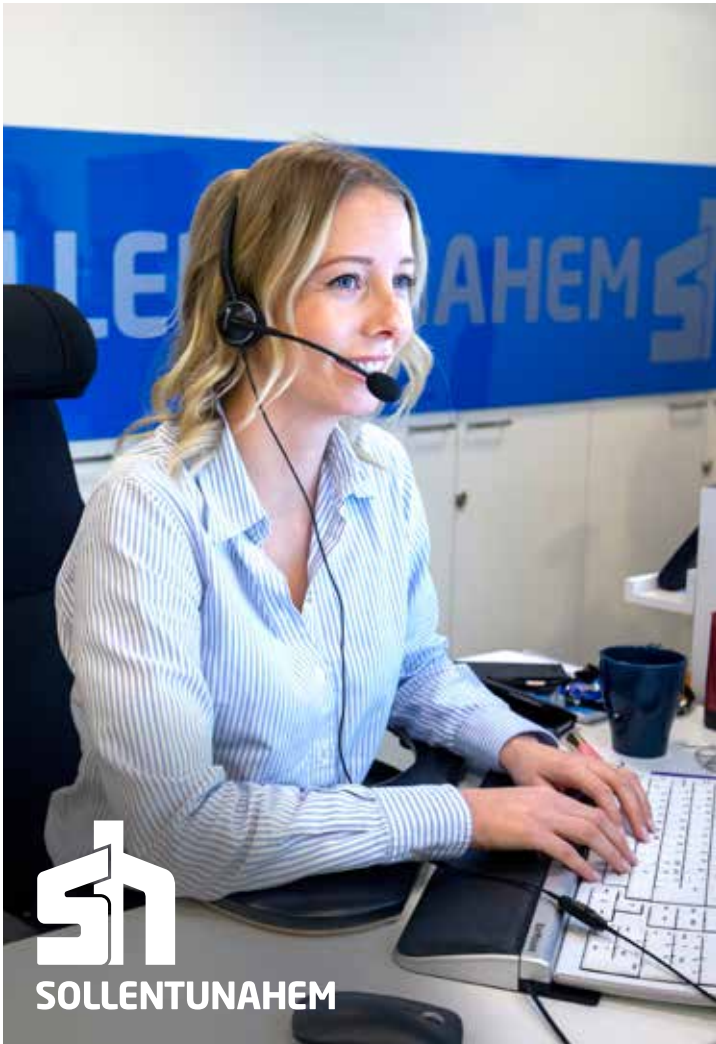




# Årsredovisning 2018



## Eftertraktade hyresrätter

### Vår affärsidé

Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.

### Vår vision

Vi gör var dag bättre.

### Våra värdeord

Affärsmässighet, omtanke och engagemang.

### Våra kunder

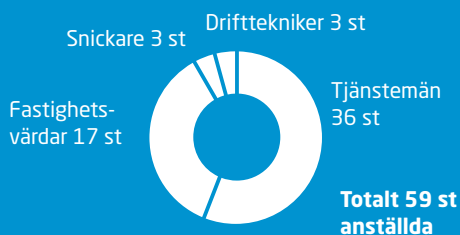
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

### Vårt erbjudande

- prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- lokaler som komplement till våra bostadsområden

### Kort om oss

- Vi förvaltar 5 740 lägenheter, 197 lokaler och 2 640 garage- och parkeringsplatser
- Under 2018 omsatte Sollentunahem 419 miljoner kronor och resultatet blev 25 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2018 var 1 270 kronor per kvadratmeter och år



# Innehåll

Vd har ordet	3
Ledning	7
Styrelse	7
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändringar i eget kapital	12
Noter	13
Revisionsberättelse	20
Granskningsrapport	22
Lägenheter och lokaler	24



# Vd har ordet

**Med ett gott ekonomiskt resultat, flera nya hållbarhetsinitiativ och en kraftfull förändringsagenda är Sollentunahem redo för nystart efter en framgångsrikt genomförd delning av bolaget. Vi ska fortsätta det strukturerade kvalitets- och utvecklingsarbete vi inledde under 2018 inom fyra strategiska fokusområden. Dessutom har vi omfattande ägardirektiv som både utmanar och utvecklar.**

Verksamhetsåret 2018 präglades av att Sollentunahem delades i fem nya bolag. Men det var inte enbart själva delningen, vilken registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti, som gjorde att ett nytt Sollentunahem bildades. Den genomlysning vi gjorde inför fissionen gav insikter om ett antal utmaningar inom verksamhetsområden som är grundläggande för att vi ska nå våra långsiktiga mål. Fyra strategiska fokusområden identifierades och vi arbetade fram en omfattande handlingsplan under hösten 2018. Våra fokusområden kommer att vara i centrum under 2019:

- Säkerställa balans och kvalitet i projektportföljen för framtida nybyggnation och större underhållsprojekt.
- Kvalitetssäkra rutiner och processer för arbetet med fastighetsägaransvaret, för att bättre möta såväl formella myndighetskrav som kundernas och våra egna krav på underhåll av fastighetsbeståndet.
- Öka omfattningen av ekonomistyrning och graden av uppföljning, för att optimera förvaltningen av både systerbolagens och vår egen verksamhet samt skapa förutsättningar för effektiviseringar och kostnadsbesparingar.
- Införa en kundtjänst, som ger våra kunder ”en väg in” och oss själva en bättre struktur för både återkoppling och uppföljning.

