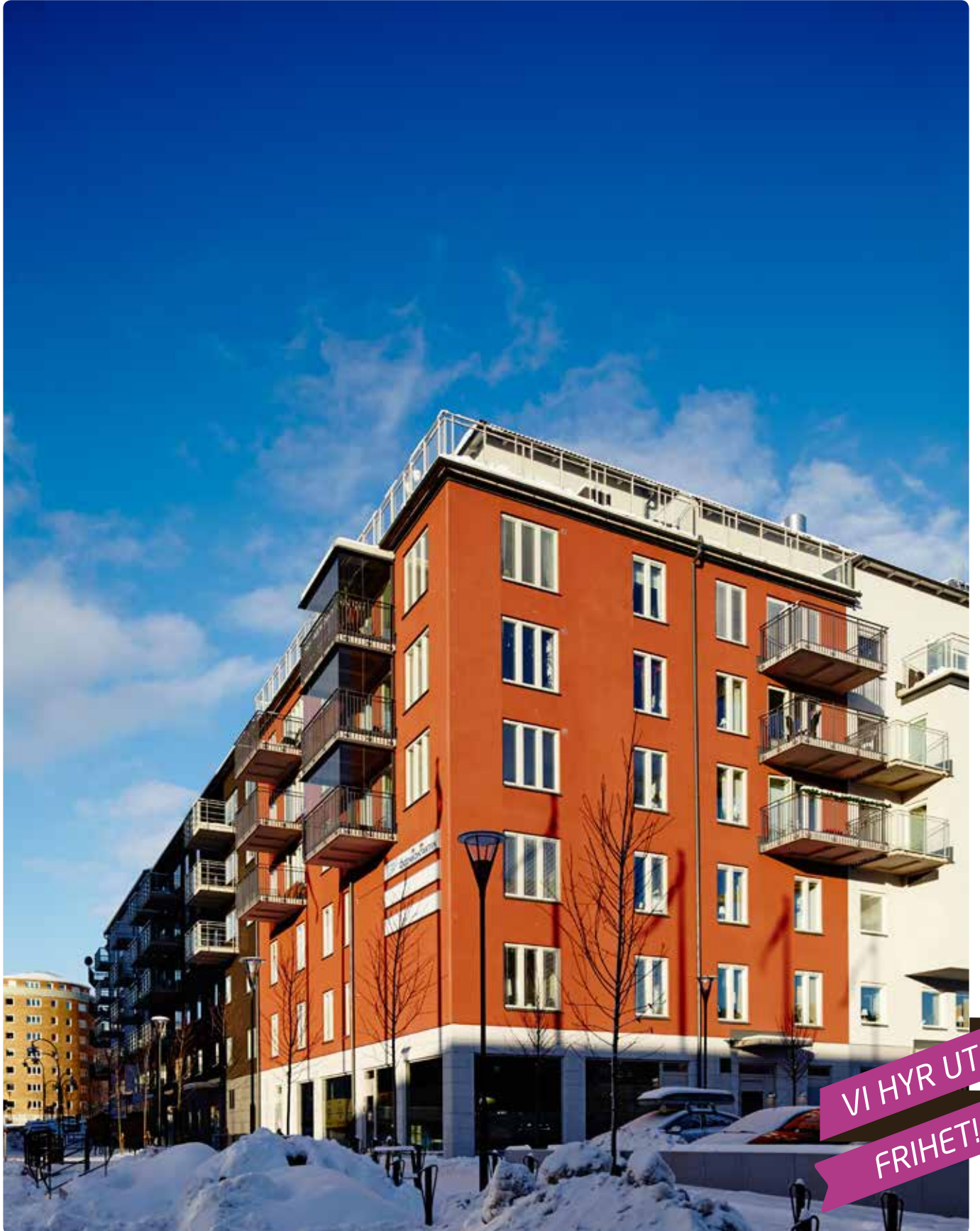




# 2012

Årsredovisning 2012



VI HYR UT

FRIHET!

# Innehåll

2012 i korthet	1	Förvaltningsberättelse	17
2012 - kommunikationens och utemiljöns år	2	Resultaträkning	19
Vi bygger attraktiva bostäder	5	Balansräkning	20
Nöjda hyresgäster ska bli ännu nöjdare	9	Kassaflödesanalys	22
Hyresgästerna engageras i miljöarbetet	10	Tilläggsupplysningar	23
Det hållbara bostadsbolaget	12	Noter	24
En företagskultur växer fram	14		
Ledning och styrelse	15	Revisionsberättelse	28
		Granskningsrapport	29
		Nyckeltal	30
		Definition av nyckeltal	31

## 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.

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 värdeord är: Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

#### 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 5 698 lägenheter, 945 lokaler och 3 284 garage- och parkeringsplatser
- Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 170 lägenheter och 41 vårdboenden
- Vi är 58 anställda (37 män, 21 kvinnor). 31 är tjänstemän, 19 är fastighetsvärdar, 5 är snickare och 3 är energitekniker
- Under 2012 omsatte Sollentunahem 558 miljoner kronor och resultatet blev 170 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2012 var 1 115 kronor per kvadratmeter och år

## 2012 i korthet

**Inflyttning.** I Centrum park norra påbörjades inflyttningen i 118 lägenheter och 40 vårdboenden. Området färdigställs under 2013. Alla nya lägenheter är uthyrda på inflyttningsdagen.

**Nyproduktion.** Målet är att bygga cirka 200 lägenheter om året fram till 2018. I Terrinen pågår bygget av Sollentunahems första hus för certifiering av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. Inflyttningen inleds under 2013. I takt med att nya bostäder blir klara inleder vi nya byggprojekt.

**Vårdboenden.** Sollentunahem producerar parallellt med vanliga hyreslägenheter också lägenheter för nya boendeformer, främst för hyresgäster med särskilda behov. Ekipaget, med 100 vårdboenden, stod klart för inflyttning under året.

**Förnyelse.** Vi fortsätter att satsa på underhåll av befintliga fastigheter - betydligt mer än genomsnittet för kommunala bostadsbolag. Under året har vi genomfört en stor satsning för att förbättra utemiljön i våra bostadsområden.

**Miljö- och energibesparingar.** Vi ställer höga krav på låg energianvändning i alla våra bostäder. Inom nyproduktionen är det självklart att miljöaspekten väger mycket tungt, men även upprustningen av det befintliga beståndet sker utifrån ett miljötanke. Hittills har vi genomfört energisparåtgärder - stora som små - i närmare 90 procent av det befintliga beståndet.



Äldreboendet Ekipaget, Edsberg

**Nöjd-kundenkät.** En enkät bland våra hyresgäster visar att dessa överlag är nöjda med Sollentunahem som hyresvärd och hur vi bemöter våra hyresgäster. Hela 90 procent av dem som svarade trivs och kan tänka sig att rekommendera Sollentunahem både som hyresvärd och förvaltare.

**Nöjd-medarbetarenkät.** Årets medarbetarenkät visar att Sollentunahems medarbetare som helhet är nöjda med sin arbetssituation. Alla har under året varit engagerade i arbetet att ta fram de värdeord som bäst beskriver Sollentunahems företagskultur: Affärsmässighet, omtanke och kommunikation.

## 2012 – kommunikationens och utemiljöns år

**Det är med glädje jag kan konstatera** att vi lägger ytterligare ett lyckosamt år bakom oss och med erfarenheter, bra fastigheter och god ekonomi kan möta morgondagens behov.

Sollentunahem tror på hyresrätten som framtidens boendeform. Allt fler upptäcker hyresrättens stora fördelar, inte minst gäller det den kommande generationen. Mycket talar för att morgondagens människor inte har samma behov av att äga sitt boende, utan ser tryggheten – och friheten – med att i stället välja att hyra.

På Sollentunahem arbetar vi därför hårt för att utveckla hyresrätten. Hyresrätten är en boendeform som passar alla. Vi vill bygga fler bostäder för olika grupper av människor och vi vet att efterfrågan är hög – också på bostäder som har det där lilla extra. Det finns många som är beredda att betala för sådana lägenheter, men tyvärr lägger ofta hyressättningssystemet hinder i vägen. Nu finns emellertid tecken som pekar på att en förändring kan vara på gång.

### HYRESGÄSTENKÄT

Sollentunahem fortsätter att bygga attraktiva och miljövänliga bostäder. Men ett framgångsrikt bostadsbolag består inte bara av välskötta fastigheter. Hur man sköter och bemöter sina hyresgäster är minst lika viktigt. Årets hyresgästenkät visar att vi har lyckats. Resultatet redovisas på annan plats här i årsredovisningen, men låt mig redan nu avslöja att över 90 procent trivs med sitt boende och med Sollentunahem som hyresvärd.

Året 2012 har också varit ett intressant år utifrån de diskussioner som förts om vad som ska styra hyresnivåerna. Det ifrågasätts alltmer rimligheten i att attraktiva lägen ska kunna ha betydligt lägre hyresnivåer än mindre attraktiva områden. Jag tror vi kommer att se en förändrad syn framöver på vad som ska styra hyresuttagen. Debatten är positiv för Sollentunahem, som verkar i en mycket attraktiv kommun.

