

Vi hyr ut frihet!



årsredovisning 2010



Sollentunahem är den största hyresvärden i Sollentuna kommun med **5 568** lägenheter, **864** lokaler och **3 634** garage- och parkeringsplatser.

Under 2010 omsatte Sollentunahem **499** miljoner kronor och resultatet blev **470** miljoner kronor.

Vårt erbjudande

Eftertraktade hyresrätter

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

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

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

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



Genomsnittshyran under 2010 var **981** kronor per kvadratmeter och år.

Av våra totalt **62** anställda var **36** tjänstemän, **19** fastighetsvärdar, **4** hantverkare och **3** drifttekniker.

2010 i korthet

- **Inflyttning.** Allt fler lägenheter i vårt nyproduktionsprogram blir färdiga för inflyttning. Under 2010 kunde vi hälsa hyresgäster välkomna till 86 nyproducerade lägenheter vid Turebergs allé.
- **Nyproduktion.** I september sattes spaden i jorden för Centrum park norra. 118 lägenheter och 40 vårdboenden byggs intill Turebergshuset. Förutom detta projekt har vi tre andra nybyggen på gång samtidigt - Centrum park södra, Edsbergs torg och Turebergs allé. De närmaste åren väntar flera hundra nyproducerade bostäder på att färdigställas för Sollentunahem.
- **Trygghetsboende.** Sollentunahem är med och tar fram lägenheter som är anpassade för nya boendeformer, främst för hyresgäster med särskilda behov. I juni påbörjades inflyttningen i vårt nya trygghetsboende vid Turebergs allé. Det är en boendeform för dem som har fyllt 70 år, där vi erbjuder ett förhöjt säkerhetstänkande. Vi jobbar också med produktion av lägenheter för vårdboende.
- **Förnyelse.** Vi fortsätter att satsa på ett omfattande underhåll av våra fastigheter. På Ribbings väg i Edsberg och på Malmvägen i Tureberg pågår arbeten med stambyten för att säkerställa funktionen på rörstammarna. Fram till 2015 räknar vi med att genomföra stambyten och tillhörande renoveringar av badrum och kök i 250-300 lägenheter per år.
- **Miljö- och energibesparingar.** Omfattande intrimningar och moderniseringar av våra uppvärmnings- och ventilationssystem medför att avsevärda besparingar av energiförbrukningen i våra fastigheter kan uppmätas.



”De närmaste åren räknar vi med att färdigställa omkring **800 nya** hyreslägenheter.”

Lars Callema, vd

Om Sollentunahem (2010-12-31)

Bostäder

- 5 568 st (samt 198 lägenheter i blockuthyrning).
- Total bostadsyta: 369 250 m² (exkl. gruppboende och tillfälligt boende).
- Storlekar från 1 rum och koksåp till 5 rum och kök. Den vanligaste storleken är treor (1 953 st).
- Finns i höghus, låghus eller radhus i såväl små 50-talsområden som i större 60-, 70-, 80- och 90-talsområden. Nyproduktion från 2003 och 2005 finns också insprängd bland äldre bebyggelse.

Lokaler

- 864 st lokaler (105 287 m²)
- Träfflokaler för möten och fester finns i ett flertal bostadsområden. Dessa lokaler hyrs via den lokala hyresgästföreningen.
- Edsbergs slott ägs av kommunen och förvaltas av Sollentunahem, som även sköter uthyrningen av festlokalerna – paradvåningen och slottskällaren.

Personal och organisation

- Totalt 62 anställda, varav 36 tjänstemän, 19 fastighetsvärdar, 4 hantverkare och 3 drifttekniker.
- Sollentunahem arbetar med en platt organisation utifrån ledorden helt, rent, snyggt och tryggt.
- Kärnverksamheten bedrivs i våra bostadsområden och det är fastighetsvärdarna som möter våra hyresgäster. De har eget budgetansvar och huvudansvaret för den dagliga kommunikationen med företagets hyresgäster.
- Företaget består av tre avdelningar: Fastighet, Uthyrning och Ekonomi samt vd-staben.

Ekonomi

- Ägare: Sollentuna kommuns Förvaltnings AB
- Aktiekapital: 381 miljoner
- Nettoomsättning: 499 miljoner
- Resultat: 470 miljoner

Medlemskap

Sollentunahem är medlem i:

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

Innehåll

2010 - vi bygger på frihet	3
Nu satsar vi offensivt	4
Stort intresse för nyproduktion	7
Allt fler nöjda hyresgäster	8
Husvärdar frivilliga hjälpredor	9
Energieffektivisering visar resultat	10
Fortsatt satsning för bättre sopsortering	12
Ökad tillgänglighet i nya lokaler	13
Styrelse och ledning	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	29
Nyckeltal	30
Definition av nyckeltal	31
Lägenheter och lokaler	32

Årsredovisningen är producerad av AB Sollentunahem i samarbete med Bernt Josephson Förlag AB och Citat AB.

Redaktionella texter och foto: Bernt Josephson

Grafisk form: Citat AB

Tryck: Edita Västra Aros 2011

Omslagsbild: Maskot

2010 – vi bygger på frihet

När Sollentunahem nu befinner sig bland många stora utmaningar och planerade förändringar, är det med stolthet och glädje som jag i backspegeln blickar tillbaka på vår utveckling. De senaste åren har varit några av de mest händelserika i Sollentunahems historia.

Vi har påbörjat en fantastisk resa, då vi i ett allt snabbare tempo förverkligar våra nybyggnadsprojekt. Bland annat kunde vi under 2010 för första gången på flera år välkomna hyresgäster till 86 nybyggda hyresrätter vid Turebergs allé.

Det är den goda och stabila ekonomi som vi hade med oss när vi gick in i 2010, som har möjliggjort att vi kunnat påbörja och färdigställa flera spännande projekt i vårt omfattande nyproduktionsprogram.

Det är svårt att just nu hitta något annat kommunalt bostadsbolag i vår storlek som producerar och planerar lika många hyreslägenheter på en och samma gång som vi. Bakgrunden till detta är framför allt vår konsekventa och genomtänkta strategi att sälja ut delar av beståndet, för att finansiera en förnying och förnyelse av fastighetsportföljen.

Enligt planerna räknar vi med att färdigställa omkring 800 nya hyreslägenheter inom de närmaste åren. Flera av dessa kommer att vara anpassade för olika former av kategoriboenden, såsom trygghetsboende och vårdboende.

ALLT BÄTTRE HYRESVÄRD

Sollentunahem skulle även vilja komma igång med utvecklingen av attraktiva ungdomslägenheter. Vi jobbar aktivt med att söka möjligheter för att kunna bygga enklare och till lägre kostnader, med inriktning mot ungdomar.

Vårt motto "Hyr dig fri!" och andra fördelar med hyresrätten verkar vara något som allt fler tar till sig. Det finns inte heller någon annan byggnation av bostäder i så centrala lägen som Sollentunahem för närvarande kan erbjuda.

Under de senaste åren har vi genomfört flera stora renoverings- och förnyelseprojekt i vårt fastighetsbestånd, inte minst på Malmvägen. Vi räknar med att de närmaste åren fortsätta satsa mer än branschgenomsnittet på underhålls- och reparationsåtgärder samt stambyten.

I mitten av maj 2010 gick flyttlasset för Sollentunahems huvudkontor till Malmvägen i västra Tureberg – ett av våra i dag mest attraktiva områden. Såväl hyresgäster som våra egna medarbetare kan nog skriva under på att denna flytt har varit positiv. Vi har börjat rota oss i de nya lokalerna och upplevs nu som än mer lättillgängliga.

Någonting som bidrar till att både jag och mina medarbetare har all anledning att känna oss stolta, är att vi på Sollentunahem i den senaste hyresgästenkäten, som presenterades sommaren 2010, inom de flesta mätområden har förbättrat oss ytterligare från redan höga nivåer.



Våra satsningar på energibesparingar och minskad påverkan på miljön har mötts av stort intresse. Bland annat tack vare omfattande intrimningar och moderniseringar av uppvärmnings- och ventilationssystemen i våra fastigheter, har vi hittills kunnat spara omkring tio procent på energiförbrukningen. Samtidigt visar hyresgästenkäten att merparten av våra hyresgäster upplever en bättre inomhusmiljö än tidigare.

GOD OCH STABIL EKONOMI

Vi har kommit en bra bit med vårt stambytesprogram. I Edsberg och Tureberg pågår detta arbete för fullt. Många av våra hyresgäster kan redan glädjas åt nya badrum och kök, efter en period av delvis tuffa störningar och buller.

Sollentunahem har alla förutsättningar att kunna sträva vidare i positiv riktning på denna resa. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god. Sollentuna är och förblir en attraktiv kommun i en expansiv region, med goda kommunikationer och närhet till både natur, arbetsplatser och storstadens utbud.

Det känns mycket bra att vi har en god och stabil ekonomi med allt högre soliditet och en låg upplåningsgrad, vilket skapar en trygghet för såväl ägare som hyresgäster, medarbetare och andra samarbetspartners.

Till sist vill jag passa på att tacka alla er som på ett eller annat sätt bidrar till vårt arbete med att skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Sollentuna kommun.

Lars Callemo, vd

Nu satsar vi offensivt

De närmaste fyra åren investerar Sollentunahem närmare 1,6 miljarder kronor i nyproduktion, energibesparingar, stambyten och andra underhållsåtgärder. Samtidigt satsar företaget mer på det planerade fastighetsunderhållet än genomsnittet i branschen.

Flera av de lägenheter som Sollentunahem är med och tar fram är anpassade till nya boendeformer. Tanken är att vi ska vara med och utveckla boenden för att tillgodose behoven hos alla kategorier kommuninvånare, även för dem som har särskilda behov. Vår nyproduktion har därför bland annat åtskilliga inslag av så kallade vårdboenden.

Det innebär en boendeform för personer med större eller mindre behov av regelbunden tillsyn och vård, som inte kan tillgodoses i det egna hemmet. De boende har egen lägenhet eller ett rum. Här ska alltid finnas tillgång till vårdpersonal. Måltiderna serveras som regel i gemensam matsal eller i allrum.