Samtidigt händer en hel del i vår omvärld som påverkar oss och som vi behöver ha med i översynen av våra långsiktiga strategiska mål. Inte minst har nybyggnationen minskat avsevärt, då efterfrågan av nybyggda bostadsrätter har bromsat in. Konjunkturen ser ut att mattas av samtidigt som Riksbankens reporänta har höjts. Det kan tyckas gynna hyresrätten, men efterfrågan på nybyggda hyresrätter får inte tas för given.

När jag ser tillbaka på 2018 blir jag stolt över att vi trots ett krävande arbete med delningsprocessen har kunnat hålla god nivå på våra tjänster. Fastighetsvärdarna och andra medarbetare i direktkontakt med kunderna har målmedvetet fortsatt att leverera god service, samtidigt som många av oss andra har arbetat hårt med delningsprocessen och fokusområdena. Även informationsarbetet i samband med årets många förändringar för kunder och medarbetare har fungerat bra.

Jag är också stolt över vårt framgångsrika arbete inom energistyrning och energibesparing, något vi arbetat fokuserat med sedan 2008. De första åren handlade mycket om investeringar i installationer, medan vi nu mer optimerar genom finjusteringar och noggrann uppföljning. Under året har vi skrivit på Allmännyttans upprop ”Klimatinitiativet”, med högt ställda mål att sänka energi-användningen med 30 procent och vara helt fossilfria år 2030. Hållbarhet är ett område där vi aldrig kan tillåta oss att luta oss tillbaka, aldrig säga ”nu är vi färdiga”. I vår hållbarhetsredovisning redovisas flera andra initiativ som vi har tagit under året.

**” Jag är stolt över att vi trots ett krävande arbete med delningsprocessen har kunnat hålla god nivå på våra tjänster. Vi har målmedvetet fortsatt att leverera god service, samtidigt som vi arbetat hårt med delningsprocessen och fokusområdena. ”**



2018 års resultat uppgick till 25 mnkr, ett gott resultat med låga finansiella kostnader efter ett annars utmanande år. Det skapar bra förutsättningar för att möta kommande utmaningar där inte minst nybyggnation kommer att innebära ökade kostnader för lån och räntor.

Nya Sollentunahem AB står således på en stabil grund för verksamhetsåret 2019 och framåt. Vi behåller förvaltningsansvaret för tre av våra systerbolag ännu några år, vilket ger synergieffekter. Samtidigt har vi detaljerade handlingsplaner för det fortsatta utvecklingsarbetet och en ny organisation på plats. Till detta kommer rekrytering av ett antal nya medarbetare. Vi behöver bli fler, som en följd av dels våra satsningar inom boendesocialt arbete och nyproduktion, dels våra ambitioner inom de fyra fokusområdena. Personalomsättningen var högre än normalt 2018, dels till följd av pensionsavgångar men också som en effekt av vårt förändringsarbete. Det är givetvis tråkigt när uppskattade medarbetare lämnar företaget, men nu ser vi fram emot att hälsa nya kollegor välkomna att bidra med nya idéer om hur Sollentunahem kan utvecklas ytterligare.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare som arbetat hårt under året för att med stort engagemang och med omtanke om våra kunder öka affärsmässigheten och utveckla bolaget för framtiden. Under 2019 ska vi ta fler stora steg mot ett ännu mer kundfokuserat och spänstigt Sollentunahem.

Martin Lindfors, vd

” 2018 års resultat uppgick till 25 mnkr, ett gott resultat med låga finansiella kostnader efter ett annars utmanande år. Det skapar bra förutsättningar för att möta kommande utmaningar. ”









# Ledning

Sollentunahems organisation består av fem avdelningar och en vd-stab.

## Förvaltningsavdelningen

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

## Kundcenter

Ansvarar för uthyrning av bostäder och lokaler samt reception och kontorservice. Under 2019 ska vi inom denna avdelning införa en kundtjänst.

## Fastighetsutvecklingsavdelningen

Ansvarar för nyproduktion och större ROT-projekt.

## Ekonomiavdelningen

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresfakturering.

## Affärsstöd

Ansvarar för juridik, upphandling, kommunikation och IT-samordning.

## Vd-staben

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för HR-frågor.



**Martin Lindfors**  
Vd



**Karin Aita**  
HR-ansvarig



**Frank Hagberg**  
CFO



**Christer Legnerfält**  
Bolagsjurist och  
affärsstödschef



**Maria Lindblom**  
Kundcenterchef



**Lena Messing**  
Vd-assistent

# Styrelse

Sollentunahems styrelse består av sex ledamöter och sex suppleanter. Styrelsen har utsetts av Sollentuna kommunfullmäktige för perioden från den 1 januari 2019 intill årsstämman 2020. Årsstämma 2019 hålls den 8 april.



**Maria Stockhaus**  
Ordförande



**Hanna Clerkestam**  
1:e vice ordförande



**Seppo Karmitsa**  
Ledamot



**Mi Irveld**  
Ledamot



**Tahir Qureshi**  
Ledamot



**Tomas Franzén**  
Suppleant



**Anders B Lundberg**  
Suppleant



**Bengt Wånggren**  
Suppleant



**Tommy Smedberg**  
Suppleant

Ej medverkande på bild är  
**Katarina Roa Godoy** 2:e vice  
ordförande, **Björn Dellås** suppleant  
och **Per Wångstedt** suppleant.

