga mål: att driva en verksamhet med kretsloppsprincipen som ledstjärna, att främja personalens engagemang och kunnande, att underlätta för våra kunder att agera miljövänligt, samt att samarbeta med miljömedvetna samarbetspartners.

1998 tog vi fram en konkret åtgärdsplan där vi i detalj reglerade vilka principer vi skulle arbeta efter i hela vår

verksamhet. Planen sträckte sig över åren 1998 och 1999, och vi har följt planen i stort sett till punkt och pricka.

## GARANTERAR KVALITET

Nästa steg för oss är att utveckla vårt miljöarbete är att hitta en struktur som passar vår nya organisation. Vi inför ett standardiserat miljöledningssystem. Detta fungerar som en plan där vi bestämmer Sollentunahems miljöpolicy, miljömål, handlingsplan, ansvarsområden, arbetsrutiner och hur vi ska följa upp vårt miljöarbete. Det här är ett sätt för Sollentunahems ledning att skaffa sig ett internt instrument för att organisera och planera allt miljöarbete i företaget. Därigenom kan miljöfrågorna hanteras både smidigt och kostnadseffektivt.

ISO 14001 är en kvalitetsstämpel som garanterar att företaget sköter miljöarbetet effektivt, och att vi strävar efter att utveckla och förbättra detta arbete. Det är en internationell standard för miljöledningssystem, och den innehåller en kravspecifikation. Kraven måste uppfyllas och godkännas för att Sollentunahem ska få sin certifiering.

Det är ett omfattande arbete att införa ett miljöledningssystem. Allt inleds med att företaget gör en omfattande miljöutredning som beskriver var företaget står i dag. Därefter följer arbetet 17 delmoment som bl. a. ska berätta om företagets övergripande inriktning för sitt miljöarbete. De ska också redovisa miljöaspekterna, och berätta om vilka delar av verksamheten som påverkar mark, luft och vatten. Övergripande och detaljerade miljömål med en handlingsplan med åtgärder för vad som ska vidtas finns också med bland delmomenten.

## GÅR STÄRKTA IN I FRAMTIDEN

Det är ytterligare en lång rad punkter som finns, bl. a. hur företaget ska mäta mål- och kriterieuppfyllelse, redovisning av resultaten från miljöledningssystemet, samt vilka rutiner som ska följas om någonting går fel.

För att genomföra detta omfattande arbete har vi utsett en projektgrupp. Gruppen leds av Halvard Normark, som länge varit miljöansvarig på Sollentunahem. Genom miljöledningssystemet går vi ytterligare stärkta in i 2000-talet.





# Rätt kund

*Under de omkring 50 år som de kommunägda bolagen har funnits har det skett flera omvälvande utvecklingar på bostadsområdet. I början av allmännyttans historia – och långt fram i tiden – var samhällets stöd och makt mycket omfattande.*

På 1940- och början av 50-talet handlade det mycket om att erbjuda anständiga lägenheter, vilket i många fall var ett kvalitetslyft. Miljonprogrammet 20 år senare byggde på en enorm bostadsbrist. Byggandet och boendet subventionerades, och det var billigt att bo i Sverige.

I dag är förutsättningarna helt annorlunda. De kommunägda bostadsbolagen är inte längre särbehandlade, bostadssubventionerna är nästan avvecklade; från att ha varit en stor utgiftspost för samhället, har boendet i stället blivit en kraftig inkomstkälla, och vad gemene man känner av: det har blivit dyrt att bo.

Samtidigt har den starka samhällsliga styrningen över byggandet och boendet minskat kraftigt. Det finns plötsligt plats för en ny sorts profilering på bostadsmarknaden. Det tidigare starka kollektiva tänkandet har börjat luckras upp, och detta börjar påverka hela bostadsbranschens sätt att se på kunder och utbud.

## ETT NYTT SYNSÄTT VÄXER FRAM

Det fanns en tid när den som sökte bostad fick hålla tillgodo med vad som erbjöds. Bostadskrisen gav inget val. Den som behövde en bostad fick tacka och ta emot, med eller utan mössa i hand. Utbudet var inte särskilt inspirerande, utslätningen var stor. Sådan var marknaden. Varken hyresgästerna eller hyresvärdarna tänkte att det kunde se ut på annorlunda sätt.

I dag växer ett nytt synsätt fram. Inte så att hyresmarknaden kommer att kunna tillgodose alla individuella önskemål; det kommer fortfarande att krävas någon sorts enhetlighet i inriktningen i byggandet och i boendet. Men om det

hittills har rätt en storkollektivism i tänkandet på marknaden, så är vi på väg mot en småkollektivism som bättre tillgodoser de djupare önskemål och värderingar som en hyressökande har.

Att vi styrs av värderingar när vi söker bostad är självklart. Hittills har dock bostadsbranschen mer intresserat sig för de lätt mätbara behoven: antal rum, hyrans storlek, ekonomi, etc. I dag börjar alltfler hyresvärdar intressera sig för vad aktuella och blivande kunder skulle vilja ha på ett djupare plan. Vad betyder boendet för den egna identiteten? Är jobbet eller fritiden viktigast? Stadens puls eller lugnet? Bo bland likasinnade eller känna stimulansen av det främmande? Jobba själv i boendet eller få allt serverat? Är det viktigare med "nära till allt" än känsla för stället man bor på?

## NÖJDA OCH VÄLMOTIVERADE KUNDER

Det är aspekter på boendet som ger en djupare bild av den som är eller kommer att bli kund. Och flera bostadsföretag försöker ge förutsättningar för människor som har delat med sig av sina inre önsknings att hitta vad de innerst inne skulle vilja ha. Det är ett sätt att bädda för relationer med nöjda och välmotiverade kunder. Det är också ett sätt att samla människor med liknande grundvärderingar kring samma typ av boende. För företag ute i landet som står med tomma lägenheter är det ett sätt att överleva. Genom att ge rätt erbjudande till rätt kund har de större möjlighet att få sina tomma lägenheter uthyrda.

Sollentunahem kommer att arbeta med att kartlägga de värderingar som finns bland företagets boende, och på sikt också bland dem som vill bli kunder. Många undrar säkert varför. Sollentunahem har inga problem att få sina lägenheter uthyrda. All ca 6.800 lägenheter är uthyrda, företaget har trogna kunder där inte ens sju procent lämnar företaget, och det står över 8.000 människor och väntar på att få en lägenhet i Sollentunahem. Bara en av 100 som söker lägenhet, lyckas få en.



## FRAMTIDEN

Framtiden tycks vara hur säker som helst. Ingen tror heller något annat. Bostadsmarknaden i Stockholmstrakten ser en allt större brist på lägenheter, och bostadsbristen sprider sig längre och längre ut mot periferin från Stockholms innerstad. Ändå visar historien att bostadsmarknaden då och då ser svängningar, kraftiga och oväntade pendlingar som slår till plötsligt och utan förvarning. Sollentunahem ser det som en styrka att skaffa en beredskap för sämre tiden när de goda är som bäst. Det är vad som kommer att ske det närmaste året. Bolaget skaffar sig en beredskap att ge nya attraktiva erbjudanden. Det gäller främst de nybyggnads-, förnyelse- kompletteringsbyggnadsprojekt som väntar framöver. Men de nuvarande bostadsområdena kommer också att analyseras för att eventuellt profileras för speciella karaktärer.