FÖRSTÄRKT EKONOMI

I kvarteret Ekipaget, norr om Rösjöskolan, i Edsberg planerar Sollentunahem för en nyproduktion av 100 lägenheter helt anpassade för vårdboende. Bygget beräknas komma igång under första kvartalet 2011. 40 vårdboendelägenheter byggs också i Centrum park norra och ett liknande antal planeras i kvarteret Terrinen i Tureberg, där 41 av totalt 158 lägenheter anpassas för vårdboende.

En stor del av lägenheterna med vårdboende som Sollentunahem planerar för, ersätter de vårdplatser som i dag finns på Sollentuna sjukhus, när det avvecklas.

Det är en offensiv investeringsplan som vi nu håller på att genomföra. Sollentunahem har allt mer ställt om från förvaltning av bostäder till att även jobba med nyproduktion. Många stora projekt har påbörjats eller står i begrepp att startas och flera ska slutföras under de närmaste åren.

Fram till 2013 har vi budgeterat drygt en miljard kronor för att bygga nya hyresrätter i kommunen. Under samma period räknar företaget med att fortsätta genomföra stambyten för drygt 300 miljoner kronor.

Samtidigt med nyproduktionen satsar företaget på energibesparingsprojekt, stambyten och annat planerat underhåll. Totalt avsatte vi omkring 83 miljoner kronor för större underhållsåtgärder under 2010.

Till löpande underhållsåtgärder räknas bland annat målning och renovering av allmänna utrymmen och trapphus, fönsterbyten samt upprustning och modernisering av tvättstugor.

På listan över åtgärder finns också översyn av belysning i trapphus och källare, renovering av hissar och omläggning av tak. Sollentunahem har även budgeterat för exempelvis upprustning av gårdar och källargångar på flera håll i fastighetsbeståndet.

Vi har, om än i mindre omfattning än tidigare, fortsatt försäljningen av delar av beståndet för ombildning till bostadsrätter, eller till andra fastighetsägare. Totalt har vi under de senaste åren sålt närmare 1 300 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar och därmed förstärkt vår ekonomiska position, så att vi har möjlighet att med egna resurser delfinansiera den omfattande nyproduktionen.

I mars 2010 avslutades en affär där privatägda fastighetsbolaget Wallenstam köpte fastigheten Traktören 1–5 på Malmvägen 18–24 i Servicehuset, totalt 454 lägenheter, från Sollentunahem. Samma månad sålde vi fastigheten Hyran 2 med 120 lägenheter i Helenelund, till Brf Pillunden. I december såldes fastigheten Hyran 3, med 120 lägenheter till Brf Härden 117. Även denna fastighet är belägen i Helenelund.

FORTSATT NYPRODUKTION

2010 var det historiska året då vi i ett allt snabbare tempo förverkligade några av våra nybyggnadsprojekt. Bland annat kunde vi välkomna nya hyresgäster till 86 nybyggda hyresrätter i Turebergs allé.

Flera hundra bostäder väntar på att färdigställas de närmaste åren och vi är just nu troligen en av landets mest offensiva beställare av nya hyresrätter i förhållande till företagets storlek. Såväl produktion som planering och projektering för flera stora, spännande byggen av hyresrätter pågår samtidigt.

Vi räknar med att de närmaste åren bidra till flera nya moderna och trevliga boendemiljöer i attraktiva lägen runt om i kommunen. Under 2010 hade vi fyra av våra projekt i produktion, samtidigt som vi jobbade med planeringen av ytterligare två projekt – Ekipaget och Terrinen, med beräknad byggstart under 2011.

I samband med uppförandet av de nya fastigheterna byggs oftast parkeringsplatser i garage under husen.

I början av september togs första spadtaget för det senaste och för närvarande största pågående projektet,



Centrum park norra, med byggföretaget NCC som totalentreprenör.

Tomten, där fastigheten uppförs, ligger invid det så kallade Turebergshuset. Här byggs 118 hyreslägenheter och 40 vårdboenden i ett av kommunens allra mest centrala lägen.

De andra pågående nybyggnadsprojekten är Centrum park södra, Edsbergs torg och Turebergs allé.

Vid Edsbergs torg har vi, i samarbete med byggföretaget Järntorget, byggt 20 välutrustade hyreslägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök. Inflyttning planeras till april 2011.

ENERGIEFFEKTIVA LÄGENHETER

I kvarteret Traversen längs Turebergs allé, färdigställdes i samarbete med PEAB under hösten och vintern 2010 de så kallade lamellhusen, med 99 lägenheter. Inflyttningen i de sju trapphusen påbörjades i slutet av 2010.

På den gemensamma gården har vi sedan våren 2010 två punkthus med 46 anpassade lägenheter för dem som har fyllt 70 år – ett så kallat trygghetsboende.

I kvarteret Torgståndet, längs Sollentunavägen, bygger vi i samarbete med NCC, Centrum park södra med 87 lägenheter i storlekar från ett rum och kök på 37 kvadratmeter till fyra rum och kök på 113 kvadratmeter. Även Centrum park södra kommer att ha kommersiella ytor.



Vi bygger lägenheterna i Centrum park södra enligt ett så kallat "greenbuilding concept", vilket bland annat innebär att de ska vara energieffektiva, med exempelvis återvinning av den uppvärmda luften. Inflyttningen sker successivt under 2011.

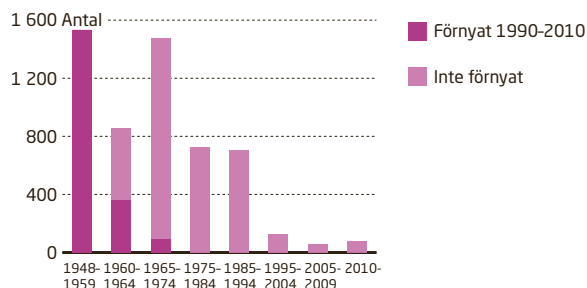
FULL FART FÖR FÖRNYELSE

Sedan början av 2000-talet har Sollentunahem i stort sett varje år satsat mer än branschen i genomsnitt på att vårda fastighetsbeståndet och det vill vi gärna fortsätta med. Företaget strävar efter att vara en ansvarstagande fastighetsägare med filosofin att ett långsiktigt, kontinuerligt underhåll är det bästa för en hållbar utveckling av kostnaderna och därmed det mest lönsamma för såväl fastighetsägare som hyresgäster.

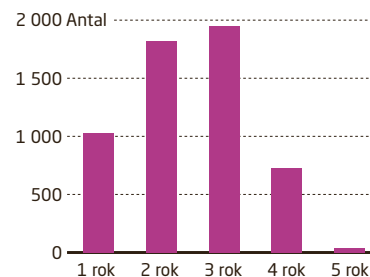
2008 satsade vi 212 kronor per kvadratmeter på planerat underhåll. 2009 var motsvarande satsning 242 kronor per kvadratmeter, medan Sollentunahem under 2010 satsade 173 kronor per kvadratmeter. Det innebär att vi står oss väl vid en jämförelse med kollegorna i branschorganisationen SABO. SABO har räknat ut att den genomsnittliga summan för underhållsåtgärder bland de kommunala bostadsbolagen ligger på cirka 150 kronor per kvadratmeter och år.

I linje med vår satsning på ett omfattande underhåll, renovering och förnyelse av fastighetsbeståndet, driver vi

Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek



en rad projekt. Ett av de största sammanhängande projekten är stambytena. Arbetena pågår sedan 2010 på Ribbings väg i Edsberg och på Malmvägen i Tureberg, där åtskilliga fastigheter är från 1960- och 1970-talen och där vi måste säkerställa funktionerna på rörstammarna.

Vi räknar med att genomföra stambyten med tillhörande ombyggnader av badrum och kök i omkring 250–300 lägenheter per år, fram till 2015. I samtliga kök byts stammar för vatten och avlopp och förses med nya anslutningar samt vattenlås och ny blandare. Det blir ny bänkskiva och diskbänk i modern arbetshöjd samt nytt kakel och bänkbelysning. Varje badrum som berörs kommer att totalrenoveras med nytt ytskikt, kakel och klinker, badkar eller dusch, handfat och blandare samt toalett.

VIKTIGT MED BLANDADE VERKSAMHETER

Som ett komplement till uthyrningen av bostäder erbjuder Sollentunahem även lokaler och ytor för kommersiella verksamheter. Totalt disponerar företaget drygt 100 000 kvadratmeter kommersiell lokalyta. I utbudet finns bland annat lokaler för förskolor, dagverksamheter, äldreboenden, särskilda boenden, butiker och kontor. De kommersiella lokalerna ligger vanligen i eller i anslutning till bostadshusen, ofta i gatuplanet. Men Sollentunahem äger också några renodlade kommersiella fastigheter.

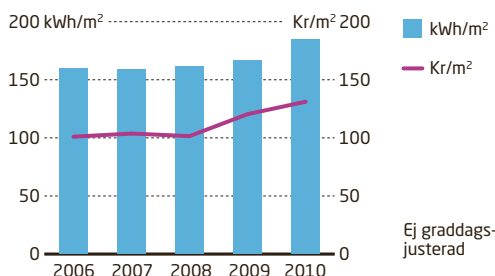
Tanken är att de kommersiella lokalytorna ska bidra till att skapa levande och trygga boendemiljöer, som värnar om hyresgästernas tillgång till viss närservice. Kombinationen av bostäder och närservice ska öka känslan av trivsel i områdena.

Det är viktigt att mixen av företag i samma område blir den rätta. Därför ser vi gärna att det finns en blandning av butiker och verksamheter i våra lokaler, som kompletterar varandra och även lockar kunder från lite längre avstånd.

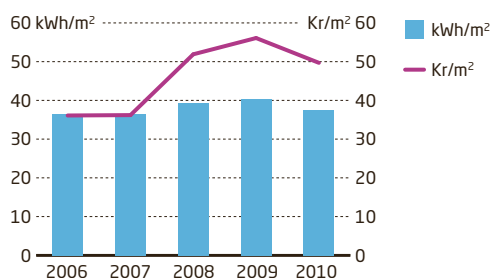
BRA BETYG FÖR BRANDSKYDDSARBETE

Vi arbetar också med förebyggande systematiskt brandskyddsarbete, SBA, enligt Lagen om Skydd mot Olyckor, med dokumenterade kvartalskontroller och årskontroller. För vår del innebär det bland annat kontroller av utrymningsvägar i olika fastigheter, genomgång av trapphus och gemensamhetsutrymmen, utbildning av fastighetsvärdar samt funktionskontroll av rökluckor och stigarledningar.