Under 2018 bestod styrelsen av fyra ledamöter: Maria Stockhaus (ordförande), Hanna Clerkestam (1:e vice ordförande), Julia Mäkitalo Blent (2:e vice ordförande) och Seppo Karmitsa samt fyra suppleanter: Folke Anger, Ulf Zettervall, Kjell Ericson och Tahir Qureshi.

# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Sollentunahem AB (org. nr 559087-2445) för år 2018.

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Sollentunahem AB ägs till 100 procent av Sollentuna Stadshus AB (org. nr 559087-2460) som i sin tur ägs till 100 procent av Sollentuna kommun. Bolaget har säte i Sollentuna kommun.

Aktiekapitalet uppgår till 350,3 miljoner kronor, där samtliga 350 300 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget.

### INTRASSEORGANISATIONER

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

### AFFÄRSIDÉ

Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Bolaget bedrev inte någon verksamhet under 2017. Under året har en fission av AB Sollentunahem genomförts, där det gamla bolagets tillgångar och skulder delades upp mellan fem bolag varav ett är Sollentunahem AB. Detta enligt den delningsplan som beslutades om i maj 2017 och som slutligen godkändes av Bolagsverket i augusti 2018. Delningen är fullständigt genomförd vid upprättandet av denna årsredovisning, och bolagets resultat- och balansräkning avspeglar verksamheten för hela året 2018.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### MARKNAD

Total uthyrningsbar yta i Sollentunahem AB per den 31 december 2018 uppgår till 301 192 m<sup>2</sup> varav lokaler utgör 43 174 m<sup>2</sup>.

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2018 till 98,68 procent. Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 3,3 procent. Total omflyttning uppgår till i snitt 15,8 procent.

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 55 333 personer (43 050 personer 2017) anmälda, varav

3 966 personer (3 480 personer 2017) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2018 höjdes lägenhetshyrorna med i snitt 0,9 procent från och med den 1 januari. Hyresförhandling avseende 2019 resulterade i en höjning om 1,35 procent i genomsnitt.

Lokalerna i beståndet (14,33 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2018 en uthyrningsgrad om 88,89 procent.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 3 714 lägenheter, 197 lokaler samt 2 640 garage- och parkeringsplatser.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av NAI Svefa per den 31 december 2018. Fastigheterna bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 5,9 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 1,9 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,0 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

### RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 25,0 miljoner kronor jämfört med 0 miljoner kronor föregående år.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 17,0 miljoner kronor.

### FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,3 miljarder kronor (0,0 miljarder 2017). Genomsnittsräntan för året uppgår till 1,0 procent. Lånen säkerställs mot kommunal borgen samt med pantbrev.

Företagets finansiering sker i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy, som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering samt motparter. För att uppnå effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, ränteswappar.

Bolagets checkkredit uppgår till 75,0 miljoner kronor, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,86 år och räntebindningen till 2,05 år på befintliga lån.



## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen är mycket stor och vi ser i dag inga risker för vakanser i det befintliga bostadsbeståndet. Det är dock av yttersta vikt att noggrant analysera efterfrågan och betalningsviljan inför kommande nyproduktion, då utbudet av nya lägenheter med högre nyproduktionshyra är i balans med efterfrågan både i ett flertal tillväxtkommuner i landet men också i Storstockholm.

Sollentunahem har under de senaste åren satsat alltmer på nyproduktion och den utvecklingen kommer att fortsätta. Bygghandeln är överhettad och tillgången på mark är starkt begränsad, men amorteringskrav och plötslig nedgång på ägandemarknaden kan medföra en bättre balans, om än med större osäkerhet i analys av marknadens utveckling.

Inom vissa yrkesgrupper har det blivit allt svårare att rekrytera och behålla kompetent personal, både för oss själva och för våra leverantörer. Vi arbetar aktivt med att stärka varumärket och att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna möta den utmaningen.

Räntenivån anses ha nått sin botten, så också för Sollentunahem. De nya regler för begränsade ränteavdrag som införts 2019 kan komma att påverka fastighetsbolagens lönsamhet framgent. Hur finansieringen av kommande nyproduktion löses blir därför extra viktigt för bolaget och kommunkoncernen, där ett tätare samarbete med gemensam strategi blir avgörande.

## HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT 6 KAP ÅRL

Bolaget har valt att upprätta en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6:10, skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6:12–14 är publicerad på bolagets hemsida under [www.sollentunahem.se/hallbarhetsrapport](http://www.sollentunahem.se/hallbarhetsrapport).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	418 583	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54 756	-
Avkastning på eget kapital (%)	2,96	-
Balansomslutning (tkr)	2 221 302	-
Soliditet, synlig (%)	38,0	-
Antal anställda	59	-

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR SOLLENTUNAHEM AB

Till årsstämmans förfogande står:

	Kronor
Balanserat resultat	407 299 232
Årets resultat	25 028 742
<b>Totalt</b>	<b>432 327 974</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	5 184 000
Att balansera i ny räkning	427 143 974
<b>Totalt</b>	<b>432 327 974</b>

## STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (14,8 KR/AKTIE)

Styrelsen i Sollentunahem AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 8 april 2019 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 5 184 000 kronor, varav 0 kronor avser utdelning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i Sollentunahem AB uppgår till 432 328 023 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd. Med hänsyn till det egna kapitalet i Sollentunahem AB anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna Stadshus AB:s hemställan om en utdelning om 5 184 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018	2017
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	3,4	368 761	-
Övriga förvaltningsintäkter	5	49 822	-
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>418 583</b>	-
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	4,6,7,8	-223 233	-
Underhållskostnader	9	-29 048	-
Fastighetsskatt		-7 532	-
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>158 770</b>	-
Av- och nedskrivningar	10	-70 849	-
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>87 921</b>	-
Lönekostnader		-5 503	-
TM		-449	-
Revision (hämtas)		-478	-
Central administration Vd-stab (hämtas)		-11 149	-
Centrala administration och försäljningskostnader	6,11,12	-17 579	-
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>70 342</b>	-
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	97	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 683	-
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>54 756</b>	-
Bokslutsdispositioner	14	-19 094	-
Årets skatt	15	-10 633	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>25 029</b>	-



# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	2 000 790	-
Inventarier	17	31 358	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	18	20 762	-
Andra långfristiga fordringar	19	40	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 052 950</b>	<b>-</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		417	-
Koncerninterna fordringar		13 763	-
Övriga fordringar	20	30 937	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 337	-
Kassa och bank	22	118 898	50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>168 352</b>	<b>50</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 221 302</b>	<b>50</b>

Belopp i tkr	Not	2018	2017
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		350 300	50
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	23	407 299	-
Årets resultat		25 029	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>782 628</b>	<b>50</b>
Obeskattade reserver	24	78 935	-
Avsättningar	25	523	-
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	26, 28	1 014 450	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	255 000	-
Leverantörsskulder		20 631	-
Skatteskulder		4 069	-
Koncerninterna skulder		28 213	-
Övriga skulder	27	2 964	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	33 890	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 767</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 221 302</b>	<b>50</b>

## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>
Tillfört kapital fission	350 250	407 299	-	757 549
Årets resultat	-	-	25 029	25 029
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>350 300</b>	<b>407 299</b>	<b>25 029</b>	<b>782 628</b>



# Noter

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Sollentunahem AB, organisationsnummer 559087-2445, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sollentuna kommun. Adressen till huvudkontoret är Box 6059, 192 06 Sollentuna.

Moderföretag i den största koncernen som Sollentunahem AB är dotterföretag till är Sollentuna Stadshus AB, organisationsnummer 559087-2460, med säte i Sollentuna kommun.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på värderarnas erfarenheter av jämförbara fastigheter.

### Intäktsredovisning

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

### Leasingavtal

#### *Företaget som leasegivare*

Företaget är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden. Se vidare not 3.

#### *Företaget som leasetagare*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 8.

### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda. I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

**Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar och nedskrivningar, samt med tillägg för uppskrivningar, baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. Anläggningstillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

**Följande avskrivningstider tillämpas**

	Antal år
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
EI	40
Inre ytskikt och vitvaror	15
Fasad	40-60
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	30-45
Ventilation	25
Transport	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Inventarier	5
Vindkraftverk	25

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

**Finansiella instrument**

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för swappar netto redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet och säkringsredovisning tillämpas.

**Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.



**NOT 3 HYRESINTÄKTER**

Tkr	2018	2017
Bostäder	321 317	-
Lokaler	33 502	-
Övrigt	13 941	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>368 761</b>	-

**Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av bostäder, lokaler, garage- och p-platser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till fem år, men även längre avtal förekommer. Hyresavtal avseende bostäder, garage- och p-platser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för kommersiella lokaler.

**Leasegivare, hyresintäkter**

Tkr	2018	2017
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	23 116	-
Avtalade intäkter med betalning mellan två och fem år	37 762	-
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 878</b>	-

Företaget har under 2018 ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Typ	kr/kvm	
Butik	1 306	-
Kontor	1 315	-
Förskola	1 736	-

Företaget har fyra (fyra) leasingavtal med variabla avgifter (omsättningshyra) som ingår i räkenskapsårets resultat, totalt 2 972 tkr.

**NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom samma koncern	39,5%	-
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	12,9%	-

**NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

Tkr	2018	2017
Övriga förvaltningsuppdrag	37 304	-
Försäkringsersättningar	5 213	-
Återvunna fordringar	350	-
Ersättningar från hyresgäster	3 243	-
Övriga sidointäkter	3 711	-
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>49 822</b>	-

**NOT 6 PERSONAL**

Medelantalet anställda under året har varit 57 st (21 kvinnor och 36 män). Antalet anställda vid årets slut var 59 st, varav 24 st kvinnor.

Tkr	2018	2017
Löner och andra ersättningar	31 197	-
Sociala kostnader:	14 557	-
varav pensionskostnader	3 982	-
varav pensionskostnader för styrelse och vd	121	-

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och vd med	1 889	-
övriga anställda med	29 308	-

Företaget tillämpar allmän pensionsplan via Alecta för anställda tjänstemän inklusive vd och avtalspension SAF-LO för arbetare. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader; vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på ytterligare sex månader, ej avräkningsbart mot andra inkomster.

Styrelsen bestod 2018-12-31 av tre kvinnor och en man.

Företagets ledningsgrupp bestod 2018-12-31 av två kvinnor och fyra män.