Sollentunahem tillhör de ledande bostadsbolagen i landet inom nyproduktion och fortsätter att växa med god lönsamhet. Men att bygga nya bostäder är inte helt okomplicerat. Det finns ingen annan produktion i Sverige som är så genomreglerad som bostadsbyggande. Det finns inte heller någon marknad där det råder så stor brist. Frågan man kan ställa sig är om det kan finnas något samband?

Det strikta regelverk och de generösa möjligheter till ifrågasättande och överklaganden som omger nyproduktionen av bostäder har resulterat i kostsamma processer och att det ofta går orimligt lång tid från idé till inflyttning. I debatten som förts har jämförelser gjorts med andra länder och det har konstaterats att medan andra länder kan klara en byggprocess på ett par år, är det inte ovanligt att det i Sverige kan ta tio år från idé till första inflyttning.

### VÄLKOMMEN DEBATT

Jag välkomnar därför den debatt om förenklade regler som har inletts och hoppas att politikerna vågar ta beslut som underlättar för bostadsbyggandet. För vad är det värsta som kan hända? Att någon väljer att bo i en nybyggd lägenhet trots att arbetsbänken i köket är några centimeter för kort? Kan inte hyresgästerna själva få välja hur de ska bo?

Jag vägrar nämligen att tro att vare sig Sollentunahem eller andra byggbolag skulle ta risken att bygga bostäder som ingen efterfrågar. Därför borde man våga låta på reglerna och låta hyresgästerna och byggarna själva i större grad få ta eget ansvar och bestämma utformningen.

Sollentunahem har också i uppdrag att bygga bostäder för unga. Det önskemålet har vi tyvärr inte kunnat uppfylla i den utsträckning vi önskat. Men om vi med en flexiblare regeluttolkning i framtiden får bättre tillgång på mark för att bygga de billiga bostäder som ungdomar efterfrågar, ökar förutsättningarna för att komma igång med en bra byggnation.

### MILJÖARBETE

Sollentunahem satsar också stort på underhåll av befintliga fastigheter – betydligt mer än genomsnittet för kommunala bostadsbolag. I samhällsdebatten varnas för att bostadsbolagen inte kommer att klara renoveringsbehoven i de så kallade miljonprogramområdena. Det gäller dessbättre inte för Sollentunahem; vi är igång med arbetet sedan flera år. Vår nuvarande plan är att alla bostäder i dessa fastigheter ska ha nya våtutrymmen, vara stambytta samt ha nya elinstallationer till första kvartalet 2015.

Inne i våra bostäder har var och en stor möjlighet att

” **Kvarteret Terrinen** blir Sollentunahems första hus som **certifieras** av Sweden Green Building Council för **miljöbyggnad**“

påverka sitt boende, men för de gemensamma utrymmena och i utemiljön måste Sollentunahem ta ansvar. Vi har därför under 2012 satsat mer på gemensamma ytor och utemiljö för att våra hyresgäster både ska trivas och känna sig trygga i sina bostadsområden. Responsen har varit mycket positiv och under 2013 fortsätter satsningen, då vi kommer att se över planeringar, asfaltytor, belysning och andra trygghetsskapande åtgärder.

Självklart fortsätter vi också vårt miljöarbete. Kvarteret Terrinen blir Sollentunahems första hus som certifieras av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. Satsningen har tagits mycket väl emot av våra hyresgäster, som ser att Sollentunahem är ett bostadsbolag som går i takt med tiden. Vi satsar även vidare på miljöfordon, vindkraft, solceller och vårt stora energisparprojekt.

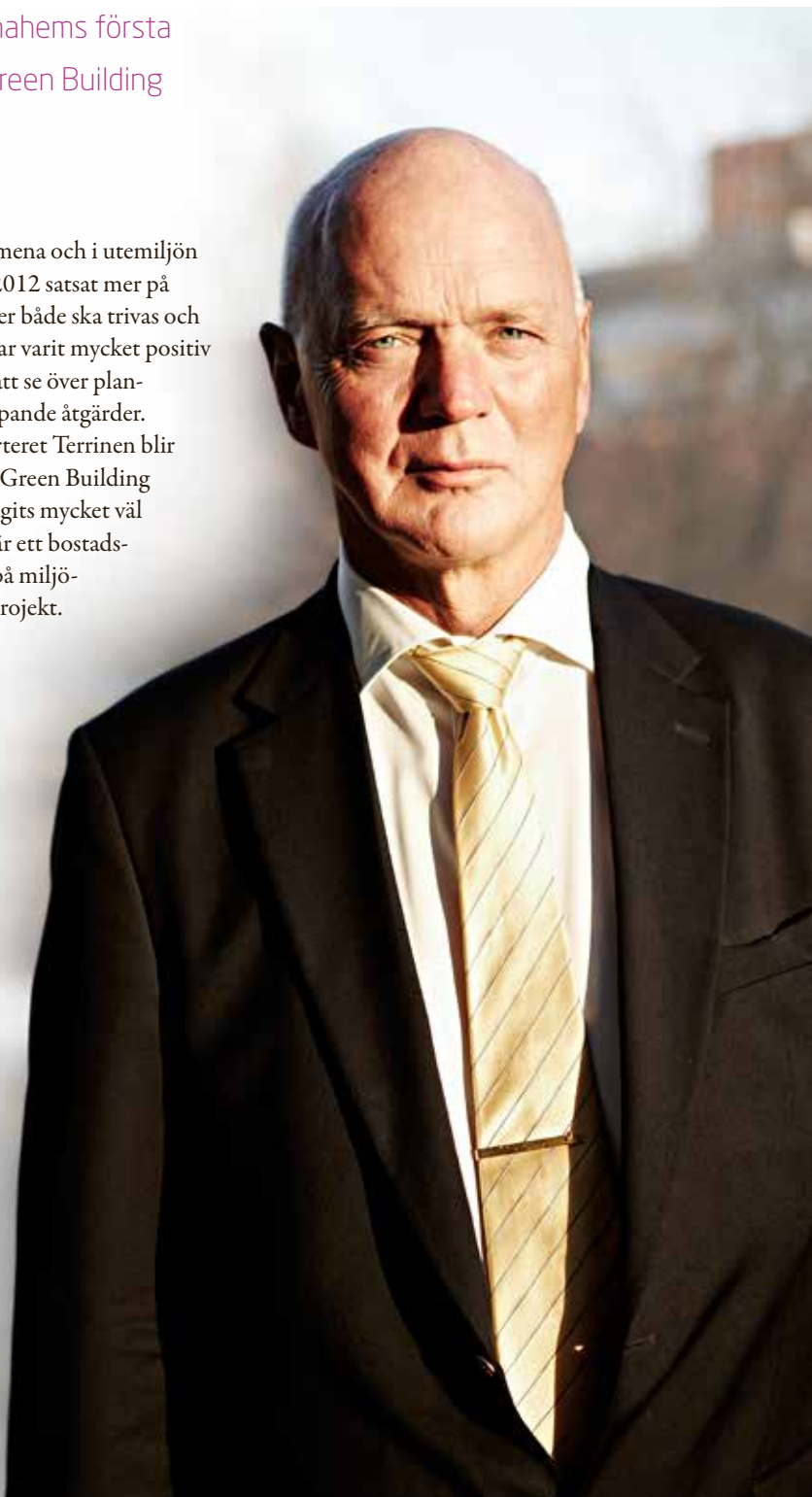
#### STARK STÄLLNING

Sollentunahem är inte enbart ett bostadsbolag, vi är också en viktig arbetsgivare i kommunen. Den medarbetarundersökning som också genomfördes under året gav mycket bra betyg för trivseln på arbetsplatsen.

Sollentunahem har en ekonomi i balans, alla lägenheter är uthyrda och vi fortsätter att bygga nytt i centrala lägen och underhålla fastighetsbeståndet. Sollentunahems fastighetsbestånd innehåller en allt större andel yngre fastigheter. Genom de senaste årens försäljningar och bostadsrättsombildningar har vi, trots stora investeringar i nyproduktion och underhåll, en förhållandevis låg belåningsgrad och därmed en stark finansiell ställning.

Med detta avslutar jag vd-ordet för 2012. Jag vill tacka alla medarbetare och samarbetspartner som ännu ett år har medverkat till att göra Sollentunahem både till ett framgångsrikt bostadsföretag och till en trivsam arbetsplats.

Lars Callemo, vd





## Vi bygger attraktiva bostäder

**Sollentunahem fortsätter att bygga attraktiva bostäder** i centrala lägen, samtidigt som stambyten och det löpande underhållet fortsätter planerligt. En av de stora satsningarna under året har handlat om att förbättra utemiljön.

En välskött, trygg och trivsam utemiljö betyder mycket för hur boende och andra uppfattar våra bostadsområden. Därför har Sollentunahem under året satsat extra pengar på att i samråd med hyresgästerna rusta upp utemiljön.

Vårt mål är att alla våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga i sitt område. Besökare ska få ett positivt första intryck när de kommer till Sollentunahems bostadsområden. Det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt både utanför huset och i de gemensamma utrymmena.