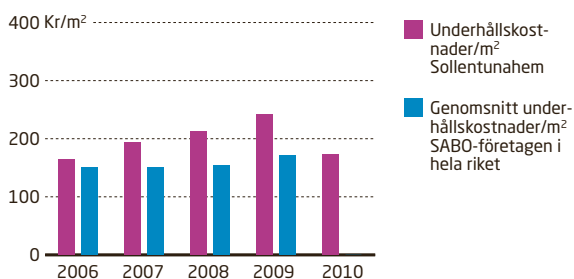
Fjärrvärmeförbrukning



Fastighetselförbrukning



Underhållskostnader



Vårt systematiska brandskyddsarbete har under 2010 fått klart godkänt betyg av brandkåren Attunda. Det är ett arbete som har fördjupats och intensifierats under de senaste två åren och som vi genomfört i nära samverkan med brandförsvaret i såväl bostäder som kommersiella lokaler.

Syftet med insatserna är att förstärka känslan av trygghet och förbättra säkerheten i fastigheterna, för både hyresgästerna och oss som hyresvärd. Den bästa branden eller olyckan är ju den som aldrig uppstår.

Stort intresse för nyproduktion

Allt fler upptäcker det positiva som Sollentunahem och Sollentuna kommun har att erbjuda. Intresset för våra olika byggprojekt är mycket stort. Våra nyproducerade lägenheter har hittills blivit uthyrda i god tid före planerade inflyttningsdatum.

Med vår nyproduktion vill vi aktivt bidra till utvecklingen av boendeformen hyresrätt på ett sätt som passar både våra hyresgäster och oss som fastighetsägare. Våra nyproducerade och befintliga lägenheter ska kunna locka till sig alla kategorier av bostadssökande.

I kvarteret Traversen, längs Turebergs allé, har vi skapat anpassade bostäder för dem som har fyllt 70 år, ett så kallat trygghetsboende. Totalt omfattar projektet 46 lägenheter fördelade på två huskroppar. Inflyttningen i dessa skedde strax före sommaren 2010.

Trygghetsboendet är ”vanliga lägenheter” med enklare anpassningar för att underlätta vardagen för äldre, exempelvis genom att trösklar har tagits bort och ugnen i köket har placerats i ett högre läge. I lägenheterna med trygghetsboende gäller ett förhöjt säkerhetstänkande. Säkerhetsdörrar är standard, liksom entréer som passeras med elektronisk nyckelbricka. Lägenheterna har ett brandlarm som är kopplat till brandkåren.

SPÄNNANDE BOENDEFORM

Ulf Wahlberg, 88, från Häggvik, var bland de första som tog kontakt med Sollentunahem, när företaget började marknadsföra den nya boendeformen trygghetsboende. I juni 2010 flyttade han tillsammans med sin hustru Blanche Wahlberg, 86, in i en nybyggd trerumslägenhet på 74 kvadratmeter.

– Jag har alltid trivts bra i Sollentuna, med närheten till allting och är jätteglad att vi fått möjligheten till trygghetsboendet. Det är spännande att få vara med och prova på en ny boendeform som befinner sig under utveckling.

Vi uppskattar friheten att slippa en massa bekymmer med snöskottning, gräsklippning och stora ytor att städa. Men när vi nu, efter mer än 40 år, har lämnat vårt radhus i Häggvik för ett mindre fysiskt ansträngande liv i lägenhet, tar det ett tag att vänja sig vid alla nymodigheter och tekniska lösningar, säger Ulf Wahlberg.

HÖG STANDARD

Paret Wahlberg tycker det är bekvämt med hissen ner i garaget och bra att lägenheten är handikappanpassad, med bredare dörröppningar utan trösklar. Dessutom finns det tillgång till gemensamhetslokal.

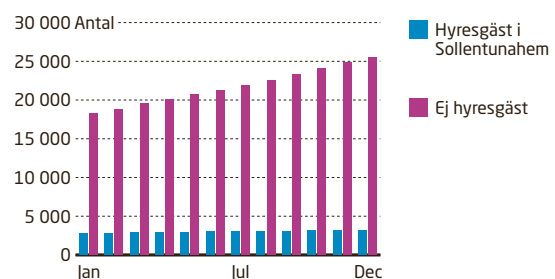
Anna-Greta Friberg, 83, bytte i juni 2010 sin bostadsrätt på Bygdevägen i Tureberg mot en tvåa hos Sollentunahem, på drygt 60 kvadratmeter.

– Jag tänkte att jag skulle få det lite bekvämare på ålderns höst och föll direkt för lägenhetens planlösning. För mig blir det en trygghet med jämnåriga grannar, gemensamhetslokal och att ha en fastighetsvärd att vända mig till om någonting inte fungerar. En av fördelarna är att låta någon annan ta hand om den dagliga driften av boendet. Sen gäller det naturligtvis för Sollentunahem att leva upp till allt det positiva som har utlovats. Trygghetsboende verkar vara en typ av boende som kommer att efterfrågas av de äldre kommuninvånarna.

Vi på Sollentunahem är glada att under de närmaste åren kunna fortsätta välkomna våra hyresgäster till fräscha, nyproducerade lägenheter med hög standard, anpassade till dagens och morgondagens krav på ett komfortabelt, energisnålt och miljöanpassat boende.



Intressebanken antal anmälda 2010





Allt fler nöjda hyresgäster

Större delen av Sollentunahems hyresgäster, 93 procent, är nöjda med sin hyresvärd. Det framgår av hyresgästenkäten 2010. Flera av de sakfrågor som fått bra betyg, har vi medvetet satsat på att förbättra genom olika åtgärder. Resultaten tar vi med oss i vårt fortsatta förbättringsarbete.

Vi skickar ut enkäten vartannat år till hyresgästerna, för att kunna hitta eventuella förbättringsområden och ge rätt service. Den handlar om en helhetsbedömning av Sollentunahem som hyresvärd. Enkäten genomförs i samverkan med ett externt konsultföretag. Deltagandet är helt frivilligt och sker anonymt.

Enkäten sammanställs, analyseras och används som ett planeringsunderlag för vårt ständigt pågående förbättringsarbete. Resultaten kan brytas ner på områdesnivå, som ett värdefullt underlag för företagets fastighetsavdelning. Svaren omvandlas till ett så kallat "Nöjd-kund-index" – NKI.

GOD SERVICE

Sollentunahem har enligt enkäten förbättrat sig inom flera områden. När det gäller helhetsbedömningen av företaget som hyresvärd, lägenhetens och de allmänna utrymmenas standard samt servicen som Sollentunahem erbjuder sina hyresgäster, uppger hela 93 procent att de är nöjda. Endast 7 procent säger sig på samma frågeställning vara missnöjda.

Det ska jämföras med omkring 90 procent som var nöjda, respektive 10 procent som var missnöjda, vid 2008 års mätning av NKI.

Andelen nöjda hyresgäster har förbättrats inom flera områden. Inom "Bemötande och service från fastighets-

"När det gäller helhetsbedömningen av **företaget som hyresvärd**, lägenhetens och de allmänna utrymmenas standard samt servicen som Sollentunahem erbjuder sina hyresgäster, uppger hela **93 procent att de är nöjda.**"

vårdarna" har siffran ökat från 93 till 96 procent sedan förra mätningen. "Bemötande och service från huvudkontoret" har också förbättrats från 90 till 92 procent.

På frågan om hur man upplever sin innemiljö i lägenheterna, det vill säga främst värme och ventilation, hade andelen nöjda hyresgäster ökat, från 71 procent 2008 till 76 procent 2010.

Enligt enkäten upplever 81 procent av de svarande hyresgästerna Sollentunahem som en miljömedveten hyresvärd i årets enkät, jämfört med 73 procent tidigare.

Husvärdar frivilliga hjälpredor

Under 2010 tog Sollentunahem över huvudmannaskapet för de frivilliga husvärdarna, fastighetsvärdarnas förlängda arm ute i bostadsområdena, från Hyresgästföreningen. Syftet är att knyta dessa hjälpredor närmare företaget.

Verksamheten med de frivilliga husvärdarna, eller ”hustomtarna”, som de tidigare kallats, har funnits i olika omfattning i våra fastigheter sedan slutet på 1980-talet. Fram till förra årsskiftet har omkring tjugofem personer runt om i Sollentunahems fastigheter, främst i Edsberg, varit engagerade i denna verksamhet, som vi har administrerat tillsammans med den lokala hyresgästföreningen.

Samtidigt som vi nu knyter dessa frivilliga krafter närmare företaget, slår vi fast att de ska kallas husvärdar.

Husvärdarna genomför en regelbunden tillsyn av gemensamma utrymmen i ”sitt hus” någon gång per vecka. Till arbetsuppgifterna hör också ett visst förebyggande brandskyddsarbete.

De ser till så att entréer och trapphus, som är utrymningsvägar, inte är belamrade med cyklar, barnvagnar eller annat brandfarligt material som kan försvåra en utrymning vid en brand. Den uppgiften genomförs även på vindar och i källare.

Husvärdarna hjälper också fastighetsvärdarna med att kontrollera att lås och lampor fungerar. De rapporterar ”avvikelser”, exempelvis klotter, inbrott och skadegörelse, samt sätter upp och tar bort meddelanden på anslagstav-

Samarbete med bostadsförmedlingen

För att bredda rekryteringsbasen och nå ut till en bredare kundkrets med erbjudandena om nyproducerade lägenheter, samarbetar Sollentunahem sedan slutet av 2009 med Stockholms Stads Bostadsförmedling, SSBF. Omkring hälften av vår nyproduktion erbjuds genom detta samarbete. Informationen om de lediga lägenheterna publiceras på SSBF:s hemsida. All administration runt lägenheterna och alla kontakter med de intresserade spekulanterna hanteras sedan av SSBF.

lan i porten. Totalt förväntas ett engagemang på någon eller några timmar i veckan, beroende på hur många portar som ingår i ansvarsområdet.

Våra husvärdar kompletterar fastighetsvärdarna. Deras insats är helt frivillig och de får själva avgöra hur stort område de vill engagera sig i, allt ifrån sin egen portuppgång, till en större fastighet eller flera hus i området där de bor.