**NOT 7 DRIFTKOSTNADER**

Tkr	2018	2017
Fastighetsskötsel	-28 277	-
Reparationer	-36 079	-
El	-11 650	-
Vatten	-10 743	-
Sopor	-8 125	-
Fjärrvärme och fjärrkyla	-28 475	-
Tomträttsavgäld	-724	-
Fastighetsförsäkring	-3 036	-
Kabel-tv	-1 396	-
Hyres- och kundförluster	-267	-
Fastighetsanknuten administration	-78 087	-
Övriga driftkostnader	-16 374	-
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-223 233</b>	-

**NOT 8 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE****Operationell leasing**

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, kontorsmaskiner och fastighetstillbehör. Tabellen nedan visar kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår till ej väsentliga belopp.

**Leasetagare, tomträttsavgälder**

Tkr	2018	2017
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	796	-
Avtalade avgälder med betalning mellan två och fem år	3 185	-
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa tomträttsavgälder</b>	<b>3 981</b>	-

**NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Tkr	2018	2017
Planerat lägenhetsunderhåll	-18 061	-
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-10 988	-
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-29 048</b>	-

**NOT 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**

Tkr	2018	2017
Byggnader	-65 652	-
Markanläggningar	-338	-
Datorer	-140	-
Inventarier och maskiner fastighetsförvaltning	-2 373	-
Nedskrivning	-2 347	-
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-70 849</b>	-

**NOT 11 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

Till central administration räknas kostnader för styrelse, vd (se även not 6) och övrig ledningspersonal, finansfunktion, revision, årsredovisning och bolagsstämma. Kostnader för värdering av fastigheter inför bokslutet samt för marknadsföring som avser företaget som helhet ingår.

**NOT 12 REVISIONSUPPDRAG**

Tkr	2018	2017
EY, revision	-347	-
EY, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-131	-
<b>Summa revisionsuppdrag</b>	<b>-478</b>	-

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

**NOT 13 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

Tkr	2018	2017
Övriga finansiella placeringar	97	-
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>97</b>	-

**NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Tkr	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-17 046	-
Återföring till periodiseringsfond	4 493	-
Överavskrivningar inventarier	-6 541	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-19 094</b>	-

**NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Tkr	2018	2017
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	146	-
Aktuell skatt	-11 250	-
Uppskjuten skatt	471	-
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-10 633</b>	-

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>54 756</b>	-
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-12 046	-

**Skatteeffekt av:**

Bokföringsmässiga av- och nedskrivningar på byggnader	-15 034	-
Upplösning/Uppdrag periodiseringsfond	2 762	-
Förändring uppskjuten skatteskuld	471	-
Överavskrivningar	1 439	-
Skatt föregående år	146	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-40	-
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	11 708	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-39	-

<b>Redovisad skatt</b>	<b>10 633</b>	-
------------------------	---------------	---

<b>Effektiv skattesats</b>	<b>19,42%</b>	-
----------------------------	---------------	---

**NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Tkr	2018	2017
<b>BYGGNADER</b>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	2 644 655	-
Investering	-218	-
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	80 720	-
Omklassificeringar	-24 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 701 157</b>	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt delningsplan i fission	-796 525	-
Årets avskrivningar	-65 652	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-862 177</b>	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar enligt delningsplan i fission	-134 441	-
Årets nedskrivningar	-2 347	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-136 788</b>	-
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>1 702 193</b>	-

**MARK**

Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	224 835	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 835</b>	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar enligt delningsplan i fission	-7 500	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 500</b>	-
<b>Utgående värde mark</b>	<b>217 335</b>	-

**MARKANLÄGGNING**

Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	8 494	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 494</b>	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt delningsplan i fission	-2 575	-
Årets avskrivning	-338	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 913</b>	-
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>5 581</b>	-

**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**

Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	113 245	-
Investering	46 444	-
Kostnadsfört	-3 287	-
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-80 720	-
<b>Summa pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>75 683</b>	-
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 000 790</b>	-
<b>Taxeringsvärden: byggnader och mark</b>	<b>3 313 251</b>	-
varav mark	1 033 045	-
<b>Verkligt värde enligt oberoende värderingsman</b>	<b>5 873 380</b>	-

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2018 har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 5,9 miljarder kronor.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst fem år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande hyresnivåer, uthyrda areor samt information om vakanta lokaler.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller ett beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

**NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

Tkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	54 785	-
Försäljning/utrangering	-146	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 639</b>	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt delningsplan i fission	-16 359	-
Försäljning/utrangering	146	-
Årets avskrivningar	-2 512	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 725</b>	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar enligt delningsplan i fission	-4 556	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 556</b>	-
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>31 358</b>	-

**NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

Tkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	20 291	-
Årets förändring	471	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 762</b>	-

Uppskjuten skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Skattesats som tillämpas är 20,6%.

**NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Tkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Ingående anskaffningsvärde enligt delningsplan i fission	40	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	-

Bolaget innehar 90 st aktier à nominellt 2 347 kr i SABO Försäkring AB (publ). Marknadsvärdet = 0. Bolaget innehar medlemskap i Husbyggnadsvaror Ek.förening. Insatskapital är 40 tkr.