Tillsammans med företrädare för hyresgästerna har vi därför genomfört protokollförda trivsel- och trygghetsbesiktningar i alla våra bostadsområden och gemensamt bestämt vilka åtgärder som ska genomföras. Ny asfalt på parkeringsplatser, rensning av buskage, upprustning av utemöbler och bättre belysning är exempel på sådana åtgärder. Samtliga våra omkring 150 lekplatser har genomgått den årliga besiktningen, i samråd med en extern expert, för att säkerställa att de uppfyller säkerhetskraven.

### NYPRODUKTION

Samtidigt fortsätter nyproduktionen i samma takt som tidigare. Sollentunahem siktar på att förnygra beståndet och anpassa befintliga lägenheter efter de krav som dagens hyresgäster ställer på sitt boende, men som också möter kraven från vår ägare och övriga intressenter. Målet är att bygga cirka 200 nya lägenheter om året och därigenom skapa en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj. Under året har dessutom drygt 100 lägenheter sålts för

att upplåtas som bostadsrätter. Summan av försäljningar och nyproduktion resulterar i att vi kontinuerligt förnygrar Sollentunahems bostadsbestånd.

I slutet av året stod 31 100 personer i kö för en bostad hos Sollentunahem, inklusive den interna bostadskön. Siffrorna skvallrar om två saker. Dels att det råder stor bostadsbrist och att fler lägenheter behöver byggas, dels ser vi det som en bekräftelse på att Sollentunahem är en attraktiv hyresvärd. Kötiden för en nybyggd lägenhet är cirka tre år, medan den är avsevärt längre för våra äldre bostäder.

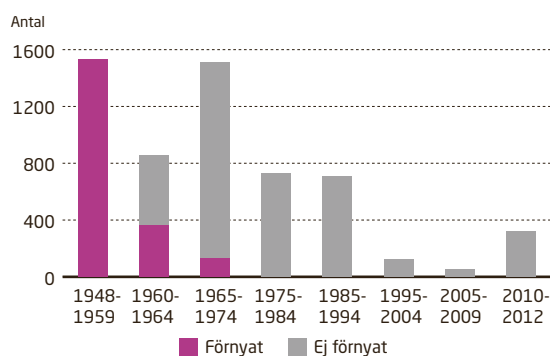
### ALLT UTHYRT

I Centrum park norra i Tureberg (118 lägenheter och 40 vårdboenden) startade inflyttningen under året och beräknas vara klar i början av 2013. Där, liksom i alla våra nybyggda bostadsområden, är alla lägenheter uthyrda från dag ett.

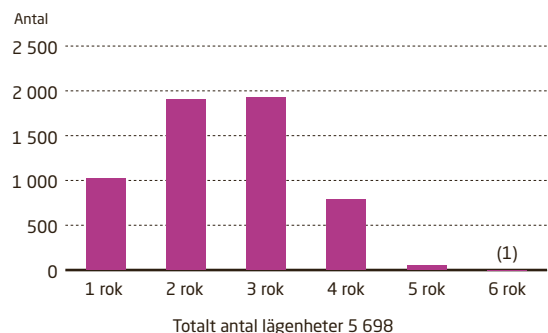
I Terrinen i Tureberg byggs 118 lägenheter och 41 vårdboenden. Sjutton av lägenheterna kommer att upplåtas som allergiboende och inflyttningen inleds under 2013.

Terrinen är Sollentunahems första hus som certifieras av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. Vi är övertygade om att miljöcertifiering av byggverksamhet kommer att bli allt vanligare i framtiden och Sollentunahems satsning har också tagits mycket väl emot av hyresgästerna. Dessa kommer att bo i energismarta lägenheter, med individuell varmvattenmätning, bra ventilation och med klimatkomfort för både sommar och vinter.

Lägenhetsfördelning efter färdigställandeår



Lägenhetsfördelning efter storlek



Miljöbyggnad är en certifiering i tre nivåer: guld, silver och brons. Sollentunahem siktar självklart på guld, och för det krävs inte bara att vi har uppfyllt miljökraven på byggnaden. Terrinens hyresgäster måste också intyga att de upplever ett trivsamt boendeklimat.

Ekipaget i Edsberg, med 100 vårdboenden, stod också klart för inflyttning under året.

### BOSTÄDER FÖR ALLA

I takt med att nya bostäder blir klara inleder vi nya byggprojekt. Diskussioner om samarbete har inletts med markägare och företag som redan nu har projekt på gång, samtidigt som kommunen har påbörjat detaljplanearbeten för att ge plats åt nya bostäder. Där bostäder ska byggas kommer Sollentunahem att finnas med.

Sollentunahem har som mål att bygga lägenheter som passar alla medborgare – oavsett var i livet man befinner sig. Barnfamiljer ska hitta lägenheter som motsvarar deras krav, unga som just flyttat hemifrån ska hitta billiga ungdomslägenheter, men vi bygger också lägenheter med hög standard för dem som kanske har sålt villan och söker ett bekvämare – och friare – boende. Slutligen bygger vi även äldre- och vårdboenden på uppdrag av kommunen för dem som inte längre kan bo kvar i sina gamla bostäder.

När det gäller ungdomslägenheter är situationen en aning komplicerad. Dagens höga byggkrav och strikta regelverk tillåter inte att vi bygger lägenheter med standard och hyresnivå som passar studenter eller den som har fått sitt första jobb. Då får man hitta andra lösningar.

Hos Sollentunahem finns exempelvis sedan tidigare ett antal lägenheter på fyra rum och kök med en separat uthyrningsdel. Vi erbjuder dessa hyresgäster att återlämna uthyrningsdelen till Sollentunahem, som bygger om dem till ettor för unga. Vi samarbetar också med kommunen för att bygga fler lägenheter för unga, både fasta och temporära.

### PLAN FÖR UNDERHÅLL

Sollentunahem satsar mer än genomsnittet i branschen på det planerade underhållet. Jämfört med andra kommunala bostadsbolag ligger vi långt framme i renoveringen av de så kallade miljonprogramsområdena och vi räknar med att vara klara till första kvartalet 2015.

Våtrumsrenoveringarna med stambyten har fortsatt under året. Stambytena på Ribbings väg avslutades under 2012, och fortsätter i ytterligare två år på Malmvägen. Samtidigt satsar vi stort på energisparåtgärder för att minska kostnaderna och miljöbelastningen.

Arbetet med att höja säkerheten i fastigheterna har också fortsatt under året. Elektroniska låssystem till entréer, cykelrum, tvättstugor och andra gemensamma



Centrum park norra



Ekipaget

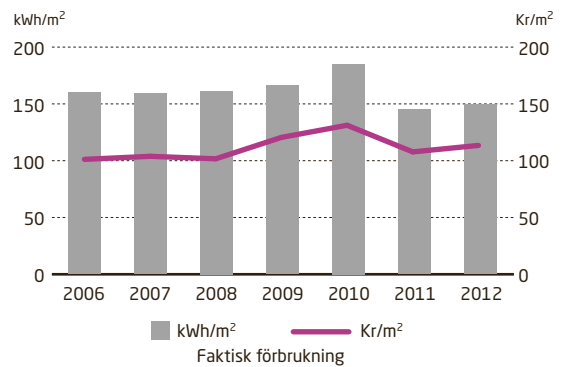




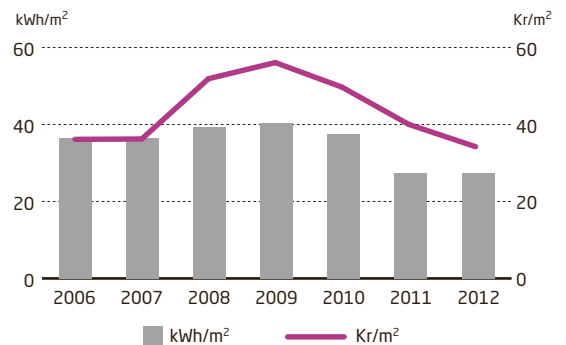
utrymmen har blivit mycket uppskattade av de boende. Hyresgäster som önskar en säkerhetsdörr kan få en sådan installerad mot ett hyrestillägg

Kommersiella lokaler fyller givetvis en viktig funktion i våra bostadsområden och Sollentunahem arbetar mycket för att göra våra fastigheter till attraktiva platser för affärsverksamhet. I planeringen av nya bostadsområden ingår därför kommersiella lokaler som en självklar del.

### Fjärrvärmeförbrukning

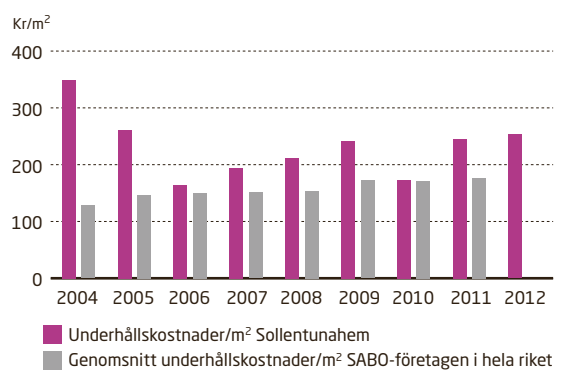


### Fastighetselförbrukning



Ekipaget

### Underhållskostnader





Reception

## Nöjda hyresgäster ska bli ännu nöjdare

**Sollentunahem genomförde under hösten en hyresgästenkät.** Vi får höga betyg för vårt bemötande och hur vi hanterar felanmälningar. När det gäller de gemensamma utrymmena finns mer att göra.