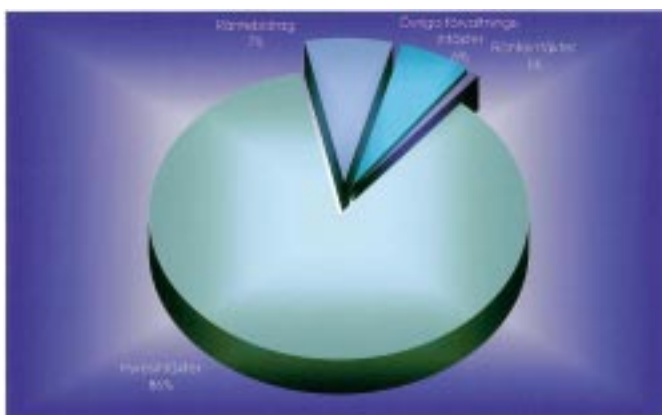
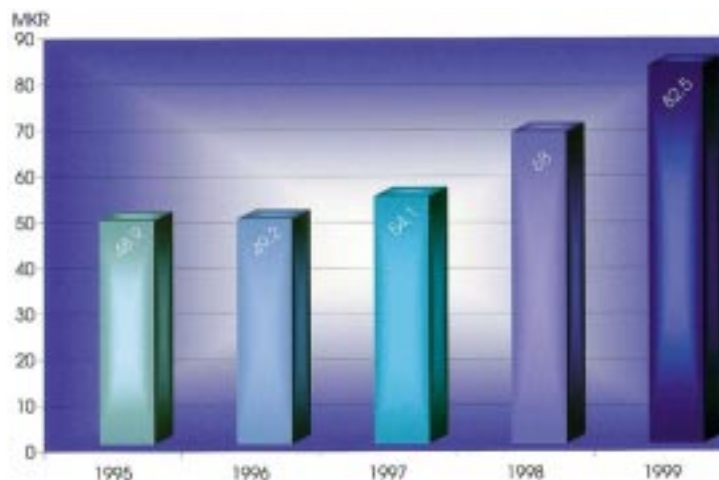


## Bilder av verksamheten

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

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet visar det verkliga resultatet för Sollentunahem under 1999. Ett resultat på 82,5 miljoner är det högsta vi någonsin kunnat redovisa.

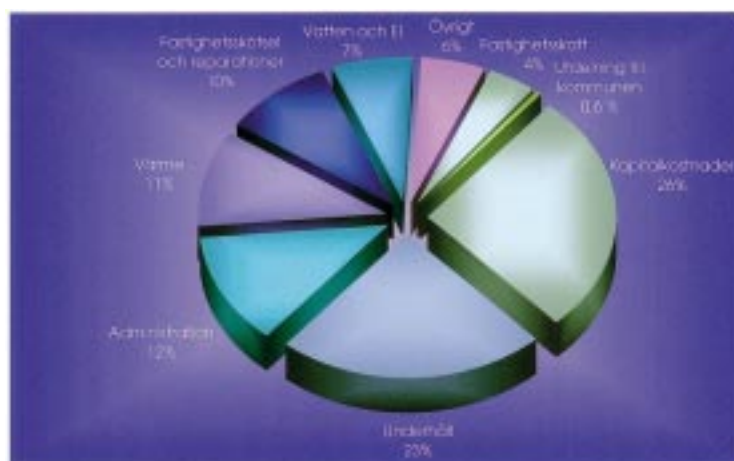


### FÖRDELNING AV INTÄKTERNA

Vår största intäktskälla är hyrorna. Rängebidragen har sjunkit från förra året, och är nu nere på bara sju procent. Ju mindre beroende av bidrag vi är, desto självständigare kan vi vara. Vi väntar oss att förvaltningsuppdragen ska öka framöver.

### VART GÅR HYRAN?

Kapitalkostnaderna är företagets största enskilda utgift. Den utgör en dryg fjärdedel av kostnaderna. Posten underhåll består av två delar: underhåll enligt underhållsplan, samt underhåll enligt förnyelseplan. Posterna administration, värme och fastighetsskötsel med reparationer är ungefär lika stora.

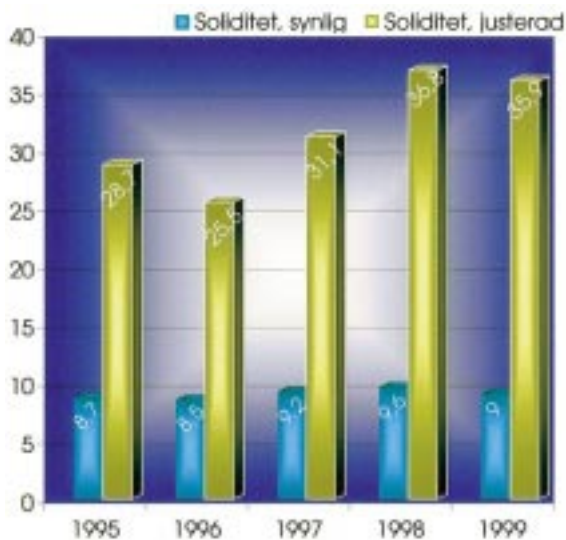
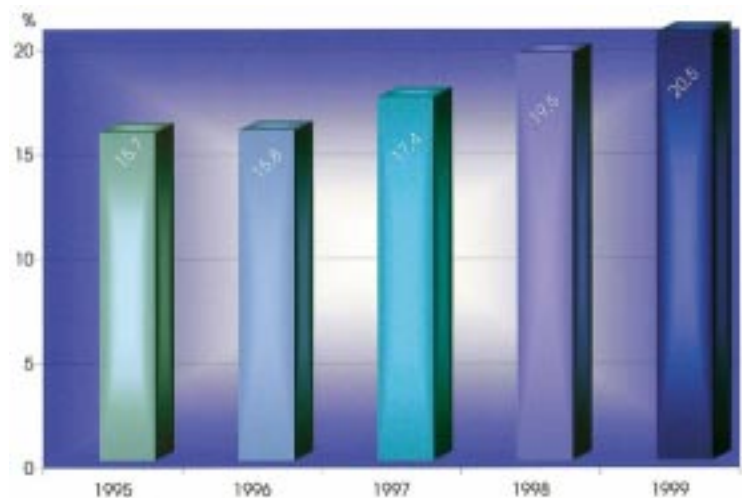




## Bilder av verksamheten

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Räntan på det kapital som ägaren kommunen har satt in i företaget är på inte mindre än 20,5 procent. Det är en god avkastning, och den visar att Sollentunahem går bra och att vi förvaltar vårt pund väl.

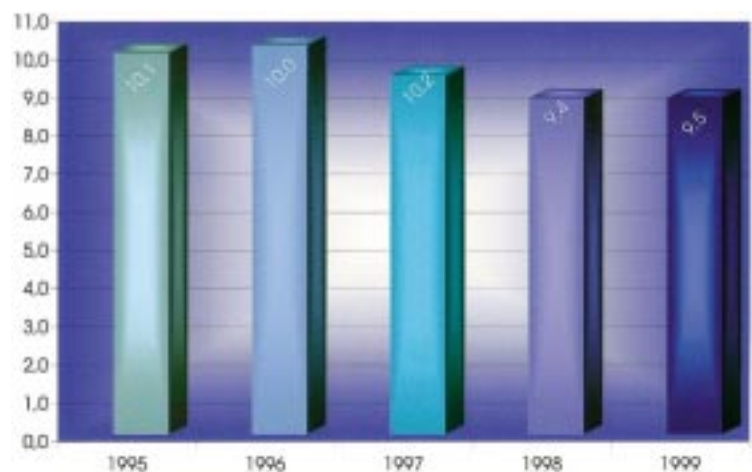


## SOLIDITET

Soliditeten berättar om hur mycket av pengarna i företaget som ägaren har skjutit till. En hög soliditet gör att finansinstituten är mer villiga att skjuta till pengar. En soliditet på nio procent är ganska låg. Nu är fastigheterna mer värda än vad bokföringen visar. I den justerade soliditeten har vi räknat in dessa övervärden. I takt med att vi fortsätter vår bostadsförnyelse minskar dock övervärdet.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