Energieffektivisering visar resultat

Sollentunahems arbete med miljö- och energifrågor börjar visa konkreta resultat, inte minst i form av lägre energikostnader. Vi ser en minskning av energiförbrukningen på flera håll i fastighetsbeståndet.

Energikostnaderna är en av de poster som har hamnat i fokus hos många fastighetsbolag de senaste åren. Här finns stor potential för energibesparing, utan att hyresgästerna upplever en sämre boendekomfort. Varje grad som inomhustemperaturen kan sänkas med, motsvarar exempelvis en besparing av energiförbrukningen med omkring fem procent.

Vårt målmedvetna ansvarstagande för miljön, i form av energibesparingsåtgärder runt om i fastighetsbeståndet, börjar ge resultat. Bland annat tack vare intrimningar och moderniseringar av uppvärmnings- och ventilationssystemen, har vi hittills kunnat spara omkring tio procent på energiförbrukningen. Samtidigt visar 2010 års hyresgästenkät att våra hyresgäster upplever en bättre inomhusmiljö än tidigare.

Det är en betydelsefull vägvisare, eftersom hyresgästernas välbefinnande alltid är viktigt för oss. Målet med våra åtgärder är att uppnå en bra boendekomfort till minsta möjliga energianvändning. Hyresgästerna ska uppleva att de åtgärder som vi väljer för att spara på miljö och ekonomi medför oförändrad eller bättre boendekomfort.

BÄTTRE UPPFÖLJNING

Sollentunahems miljöarbete omfattar både inre och yttre miljö, arbetsmiljö, energifrågor och avfallshantering.

Våra insatser för att bli ett ännu mer miljövänligt företag innebär exempelvis återvinning av energi, tilläggsisolering av tak och vindar, byte av fönster, bättre styrning av värmeanläggningar samt rätt hantering av hushållsav-

fall. Bland annat med hjälp av olika informationsinsatser försöker vi skapa ett engagemang bland hyresgästerna för hur var och en kan minska sin påverkan på miljön.

Vi har under de senaste två åren initierat och drivit ett 25-tal olika projekt för att minska energianvändningen. Bland annat har energigruppen och fastighetsvärdarna börjat använda nya rutiner för att snabbare och mer effektivt kunna hantera felanmälan inom värme och ventilation.

Nya rutiner har också skapats för att på ett bättre sätt än tidigare följa upp och få möjlighet att snabbare se förändringar i den totala energiförbrukningen i fastigheterna. Genom att exempelvis läsa av vattenförbrukningen varje månad i stället för kvartalsvis, kan eventuella avvikelser, såsom läckor, upptäckas och åtgärdas tidigare.

I hela fastighetsbeståndet har Sollentunahem under 2009 och 2010 installerat snålspolande blandare och duschhandtag i badrum och kök. Denna åtgärd har minskat den totala vattenförbrukningen i lägenheterna med hela 16 procent.

BEHAGLIGT INOMHUSKLIMAT

Ett påtagligt resultat av vårt arbete med energi- och miljöfrågor var att vi trots en kallare vintersäsong förra året jämfört med året innan, lyckades hålla fjärrvärme-kostnaderna 2010 på ungefär samma nivå som 2009. Det motsvarar en minskning av energiförbrukningen med omkring tio procent det senaste året.

Vår fastighetsavdelning har tagit fram underlag till faktablad med råd och tips för hyresgästerna om bland annat rumstemperatur, inomhusklimat, värme, ventilation och radon. Vi har också ett pågående samarbete med Hyresgästföreningen när det gäller miljö- och energifrågor, i samband med en årlig boendeinflytande-konferens.

Det är dock viktigt att understryka att värmesystemen i våra bostäder tillsammans med ventilationen ska skapa ett inomhusklimat som gör att våra hyresgäster upplever en bra boendekomfort.

På många håll i fastighetsbeståndet har så kallade referensgivare installerats i lägenheter med representativa lägen inom byggnaderna. Via dessa kan våra energitekniker övervaka att vi levererar rätt inomhustemperatur.

”Nya rutiner har också skapats för att på ett bättre sätt än tidigare följa upp och få möjlighet att snabbare se förändringar i den totala energiförbrukningen i fastigheterna.”



I vår nyproduktion ställer vi höga krav på låg energianvändning, exempelvis snålspolande blandare, rörelsestyrd belysning med lågenergilampor, ventilationssystem med värmeåtervinning, välisolerade ytterväggar och tak samt fönster med låga så kallade U-värden, vilket betyder bra energivärden.

Våra fastighetsvärdar, energitekniker och förvaltare har under 2010 gått en utbildning i "Energijakt", det vill säga en grundläggande genomgång av våra möjligheter som fastighetsägare att effektivisera olika anläggningar och system och därigenom minska energiförbrukningen.

En av de mest effektiva energibesparande åtgärder som vi hittills har genomfört, är bytet till modernare fjärrvärmväxlare i flera fastigheters undercentraler. I några fastigheter har Sollentunahem också bytt ut äldre fläktsystem mot nyare, mer energieffektiva frånluftsfläktar med tryck- och temperaturstyrning.

MODERNISERADE UNDERCENTRALER

Med nya fjärrvärmväxlare och energieffektiva fläktar, kan vi på mycket kort tid se resultat i form av energibesparingar. De nya fläktarna kan exempelvis köras på ett lägre varvtal under den kalla årstiden, för att inte dra in så mycket uteluft i fastigheterna.

Det finns goda möjligheter att gå vidare i arbetet med att minska vår energianvändning. Vi kommer bland annat att fortsätta modernisera våra undercentraler, ersätta gamla fläktar, återvinna värmeenergi ur frånluften i våra ventilationssystem och byta utrustning i tvättstugor.

Miljöpolicy

Sollentunahems miljöarbete utgår från den Miljöpolicy som har antagits av företagets styrelse. Där slås fast att företagets miljöarbete ska bedrivas med kretsloppsprincipen som ledstjärna för att skapa en bra livsmiljö för nuvarande och framtida hyresgäster samt bidra till en god miljö för de anställda.

Miljögrupp

För att miljöfrågorna ständigt ska hållas uppdaterade och levande, kanaliseras företagets miljöarbete via en miljögrupp. Miljögruppen följer upp och dokumenterar resultatet av miljöarbetet och samarbetar med övriga berörda inom företaget, som rent praktiskt verkställer insatserna.

Energibesparande åtgärder 2010

- Installation av energioptimering i flera undercentraler, exempelvis på Malmvägen, Västervägen, Skyttevägen och Muskötstigen.
- På Västervägen 11 och 15, Ribbings väg 9 och Häggviksvägen 14 har nya fjärrvärmväxlare installerats. På Ribbings väg 9 har dessutom ett pilotprojekt för individuell mätning av kall- och varmvatten genomförts. Här planeras också ett pilotprojekt med webb-styrda motorvärmare.
- Utbildning i "energijakt", det vill säga möjligheterna för en fastighetsägare att effektivisera sina anläggningar och minska energiförbrukningen.
- I Rotebro samt i delar av Ribbings väg har nya energieffektiva frånluftsfläktar, så kallade EC-fläktar med tryck- och temperaturstyrning, installerats. De minskar förbrukningen av el och värme och medför bättre boendekomfort.
- Upphandling av en energianalys för hela Sollentunahem. Start för övergripande analys av företagets energiförbrukning.

Radonmätning och PCB-sanering

Under 2010 har Sollentunahem fortsatt med radonmätningar på Drevkarlsstigen, Muskötstigen och Ribbings väg i Edsberg. Vi har även fortsatt att sanera PCB-fogar på Vänortsstråket och på Malmvägen i Tureberg.

Med hjälp av närvarostyrd belysning i trapphus och källare, kan elförbrukningen minskas avsevärt. Att ersätta gamla värmeslingor i trappor utomhus med effektivare snöröjning är ytterligare ett sätt att minska elförbrukningen.

INVENTERING OCH MÄTNING

För att ta ett större samlat grepp om energiförbrukningen i fastighetsbeståndet, startade Sollentunahem ett energianalysprojekt i slutet av 2010. Arbetet, som utförs av en extern konsultfirma, genomförs i flera etapper och slutredovisas i april 2011.

Resultatet ska fungera som ett underlag till beslut om upphandling och genomförande av långsiktiga större åtgärder för fortsatt energibesparing. Planering och upphandling av dessa åtgärder kommer att påbörjas under 2011.

Konsulterna går igenom energiförbrukningen i hela Sollentunahems fastighetsbestånd, med inventering och mätningar. Vindar, källare och undercentraler kommer att besökas och stickprovundersökningar ska genomföras. Tanken är dock att hyresgästerna ska märka så lite som möjligt av själva arbetet med analysen.

Energianvändningen har hamnat i fokus hos Sollentunahem och finns alltid med i resonemangen runt det planerade underhållet av företagets fastigheter. Detta innebär exempelvis att om man planerar att byta belysning i trapphus och källare så ska valet av nytt belysningssystem vara både energi- och kostnadseffektivt.

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

Sollentunahem har en hög ambition och en stark vilja att satsa på miljö- och energifrågor. En ambition som dessutom är förankrad hos kommunens politiker. Ekonomin i våra framtida energibesparingar är viktig. Men att visa handlingskraft och bidra till minskad påverkan på miljön betyder minst lika mycket för oss som hyresvärd och fastighetsägare.

Vi deltar även i Sollentuna kommuns planeringsgrupp för framtagande av kommunens klimatstrategi.

Vår bedömning är att Sollentunahem har goda möjligheter att fortsätta minskningen av sin energiförbrukning. På sikt kan företaget med rätt åtgärder spara ytterligare på både kostnader och miljö. Samtidigt skapar vi en bättre boendekomfort för våra hyresgäster.