Över 3 000 hyresgäster tog sig tid att svara på frågorna i vår hyresgästenkät som skickades ut under hösten. Det motsvarar en svarsfrekvens på 60 procent, vilket får anses vara en mycket hög andel.

Resultatet visar att hyresgästerna överlag är nöjda med Sollentunahem som hyresvärd och hur vi bemöter våra hyresgäster. Hela 93 procent svarade Mycket bra eller Ganska bra på frågorna om hur man upplevde bemötandet från fastighetsvärdar och servicetekniker. 91 procent var lika nöjda med bemötandet vid felanmälan och över 80 procent var nöjda med både hur snabbt felet åtgärdades och kvaliteten på arbetet.

Man är också överlag nöjda med kontakterna med Sollentunahem; 86 procent är Mycket nöjda eller Ganska nöjda. 84 procent av hyresgästerna upplever också att Sollentunahem är ett bostadsbolag som uppfyller sina löften.

### TRIVSEL OCH TRYGGHET

För oss på Sollentunahem är det viktigt att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga både i sina bostäder och i bostadsområdet. Nästan 93 procent uppgav att de trivdes Mycket bra eller Ganska bra i sin lägenhet. Nästan lika höga siffror gäller för trivsel i bostadsområdet (86 procent) och förhållandet till värd och förvaltare (89 procent). Något sämre blev omdömena om trevnaden i trappuppgångar (77 procent).

Detta visar att vår satsning på förbättrad utemiljö under året har gett resultat, men att det återstår en del att göra för de gemensamma utrymmena i framtiden.

Sollentunahem kommer därför att prioritera åtgärder för att hålla rent och snyggt i dessa utrymmen – allt för att våra hyresgäster ska känna trivsel och trygghet.

### ÅTERKOPPLING

Närmare 85 procent är mycket eller ganska nöjda med möjligheten att sortera sopor. Något färre (77 procent) är nöjda med hur soprummen städas.

Slutligen visar enkäten att 90 procent av dem som svarade trivs med oss som värd och kan tänka sig att rekommendera Sollentunahem både som hyresvärd och förvaltare.

Nu återstår för oss på Sollentunahem att ta till oss både av ris och ros. Resultaten kommer att analyseras och utgöra grunden för framtida handlingsplaner. Givetvis kommer vi också att återkoppla både resultat och åtgärder till hyresgästerna.

#### Fakta hyresgästenkät

Antal utskickade enkäter	5 712
Antal svar	3 350
Webbsvar (9%)	509

*"Jag älskar min lägenhet. Jättefin kontakt med fastighetsskötaren. Jag fick så fin hjälp när jag flyttade in."*

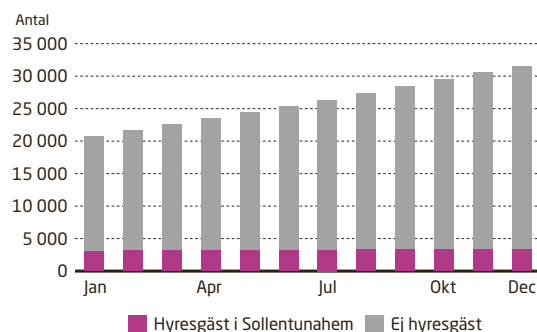
*"Bott i SH sedan -72, det mesta är bra."*

*"Städningen har blivit sämre eller om det är nedskräpningen i porten och hissen som har ökat."*

*"Det är en mysig/trevlig gård. Trevlig gemenskap. Mycket därför bor jag/barnen kvar."*

*"Jag känner mig nöjd i stora drag faktiskt!"*

Intressebanken antal anmälda 2012



## Hyresgästerna engageras i miljöarbetet

**Satsningen på miljö- och energiåtgärder fortsätter.** Arbetet innefattar alltifrån omfattande åtgärder inom det löpande underhållet till enskilda fastighetsvärdars energijakt i trappuppgångar och tvättstugor.

Målet för Sollentunahem är att till år 2016 minska energianvändningen i våra fastigheter med 20 procent jämfört med 2007. Det görs framför allt genom att förbättra och energieffektivisera uppvärmning, ventilation och belysning i våra fastigheter.

Under året har vi installerat FTX-aggregat (från- och tilluftsventilation med värmeväxlare) på Ribbings väg 91 samtidigt som frånluftsvarmepumpar installerats på Drevkarlstigen, Muskötstigen och Malmvägen 8. Dessa åtgärder berör sammanlagt 1 000 lägenheter. Detta var några av förslagen från den stora energiutvärderingen vi genomförde 2011 och det kommer att sänka energiåtgången betydligt i de berörda fastigheterna.

Injustering av gamla uppvärmnings- och ventilationsystem i befintliga fastigheter betyder att vi kan spara omkring 10 procent av energiförbrukningen utan att hyresgästerna upplever att inomhusklimatet blir sämre.

### ENERGIPROJEKT

Energiutvärderingen 2011 lämnade en mängd förslag och vi har valt ut dem som vi har bedömt ge bäst resultat på kort sikt. De riktigt stora insatserna, som exempelvis fönsterbyte eller tilläggsisolering av fasaderna, kommer att genomföras inom ramen för det löpande underhållet.

Sammanlagt har ett 40-tal energiprojekt genomförts under året med alltifrån installation av FTX-aggregat, frånluftsvarmepumpar och energisnåla ventilationsfläktar till energioptimering av värmesystem och ventilation för att säkerställa att alla lägenheter håller rätt temperatur.

Satsningen på utemiljön i våra bostadsområden har också skett utifrån ett miljöperspektiv. Vi har inlett arbetet med att byta ut ljuskällorna i samtliga utebelysningar till LED-lampor som drar mindre energi och har längre livslängd än förra generationens energisparlampor.

Samtliga gårdar på Malmvägen har fått nya LED-lampor under året.

Inom nyproduktionen är det självklart att miljöaspekten väger mycket tungt. Vi ställer höga krav på låg energianvändning i alla våra nya bostäder. All nyproduktion har ventilationssystem med värmeåtervinning, väl isolerade ytterväggar och tak samt energieffektiva fönster, liksom snålspolande blandare och rörelsestyrd belysning i trappor och andra gemensamma utrymmen.

Det nya kvarteret Terrinen kommer att bli Sollentunahems första hus som certifieras av Sweden Green Building Council, SGBC, för miljöbyggnad. Där kommer vi att förutom de sedvanliga energikraven också införa varmvattenmätning för varje lägenhet. Varje nyproducerad bostad stärker Sollentunahems miljöprofil, eftersom miljökraven på de bostäder som byggs i dag ser helt annorlunda ut än vad som gällde tidigare.

Energin är en av de största kostnaderna inom all fastighetsförvaltning. Sänkta kostnader påverkar omedelbart fastighetens driftnetto, det vill säga hur mycket energi man får ut för pengarna. Under året har arbetet med att analysera de olika fastigheternas driftnetto varit mycket intensivt.

Men energisparande sker inte bara i det stora formatet. Minst lika viktigt är att ha de boende med på tåget. Informationen till hyresgästerna om energisparåtgärderna har därför haft hög prioritet. Vi har också förberett ett kommande trapphusprojekt, där fastighetsvärdarna ska kontrollera temperaturen i trapphus, källare och andra gemensamma utrymmen.

Varje område disponerar en värmekamera och fastighetsvärdarna har under året utbildats i hur en sådan används. Här gäller samma tumregel som i bostäderna: Om vi kan sänka temperaturen med en grad, minskar uppvärmningskostnaderna med 5 procent.

### Sopsortering i allt fler områden

I samtliga nyproducerade bostadsområden finns möjlighet för hyresgästerna att sopsortera redan från inflyttningsdagen. I de befintliga fastigheterna har sopsortering införts i allt fler områden och kommer att utökas till fler där intresse finns.

Det innebär att hyresgäster har möjlighet att sopsortera tidningar, glas, plast-, pappers- och metallförpackningar, matavfall och brännbara hushållssopor.



Centrum park norra

## MILJÖANSVAR

Hittills har vi genomfört energisparåtgärder – stora som små – i närmare 90 procent av det befintliga beståndet. Man kan alltså säga att vi har gjort någonting för att spara energi nästan överallt.

Under året inledde SABO en landsomfattande energispar kampanj och Sollentunahem hör till de bostadsbolag som tidigt anslöt sig. Kampanjen bygger på lokala aktiviteter och består av fyra delmoment som innehåller konkreta och enkla vardagstips. Redan tidigare har Sollentunahem anslutit sig till energiutmaningen Skåneinitiativet, som lanserades 2008 och som har samlat ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag.

På vår egen hemsida finns nedladdningsbara faktablad om hur värme- och ventilationssystemen fungerar och andra råd för hur man sparar energi.

Den miljögrupp som finns inom Sollentunahem dokumenterar och följer upp miljöarbetet samt föreslår åtgärder till ledningsgruppen. Det handlar ofta om att föra vidare idéer och tips från våra fastighetsvärdar och energitekniker.