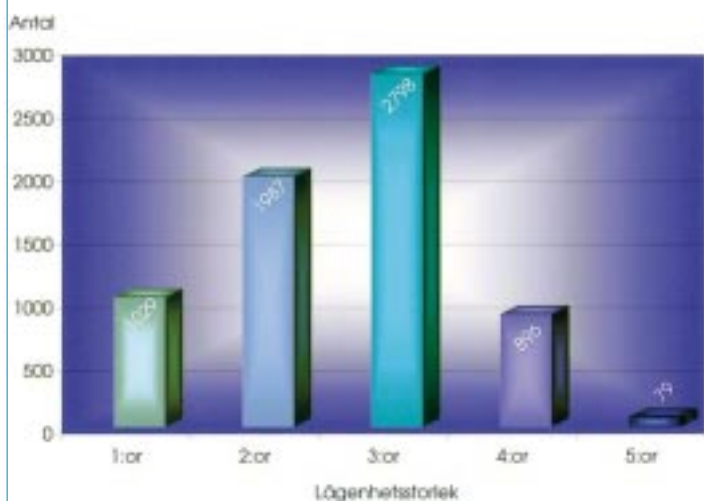
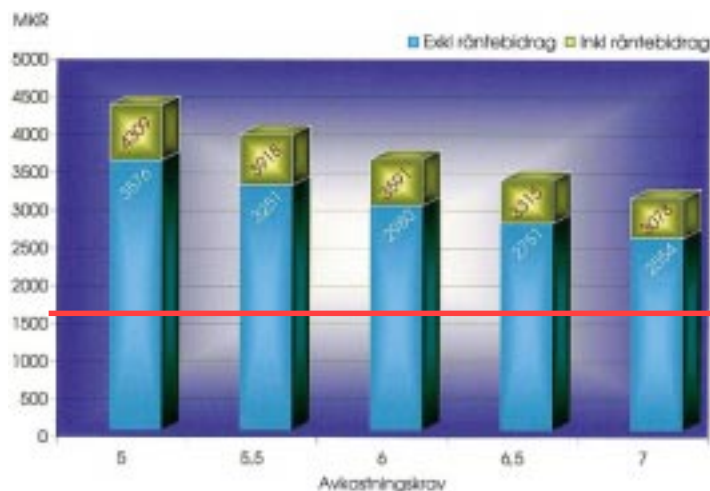
Grafen över vår skuldsättningsgrad visar hur stor del av vårt disponibla kapital vi har lånat. Ju lägre värde, desto bättre. Våra skulder 1999 var 9,5 gånger högre än vårt eget kapital.



## Bilder av verksamheten

### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV

Hur stort marknadsvärdet är på ett företag beror på vilket avkastningskrav ägaren ställer. Här redovisar vi marknadsvärdet med och utan räntebidrag vid krav på en avkastning som varierar mellan fem och sju procent. Den röda linjen visar fastigheternas bokförda värde på drygt 1,5 miljarder kronor.

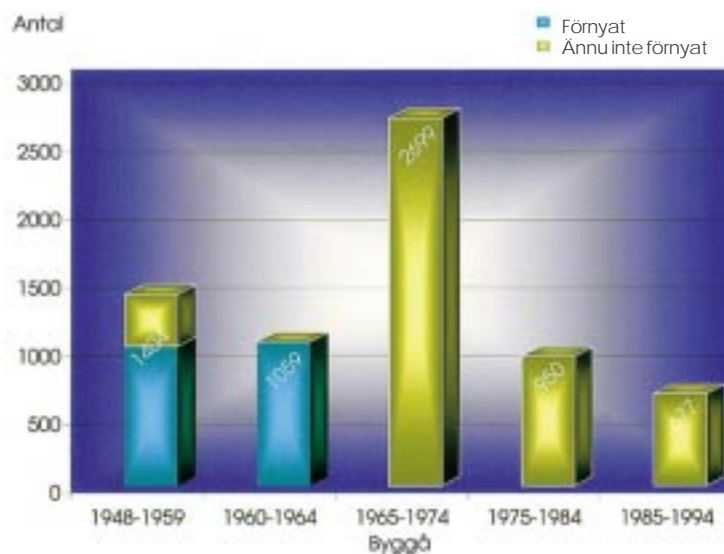


### LÄGENHETSFÖRDELNING EFTER ANTAL RUM

Sollentunahem har flest lägenheter i storlekarna två och tre rum och kök. De lägenheter som efterfrågas mest är små och billiga lägenheter. För den som söker större lägenheter har vi inte mycket att erbjuda.

### LÄGENHETSFÖRDELNING EFTER BYGGÅR

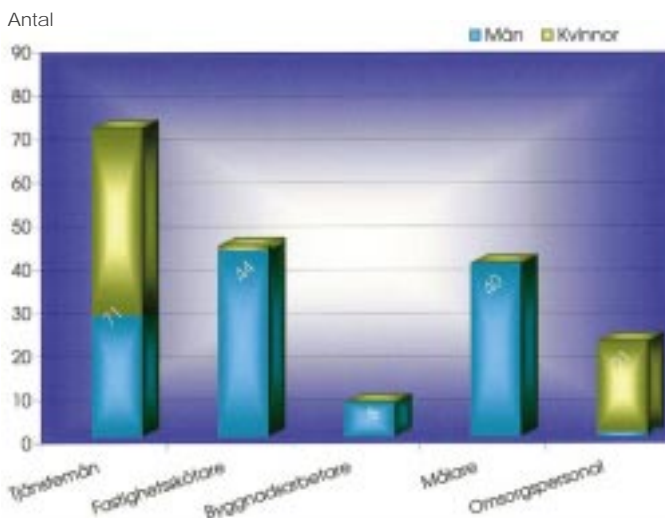
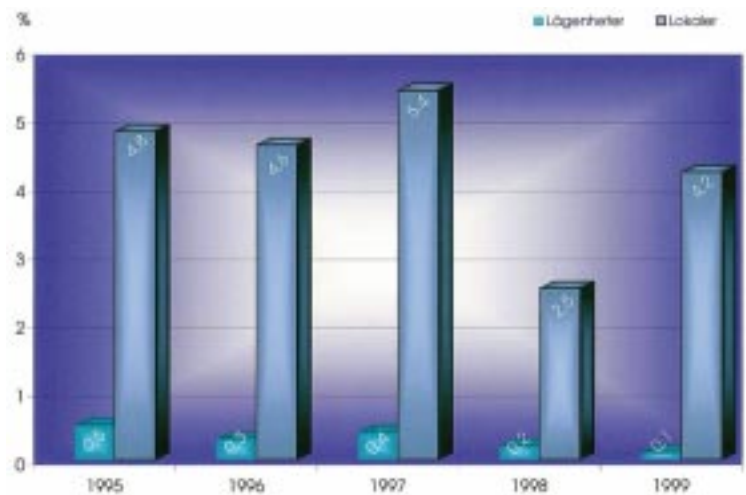
Sollentunahem byggde som mest under åren 1965-1974. Under övriga perioder har byggtakten varit ganska jämn. Vi har dock inte byggt några nya lägenheter sedan 1994. Däremot har vi fortsatt förnya vårt äldre bestånd. Det kan vi till stor del göra med egen finansiering, vilket gör att vi kan hålla ner hyrorna i nyrenoverade områden.



## Bilder av verksamheten

### VAKANSGRAD

Det finns inga outhyrda lägenheter hos Sollentunahem. Omflyttningen är låg, och det finns många sökande till varje ledig lägenhet. Också på lokalsidan har vi få vakanser. Detta ger en stark ekonomi. Å andra sidan är situationen besvärande för de människor som vill bo eller hyra lokal hos oss.