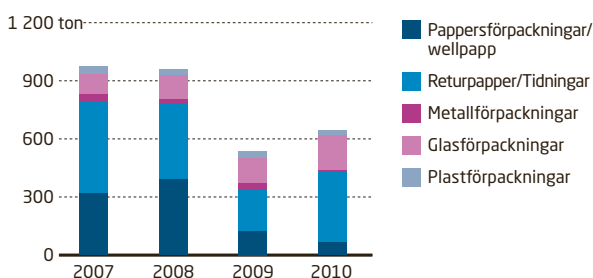
Fortsatt satsning för bättre sopsortering

Sollentunahem har under 2010 jobbat vidare med att stötta en bättre avfallshantering i återvinningsrummen. Antalet återvinningsrum har utökats. Nya rutiner har tagits fram för att vi enklare ska kunna följa upp eventuella avvikelser i hanteringen av matavfallet. Informationsaktiviteterna runt vikten av en riktig sortering av matavfallet

har också fortsatt under året. Målet är att få ännu fler hyresgäster att sortera rätt från början.

Parallellt med fortsatta uppmaningar om bättring på sopsorteringsområdet, jobbar vi med att skapa förutsättningar för sopsortering i fler fraktioner, där det tidigare inte har varit möjligt.

Sortering och återvinning



Ökad tillgänglighet i nya lokaler

För flertalet medarbetare i Sollentunahem har det gångna året präglats av flytten till nyrenoverade och ombyggda lokaler. Såväl huvudkontoret som snickeriet, energigruppen och fastighetsvärdarna för Helenelund, Tureberg och kommersiella fastigheter, flyttade under 2010 till Malmvägen 10 respektive 4 i västra Tureberg.

I mitten av maj gick flyttlasset för Sollentunahems huvudkontor från den gamla adressen på Vespergränd i Norrviken, till Malmvägen 10 i Tureberg. De ljusa, nyrenoverade lokalerna är anpassade efter Sollentunahems nuvarande organisation. Personalen på huvudkontoret disponerar i dag en total yta som är omkring tjugo procent mindre än tidigare.

Det nya läget bidrar till att Sollentunahems huvudkontor kommer geografiskt närmare hyresgästerna och blir mer lättillgängligt. Lokaliseringen medför också en större närhet till företagets alla nyproduktions- och förnyelseprojekt.

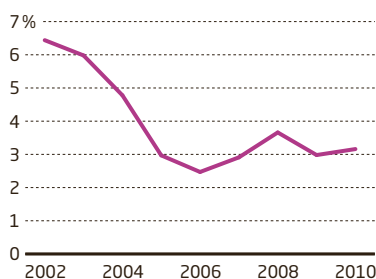
Genom att etablera huvudkontoret på Malmvägen, kan Sollentunahem nu få vara med och skörda frukterna av det omfattande förnyelsearbete som vi de senaste åren har genomfört tillsammans med Sollentuna kommun i området.

EFFEKTIVARE LOKALUTNYTTJANDE

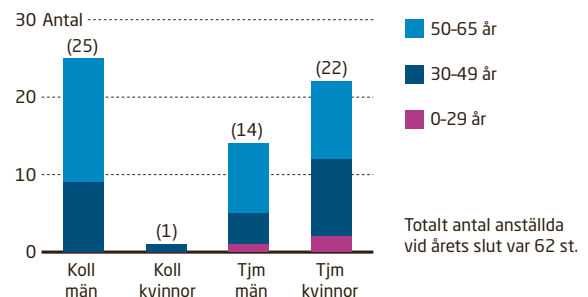
I december 2010 genomförde företaget en andra flyttomgång. Nu var det medarbetarna vid snickeriet, energigruppen samt fastighetsvärdarna för Tureberg, Helenelund och kommersiella lokaler som tog sina ombyggda och renoverade lokaler på Malmvägen 4 i anspråk. Tack vare denna effektivisering av företagets lokalutnyttjande, hoppas vi också underlätta och förbättra möjligheterna att utveckla det interna samarbetet.



Sjukfrånvaro



Anställda, ålder och kön





”En gång i månaden samlas hela personalen för att under ett frukostmöte få information från vd och andra medarbetare.”

I slutet av 2010 hade Sollentunahem 62 medarbetare, varav 23 kvinnor och 39 män. Medelåldern bland våra medarbetare var förra året 50,7 år. Personalstyrkan fördelade sig på 36 tjänstemän, 19 fastighetsvärdar, 4 snickare och 3 energitekniker.

Personalen håller sig förhållandevis frisk, med en genomsnittlig sjukfrånvaro på 3,16 procent av arbetad tid.

Sollentunahem fortsätter satsningen på friskvård för den egna personalen, bland annat genom ett samarbetsavtal med två lokala träningsanläggningar samt ett generöst bidrag till medarbetarnas egna träningsaktiviteter. Friskvårdsbidraget utnyttjades under 2010 av mer än halva personalstyrkan.

Under 2010 har arbetet med kompetenshöjning och vidareutbildningar inom företaget fortsatt. Miljö- och energiområdet har varit prioriterat, men vi har även genomfört brandskyddsutbildning för kontorspersonal och certifikatsutbildning i ”Heta arbeten” för alla som har behov av det i tjänsten.

VERKTYG FÖR ÅTGÄRDER

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

utrymme för frågestund. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med samtlig personal.

Sommaren 2010 upprepades en välkommen succé från 2009. Under två perioder i sammanlagt åtta veckor från midsommar och fram till augusti, tog femton ungdomar chansen att sommarjobba hos Sollentunahem. Flertalet av sommarjobbarna assisterade fastighetsvärdarna med enklare göromål, såsom ronderingar. Två av dem hjälpte till på huvudkontoret.

Både vi och våra hyresgäster var mycket nöjda med sommarjobbarnas insatser, som är ett bra komplement till vår egen personal i semestertider.

2010 fick vår personal möjlighet att delta i en medarbetarundersökning, med samma typ av frågor som användes vid liknande enkäter 2006 och 2008. Syftet med undersökningen är att ta tempen på arbetsklimatet. Svaren sammanställs till ett viktigt styrinstrument för att se vilka områden företaget behöver satsa på. Frågorna besvaras anonymt och svarsfrekvensen är hög. Resultaten, som bryts ned på avdelningsnivå, ger cheferna ett verktyg för eventuella åtgärdsbehov.

Betyget som Sollentunahems medarbetare ger sitt företag är generellt gott, runt 4 eller högre på en 5-gradig skala. Medarbetarundersökningen hösten 2010 gav ett NMI, nöjd-medarbetar-index på 3,93 för ”total trivsel”, vilket är en liten minskning från 4,08 vid den förra undersökningen.

Styrelse och ledning

STYRELSE

Sollentunahems styrelse består från den 1 januari 2011 av fem ledamöter och fyra suppleanter, som är politiskt tillsatta, samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter. Den nuvarande styrelsen (förutom de fackliga representanterna) har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från den 1 januari 2011 intill ordinarie årsstämma, som äger rum den 2 maj 2011.

Under 2010 bestod styrelsen av sju ledamöter och fyra suppleanter, som var politiskt tillsatta, samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter.

Ledamöter



Tomas Franzén
Ordförande



Anders Pettersson
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller
2:e vice ordförande



Folke Anger



Gesa Helmfrid



Göran Hasselgren
Personalrepresentant

Suppleanter



Fredrika Westerlund



Rikard Silverfur



Bo Hansson



Dario Mantino



Anders Sundqvist
Personalrepresentant



Ulf Winberg
Personalrepresentant

LEDNING

Sollentunahems organisation består från den 1 mars 2011 av tre avdelningar och en vd-stab.

Fastighet

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

Uthyrning

Ansvarar för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler samt reception och kontorservice.

Ekonomi

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyresavvisering.

Vd-stab

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse samt för juridik- och avtalsfrågor, information, marknadsföring, personal och IT.



Lars Callemo
Vd



Karin Sundell
T.f. ekonomichef



Göran Cumlin
Fastighetschef



Christer Legnerfält
Bolagsjurist



Lena Messing
Vd-assistent

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för

AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2010

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

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

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

AFFÄRSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har Sollentunahem sålt sju fastigheter om totalt 694 lägenheter och 82 lokaler. Året började med att Sollentunahem sålde Norra delen på Malmvägen, fastigheterna Traktören 1–5, till Wallenstam. Därefter såldes fastigheten Hyran 2 till den bildade bostadsrättsföreningen Pillunden. Året avslutades med ytterligare en försäljning, fastigheten Hyran 3, som såldes till bostadsrättsföreningen Härden 117. De genomförda försäljningarna har påverkat Sollentunahems resultat positivt med totalt 360 Mkr.

Under 2010 har Sollentunahem gjort mycket stora investeringar, totalt 445 Mkr har investerats under året. Investeringarna avser i huvudsak investeringar i våra pågående nyproduktionsprojekt. Under året har Sollentunahem färdigställt stora delar av Traversen, där inflyttning har skett under året; totalt har 111 Mkr investeringsförts under året på detta projekt. Projektet består av 144 lägenheter varav 46 är trygghetsboenden. Utöver Traversen är det framförallt i nyproduktionsprojektet Centrum park södra (104 Mkr) med 87 lägenheter, Etiketten 3 (45,5 Mkr) med 20 lägenheter samt Centrum park norra (26 Mkr) med 118 lägenheter och 40 vårdboenden där stora investeringar gjorts under året.

Förutom nyproduktionsprojekt och stambyten har en annan stor investering varit att renovera och anpassa två lokaler på Malmvägen till lokaler för Sollentunahems verksamhet, en avsedd till nytt huvudkontor för Sollentunahem och den andra till att bli ett nytt snickeri/fastighetsvårdskontor för Sollentunahems snickare, medarbetare i energigruppen samt de fastighetsvärdar som arbetar i Tureberg och Helenelund. Totalt har 43 Mkr investerats i Sollentunahems huvudkontor och 14 Mkr i Sollentunahems nya snickeri/fastighetsvårdskontor. Sollentunahem flyttade till sitt nya huvudkontor i mitten på maj och till sitt nya snickeri/fastighetsvårdskontor i mitten på december. Utöver dessa investeringar har 11,5 Mkr investeringsförts för de stambyten som har gjorts på Ribbings väg 9 och 5,2 Mkr har investeringsförts avseende styr- och reglerutrustning på Malmvägen.

MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2010 till 99,8 procent (99,8 procent 2009). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 7,82 procent (7,97 procent 2009).