**NOT 20 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Tkr	2018	2017
Fordran skattekonto	30 918	-
Övriga fordringar	19	-
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 937</b>	-

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

Tkr	2018	2017
Förutbetalda leverantörsfakturer	564	-
Övriga upplupna intäkter	1 255	-
Övriga förutbetalda kostnader	2 518	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 337</b>	<b>-</b>

**NOT 22 KASSA OCH BANK**

Tkr	2018	2017
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	118 898	50
varav medel på kommunens koncernkonto uppgår till	113 466	50
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>118 898</b>	<b>50</b>

**NOT 23 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står (kr)		
Balanserat resultat	407 299 232	
Årets resultat	25 028 742	
<b>Totalt</b>	<b>432 327 974</b>	
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:		
Utdelning till Sollentuna Stadshus AB	5 184 000	
Att balansera i ny räkning	427 143 974	
<b>Totalt</b>	<b>432 327 974</b>	

Antal aktier uppgår till 350 300 st, med ett kvotvärde på 1 000 kr st.

**NOT 24 OBESKATTADE RESERVER**

Tkr	2018	2017
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	21 811	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	4 615	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	9 130	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	8 030	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	7 296	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2018	11 007	-
Periodiseringsfond taxeringsår 2019	17 046	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>78 935</b>	<b>-</b>

**NOT 25 AVSÄTTNINGAR**

Tkr	2018	2017
Avsättning löneutfästelse	523	-
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>523</b>	<b>-</b>

**NOT 26 FASTIGHETSLÅN**

Tkr	2018	2017
Lån med förfallodag inom ett år från balansdagen	255 000	-
Lån med förfallodag inom ett till fem år från balansdagen	1 014 450	-
Lån med förfallodag senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>1 269 450</b>	<b>-</b>
Upplåning sker mot pantbrev och kommunal borgen.		

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

	Marknads- värde	Nominellt värde
<b>Derivatinstrument verkliga värden 2018-12-31</b>	<b>-9 973</b>	<b>400 000</b>
- swappar övervärde	-9 973	400 000

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Bolaget tillämpar inte verkligt värderedovisning av derivatinstrument då dessa endast innehåller i säkringssyfte. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

**NOT 27 ÖVRIGA SKULDER**

Tkr	2018	2017
Momsskuld	301	-
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 504	-
Förskott från kunder	1 159	-
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 964</b>	<b>-</b>

**NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Tkr	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	24 442	-
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	3 307	-
Upplupna räntekostnader	1 417	-
Upplupna driftkostnader	1 498	-
Övriga upplupna kostnader	3 225	-
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>33 890</b>	<b>-</b>

**NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Tkr	2018	2017
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	994 347	inga
<b>Eventualförpliktelse</b>		
Ansvarsbelopp Fastigo	587	inga



Sollentuna den 4 mars 2019

Maria Stockhaus  
*Ordförande*

Hanna Clerkestam  
*1:e vice ordförande*

Katarina Roa Godoy  
*2:e vice ordförande*

Seppo Karmitsa  
*Styrelseledamot*

Mi Irvland  
*Styrelseledamot*

Tahir Qureshi  
*Styrelseledamot*

Martin Lindfors  
*Vd*

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
6 mars 2019

Ernst & Young AB  
Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445**

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentunahem AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentunahem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunahem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sollentunahem AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentunahem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 6 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2018.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Under året har vi även granskat bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet. Granskningen återfinns som bilaga till denna rapport.