Vi kan därför konstatera att Sollentunahem är ett bostadsbolag som tar sitt miljöansvar på stort allvar och aktivt arbetar för att sänka energiåtgången i samtliga sina fastigheter.

### Radonmätning klar i bostäderna

Radonmätning har utförts i följande bostadsområden:

- Centrum park södra, Tureberg
- Rotebro centrum, Rotebro
- Malmvägen 2-16, Tureberg
- Ribbings väg 51-83, Edsberg
- Vänortsstråket 51-71, Tureberg

Det innebär att radonmätning har genomförts i samtliga bostäder inom vårt bestånd, och att vi nu fortsätter mätningarna i de kommersiella lokalerna.

### PCB-sanering fortsätter

PCB-saneringen av fogar har fortsatt under hela 2012. Sanering har skett på:

- Malmvägen 14-16

PCB-sanering i samband med ombyggnad av fasader har skett på:

- Malmvägen 2
- Malmvägen 6
- Malmvägen 8

## Det hållbara bostadsbolaget

**Trovärdighet är mer än ett honnörsord** för Sollentunahem. Vår verksamhet ingår i ett samhällssammanhang där alla har ett ansvar. Så här arbetar Sollentunahem för att uppfylla villkoren för ett modernt och hållbart företag.

Affärsmässighet, omtanke och kommunikation – så lyder de tre värdeord som ska styra vår verksamhet och som beskriver Sollentunahem som hållbart bostadsbolag, pålitlig hyresvärd och rättvis arbetsgivare.

Hållbarhetsfrågor ingår som en naturlig del i vår verksamhet, därför har vi även i år med ett avsnitt om hållbarhet. I likhet med förra året följer vi SABO:s riktlinjer för vad som ska ingå i en sådan redovisning.

### 1. Intressenter

Sollentunahem verkar i ett samhällssammanhang och har alltid en dialog med sina intressenter: Hyresgäster, bostadssökande, kommun och ägare, medarbetare, staten, långivare och media.

### 2. Verksamhetsstyrning för en hållbar utveckling

Uppdraget vi har från vår ägare är tydligt: Utveckla hyresrätten till en attraktiv boendeform för alla. Där ingår också att bygga och förvalta bostäderna utifrån den miljöpolicy som har antagits av styrelsen.

### 3. Samhällsnytta

Sollentunahem har under flera år byggt olika former av vård- och äldreboenden. Vår strävan är att också kunna bygga fler och billigare ungdomslägenheter. Vi hyr ut lokaler till förskolor. I Helenelund hyr vi även ut lokaler till nattboende för hemlösa.

Sedan ett par år erbjuder Sollentunahem sommarjobb till kommunens skolungdomar. Under 2012 fick 15 unga sommarjobb på Sollentunahem. Vi tar även emot studenter som söker praktik.

### 4. Miljöarbete

Sollentunahem arbetar målmedvetet med miljö- och energifrågor. Vårt mål är att till 2016 sänka energiförbrukningen med 20 procent jämfört med 2007. Vi har anslutit oss till två av SABO:s energisparkampanjer: Skåneinitiativet och Allmännyttans energisparkampanj.

I Terrinen bygger vi Sollentunahems första hus som certifieras för miljöbyggnad av Sweden Green Building Council, SGBC.

### 5. Personalarbete

Sollentunahems medarbetare är överlag nöjda med sin arbetssituation. Det visade årets medarbetarenkät. Under året har även arbetet med att ta fram de värdeord som beskriver Sollentunahem engagerat personalen.

Sjukfrånvaron fortsätter att vara låg och i enkäten uppger medarbetarna även att stressnivån har sjunkit jämfört med tidigare år. Friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar ingår som en del i vårt hälsoarbete.

### 6. Marknad

Hittills har alla våra nybyggda bostäder varit uthyrda redan på inflyttningsdagen. Vid årsskiftet stod över 31 100 i kö till en bostad hos Sollentunahem, inklusive 3 400 från vår interna byteskö. Kötiden för en nyproducerad lägenhet är i genomsnitt tre år. Köerna till våra äldre fastigheter är betydligt längre.

En stor del av nyproduktionen ligger i centrala lägen, vilket talar för att våra bostäder kommer att vara attraktiva även i framtiden.

### 7. Ekonomi

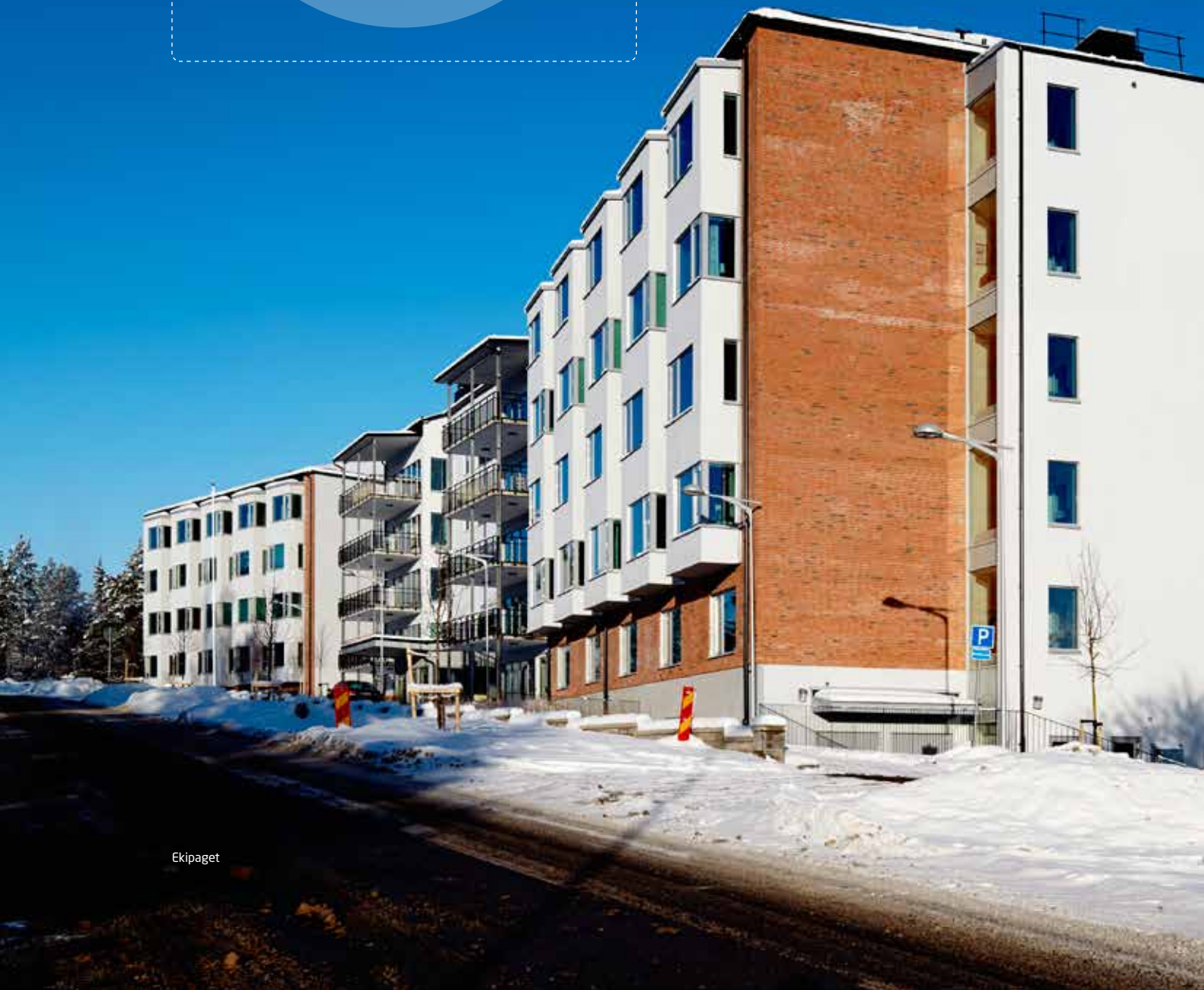
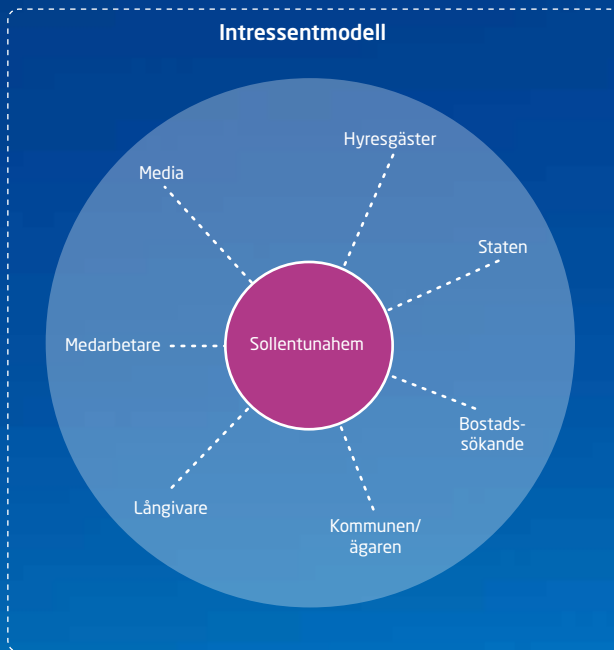
Tack vare flera lyckade fastighetsaffärer klarade Sollentunahem finanskrisen bra. Vi står nu på stabil grund och har en förhållandevis låg belåningsgrad. När det gäller underhållet ligger vi över genomsnittet för allmännyttiga bostadsbolag och vi fortsätter att bygga nya bostäder med god ekonomi.