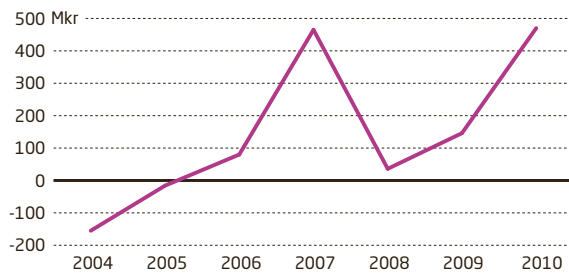
I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 24 000 personer anmälda, varav cirka 3 100 personer redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Hyresutvecklingen inom Sollentunahems bestånd har under de senaste åren varit blygsam jämfört med övriga kommunala fastighetsföretag. Under de senaste fem åren har Sollentunahem erhållit en hyreshöjning på i genomsnitt 1,08 procent medan genomsnittet för SABO-företagen är 1,76 procent. Hyresförhandling avseende 2011 års hyresnivå är ännu ej klar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 568 lägenheter, 864 lokaler samt 3 634 garage- och parkeringsplatser. Newsec har på uppdrag från Sollentunahem genomfört en samordnad värdering av Sollentunahems fastighetsbestånd genom det internetbaserade analysverktyget Datscha per värderingstidpunkten 2010-12-31. Fastigheternas bedömda marknadsvärde exklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till cirka 5,9 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda

Årets resultat



värde uppgår till cirka 2,3 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahem inneha övervärden i sin balansräkning med cirka 3,6 miljarder kronor.

RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 467 Mkr jämfört med 146 Mkr föregående år. Både 2010 och 2009 års resultat är påverkade av de fastighetsförsäljningar som skett. Detta medför att årens resultat inte är direkt jämförbara med varandra eller andra år.

Under året har sju bostadsfastigheter sålts, två fastigheter har sålts till bildade bostadsrättsföreningar och fem fastigheter har sålts till ett fastighetsförvaltande bolag, Wallenstam. Den bokförda vinsten från försäljningarna uppgår till 360 Mkr

Omsättningen har minskat till följd av de fastighetsförsäljningar som har skett under 2010 och 2009 (då fem kommersiella fastigheter och en bostadsfastighet såldes). Den lägre omsättningen har dock reducerats något av hyreshöjningen 2010. Som en följd av lägre omsättning har även driftskostnaderna minskat med totalt 18,7 Mkr jämfört med 2009. Det har skett stora förändringar i vårt bestånd under året och det är svårt att direkt jämföra mot föregående år. Om analysen istället görs per m² blir jämförelsen lättare och mer relevant. Totalt sett är utfallet på driftskostnaderna 490 kr per m² för 2010 och 488 kr/m² för 2009. Totalt sett har således driftskostnaderna endast ökat marginellt jämfört med föregående år.

Sollentunahem har under flera år genomfört en expansiv satsning på underhållsåtgärder. Denna har satsning har fortsatt under 2010, dock i en mindre

omfattning. Totalt är satsningen 83 Mkr under 2010, vilket utslaget per m² är 173 kr, att jämföra med 126 Mkr 2009, vilket utslaget per m² är 242 kr.

Driftnettet är 32 Mkr högre jämfört med 2009, vilket är en direkt konsekvens av att underhållet är 42 Mkr lägre jämfört med föregående år. Driftnetto exklusive underhåll är cirka 10 Mkr lägre än 2009 och en direkt konsekvens av ett mindre fastighetsbestånd och något högre driftskostnader per m².

Centrala administrations- och försäljningskostnader har ökat med 5,5 Mkr jämfört med 2009. Förklaringen till denna höga kostnadsökning är främst flytt av huvudkontoret 1,2 Mkr och förtidsinlösta lokalkontrakt 1,8 Mkr; resterande 2,5 Mkr avser högre kostnader för konsulter och lönekostnader.

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1 miljard kronor. Under året har ett mindre lån återbetalats. Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,3 procent och utfallet på årets räntekostnader ligger något under 2009. Samtliga lån säkerställs med traditionella pantbrev.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sollentunahem fortsätter att förnygra sin fastighetsportfölj. Sollentunahem har under perioden 2007–2010 sålt drygt 1 700 lägenheter av sitt äldre bestånd, i huvudsak ej renoverade lägenheter byggda i det så kallade Miljonprogrammet. Sollentunahem har, med goda ekonomiska förutsättningar, under 2010 startat en nyproduktion med tre byggprojekt och flera projekt ligger i startläge för 2011. Sammantaget har vi cirka 800 lägenheter på gång.

Marknaden har varit gynnsam. I pågående produktion har omkring 200 lägenheter kontrakterats i god tid före inflyttning. En under slutet av 2010 genomförd marknadsvärdering av vårt fastighetsbestånd anger ett värde på knappt 6 miljarder kronor, vilket är en betryggande marginal i förhållande till vår upplåning på 1 miljard kronor och inför kommande investeringar. Konjunkturläget är framöver något svårbedömt för vår bransch, där ränte- och byggkostnader är avgörande faktorer, men vi har också möjlighet att styra starttidpunkter för kommande investeringar för att skapa de för oss mest optimala resultaten. Vi ser därför framtiden an med tillförsikt.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står

Kronor	
Balanserat resultat	597 371 496
Årets resultat	469 759 508
Totalt	1 067 131 004

Bolaget har lämnat koncernbidrag på 11,5 miljoner kronor till moderbolaget, Sollentuna kommuns Förvaltningsaktiebolag.

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Kronor	
Utdelning till SFAB	2 800 000
Att balansera i ny räkning	1 064 331 004
Totalt	1 067 131 004

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (7,36 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 2 maj 2011 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 800 000 kronor. 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 AB Sollentunahem uppgår till 1 067 133 000 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd. Med hänsyn till det egna kapitalet i AB Sollentunahem anser styrelsen att det inte föreligger några hinder att bifalla Sollentuna kommuns förvaltningsaktiebolags hemställan om en utdelning om 2 800 000 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	2010	2009
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2	491 989	519 296
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 153	6 331
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		499 142	525 627
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	1,4	-235 612	-252 918
Underhållskostnader	5	-83 232	-125 507
Fastighetsskatt		-14 039	-13 090
DRIFTNETTO		166 259	134 112
Avskrivningar	6	-64 478	-64 541
BRUTTORESULTAT		101 780	69 571
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 7, 8	-15 776	-10 268
JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER	9		
Resultat fastighetsförsäljningar		360 381	131 200
RÖRELSERESULTAT		446 386	190 503
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	804	852
Statliga räntebidrag		913	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 054	-37 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		412 049	155 770
Bokslutsdispositioner	11	95 000	0
Årets skatt	12	-37 289	-9 703
ÅRETS RESULTAT		469 760	146 067

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	13		
Byggnader, mark och markanläggning		2 338 268	2 295 597
Inventarier		4 697	2 005
Pågående ny- och ombyggnader		353 722	109 728
		2 696 687	2 407 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	14	0	100
Andra långfristiga fordringar		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 696 727	2 407 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 538	38 507
Övriga fordringar	15	10 540	772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 682	6 484
Kassa och bank		111 964	94 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		127 724	140 717
SUMMA TILLGÅNGAR		2 824 451	2 548 187

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700
		380 700	380 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		608 873	475 381
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-11 500	-5 500
Årets resultat		469 760	146 067
		1 067 133	615 948
SUMMA EGET KAPITAL		1 447 833	996 648
Obeskattade reserver	11	116 000	211 000
Avsättningar till uppskjuten skatt	12	23 677	27 738
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	1 062 063	1 132 051
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1	301
Leverantörsskulder		66 573	87 326
Skatteskulder		23 122	10 279
Övriga skulder	19	2 615	3 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	82 568	79 753
		174 878	180 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 824 451	2 548 187
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 072 434	1 370 313
Ansvarsförbindelse			
Ansvarsbelopp Fastigo		555	557

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	412 048	155 770
Avskrivningar som belastat resultatet	64 509	64 577
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-360 384	-131 205
	116 173	89 142
Betald skatt	-24 446	21 607
	91 727	110 749
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	33 135	-35 429
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-21 546	60 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 316	136 117
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-440 755	-282 555
Utbetalning för förvärv av dotterbolag	0	-200
Utbetalning för förvärv av inventarier	-3 733	-680
Inbetalning från försäljning av fastigheter	78 417	66 826
Inbetalning från försäljning av dotterbolag	371 649	124 369
Inbetalning från försäljning av inventarier	3	49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 581	-92 190
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning för inlösen & amortering/upptagning av långfristiga lån	-70 288	94
Lämnat koncernbidrag	-11 500	-5 500
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	-10 100	-7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 888	-12 406
Årets kassaflöde	17 010	31 521
Likvida medel vid årets början	94 954	63 433
Summa likvida medel vid periodens slut*	111 964	94 954
*Likvida medel vid periodens slut		
Kassa och bank	111 964	94 954
Summa likvida medel vid periodens slut	111 964	94 954

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

14,4 % av bolagets intäkter och 22,8 % av kostnaderna hör från andra företag inom kommunens koncern.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning och avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Den tillämpade skattesatsen uppgår till 26,3 %.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

- Företaget tillämpar en femårig avskrivningstid för inventarier, verktyg och installationer.
- Byggnader har skrivits av med 2,0 % (2,0 %) på anskaffningsvärdet på färdigställda byggnader.
- I posten byggnader ingår anläggningar till ett totalt värde av 101 109 544 kr.

FORDRINGAR

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

Noter

NOT 1 PERSONAL

Belopp i tkr	2010	2009
Medelantalet anställda under året har varit 65,2 st (66,8)		
Antalet anställda vid årets slut var 62 (66) st, varav 23 (23) st kvinnor.		
Löner och andra ersättningar	27 683	27 264
Sociala kostnader:	13 334	12 808
varav pensionskostnader	3 830	3 225
varav pensionskostnader för styrelse och VD	622	506

Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

styrelse och VD med	1 684	1 786
övriga anställda med	25 998	25 478

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 18 månader. Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal avseende avgångsvederlag för styrelseledamöter eller andra i företagsledningen.

Styrelsen består av 4 män och 1 kvinna. Företagets ledningsgrupp bestod 2010-12-31 av 2 kvinnor och 3 män.