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

Sollentuna den 1 mars 2019

Stina Bergman Eriksson

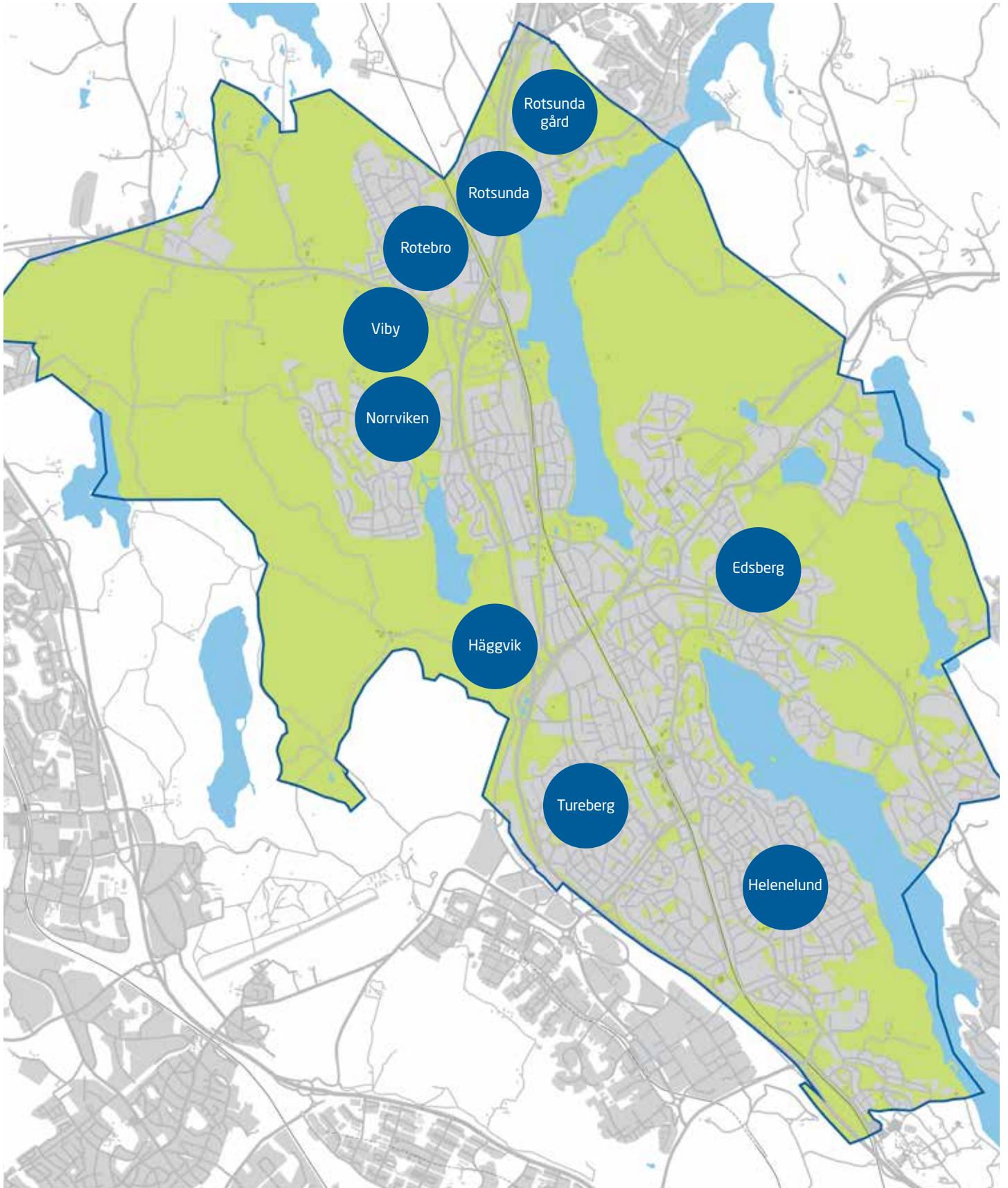
Jan-Eric Nyberg

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer





# Lägenheter och lokaler





Kommundel, fastighet, adress	Område	Färdigställt	LÄGENHETER								LOKALER					
			Lgh yta	Medelhyra kr/kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde		
<b>Rotsunda</b>																
Röken 05, Rusthållarevägen 6-16	23	1949	3 089	1 202		42	12					54	427	27	11 188	
Röken 04, Rusthållarevägen 1-2, 4	37	1980	3 917	1 036		5	6	21	7			39	467	17	9 050	
Rotebro 4:10, Paviljonger, Staffans väg 11	800	2000	729	1 193	1	16						17	24	1	0	
<b>Rotebro</b>																
Ritaren 23, Rotebrovägen 31-61	36	1977	2 346	989	20	18	4					42	322	24	2 891	
Ritaren 24, Rotebrovägen 1-27	36	1977	1 956	993	20	12	4					36	47	4	2 671	
Ritaren 25, Rotebrovägen 93A-99B	36	1977	672	1 024			4	4				8			1 259	
Ritaren 26, Rotebrovägen 67A-77B	36	1977	910	1 031		4	6	2				12			1 772	
Ritaren 27, Rotebrovägen 79A-91B	36	1977	1 043	1 032		4	10					14			1 496	
Ritaren 33, Kung Hans väg 7	47	2003	1 698	1 572	2	14	8					24			42 856	
Ritbordet 10, Rotebro torg 1-7	47	2003	1 944	1 621	12	14	4	3				33	474	6	22 246	
<b>Rotsunda gård</b>																
Rotstocken 1, Amorgränd mfl.	40	1986	9 279	1 185	5	19	27	52	3	106		106	432	8	32 744	
Rotfrukten 2, Skinnaräsvägen mfl.	41	1990	11 460	1 208		70	56	14		140		140	956	11	64 688	
Rökpipan 2, Kihlgrens väg mfl.	42	1990	4 174	1 187	3	9	34	6	3	55		55	929	13	36 443	
Rökmolnet 1, Kihlgrens väg 1-11	42	1990	1 447	1 191	1	3	12	2	1	19		19	1 012	9	14 805	
Rörposten 1, Rotsundagårdsvägen 22 mfl.	42	1990	7 235	1 189	5	15	60	10	5	95		95	908	7	59 572	
<b>Norrviken</b>																
Nattugglan 01, Stinsgränd mfl.	39	1984	4 890	1 107	5	45	16	3	1	70		70	218	33	15 118	
Nattugglan 02, Stinsgränd mfl.	39	1984	2 920	1 109	2	26	14			42		42	63	15	8 654	
Fiskmåsen 14, Rallaregränd mfl.	39	1984	2 304	1 112	3	15	11	2	1	32		32	60	10	6 852	
<b>Viby</b>																
Vinväxten 2, Stallet, Lilla Viby gård	44									0		0	290	1	0	
<b>Edsberg</b>																
Ekoxen 01, Jaktstigen 1-5 mfl.	27	1957	7 952	1 180	28	84	28			140		140	686	36	16 243	
Ekbacken 02, Skyttevägen 2	27	1957	2 044	1 177	8	21	7			36		36	790	10	4 660	
Ekoren 01, Skyttevägen 5-17	27	1957	3 653	1 182	2	45	12	3		62		62	153	24	5 099	
Eklövet 01, Skyttevägen 19-23	27	1957	1 649	1 183	2	21	6			29		29	109	3	4 120	
Ekbacken 03, Skyttevägen 4-16	27	1957	3 730	1 182	14	37	13	3		67		67	524	30	6 317	
Ekstocken 01, Skyttevägen 18-22	27	1957	7 473	1 182	26	80	25			131		131	353	17	14 236	
Eklövet 02, Skyttevägen 25	27	1957	2 287	1 183	8	24	8			40		40	45	3	4 899	
Eklövet 03, Skyttevägen 27	27	1957	2 287	1 184	8	24	8			40		40	46	5	5 820	
Ellipsen 01, Muskötstigen 5	29	1963	4 084	1 229	18	14	17	15		64		64	15	3	769	
Ellipsen 02, Muskötstigen 7	29	1963	4 291	1 207	19	15	16	16		66		66	6	1	45 632	