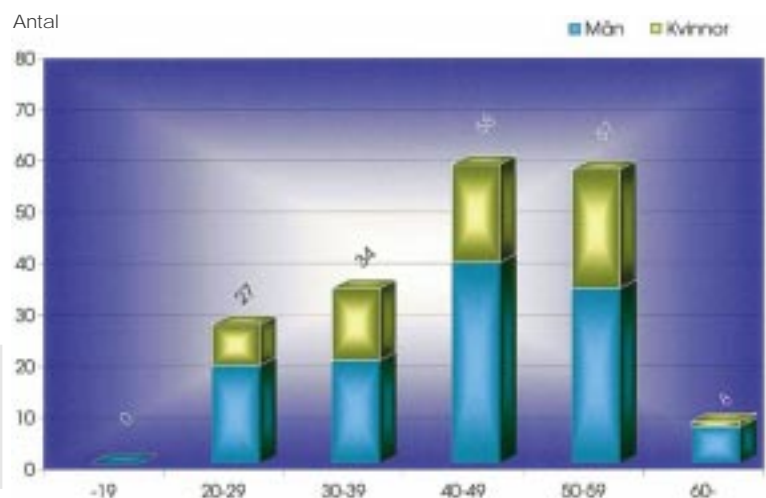


### ANSTÄLLDA EFTER ARBETSKATEGORIER

Gruppen tjänstemän är den största enskilda personalkategorin i Sollentunahem. Men om man räknar ihop kategorierna fastighetsköpare, målare och byggnadsarbetare dominerar den gruppen. Kvinnorna är i majoritet bland tjänstemännen och omsorgspersonal. Övriga yrkesgrupper domineras av män.

### ANSTÄLLDA EFTER ÅLDER

Ovanligt många av Sollentunahems anställda är äldre än 40 år. En jämnare åldersfördelning hade varit att föredra.



## Förvaltningsberättelse

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET 1999

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Sollentunahem (org nr 556191-9191) för 1999. Bolaget ägs till 100 % av Sollentuna kommun.

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

Verksamheten i dotterbolaget har per juni 1999 överförts till moderbolaget.

Det kommunala borgensåtagandet har avvecklats helt under 1999 och samtliga lån har därmed säkerhet i bolagets fastigheter. När den kommunala borgen var som störst var den drygt 1 miljard kronor.

Under 1999 har borgensåtaganden på 484,9 mkr avvecklats.

Den under 1997 ingångna treårsuppgörelsen avseende hyror 1998-2000 har tillämpats under året, vilket lett till hyreshöjningar med i genomsnitt 1,0 %. Inför 2000 har den sista kontrollstationen i avtalet passerats och den avtalade nivåhöjningen för 2000 på 3,0 % har genom bl a den låga räntan, sänkt fastighetsskatt och utökad skatte-reduktion för underhåll helt fallit bort.

Sollentunahem har från årsskiftet 1999/2000 övertagit det totala ansvaret för förvaltningen av Sollentuna kommuns andra fastighetsbolag, Sollentuna Fastighets AB (SFAB) inklusive de förvaltningsavtal som SFAB tidigare haft. I samband med detta erbjuds SFAB:s personal, 9 personer, fortsatt anställning i Sollentunahem. 7 personer har accepterat erbjudandet.

### FASTIGHETSBESTÄNDET

I den egna förvaltningen ingick vid årsskiftet 6 880 bostäder, 334 kommersiella lokaler samt 4 255 garage- och parkeringsplatser.

### FÖRVALTNINGSUPPDRAG

På uppdrag av 8 st bostadsrättsföreningar i Sollentuna svarar Sollentunahem för förvaltningen av 1 623 lägenheter. Sollentunahem har också förvaltningsuppdrag för 5 parkeringssamfälligheter mm.

### INVESTERINGAR

Årets nedlagda kostnader i byggnader och anläggningar är 167,4 mkr. Tillsammans med 78,4 mkr som låg balanserade som pågående från 1998, har 245,8 mkr tagits om hand i bokslutet. 39,6 mkr har aktiverats som byggnader och mark (avser äldreboendet Lenalundsgården i Helenelund), 134,7 mkr balanseras som pågående nyanläggningar och 71,5 mkr kostnadsförs som underhåll utöver det planerade periodiska underhållet. Liksom tidigare år utgörs huvuddelen av kostnaderna, förutom ovan nämnda Lenalundsgården, av förnyelsearbeten på bolagets äldre bestånd.

Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och installationer mm uppgår till 7,5 mkr.



## Förvaltningsberättelse

### ORGANISATION

Under hösten har en ny organisation etablerats. De tidigare distriktskontorens personal har flyttat in till huvudkontoret och ingår nu i sex staber, en för vardera teknik, förvaltning, personal, marknad, ekonomi och VD- stab. Huvudkontoret har byggts om för att mer rationellt klara kundkontakterna och en ny telefonväxel har installerats. Fältarbetet med den så viktiga dagliga kundkontakten sköts i 14 förvaltningsområden av arbetslag bestående av 2-7 fastighetsskötare.

Under hösten har Sollentunahems äldreomsorgsverksamhet Minerva sålts till externt vårdbolag. Barnomsorgen i bolaget finns kvar tillsvidare.

### MARKNAD

Sollentunahem har inga lediga lägenheter. Det hyresbortfall som ändå finns, härrör från ledtider vid in- och utflyttningar. Marknaden för lokaler är fortsatt stabil. Hyresavtalens längd varierar mellan 3 och 10 år. Det samlade hyresbortfallet för alla objektstyper är 4,2 mkr och utgör 0,9 % av bruttohyrorna.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Begreppet förvaltningsresultat har kommit att användas för att beskriva bolagets resultat rensat för händelser som "normalt inte ingår i den dagliga förvaltningen". De kostnadsförda delarna av underhållet i förnyelsearbetet, 71,5 mkr, har därför rensats bort ur moderbolagets resultat.

	1999	1998	1997	1996	1995	1994
--	------	------	------	------	------	------

Förvaltningsresultat (mkr)	82.5	68.0	54.1	49.2	48.9	43.9
----------------------------	------	------	------	------	------	------

För att behålla den gynnsamma utvecklingen av förvaltningsresultatet krävs för framtiden en sänkning av kostnadsnivån i företaget.

### ANSLUTNING

Sollentunahem är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation), FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa).

### FÖRSÄKRINGAR

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i AB Svenska Brand.

### UTBLICK FÖR 2000-2001

Det nu gällande treåriga hyresavtalet går ut 2000 och förhandlingar inför 2001 ska genomföras. Någon möjlighet att höja hyran mer än marginellt är svår att se.

På kostnadssidan kommer effekterna av organisationsöversynen att märkas under året. Med en fortsatt kraftfull finansförvaltning bör den genomsnittliga räntan kunna hållas på en fortsatt låg nivå. Räntebidragbortfallet är ca 20 mkr. Investeringar kommer att göras i byggnader (förnyelse av bostäder och nyproduktion av äldreboende / lägenheter) med 175 mkr. Den nya placerings-/ finanspolicy som styrelsen antog under våren 1999 kommer, genom det nya placeringsalternativet aktier, att möjliggöra fortsatt

## Förvaltningsberättelse

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

hög förräntning av överskottslikviditeten i bolaget.

En satsning på IT/IS till våra hyresgäster görs genom en investering i bredbandsteknik. Samtidigt görs ett nödvändigt utbyte av kabel TV- nätet. Totalt investeringsbelopp är ca 18 mkr. Fullt utbyggt i början av sommaren 2000 får alla hyresgäster och lokal innehavare tillgång till ett mycket snabbt nät.