Sjukfrånvaron har varit (i %):

Total sjukfrånvaro	3,16	2,98
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	0,91	0,89
Sjukfrånvaro för män	1,54	1,22
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,62	1,76
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	*	*
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30 - 49 år	3,99	3,78
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	2,66	2,44

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Belopp i tkr	2010	2009
Bostäder	376 034	394 838
Lokaler	101 778	108 722
Övrigt	14 177	15 736
Summa hyresintäkter	491 989	519 296

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Belopp i tkr	2010	2009
Övriga förvaltningsuppdrag	157	746
Försäkringsersättningar	0	0
Återvunna fordringar	594	445
Ersättningar från hyresgäster	2 686	2 921
Vinst avyttring byggnader och inventarier	3	5
Övriga sidointäkter	3 714	2 214
Summa övriga förvaltningsintäkter	7 153	6 331

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Belopp i tkr	2010	2009
Fastighetsskötsel	-60 018	-62 632
Reparationer	-26 281	-29 145
El	-23 603	-29 092
Vatten	-15 010	-16 679
Sopor	-10 422	-12 298
Fjärrvärme och fjärrkyla	-62 579	-62 419
Tomträttsavgäld	-2 240	-2 163
Fastighetsförsäkring	-1 659	-1 529
Kabel-TV	-2 095	-2 267
Hyres- och kundförluster	-620	-1 030
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	-30	-35
Fastighetsanknuten administration	-28 641	-31 134
Övriga driftkostnader	-2 414	-2 495
Summa driftkostnader	-235 612	-252 918

NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i tkr	2010	2009
Planerat lägenhetsunderhåll	-23 449	-29 985
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-57 173	-94 902
Evakueringskostnader	-2 610	-620
Summa underhållskostnader	-83 232	-125 507

NOT 6 AVSKRIVNINGAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Belopp i tkr	2010	2009
Byggnader	-57 515	-58 662
Anläggningar	-5 953	-5 327
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-1 010	-552
Summa avskrivningar fastighetsförvaltning	-64 478	-64 541

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

NOT 8 REVISIONSUPPDRAG

Belopp i tkr	2010	2009
Ernst & Young, revision	-367	-444
Ernst & Young, andra uppdrag	-67	-205
Summa	-434	-649

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

NOT 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Belopp i tkr	2010	2009
Försäljning fastigheter	-12 432	7 231
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	372 813	123 969
Summa jämförelsestörande poster	360 381	131 200

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Belopp i tkr	2010	2009
Räntor likvida medel	619	672
Övriga finansiella placeringar	184	180
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	804	852

NOT 11 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond tax 2008	97 000	192 000
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	19 000
Summa obeskattade reserver	116 000	211 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2010	2009
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-178	-127
Aktuell skatt	-38 147	-10 513
Uppskjuten skatt	4 061	2 383
Skatteeffekt på koncernbidrag	-3 025	-1 447
Summa skatt på årets resultat	-37 289	-9 703

Uppskjuten skattekostnad/intäkt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för byggnader	4 061	2 383
Summa uppskjuten skattekostnad/intäkt	4 061	2 383

Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader	23 677	27 738
Summa uppskjuten skatteskuld	23 677	27 738

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tkr	2010	2009
--------------	------	------

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	3 126 935	3 211 600
Investering	14 817	200
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	172 600	13 879
Försäljning	-133 149	-98 744

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 181 204	3 126 935	
Ingående uppskrivning	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-4 600	-4 232
Årets avskrivning	-368	-368

Utgående ackumulerade uppskrivningar netto

13 454	13 822	
Ingående avskrivningar	1 029 114	1 010 437
Årets avskrivningar	62 485	63 621
Återförd avskrivning försäljning	-54 258	-44 944

Utgående ackumulerade avskrivningar

1 037 341	1 029 114	
Ingående nedskrivningar	225 011	225 011

Utgående ackumulerade nedskrivningar

225 011	225 011
----------------	----------------

Utgående planenligt restvärde byggnader

1 932 306	1 886 632
------------------	------------------

Mark

Ingående anskaffningsvärde	393 913	220 455
Investering	5 320	179 190
Försäljning	-8 189	-5 732

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

391 044	393 913
----------------	----------------

Not 13 forts.

Belopp i tkr	2010	2009
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	15 283	167
Investering	0	0
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	4 023	15 116
Försäljning	-3 587	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 718	15 283
Ingående avskrivning	-230	-167
Årets avskrivning	-615	-63
Återförd avskrivning försäljning	45	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-799	-230
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	14 919	15 053
Summa byggnader, mark och markanläggning	2 338 268	2 295 597
Taxeringsvärden: byggnader och mark	4 177 995	3 795 493
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	14 473	16 885
Inköp	3 127	680
Överfört från pågående ny- och ombyggnation	606	0
Försäljning/utrangering	-631	-3 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 575	14 473
Ingående avskrivningar	12 468	14 928
Försäljning/utrangering	-631	-3 047
Årets avskrivningar	1 041	587
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 878	12 468
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	4 697	2 005
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	109 728	35 558
Anskaffat under året	433 482	122 000
Kostnadsfört	-12 259	-18 836
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-176 623	-28 995
Överfört till inventarier	-606	0
Summa pågående ny- och ombyggnader	353 722	109 727

NOT 14 AKTIER I DOTTERBOLAG

Belopp i tkr	2010	2009
Sollentuna Hyran AB, 556792-4062	0	100
Summa aktier i dotterbolag	0	100

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i tkr	2010	2009
Momsfordran	9 795	369
Skattefordran	440	360
Fordran förvaltande bolag	47	36
Övriga fordringar	258	7
Summa övriga fordringar	10 540	772

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2010	2009
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 460	2 746
Upplupna räntebidrag	144	230
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 078	3 508
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 682	6 484

NOT 17 EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Bal resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	469 881	146 067
Balanserat resultat	146 067	-146 067
Aktieutdelning	-10 100	
Lämnat koncernbidrag	-11 500	
Skatt på lämnat koncernbidrag	3 025	
Årets resultat		469 760
Belopp vid årets utgång	597 373	469 760
Aktiekapital		
380 700 aktier kvotvärde 1 000 kr	380 700	380 700
Summa aktiekapital	380 700	380 700

NOT 18 FASTIGHETSLÅN

Belopp i tkr	2010	2009
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 062 063	1 132 051
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.		
Kortfristiga lån	1	301

Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen

Derivatinstrument verkliga värden	Marknadsvärde	Nominellt värde
- swappar övervärde	27	900 000
	27	900 000

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

Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 19 ÖVRIGA SKULDER

Belopp i tkr	2010	2009
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 337	1 175
Förskott från kunder	675	335
Övriga skulder	603	1 580
Summa övriga skulder	2 615	3 091

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	48 778	44 075
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	4 336	3 660
Upplupna räntekostnader	1 700	1 404
Upplupna projektkostnader	9 163	4 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 591	26 451
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 568	79 753

Sollentuna den 24 februari 2011


Tomas Franzén
Ordförande


Anders Pettersson
1:e vice ordförande


Sven Hovmöller
2:e vice ordförande


Gesa Helmfrid


Folke Anger


Lars Callemo
Va

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions- sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den

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

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

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

Stockholm den 24 februari 2011

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till Kommunfullmäktige

Bolagsstämman i AB Sollentunahem

Org. nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet för 2010.

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

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

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

Sollentuna den 25 februari 2011

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer.



Rolf Hagstedt



Hans Redtzer

Nyckeltal

Åren 2008 och 2007 är omräknade enligt den nya uppställningen av resultaträkningen

	Se def.	2010	2009	2008	2007	2006
LÖNSAMHET						
Driftnetto, Mkr	1)	166	134	165	183	237
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	52	25	37	28	112
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	470	146	36	465	80
Direktavkastning, %	4)	7,2	6,1	7,2	7,6	10,5
Avkastning på eget kapital, %	5)	44,7	16,1	3,8	93,6	19,5
Avkastning på totalt kapital, %	6)	17,6	8,2	5,3	32,5	6,3
RISKBEDÖMNING						
Räntetäckningsgrad, %	7)	466	327	283	239	401
Räntebidrag, Mkr		0,9	1,5	2,0	3,1	5,6
Räntebidragsberoende, %	8)	0,2	0,4	0,5	0,7	1,2
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9)	11,0	11,0	8,7	7,1	2,7
Avflyttningsfrekvens, %	10)	7,8	8,0	7,1	6,5	6,5
KAPITAL OCH FINANSIERING						
Likviditet, %	11)	73,0	77,9	87,7	110,5	43,0
Soliditet, synlig %	12)	54,3	47,3	45,4	40,0	17,8
Soliditet, justerad %	13)	64,6	61,9	62,2	59,2	47,0
Skuldsättningsgrad ggr	14)	0,7	1,1	1,3	1,4	4,1
Bruttoläneränta, %	15)	3,3	3,3	4,7	4,3	2,9
Nettoläneränta, %	16)	3,2	3,1	4,6	4,1	2,7
FÖRVALTNING						
Hyra bostäder/m ²	17)	981	966	941	926	911
Hyra lokaler/m ²	18)	1 082	1 062	1 020	1 002	893
Driftskostnader/m ²	19)	490	488	440	419	287
Underhållskostnader/m ²	20)	173	242	212	194	164
Driftnetto/m ²	21)	346	259	307	299	383
PERSONAL						
Medelantal anställda	22)	65	67	66	74	81
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Lägenhetsyta, m ²		374 272 ³	406 760	416 657	484 307 ³	487 998
Lokalyta, m ² , netto		106 864 ³	111 530	120 424	127 915 ³	130 186
Antal lägenheter		5 568	6 177	6 309	6 381 ²	7 147 ¹
Antal lokaler		864	952	972	965	1 205
Antal garage, bilplatser		3 634	4 145	4 217	4 158	5 084
Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggningar), Mkr		2 692	2 405	2 246	2 293	2 419
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr		4 178	3 795	3 882	3 918	3 517

1) Ytterligare 262 lägenheter blockuthyrs som lokal

2) Ytterligare 198 lägenheter blockuthyrs som lokal

3) För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2007 och 2010 beräknad som en viktad medelförvaltd yta.