Esset 05, Ribbings väg 15-27	29	1963	4 478	1 173			42	18		60		60	110	12	12 053	
Esset 04, Ribbings väg 29-41	29	1963	3 990	1 191			39	15		54		54	155	15	12 007	
Esset 03, Ribbings väg 43-55	29	1963	4 541	1 182			43	18		61		61	240	10	12 633	
Esset 02, Ribbings väg 57-69	29	1963	4 916	1 196	9	2	42	18		71		71	88	9	20 541	
Esset 01, Ribbings väg 71-83	29	1963	4 541	1 203			43	18		61		61	215	12	15 671	
Esplanaden 03, Armborstvägen 6-12	43	1994	7 725	1 281	7	52	22	22		103		103			62 754	
Esplanaden 04, Ribbings väg 89	43	1994	1 727	1 294	6	14	5			25 <sup>1)</sup>		25	551	15	22 170	
Ellipsen 6, Muskötstigen 1-3	51	2004	3 783	1 395	11	18	24			53		53	34	2	66 147	
Esplanaden 01, Ungdomsboende (91:an)	80	1970	2 174	1 775	93	3				96		96	2 046	25	36 278	
Edsberg 11:25 (paviljonger)	802	2017	1 300	2 518	50					50		50			0	
<b>Häggvik</b>																
Spaden 02, Minervavägen 4-8 mfl:ar	24	1951	8 049	1 190	14	93	18	10		135		135	1 389	66	20 945	
Släggan 01, Klasrovägen 35-45	31	1966	15 179	996	19	6	163		11	199		199	591	50	8 788	
<b>Tureberg</b>																
Traktören 10, Malmvägen 4A-C	35	1972	6 614	1 224	27	27	54			108		108	1 944	11	34 759	
Traktören 11, Hvidovrestråket 5A-C	35	1972	6 562	1 253	37	24	53	1		115		115	973	8	51 207	
Traktören 12, Mässvägen 11-15	35	1972	6 623	1 252	54	27	54			135		135	628	7	52 997	
Traktören 13, Malmvägen 2A-B	35	1972	5 021	1 384	3	71			5	79		79	9 372	9	71 580	
Torgståndet 1, Sollentunavägen 155 mfl.	57	2011	6 505	1 660	5	25	27	30		87		87	1 609	30	154 631	
Topplocket, Bygdev mfl.	60	2017	8 186	1 744	7	54	46	7	8	122		122	2 055	24	260 916	
Terrinen 2, Bygdevägen 15 mfl.	61	2013-2014	5 178	1 645	10	22	39	5		76		76	284	4	41 <sup>4)</sup>	
Traversen 22, Turebergs allé 14 mfl.	62	2010-2011	4 139	1 684	7	25	22	8		62 <sup>3)</sup>		62	313	2	0	
Traversen 21, Turebergs allé 12 mfl.	62	2010-2011	5 418	1 685	12	33	29	8		82 <sup>3)</sup>		82	187	4	239 473	
Tråbjälken 20, Tors backe, Turebergsvägen 8-14	135	1990	4 079	1 319	1	71				72 <sup>2)</sup>		72	1 579	11	62 084	
<b>Helenelund</b>																
Korgen 01, Vallarestigen 2-6	26	1954	1 553	1 219	7	23				30		30	260	5	13 204	
Krönet 01, Vallarestigen 8	26	1954	529	1 233	2	8				10		10	13	1	4 421	
Hoppet 01, Svalgången 1-29	32	1967	12 676	1 157	25	27	92	22		166		166	1 298	28	74 809	
Hyresgästen 4, Helenelund C	33	1971		0						0		0	4 944	26	3 307	
			<b>236 949</b>		<b>618</b>	<b>1 321</b>	<b>1 285</b>	<b>356</b>	<b>45</b>	<b>3 625</b>		<b>3 625</b>	<b>40 234</b>	<b>704</b>	<b>46</b>	<b>1 916 335</b>

1) 25 lgh seniorboende

2) 72 lgh trygghetsboende

3) 46 lgh seniorboende

4) Ytan ingår i lokalytan



” Nya Sollentunahem AB står på en stabil grund för verksamhetsåret 2019 och framåt. ”



Produktion: Sollentunahem AB i samarbete  
med Nordic Public Affairs AB  
Tryck: TMG Sthlm 2019

Foto: Thomas Jörn, Janko Ferlič, Liza Simonsson,  
Peter Nordahl, Per Kristiansen, Mats Hagwall