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till kronor 69.212.851 kr. Någon avsättning till bundna reserver inom koncernen föreslås inte.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat och dispositionsfond	58.007.799:-
--	--------------

Årets resultat	<u>11.024.172:-</u>
----------------	---------------------

<b>Summa</b>	<b>kr 69.031.971:-</b>
--------------	------------------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	2.300.000:-
--------------------------	-------------

Till dispositionsfonden avsätts	<u>66.731.971:-</u>
---------------------------------	---------------------

<b>Summa</b>	<b>kr 69.031.971:-</b>
--------------	------------------------

Samt att inom reservfonden till konsolideringsfonden avsätts	<b>kr 2.400.000:-</b>
--	-----------------------

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

Bolaget uppfyller i och med detta kraven på konsolideringsfond. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande kommentarer.

## Resultaträkning

		Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>					
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>					
Hysesintäkter	<i>not 1</i>	424 601	415 643	424 703	415 956
Övriga förvaltningsintäkter	<i>not 2</i>	30 600	31 911	30 164	31 098
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>455 201</b>	<b>447 554</b>	<b>454 867</b>	<b>447 054</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>					
Råvaror och förnödenheter		-2 028	-4 198	0	0
Övriga externa kostnader					
Driftkostnader	<i>not 3</i>	-156 163	-147 383	-156 366	-147 822
Fastighetsskatt		-16 582	-18 604	-16 582	-18 604
Underhållskostnader	<i>not 4</i>	-86 423	-77 616	-95 927	-99 608
Personalkostnader	<i>not 5</i>	-86 082	-83 615	-78 366	-66 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>not 6</i>	-38 325	-38 851	-38 322	-38 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-385 603</b>	<b>-370 267</b>	<b>-385 563</b>	<b>-371 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 598</b>	<b>77 287</b>	<b>69 304</b>	<b>75 773</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag, koncernbidrag		0	0	1 600	1 600
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	<i>not 7</i>	168	1 191	168	1 191
Övriga ränteintäkter	<i>not 8</i>	3 872	5 452	3 756	5 326
Räntebidrag		36 662	45 867	36 662	45 867
Räntekostnader		-100 466	-118 833	-100 466	-118 832
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 834</b>	<b>10 964</b>	<b>11 024</b>	<b>10 925</b>
Skatt som belastat årets resultat	<i>not 9</i>	121	-10	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>9 955</b>	<b>10 954</b>	<b>11 024</b>	<b>10 925</b>

## Balansräkning

Belopp i 1 000-tal kronor	Koncernen		Moderbolaget		
	1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	not 10	1 563 901	1 557 108	1 563 901	1 557 093
Inventarier, verktyg och installationer	not 11	11 641	10 581	11 641	10 120
Pågående nyanläggningar	not 12	134 665	78 397	134 665	78 397
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier i dotterbolag	not 13	0	0	50	50
Reversfordringar		2 185	5 383	2 185	5 383
Andra långfristiga värdepappersinnehav	not 14	0	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 712 392</b>	<b>1 651 469</b>	<b>1 712 442</b>	<b>1 651 043</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och kundfordringar		2 274	3 767	2 274	3 636
Fordringar dotterbolag		0	0	1 891	0
Övriga fordringar	not 15	5 830	3 744	5 541	3 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 16	18 135	17 304	18 115	16 786
<u>Kortfristiga placeringar</u>					
Övriga kortfristiga placeringar	not 17	136 210	100 710	134 228	98 729
Kassa och bank		24 408	16 851	23 568	16 685
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>186 857</b>	<b>142 376</b>	<b>185 617</b>	<b>139 300</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 899 249</b>	<b>1 793 845</b>	<b>1 898 059</b>	<b>1 790 343</b>



## Balansräkning

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>				
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>		<i>not 18, 19</i>		
Aktiekapital		<i>not 20</i>		
Bundna reserver	30 700	30 700	30 700	30 700
Reservfond	71 392	71 704	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>102 092</b>	<b>102 404</b>	<b>98 862</b>	<b>98 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Dispositionsfond	58 008	57 983	58 008	57 983
Balanserad vinst	1 250	909	0	0
Årets resultat	9 955	10 954	11 024	10 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>69 213</b>	<b>69 846</b>	<b>69 032</b>	<b>68 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>171 305</b>	<b>172 250</b>	<b>167 894</b>	<b>167 770</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 458</b>	<b>4 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		<i>not 22</i>		
Mervärdeskatt i nyproduktion		<i>not 23</i>		
Fastighetslån	491	491	491	491
Latent skatteskuld	1 614 617	1 487 919	1 614 617	1 487 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 616 356</b>	<b>1 489 780</b>	<b>1 615 108</b>	<b>1 488 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	16 691	22 815	16 691	22 815
Leverantörsskulder	19 223	32 244	19 224	31 488
Skuld till dotterbolag	0	0	0	1 530
Övriga skulder	5 755	4 404	4 908	2 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 919	72 352	69 776	70 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>111 588</b>	<b>131 815</b>	<b>110 599</b>	<b>129 705</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 727 944</b>	<b>1 621 595</b>	<b>1 725 707</b>	<b>1 618 115</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 899 249</b>	<b>1 793 845</b>	<b>1 898 059</b>	<b>1 790 343</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>				
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>				
<i>Ställda panter</i>				
Fastighetsinteckningar	1 652 590	1 138 666	1 652 590	1 138 666
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Garantiförbindelser FASTIGO	1 013	959	802	753

## Finansieringsanalys

Belopp i 1 000-tal kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
<b>TILLFÖRDA MEDEL</b>				
<b>Från årets verksamhet, internt</b>				
Vinst	9 955	10 954	11 024	10 924
Upplösning av/avsättning till periodiseringsfond	-121	2	0	0
Avskrivning byggnader, anläggningar, fordon maskiner och inventarier	38 798	38 640	38 323	38 243
	<b>48 632</b>	<b>49 596</b>	<b>49 347</b>	<b>49 167</b>
Minskning av obligationer och aktier	0	10 202	0	10 202
Minskning långfristiga fordringar	3 268	598	3 268	598
Ökning långfristiga lån	392 000	267 488	392 000	267 488
Avyttring av anläggningstillgångar	1 844	102	1 369	102
Amortering överförd från kortfristig skuld	6 124	0	6 124	0
<b>Summa tillförda medel</b>	<b>451 868</b>	<b>327 986</b>	<b>452 108</b>	<b>327 557</b>
<b>ANVÄNDA MEDEL</b>				
Investering i byggnader, mark, anläggningar, fordon, maskiner och inventarier	104 763	46 351	104 288	46 161
Amortering av långfristiga lån	16 229	19 872	16 229	19 872
Amortering överförd till kortfristig skuld	0	840	0	840
Lösen av långfristiga lån	255 198	289 237	255 198	289 237
Ökning av långfristig fordran	70	0	70	0
Aktieutdelning	10 900	6 000	10 900	6 000
<b>Summa använda medel</b>	<b>387 160</b>	<b>362 300</b>	<b>386 685</b>	<b>362 110</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>64 708</b>	<b>-34 314</b>	<b>65 423</b>	<b>-34 553</b>
<b>SPECIFIKATION AV RÖRELSEKAPITALET'S FÖRÄNDRING</b>				
Ökning (+) / minskning (-) av likvida medel	43 057	-12 323	42 382	-12 598
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga fordringar	1 424	3 919	3 935	3 750
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga skulder	20 227	-25 910	19 106	-25 705
<b>Summa rörelsekapitalets förändring</b>	<b>64 708</b>	<b>-34 314</b>	<b>65 423</b>	<b>-34 553</b>

## Tilläggsupplysningar

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

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

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

Anläggningar har med tillämpande av samma metod som föregående år avskrivits med 6,6 % på anskaffningsvärdet på färdigställda anläggningar.