Det gör att vi, trots viss finansiell oro i omvärlden, bedömer de ekonomiska förutsättningarna som goda för att vi ska klara vårt uppdrag.

### 8. Fastigheter

Sollentunahem förnygrar kontinuerligt fastighetsbeståndet, för att ha en fastighetsportfölj i balans. Detta gör vi framför allt genom att bygga nytt, men också genom att avyttra delar av det äldre beståndet.

Samtidigt satsar vi på underhåll och energieffektivisering av det befintliga beståndet.



## En företagskultur växer fram

**Under året har medarbetarna engagerats** i arbetet att ta fram de värdeord som bäst beskriver Sollentunahems företagskultur. Dessutom har en ny medarbetarundersökning genomförts.

Affärsmässighet, omtanke och kommunikation – så lyder de tre värdeord som ska styra vår verksamhet och som beskriver Sollentunahem som bostadsbolag, hyresvärd och arbetsgivare.

Arbetet med att ta fram värdeorden inleddes i våras och avslutades under hösten. Alla anställda har deltagit, med chefsgruppen som motor. Nu återstår att hålla värdeorden levande i vardagen.

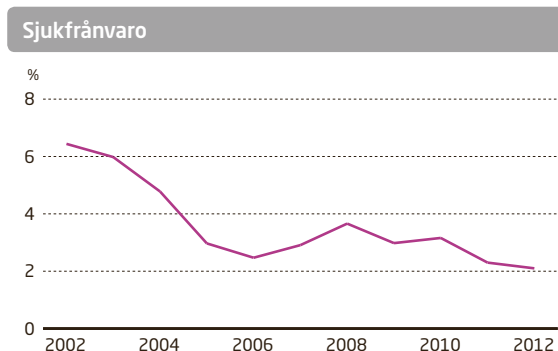
En medarbetarenkät har även genomförts under året. Den visar att Sollentunahems medarbetare som helhet är nöjda med sin arbetssituation. Resultatet har sammanställts till ett Nöjd-medarbetarindex, och värdet ligger i nivå med snittet för andra fastighetsbolag och högre än övriga bolag i Sverige i allmänhet.

Vi gläds åt att medarbetarenkäten visade att hela 85 procent av de 49 personer som svarade kan tänka sig att rekommendera Sollentunahem som arbetsgivare. Hela 88 procent är nöjda med oss som arbetsgivare och 86 procent är som helhet nöjda med sin arbetssituation.

Jämfört med tidigare medarbetarenkät upplever medarbetarna en lägre stressnivå, men att arbetsbelastningen och möjligheten till återhämtning kan förbättras. Man efterlyser också bättre information, även om man i allmänhet uppskattar de gemensamma frukostmötena som hålls varje månad.

Vi konstaterar också att medarbetarna är nöjda med ledarskapet på sina respektive avdelningar och hur deras närmaste chefer kommunicerar och ger stöd.

Enkäten visade också vilka områden vi bör prioritera. Dit hör – förutom informationen – att stärka målorienteringen både för det egna arbetet och för Sollentunahem som helhet, samt att förbättra återkopplingen till medarbetarna på hur de lyckas med sina uppgifter.



En rak och tydlig information är givetvis centralt för att medarbetarna ska känna delaktighet och något som vi kommer att prioritera i framtiden. Vid sidan av frukostmötena, då hela personalen samlas, får medarbetarna i dag information huvudsakligen via intranätet och avdelningsmöten.

Våra nyligen framtagna gemensamma värdeord hoppas vi kommer att stärka den gemensamma målbilden och känslan av att vi alla drar åt samma håll.

I slutet av 2012 hade Sollentunahem 58 medarbetare, varav 21 kvinnor och 37 män. Personalstyrkan fördelade sig på 31 tjänstemän, 19 fastighetsvärdar, 5 snickare och 3 energitekniker. Sex medarbetare gick i pension 2012. Medelåldern fortsätter dock att ligga relativt högt på 50,9 år. Kommande års pensionsavgångar kommer att ställa krav både på hur arbetet ska organiseras för framtiden och på rekrytering av nya medarbetare.

### FRISKVÅRD OCH UTBILDNING

Sollentunahem vill också visa att vi känner ansvar gentemot det omgivande samhället och erbjuder därför praktikplatser till studerande inom vårt område. Sedan ett antal år erbjuder vi dessutom sommarjobb till ungdomar i kommunen. Under 2012 fick 15 unga sommarjobb hos oss, de allra flesta som fastighetsvärdar.

Sjukfrånvaron fortsätter att vara låg och Sollentunahem satsar aktivt på friskvård. Sedan flera år har våra medarbetare möjlighet att få ett friskvårdsbidrag för motionsaktiviteter. Bidraget utnyttjades under året av 66 procent av medarbetarna. Som en del i friskvården erbjuder vi också hälsoundersökningar till medarbetarna.

Regelbundna löne- och utvecklingssamtal genomförs med alla anställda.

Arbetet med kompetenshöjning pågår ständigt, bland annat i form av ett rullande program för ledarutveckling. Under två dagar i juni träffades samtliga chefer på konferens, då man bland annat diskuterade hur vår värdegrund skulle formuleras.

Under året har vi även genomfört utbildningar i bland annat elsäkerhet och i sparsam, ekonomisk och miljövänlig bilkörning, så kallad eco-driving.

Den årliga personalkonferensen för samtliga medarbetare ägde rum på Gällöfsta Konferens två dagar i augusti med värderingar och företagskultur som huvudsakligt tema.



## Ledning

### LEDNING

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

#### Fastighet

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

#### Uthyrning

Ansvarar för uthyrning av bostäder samt reception och kontorstservice.

#### Ekonomi

Ansvarar för ekonomi, finansiering och hyres-avisering.

#### Vd-stab

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



Från vänster: Karin Sundell, ekonomichef. Christer Legnerfält, bolagsjurist. Lars Callemo, vd. Lena Messing, vd-assistent. Göran Cumlin, vice vd och fastighetschef.

## Styrelse

Sollentunahems styrelse består av fem ledamöter och fyra suppleanter som är politiskt tillsatta, samt två ordinarie fackliga företrädare med två suppleanter. Styrelsen

(förutom de fackliga representanterna) har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från årsstämman 2012 intill ordinarie årsstämma 2013, som äger rum den 27 mars.

### LEDAMÖTER



Tomas Franzén  
Ordförande



Moa Rasmusson  
1:e vice ordförande



Sven Hovmöller  
2:e vice ordförande



Folke Anger



Gesa Helmfrid



Göran Hasselgren  
Personalrepresentant



Stefan Ottosson  
Personalrepresentant  
(to.m 2012)

### SUPPLEANTER



Fredrika Westerlund



Gunnar Bergqvist



Bo Hansson



Hans Jakobsson



Mats Sundström  
Personalrepresentant



Ulf Winberg  
Personalrepresentant



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för AB Sollentunahem (org. nr 556191-9191) för 2012

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Sollentunahem ägs, sedan den 14 april 2011, till 100 procent av Sollentuna kommun. Innan dess var AB Sollentunahem 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.

Fastighets AB Nattvakten ägs, sedan den 10 december 2012, till 100 procent av AB Sollentunahem. Aktiekapitalet uppgår till 100 000 kr, där samtliga 100 000 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget. Enligt avtal konsolideras bolaget i koncernredovisning från den 1 december 2012.

## INTRESSEORGANISATIONER

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 2012 har Sollentunahem fortsatt gjort stora investeringar, 401 Mkr (370 Mkr 2011).

Under året har ett nyproduktionsprojekt färdigställts; Ekipaget med 100 vårdboenden.

Projektet Centrum park norra/Torget med 118 lägenheter och 40 vårdboenden påbörjades 2010 och har löpt vidare under 2012. Det projektet beräknas stå klart 2013. Projektet Terrinen med 118 lägenheter och 41 vårdboenden påbörjades under 2011 och har löpt vidare under 2012. Terrinen beräknas stå klart under 2014.

Under året har även fem tänkta nyproduktionsprojekt initierats. Av de sju nyproduktionsprojekt som initierades under 2011 kvarstår fem, två projekt har lagts ned. Bolaget har således tio tänkta nyproduktionsprojekt per 2012-12-31.

Stambyten av 323 lägenheter har utförts under 2012 (304 lägenheter 2011).

I mitten av oktober avyttrades fastigheten Hyresgästen 1 till Brf Hyresgästen 1 (141 lägenheter).

Bolaget Fastighets AB Nattvakten köptes i december månad. Bolaget äger fastigheten Nattvakten 2 i Norrviken.