Definition av nyckeltal

- 1) **Driftnetto** Nettoomsättning./driftskostnader./underhåll./fastighetsskatt.
- 2) **Förvaltningsresultat** Resultat före poster som normalt inte förekommer i den dagliga förvaltningen
- 3) **Årets resultat** Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt
- 4) **Direktavkastning** Driftnetto i förhållande till ingående bokfört värde på färdigställda fastigheter
- 5) **Avkastning Eget Kapital** Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital.
- 6) **Avkastning Totalt Kapital** Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till ingående balansomslutning.
- 7) **Räntetäckningsgrad** Driftnetto + räntebidrag + finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden
- 8) **Räntebidragsberoende** Räntebidrag i förhållande till summan av räntebidrag och bruttohyra bostäder
- 9) **Vakansgrad** Kostnad för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyran
- 10) **Avflyttningsfrekvens** Antal avflyttningar (exkl. överlåtelser, interna byten, dödsbo och avhysningar) i förhållande till totala antalet lägenheter
- 11) **Likviditet** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
- 12) **Soliditet, synlig** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.
- 13) **Soliditet, justerad** Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.
- 14) **Skuldsättningsgrad** Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
- 15) **Bruttolåneränta** Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
- 16) **Nettolåneränta** Räntekostnader./räntebidrag i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder
- 17) **Hyor bostäder/m²** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta
- 18) **Hyor lokaler/m²** Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta
- 19) **Driftskostnader/m²** Driftskostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 20) **Underhållskostnader/m²** Underhållskostnader (exkl. extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 21) **Driftnetto/m²** Enligt³⁾ per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 22) **Medelantalet anställda** Medelantalet årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN:s definition.

Kommundel	Område	Färdigställt	Förnyelseår	LÄGENHETER								LOKALER			
				Lgh yta	Medel- hyra kr/m ²	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockyth. lgh, ingår i lok	Bokfört värde
Rotsunda															
Rotsunda 1	20	1957	1995	4 185	1 103	16	2	28	19	1	66	1 027	12	1 540	
Rotsunda 2	23	1949	1995	13 234	1 061	8	164	59			231	1 592	25	63 426	
Rotsunda 3	37	1980		3 917	904		5	6	21	7	39	390	8	7 765	
Rotebro															
Rotebro C	36	1977	(1996)	36 172	909	128	199	176	43		546	5 527	40	92 401	
Rotebro station	47	2003		3 642	1 465	14	28	12	3		57	474	6	53 149	
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992		1 171	1 076	1	6	5	2		14	5	1	10 877	
Rotsunda Gärd															
Rotstocken	40	1986		9 279	1 044	5	19	27	52	3	106	322	5	42 405	
Rotfrukten	41	1990		11 460	1 043		70	56	14		140	950	10	76 673	
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990		12 856	1 063	9	27	106	18	9	169	2 751	21	141 021	
Norrviiken															
Norrviiken C	39	1984		10 115	977	10	86	41	5	2	144	253	37	40 650	
Norrgården, äldreboende	78	2000									0	3 485	1	46 ⁵ 42 831	
Viby															
Viby gård, stallet	44										0	290	1		
Edsberg															
Edsberg 1	27	1957	2000	31 075	1 039	96	336	107	6		545	2 637	116	56 829	
Edsberg 2	29	1963	1996, 2004-2006	70 060	1 011	211	134	462	225		1 032	1 100	63	237 462	
Edsberg C	30	1964, 2005	2005	4 910	1 216	37	21	15	12		85	4 782	30	140 988	
Edsberg 3	43	1994		12 075	1 135	13	76	37	28	5	159 ²	1 114	17	131 373	
Edsberg 4	51	2004		3 783	1 260	11	18	24			53	34	2	61 348	
Eliten, äldreboende	54	2006									0	5 548	4	48 ⁵ 85 069	
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970		2 156	1 574	92	3				95 ⁸	2 005	23	13 005	
Edsbergs torg, nybyggnation	30	2011 ⁶		1 736		2	4		10	4	20			3 004	
Sjömannen, gruppboende	151	1993									0	891	2	12 ⁵ 13 815	
Häggvik															
Skälby	21	1950	1995	7 191	1 040	14	92	14	4	2	126	1 063	23	27 340	
Skälby, Sångaren 6	22	1948	1994	926	1 043		4	4	4		12			3 543	
Spaden	24	1951	1996	7 979	1 045	12	93	19	9		133	1 248	35	20 159	
Skälby, Skopan	25	1952	1995	1 192	1 038	2	2	3	8		15			5 849	
Häggvik C	28	1958	2002	8 944	1 069	18	40	75	6	2	141	2 010	32	66 722	
Klasro	31	1966		15 179	855	19	6	163		11	199	491	36	6 377	
Spaden, seniorboende/äldreboende	46	1995		3 184	1 192	9	23	11	4		47 ³	1 566	3	25 ⁵ 35 780	
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1994	1 005	1 016	2	16				18	281	3	5 860	
Stormen	52											700	1	2 801	
Paviljonger	800			704	1 052		16				16			3	
Tureberg															
Turebergs gård	34	1969		15 240	880	16	35	119	18		188	2 292	74	16 260	
Servicehuset	35	1972		43 260	970	217	116	161	193		687	26 060	66	156 356	
Turebergshuset	132	1975									0	16 512	74	149 276	
Biblioteket	133	1996									0	5 445	16	64 892	
Tors Backe, äldreboende	135	1990		4 079	1 038	1	71				72 ⁴	1 556	4	77 160	
Centrum park södra	57	2011 ⁶		6 506		5	25	27	30		87	296	4	24 420	
Centrum park norra	58	2012 ⁶												76 090	
Turebergs allé	62	2010-2011 ⁶		9 611	1 590	19	59	51	16		145 ⁷	421	4	194 590	
HeleneLund															
Korgen & Krönet	26	1954	2001	2 082	1 078	9	31				40	259	5	21 862	
Hoppet	32	1967		12 676	855	25	27	92	22		166	1 153	14	7 628	
HeleneLund C	33	1971		10 097	872	12	24	105			141	5 556	89	10 648	
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999									0	2 532	1	40 ⁵ 26 705	
Åkerbo, korttidsboende	134	1986	2001								0	1 130	1	27 ⁵ 22 316	
				381 681	981	1 033	1 878	2 005	772	46	5 734	105 748	909	198	2 338 268
2010-12-31 exkl. inflytt från 2011-01-01				369 250	981	1 026	1 823	1 953	724	42	5 568	105 287	864	198	2 338 268

1) 26 lgh äldreboende

2) 23 lgh seniorboende

3) 47 lgh seniorboende

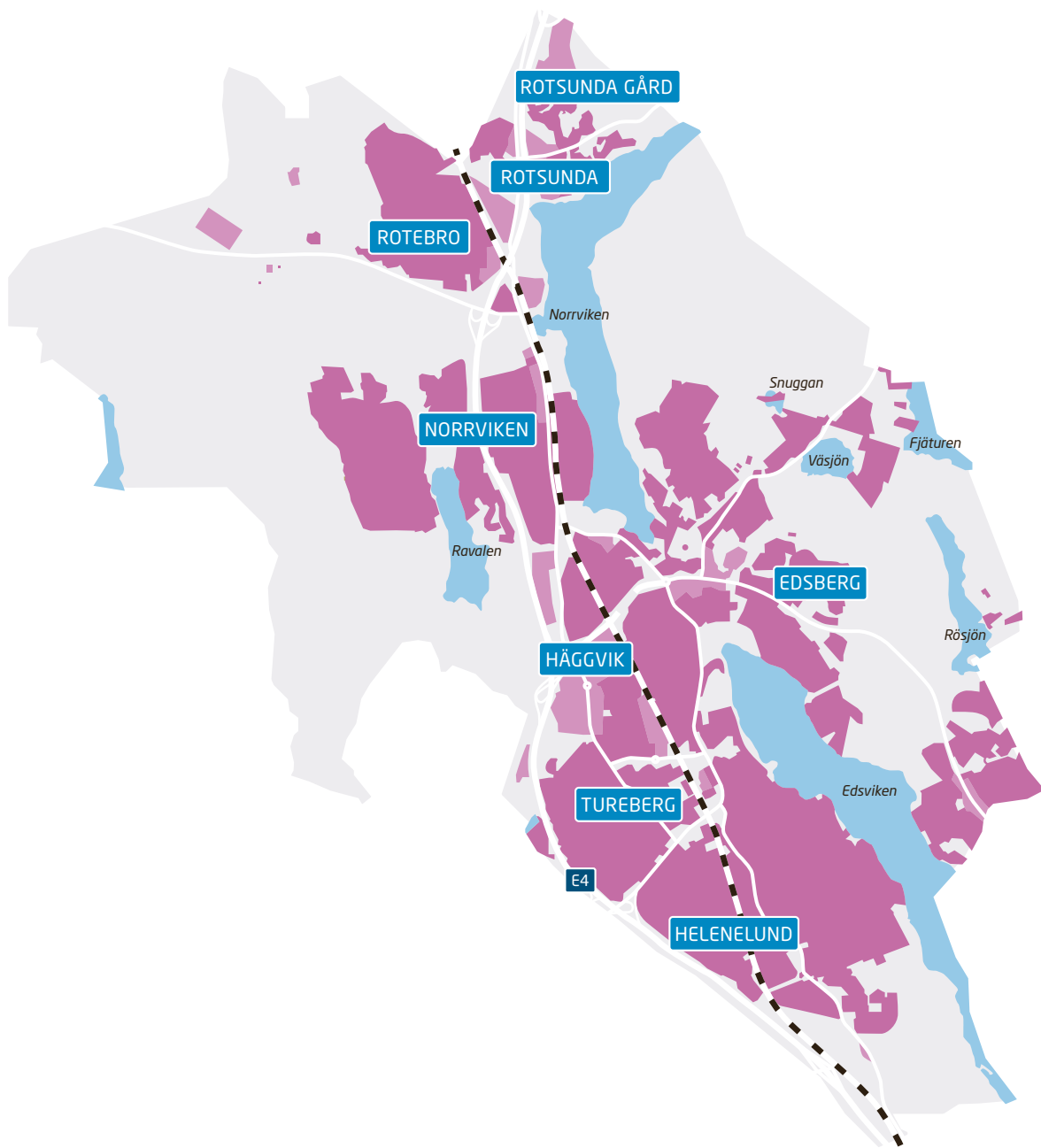
4) 72 lgh äldreboende

5) Ytan ingår i lokalytan

6) Pågående nybyggnation

7) 46 lgh trygghetsboende

8) Ungdomsboende



**Det goda
hemmet**