20-åriga underhålls-, energi- och reparationsåtgärder har i likhet med föregående år avskrivits enligt en 20-årig avskrivningsplan på anskaffningsvärdet.

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

Skattemässiga avskrivningar på byggnader har skett med 6.776.327 kr utöver bokfört belopp (ackumulerat 35.715.730 kr).

### FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### KONCERNREDOVISNING

Sollentunahem har ett helägt dotterbolag Turebergs Bygg & Måleri AB (TBM) org nr 556470-8039. Koncernredovisning är upprättad enligt förvärvsmetoden. Sollentunahem har under året köpt varor och tjänster för 10.980 kkr från dotterbolaget.

Motsvarande försäljning till dotterbolaget har varit 263 kkr.

Verksamheten i bolaget överfördes den 1 juni till Sollentunahem.

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

## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<b>NOT 1 HYROR</b>		
Bostäder	371 471	364 405
Lokaler	57 648	56 596
Garage	5 454	5 267
P-platser, övrigt	6 548	6 344
<b>Summa grundhyror</b>	<b>441 121</b>	<b>432 612</b>
<u>Avgår:</u>		
Egna lokaler	-7 241	-7 105
Egna parkeringsplatser	-631	-558
<b>Summa grundhyror netto</b>	<b>433 249</b>	<b>424 949</b>
<u>Avgår:</u>		
Hysesbortfall bostäder	-361	-693
Hysesbortfall övriga objekt	-3 821	-3 456
Underhållsrabatter	-3 044	-3 085
<b>Summa hyror</b>	<b>426 023</b>	<b>417 715</b>
<u>Avgår:</u>		
Uteblivna hyror, -reduceringar och evakueringskostnader i samband med förnyelse i Edsberg	-1 320	-1 759
<b>Summa totalhyror netto</b>	<b>424 703</b>	<b>415 956</b>
<u>Avgår i koncernen:</u>		
TBM:s förhyrda lokaler	-102	-313
<b>Summa koncernens hyresintäkter</b>	<b>424 601</b>	<b>415 643</b>
<b>NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Tekniska och administrativa förvaltningsuppdrag	4 531	4 357
Ersättningar från hyresgäster	2 331	2 369
Omsorgsintäkter	13 384	15 974
Övriga intäkter	5 050	2 987
Skattereduktion	4 868	5 411
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>30 164</b>	<b>31 098</b>
<u>Tillkommer i koncernen:</u>		
TBM:s externa försäljning netto	436	813
<b>Summa koncernens övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>30 600</b>	<b>31 911</b>



## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<b>NOT 3 DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer	17 848	20 073
Fastighetsskötsel	10 339	9 944
Inomhusstädning	7 537	7 354
Sophantering	6 708	7 110
Uppvärmningskostnader	45 695	45 618
Vattenavgifter	16 624	15 712
Elavgifter	12 482	12 142
Försäkringar	756	974
Bygg och måleri	4 940	0
Central- och distriktsorganisation *	11 312	10 520
Boservicekostnader	7 558	7 901
Hysesförluster	763	886
Avskrivna fordringar, juridiska åtgärder	717	965
Pantbrev, lagfartskostnader	10 347	3 670
Omsorg	1 711	1 985
Utredningar	946	2 879
Tomträttsavgäld, markavgifter, stämpelskatt	83	89
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>156 366</b>	<b>147 822</b>
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s driftkostnader	1 756	3 532
<i>Avgår i koncernen:</i>		
Reparationer utförda av TBM	-1 959	-3 971
<b>Summa koncernens driftkostnader</b>	<b>156 163</b>	<b>147 383</b>
* I beloppet ingår (exkl mervärdeskatt):		
<b>Revision</b>		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	80	80
Öhrlings Pricewaterhousecoopers	80	80
<b>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</b>		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	37	59
Öhrlings Pricewaterhousecoopers	105	109
<b>I koncernen</b>		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	100	100
Öhrlings Pricewaterhousecoopers	80	80
<b>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</b>		
Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB	55	77
Öhrlings Pricewaterhousecoopers	105	109

## Noter

		1999	1998	
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>				
<b>NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Företaget tillämpar lägenhetsunderhåll enligt rabattmodellen.				
Planerat lägenhetsunderhåll		11 474		19 130
Planerat gemensamt underhåll		21 981		25 174
Extra inre och yttre underhåll i förnyelsen		62 472		55 304
<b>Summa moderbolagets periodiska underhåll</b>		<b>95 927</b>		<b>99 608</b>
Därtill kommer underhåll som utförts av egen personal med 13.409 kkr, varav i planerat lägenhetsunderhåll med 5.103 kkr, gemensamt underhåll med 1.088 kkr samt underhåll i förnyelsen med 7.218 kkr.				
I koncernen reduceras med kostnader för underhåll köpt från TBM				
<b>Summa koncernens underhåll</b>		<b>-9 504</b>		<b>-21 992</b>
<b>NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>				
<b>Antalet anställda</b> i koncernen har under året varit 202 (208) st, varav 82 (85) st kvinnor.				
Antalet anställda i moderbolaget har varit 155 (160) st varav 81 (84) st kvinnor, och i TBM 47 (48) st varav 1 (1) kvinna.				
Den 1 juni övergick samtlig personal i TBM till att vara anställda i Sollentunahem.				
	Moderbolag	44 723	23 359 (7 165)	42 260 18 542 (3 404)
	Dotterföretag	5 324	2 183 (226)	11 673 4 668 (401)
	<b>Koncernen Totalt</b>	<b>50 047</b>	<b>25 542</b> (7 391)*	<b>53 933</b> <b>23 210</b> (3 804)*
<b>Löner m.m. fördelar</b> sig mellan styrelse och VD samt övriga anställda på följande sätt:				
Företaget tillämpar allmän pensionsplan via SPP för samtliga anställda inklusive VD.				
Inga andra avtal utöver vad som följer av kollektivavtal finns om avgångsvederlag mm för styrelseledamöter, VD eller andra personer i företagsledningen. VD har rätt till full pension om han så begär från 63 års ålder.				
	Moderbolag	1 038	43 684	939 41 321
	Dotterföretag	0	5 324	0 11 673
	<b>Koncernen Totalt</b>	<b>1 038</b>	<b>49 008</b>	<b>939</b> <b>52 994</b>
* Av <b>Moderbolagets</b> och <b>Koncernens</b> pensionskostnader avser 148.539 (f.å. 307.318) kronor gruppen styrelse och VD.				

## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<b>NOT 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	5 488	5 526
Byggnader: byggnader	25 828	25 660
anläggningar	4 245	4 295
underhålls-, energi- och reparationsåtgärder	2 375	2 375
hyresgäststyrda investeringar	386	386
Sålda anläggningstillgångar	0	212
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>38 322</b>	<b>38 454</b>
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s avskrivningar	3	397
<b>Summa koncernens avskrivningar</b>	<b>38 325</b>	<b>38 851</b>
<b>NOT 7 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Ränta på reversfordringar	128	441
Ränta på obligationer	40	750
<b>Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>168</b>	<b>1 191</b>
<b>NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER</b>		
Kapitalplaceringar	2 807	4 704
Obligationer	126	0
Ränta transaktionskonton etc	784	622
Reavinst aktier och obligationer	39	0
<b>Summa övriga ränteintäkter</b>	<b>3 756</b>	<b>5 326</b>
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Ränta på TBM:s rörelsemedel	116	126
<b>Summa koncernens övriga ränteintäkter</b>	<b>3 872</b>	<b>5 452</b>
<b>NOT 9 SKATT</b>		
Skatt i moderbolaget	0	0
Latent skatt i moderbolaget	0	0
<b>Summa skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
Latent skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-121	2
TBM:s skatt på näringsverksamhet	0	8
<b>Summa koncernens skatt</b>	<b>-121</b>	<b>10</b>

## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<b>NOT 10 BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 931 016	1 932 215
Investering	37 621	323
Reducering genom investeringsbidrag 1999, momsutplösen 1998	-4 104	-1 522
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 964 533</b>	<b>1 931 016</b>
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-1 104	-828
Årets avskrivning	-276	-276
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>17 042</b>	<b>17 318</b>
Ingående avskrivningar	502 334	469 894
Årets avskrivningar	32 558	32 440
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>534 892</b>	<b>502 334</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>1 446 683</b>	<b>1 446 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	111 093	111 093
Investering	6 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 218</b>	<b>111 093</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>1 563 901</b>	<b>1 557 093</b>
<i>Tillkommer i koncernen:</i>		
TBM:s värde netto	0	15
<b>Summa koncernens byggnader och mark</b>	<b>1 563 901</b>	<b>1 557 108</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 183 737	1 190 018
mark	285 264	284 786
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>1 469 001</b>	<b>1 474 804</b>
<b>NOT 11 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 960	43 466
Inköp	7 466	5 380
Försäljning/utrangering	-2 710	-1 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 716</b>	<b>46 960</b>
Ingående avskrivningar	36 840	32 371
Försäljning/utrangering	-2 253	-1 057
Årets avskrivningar	5 488	5 526
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>40 075</b>	<b>36 840</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>11 641</b>	<b>10 120</b>
<i>Fortsättning på nästa sida</i>		



## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<i>Fortsättning från föregående sida</i>		
<u>Tillkommer i koncernen:</u>		
TBM:s netto	0	461
<b>Summa koncernens inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>11 641</b>	<b>10 581</b>
<b>NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 397	37 213
Investering	56 268	41 184
<b>Summa pågående nyanläggningar</b>	<b>134 665</b>	<b>78 397</b>
<b>NOT 13 AKTIER I DOTTERBOLAG</b>		
Turebergs Bygg och Måleri AB org nr 556470-8039		
100 aktier a' nominellt 1.000 kr	50	50
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
SABO Byggnadsförsäkringar AB 90 st aktier á nominellt 1.000 kr, marknadsvärde = 0	0	0
Boplats Stockholm AB 10 st aktier á nominellt 1.000 kr, marknadsvärde = 0	0	0
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Varav skattefordran	5 255	3 133
<u>Tillkommer i koncernen:</u>		
TBM:s skattefordran	288	281
<b>NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Varav räntebidrag	4 827	6 424
investeringsbidrag	4 289	5 412
<b>NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
<b>Bokfört värde</b>		
Börsaktier	13 874	-
Räntebärande värdepapper	120 354	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>134 228</b>	<b>-</b>
<i>Fortsättning på nästa sida</i>		

## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<i>Fortsättning från föregående sida</i>		
<u>Tillkommer i koncernen:</u>		
TBM:s räntebärande värdepapper	1 982	-
<b>Summa koncernens bokförda värde</b>	<b>136 210</b>	-
<u>Marknadsvärde</u>		
Börsaktier	15 441	-
Räntebärande värdepapper	120 458	-
<b>Summa marknadsvärde</b>	<b>135 899</b>	-
<u>Tillkommer i koncernen:</u>		
TBM:s räntebärande värdepapper	1 977	-
<b>Summa koncernens marknadsvärde</b>	<b>137 876</b>	-

## NOT 18 EGET KAPITAL, KONCERNEN

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER
Belopp vid årets ingång	30 700	71 704	69 846
Utdelning			-10 900
Fördelning av reservationer		-312	312
Årets koncernresultat			9 955
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 700</b>	<b>71 392</b>	<b>69 213</b>

## NOT 19 EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

	RESERVFOND	DISPOSITIONSFOND	BALANSERAT RESULTAT
Belopp vid årets ingång	68 162	57 983	10 925
Utdelning			-10 900
Avsättning dispositionsfond		25	-25
Årets resultat			11 024
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 162</b>	<b>58 008</b>	<b>11 024</b>

## NOT 20 AKTIEKAPITAL

30.700 aktier á nominellt 1.000 kr	30 700	30 700
<b>Summa aktiekapital</b>	<b>30 700</b>	<b>30 700</b>

## NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 1995	2 991	2 991
Avsatt taxering 1998	1 467	1 467
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>4 458</b>	<b>4 458</b>

## Noter

	1999	1998
<i>Belopp i 1 000-tal kronor</i>		
<b>NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
För de totala långfristiga skulderna har företaget ställt följande säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	1 652 590	1 138 66
Kommunal borgen	0	484 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 652 590</b>	<b>1 623 543</b>
Av de långfristiga skulderna har 234.187 kkr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.		
<b>NOT 23 MERVÄRDESKATT I NYPRODUKTION</b>		
Mervärdeskatt från nyproduktion av momsregistrerade lokaler. Halva beloppet löses upp efter 3 år och resten efter ytterligare 3 år. Upplöst belopp används till att minska ifrågavarande fastigheters anskaffningsvärde.		
<b>NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Varav förskottsbetalda hyror	23 354	21 960
upplupna ej förfallna räntor	12 599	17 227
Sollentuna den 17 februari 2000		
Thore Flygel /Ordförande	Curt Berglund/1:e vice ordförande	Jan-Erik Zetterlund/2:e vice ordförande
Tord Olofsson	Sture Pettersson	Mats Linder
Svante Hag	Ronny Bergström	Hans Jakobsson
	Ronnie Andersson/Verkställande direktör	
Min revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2000		
Bengt Beergrehn Auktoriserad revisor		

## Femårsöversikt

	1999	1998	1997	1996	1995
<i>avser moderbolaget där ej annat anges</i>					
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Hysesintäkter, netto	425	416	404	385	364
Övriga rörelseintäkter	30	31	30	29	28
<b>Nettoomsättning</b>	<b>455</b>	<b>447</b>	<b>434</b>	<b>414</b>	<b>392</b>
Driftkostnader	-235	-215	-204	-206	-195
Underhållskostnader	-96	-100	-91	-67	-66
Fastighetsskatt	-17	-19	-19	-21	-17
Avskrivningar	-38	-38	-37	-35	-32
<b>Rörelseresultat</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>82</b>
Finansnetto	-60	-66	-63	-78	-77
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
Bokslutsdispositioner och skatt	2	2	-3	2	0
<b>Årets resultat</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Anläggningstillgångar	1712	1 651	1 656	1 685	1 571
Omsättningstillgångar	186	139	148	85	76
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 898</b>	<b>1 790</b>	<b>1 804</b>	<b>1 770</b>	<b>1 647</b>
Eget kapital	171	171	166	150	143
Långfristiga skulder	1 616	1 489	1 534	1 501	1 425
Kortfristiga skulder	111	130	104	119	79
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 898</b>	<b>1 790</b>	<b>1 804</b>	<b>1 770</b>	<b>1 647</b>
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>					
Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	468 624	469 720	469 622	469 253	467 115
Lokalyta, m <sup>2</sup> , netto	81 328	82 314	81 561	80 042	74 782
Antal lägenheter	6 815 <sup>(1)</sup>	6 840	6 837	6 831	6 792
lokaler	913	927	907	870	773
garage, bilplatser	4 397	4 425	4 396	4 417	3 748
Fastigheternas bokförda värde, mkr	1 564	1 557	1 591	1 625	1 467
Fastigheternas taxeringsvärde, mkr	1 469	1 475	1 441	1 591	1 675
<sup>(1)</sup> Ytterligare 65 lägenheter blockuthyrs som lokal					