## MARKNAD

Sollentunahems lägenheter fortsatte att vara efterfrågade och uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2012 till 99,6 procent (99,7 procent 2011). Avflyttningen (exklusive omflyttningen inom bolaget) uppgick till 5,7 procent (6,0 procent 2011).

I Sollentunahems intressekö fanns vid årsskiftet cirka 31 100 personer (27 000 personer 2011) anmälda, varav cirka 3 400 personer (3 000 personer 2011) redan är hyresgäster hos Sollentunahem.

Under 2012 höjdes lägenhetsyhyrorna med i snitt 2,3 procent. Hyresförhandling avseende 2013 har i skrivande stund inte avslutats.

Lokalerna i beståndet (24 procent av total uthyrningsbar yta) uppnådde per den 31 december 2012 en uthyrningsgrad om 88,2 procent (89,6 procent 2011).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

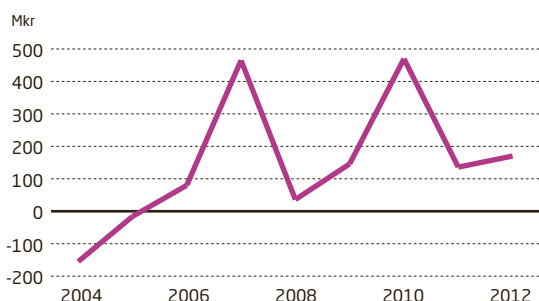
I Sollentunahems förvaltning ingick vid årsskiftet 5 698 lägenheter (-73 jämfört med föregående år), 945 lokaler (+30 jämfört med föregående år) samt 3 284 garage och parkeringsplatser (-71 jämfört med föregående år).

Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 170 lägenheter (52 lägenheter Centrum park norra och 118 lägenheter Terrinen) och 41 vårdboenden (41 vårdboenden Terrinen), som kommer att färdigställas successivt under 2013–2014.

Den senaste värderingen av Sollentunahems fastighetsbestånd är gjord av Newsec per den 1 september 2012. Om värderingen uppdateras med de fastigheter som har tillkommit respektive sålts sedan dess, bedöms fastigheterna ha ett marknadsvärde om cirka 7,5 miljarder kronor (6,1 miljarder kronor 2011). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till cirka 3,0 miljarder kronor. Utifrån denna värdering bedöms Sollentunahems fastigheters marknadsvärde överstiga de bokförda värdena med totalt cirka 4,5 miljarder kronor.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

## Årets resultat



## RESULTATET

Årets resultat efter skatt uppgår till 170 Mkr jämfört med 137 Mkr föregående år. Skillnaden i resultat mellan åren beror till största delen på den vinst som en fastighetsförsäljning genererat, 139 Mkr, som skett 2012 och att 94 Mkr återfördes från en periodiseringsfond 2011.

Omsättningen har under året ökat med 28 Mkr jämfört med tidigare år. Bostäderna har genererat 20 Mkr mer 2012 än 2011 beroende på nyproduktion, stambyten och hyreshöjning.

Driftnettot är 9 Mkr bättre än föregående år. Utökat underhåll om 6 Mkr samt dyrare fastighetskötsel, 8 Mkr, förklarar varför driftnettot inte utvecklades starkare utifrån ovan nämnda omsättningsökning.

Under året har en avsättning till periodiseringsfond skett med 15,8 Mkr.

## FINANS

Sollentunahems låneskuld uppgår per bokslutsdagen till cirka 1,6 miljard kronor. Genomsnittsräntan för året uppgår till 3,6 (3,4) procent och utfallet av årets räntekostnader ligger drygt 29 procent över utfallet 2012 beroende på att lånevolymen och snitträntan har ökat. Samtliga lån säkerställs med traditionella 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 250,0 Mkr, varav inget var nyttjat vid bokslutstillfället.

Vid årsskiftet uppgick kapitalbindningen till 2,83 år (2,87) och räntebindningen till 4,03 år (3,75) på befintliga lån.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Den allmänna efterfrågan på bostäder och lokaler i Stockholmsregionen bedöms som stark.

Resultatutvecklingen med förbättrat driftnetto ligger i linje med våra förväntningar då fastighetsportföljen förnygras. Vi fortsätter arbeta med att ytterligare förbättra driftnettot för att klara de ökade avskrivningar och räntekostnader som förnyringen av beståndet medför.

Under de kommande åren står Sollentunahem inför en generationsväxling. Personalens medelålder är 50,9 år och flera personer närmar sig pensionsåldern. För företaget innebär det här en utmaning, som innehåller både positiva och negativa effekter.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION FÖR AB SOLLENTUNAHEM

Till årsstämmans förfogande står

	Kronor
Balanserat resultat	1 187 282 416
Årets resultat	170 372 167
<b>Totalt</b>	<b>1 357 654 583</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

	Kronor
Utdelning till Sollentuna kommun	9 593 640
Att balansera i ny räkning	1 348 060 943
<b>Totalt</b>	<b>1 357 654 583</b>

## STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 § (25,20 KR/AKTIE)

Styrelsen i AB Sollentunahem har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 27 mars 2013 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 9 593 640 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 1 357 654 583 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 hemställan om en utdelning om 9 593 640 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	Moderbolag		Koncern
		2012	2011	2012*
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>				
Hyresintäkter	2	554 287	525 993	554 419
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 868	3 839	3 868
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>558 155</b>	<b>529 832</b>	<b>558 287</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>				
Driftkostnader	1,4	-221 959	-210 280	-221 994
Underhållskostnader	5	-124 239	-118 529	-124 239
Fastighetsskatt		-14 252	-12 607	-14 252
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>197 705</b>	<b>188 416</b>	<b>197 802</b>
Av- och nedskrivningar	6	-79 858	-45 112	-79 879
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>117 847</b>	<b>143 304</b>	<b>117 923</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 7, 8	-14 372	-13 677	-14 392
<b>JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER</b>	9			
Resultat fastighetsförsäljningar		138 818	0	138 818
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>242 293</b>	<b>129 627</b>	<b>242 349</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 019	884	982
Statliga räntebidrag		0	191	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 941	-40 247	-51 979
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>191 372</b>	<b>90 455</b>	<b>191 352</b>
Bokslutsdispositioner	11	-15 837	94 000	0
Årets skatt	12	-5 163	-47 912	-8 647
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>170 371</b>	<b>136 543</b>	<b>182 706</b>

\* Koncernredovisning är upprättad för perioden 1 januari till 31 december 2012, och där koncernförhållande har uppstått den 1 december 2012.

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolag		Koncern
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	13			
Byggnader, mark och markanläggning		2 963 344	2 682 902	2 996 822
Inventarier		3 222	3 913	3 222
Pågående ny- och ombyggnader		455 646	334 811	455 646
		<b>3 422 212</b>	<b>3 021 626</b>	<b>3 455 690</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Aktier i dotterbolag	14	19 389	0	0
Andra långfristiga fordringar		40	40	40
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 441 641</b>	<b>3 021 666</b>	<b>3 455 730</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		2 615	1 814	2 615
Koncerninterna fordringar		18 886	0	0
Övriga fordringar	15	40 840	5 797	40 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 969	6 420	4 969
Kassa och bank		40 734	87 299	40 929
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>108 044</b>	<b>101 331</b>	<b>89 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 549 685</b>	<b>3 122 997</b>	<b>3 545 083</b>

Belopp i tkr	Not	Moderbolag		Koncern
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>	17			
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital (380 700 aktier)		380 700	380 700	380 700
Bundna reserver		0	0	29 513
		<b>380 700</b>	<b>380 700</b>	<b>410 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		1 187 284	1 064 333	1 174 931
Årets resultat		170 371	136 542	182 706
		<b>1 357 655</b>	<b>1 200 875</b>	<b>1 357 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 738 355</b>	<b>1 581 575</b>	<b>1 767 850</b>
Obeskattade reserver	11	37 837	22 000	0
Avsättningar till uppskjuten skatt	12	20 776	27 975	29 100
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Fastighetslån	18	1 491 106	1 093 450	1 491 106
Långfristig skuld till koncernföretag		4 807	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	18	100 000	222 656	100 000
Leverantörsskulder		75 966	80 456	75 966
Skatteskulder		0	27 209	18
Övriga skulder	19	2 668	2 390	2 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	78 169	65 287	78 361
		<b>256 803</b>	<b>397 998</b>	<b>257 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 549 685</b>	<b>3 122 997</b>	<b>3 545 084</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar		1 601 526	1 324 797	1 601 526
<b>Ansvarsförbindelse</b>				
Ansvarsbelopp Fastigo		509	548	509

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	191 372	90 454	191 352
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	79 858	45 121	79 879
Resultat vid utrangering & försäljning av fastigheter & inventarier	-138 875	-66	-138 875
	<b>132 355</b>	<b>135 508</b>	<b>132 356</b>
Betald skatt	-65 258	-39 527	-65 282
	<b>67 097</b>	<b>95 982</b>	<b>67 074</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-27 103	498	-27 040
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	12 988	-2 393	13 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 981</b>	<b>94 086</b>	<b>53 177</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-487 283	-369 508	-487 283
Utbetalning för förvärv av dotterbolag	-19 389	0	-19 389
Utbetalning för förvärv av inventarier	-449	-551	-449
Inbetalning från försäljning av fastigheter	6 638	0	6 638
Inbetalning från försäljning av dotterbolag	139 481	0	139 481
Inbetalning från försäljning av inventarier	47	66	47
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-360 956</b>	<b>-369 993</b>	<b>-360 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetalning för inlösen & amortering/upptagning av långfristiga lån	275 000	254 042	275 000
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	-13 591	-2 800	-13 591
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>261 409</b>	<b>251 242</b>	<b>261 409</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 565</b>	<b>-24 665</b>	<b>-46 370</b>
Likvida medel vid årets början	87 299	111 964	87 299
<b>Summa likvida medel vid periodens slut*</b>	<b>40 734</b>	<b>87 299</b>	<b>40 929</b>
<b>*Likvida medel vid periodens slut</b>			
Kassa och bank	40 734	87 299	40 929
<b>Summa likvida medel vid periodens slut</b>	<b>40 734</b>	<b>87 299</b>	<b>40 929</b>



## Tilläggsupplysningar

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmänna upplysningar

Koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för koncernen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Moderbolagets redovisningsprinciper och årsredovisning följer Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

14,1 % av bolagets intäkter och 16,7 % av kostnaderna hör från andra företag inom kommunens koncern.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Det egna kapitalet som vid förvärvstillfället fanns i dotterbolagen elimineras i sin helhet.