## Femårsöversikt

		1999	1998	1997	1996	1995
<b>LÖNSAMHET</b>						
Driftnetto, mkr	1)	178,8	176,6	178,9	170,5	170,0
Förvaltningsresultat, mkr	2)	82,5	68,0	54,1	49,2	48,9
Årets resultat, mkr	3)	11,0	10,9	17,3	9,0	5,3
Direktavkastning, %	4)	11,5	11,1	11,0	11,6	13,8
Avkastning på eget kapital, %	5)	20,5	19,0	17,4	15,8	15,7
Avkastning på totalt kapital, %	6)	9,3	9,7	10,1	10,9	11,9
<b>RISKBEDÖMNING</b>						
Räntetäckningsgrad, %	7)	218	193	180	167	168
Räntebidrag, mkr		37	46	50	54	53
Räntebidragsberoende, %	8)	9,1	11,2	12,3	13,6	13,8
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,1	0,2	0,4	0,3	0,5
Vakansgrad lokaler, %	9)	4,2	2,5	5,4	4,6	4,8
Avflyttningsfrekvens, %	10)	6,7	7,8	8,1	8,0	8,9
<b>KAPITAL OCH FINANSIERING</b>						
Likviditet, %	11)	167,6	106,9	142,3	71,4	96,2
Soliditet, synlig %	12)	9,0	9,6	9,2	8,5	8,7
Soliditet, justerad %	13)	35,9	36,8	31,1	25,5	28,7
Skuldsättningsgrad	14)	9,5	8,8	9,4	10,2	10,0
Bruttolåneränta, %	15)	6,4	7,8	8,5	9,3	10,1
Nettolåneränta, %	16)	4,1	4,8	5,2	5,7	6,2
<b>FÖRVALTNING</b>						
Hyra bostäder/m <sup>2</sup>	17)	790	774	753	729	706
Hyra lokaler/m <sup>2</sup>	18)	620	601	608	589	599
Driftkostnader/m <sup>2</sup>	19)	418	381	363	368	353
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	20)	60	79	86	66	59
Driftnetto/m <sup>2</sup>	21)	318	314	318	305	308
<b>PERSONAL</b>						
Medelantal anställda	22)	155	160	161	162	165
Medelantal anställda, koncernen	23)	202	208	208	209	213

## Femårsöversikt – förklaringar

1)	Driftnetto	Nettoomsättning minus driftkostnader, underhåll och fastighetskostnader. Posterna är rensade för icke fastighetsanknutna kostnader och extra underhåll i förnyelsen
2)	Förvalningsresultat	Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
3)	Årets resultat	Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt
4)	Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter
5)	Avkastning Eget Kapital	Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital. Värdena är justerade för historiska effekter av poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
6)	Avkastning Totalt Kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomsättning. Värdena är justerade för historiska effekter av poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
7)	Räntetäckningsgrad	Driftnetto, räntebidrag och finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden
8)	Räntebidragsberoende	Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder
9)	Vakansgrad	Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran
10)	Avflyttningsfrekvens	Antal avflyttningar (exklusive överlåtelse, interna byten, dödsbo och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter
11)	Likviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
12)	Soliditet, synlig	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital
13)	Soliditet, justerad	Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde
14)	Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital
15)	Bruttolåneränta	Räntekostnader exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
16)	Nettolåneränta	Räntekostnader inklusive 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)	Driftkostnader/m <sup>2</sup>	Driftkostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
20)	Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	Underhållskostnader (exklusive extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
21)	Driftnetto/m <sup>2</sup>	Enligt punkt 1 ovan per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
22)	Medelantal anställda	Medelantal årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN's definition
23)	Medelantal anställda, koncernen	Medelantal årsarbetare i koncernen (moderbolaget inklusive helägda dotterbolaget Turebergs Bygg och Måleri AB)

## Sollentunahems lägenheter

Våra områden från norr till söder	Färdig- ställt	För- nyelse- år	1 rok	2 rok	3 rok	4rok	5rok	Grupp- boende	Totalt	Medelhyra kr/m <sup>2</sup>	Uthyr- ningsbar bostads- yta/m <sup>2</sup>	Bokfört värde, fastigheter och mark kkr
<b>Rotsunda</b>												
23 Rotsunda I	1949	1995	9	164	59	-	-		232	890	13 255	81 007
20 Rotsunda II	1957	1995	16	2	26	19	1		64	918	4 059	(1)
37 Rotsunda III	1980		-	5	6	21	7		39	753	3 917	10 101
<b>Rotebro</b>												
36 Rotebro C	1977	1996 <sup>(2)</sup>	102	231	256	55	-	26	670	742	45 595	123 642
<b>Rotsunda gård</b>												
40 Rotstocken	1986		-	18	27	52	3		100	874	9 079	54 924
41 Rotfrukten	1990		-	70	56	14	-		140	871	11 460	99 566
42 Rotsunda gård 3 & 4	1990		-	18	106	18	9		151	891	11 947	145 947
<b>Norrviken</b>												
38 Sollentunaholm	1981		6	24	30	63	-		123	806	10 476	48 330
39 Norrviken C	1984		10	86	41	5	2		144	813	10 115	64 823
78 Norrgården		<sup>(3)</sup>										
<b>Viby</b>												
44 Viby gård	1993		-	25	44	13	4		86	995	6 976	85 846
<b>Edsberg</b>												
27 Edsberg I	1957	Pågår	96	336	107	6	-		545	785	31 075	8 748
29 Edsberg II	1963	1996	209	134	460	227	-		1 030	790	70 081	216 765
30 Edsberg C	1964	1996	13	4	12	-	-		29	693	1 514	7 226
43 Edsberg (ej senior)	1994		3	63	32	28	5		131	961	11 833	156 600
43 Edsberg, senior	1994		5	12	5	-	-		22	<sup>(4)</sup>	<sup>(4)</sup>	<sup>(4)</sup>
<b>Häggvik</b>												
21 Skälby	1950	1995	32	116	44	4	2		198	873	11 201	52 263
22 Sångaren 6	1948	1994	-	4	4	4	-		12	875	926	4 538
24 Spaden	1951	1996	12	91	19	9	-		131	867	7 868	24 413
25 Skopan	1952	1995	2	3	2	8	-		15	863	1 160	7 373
28 Häggvik C	1958		13	34	75	6	2		130	691	8 441	3 894
31 Släggan	1966		19	6	163	-	11		199	708	15 179	8 209
46 Spaden, senior	1995		9	23	11	4	-	25 <sup>(5)</sup>	72	993	3 184	44 888
76 Sångaren 7	1948	1994	2	16	-	-	-		18	861	1 005	7 269
<b>Tureberg</b>												
34 Turebergs gård	1969		32	73	304	47	23		479	737	40 652	51 239
35 Servicehuset	1972		353	256	329	193	10		1141	796	68 821	95 670
<b>Helenelund</b>												
26 Korgen & Krönet	1954		9	31	-	-	-		40	700	2082	438
32 Hoppet	1967		25	27	92	22	-		166	721	12 676	7 190
33 Helenelund C	1971		51	106	480	77	-		714	723	52 676	49 939
48 Lenalundsgården	1999							40 <sup>(5)</sup>	40			39 475
77 Hemgården	1950	1980	1	9	8	1	-		19	776	1 371	2 194
<b>Summa</b>			<b>1 029</b>	<b>1 987</b>	<b>2 798</b>	<b>896</b>	<b>79</b>	<b>91</b>	<b>6 880</b>	<b>790</b>	<b>468 624</b>	<b>1 502 515</b>

(1) Ingår i område 23 Rotsunda I

(2) Förnyelsen avser gruppboendet

(3) Äldreboende under ombyggnad, inflyttning varen 2000

(4) Ingår i område 43 Edsberg

(5) Blockuthyrs som lokal, ingår ej i uthyrningsbar bostadsyta



AB Sollentunahem  
Box 6059  
192 06 Sollentuna