Eget kapital i koncernen innehåller således endast resultat uppkomna efter förvärvsdagen.

I koncernredovisningen elimineras koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Skatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom uppskrivning, nedskrivning eller avskrivning på byggnader samt skattemässigt underskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Den tillämpade skattesatsen uppgår till 22 % för närvarande.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

#### 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 127 280 843 kr.

#### Fordringar

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

# Noter

För not 1-12 gäller följande: Koncernredovisning är upprättad för perioden 1 december till 31 december 2012..

## NOT 1 PERSONAL

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Medelantalet anställda under året har varit 59,9 (60,3) st			
Antalet anställda vid årets slut var 58 (60) st, varav 23 (23) st kvinnor.			
Löner och andra ersättningar	26 898	26 338	26 898
Sociala kostnader:	11 717	12 560	11 717
varav pensionskostnader	3 115	3 459	3 115
varav pensionskostnader för styrelse och VD	591	546	591

### Löner och andra ersättningar fördelar sig på:

	2012	2011	2012
styrelse och VD med	1 803	1 765	1 803
övriga anställda med	25 095	24 573	25 095

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, ej avräkningsbart mot andra inkomster. Inga andra avtal har ingåtts under året utöver vad som följer av kollektivavtal.

Styrelsen består av 3 män och 2 kvinnor. Företagets ledningsgrupp bestod 2012-12-31 av 2 kvinnor och 3 män.

### Sjukfrånvaron har varit (i %):

	2012	2011	2012
Total sjukfrånvaro	2,01	2,30	2,01
Långtidssjukfrånvaro (över 60 dagar)	0,00	0,00	0,00
Sjukfrånvaro för män	1,41	1,83	1,41
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,59	0,47	0,59
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	*	*	*
Sjukfrånvaro för anställda i åldern 30 - 49 år	1,48	0,83	1,48
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	2,48	3,43	2,48

\* 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

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Bostäder	412 437	391 885	412 437
Lokaler	124 571	119 074	124 703
Övrigt	17 279	15 034	17 279
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>554 287</b>	<b>525 993</b>	<b>554 419</b>

## NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Övriga förvaltningsuppdrag	234	121	234
Försäkringsersättningar	59	690	59
Återvunna fordringar	216	230	216
Ersättningar från hyresgäster	2 699	2 281	2 699
Vinst avyttring byggnader och inventarier	57	66	57
Övriga sidointäkter	604	451	604
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>3 868</b>	<b>3 839</b>	<b>3 868</b>

## NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Fastighetsskötsel	-66 812	-59 174	-66 821
Reparationer	-24 334	-21 626	-24 334
El	-17 040	-19 627	-17 040
Vatten	-14 654	-13 707	-14 655
Sopor	-10 250	-9 465	-10 250
Fjärrvärme och fjärrkyla	-56 807	-53 073	-56 833
Tomträttsavgäld	-2 424	-2 308	-2 424
Fastighetsförsäkring	-2 437	-3 124	-2 437
Kabel-TV	-2 118	-2 042	-2 118
Hyres- och kundförluster	-1 163	-799	-1 163
Avskrivning maskiner & inventarier, administration	0	-8	0
Fastighetsanknuten administration	-20 263	-22 336	-20 263
Övriga driftkostnader	-3 656	-2 990	-3 656
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-221 959</b>	<b>-210 280</b>	<b>-221 994</b>

## NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Planerat lägenhetsunderhåll	-23 290	-21 292	-23 290
Planerat företagsgemensamt underhåll (FGU)	-96 809	-93 773	-96 809
Evakueringskostnader	-4 139	-3 464	-4 139
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-124 239</b>	<b>-118 529</b>	<b>-124 239</b>

## NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETS-FÖRVALTNING

	Moderbolag		Koncern
	2012	2011	2012
Byggnader	-69 258	-63 239	-69 279
Anläggningar	-9 252	-9 587	-9 252
Inventarier & maskiner fastighetsförvaltning	-1 348	-1 327	-1 348
Återförd nedskrivning	0	29 040	0
<b>Summa avskrivningar fastighetsförvaltning</b>	<b>-79 858</b>	<b>-45 112</b>	<b>-79 879</b>

## NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

## NOT 8 REVISIONSUPPDRAG

	Moderbolag		Koncern 2012
	2012	2011	
Ernst & Young, revision	-220	-240	-240
Ernst & Young, andra uppdrag	-75	-19	-75
<b>Summa</b>	<b>-295</b>	<b>-259</b>	<b>-315</b>

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

## NOT 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Moderbolag		Koncern 2012
	2012	2011	
Försäljning fastigheter	-1 081	0	-1 081
Fastighetsförsäljning via dotterbolag	139 899	0	139 899
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>	<b>138 818</b>	<b>0</b>	<b>138 818</b>

## NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Moderbolag		Koncern 2012
	2012	2011	
Räntor likvida medel	898	723	898
Övriga finansiella placeringar	121	161	84
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 019</b>	<b>884</b>	<b>982</b>

## NOT 11 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolag		Koncern 2012
	2012	2011	
Periodiseringsfond tax 2008	3 000	97 000	0
Periodiseringsfond tax 2009	19 000	19 000	0
Periodiseringsfond tax 2013	15 837	0	0
Återföring periodiseringsfond tax 2008	0	-94 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>37 837</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>

## NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Moderbolag		Koncern 2012
	2012	2011	
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	134	277	134
Aktuell skatt	-12 496	-43 891	-12 496
Uppskjuten skatt	7 199	-4 298	3 715
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-5 163</b>	<b>-47 912</b>	<b>-8 647</b>

### Uppskjuten skatteskuld

Skatteskuld hänförlig till byggnader och periodiseringsfond	20 776	27 975	29 100
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>20 776</b>	<b>27 975</b>	<b>29 100</b>

## NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolag		Koncern 2012-12-31
	2012-12-31	2011-12-31	

### Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	3 568 436	3 181 204	3 566 938
Investering	346 596	387 232	380 074
Försäljning/Utrangering	-752	0	-752

### Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

<b>Summa</b>	<b>3 914 280</b>	<b>3 568 436</b>	<b>3 946 260</b>
Ingående uppskrivning	18 422	18 422	18 422
Ingående avskrivning	-5 337	-4 968	-5 337
Årets avskrivning	-368	-368	-368

### Utgående ackumulerade uppskrivningar netto

<b>Summa</b>	<b>12 717</b>	<b>13 086</b>	<b>12 717</b>
Ingående avskrivningar	1 113 059	1 037 341	1 113 948
Årets avskrivningar	65 245	71 758	65 371
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	-753	0	-753
Avskrivning på återförd nedskrivning	0	3 960	0

### Utgående ackumulerade avskrivningar

<b>Summa</b>	<b>1 177 550</b>	<b>1 113 059</b>	<b>1 178 566</b>
Ingående nedskrivningar	192 011	225 011	192 011
Återförd nedskrivning	0	-33 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	192 011	192 011	192 011

### Utgående planenligt restvärde byggnader

<b>Summa</b>	<b>2 557 436</b>	<b>2 276 451</b>	<b>2 588 401</b>
--------------	------------------	------------------	------------------

### Mark

Ingående anskaffningsvärde	391 044	391 044	393 556
Investering	0	0	0
Försäljning	-1 538	0	-1 538

### Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

<b>Summa</b>	<b>389 506</b>	<b>391 044</b>	<b>392 018</b>
--------------	----------------	----------------	----------------

## Not 13 forts.

**Markanläggning**

Ingående anskaffningsvärde	16 906	15 718	16 906
Investering	1 746	1 188	1 746
Försäljning	0	0	0

**Utgående ackumulerade**

<b>anskaffningsvärden</b>	<b>18 652</b>	<b>16 906</b>	<b>18 652</b>
Ingående avskrivning	-1 499	-799	-1 499
Årets avskrivning	-750	-699	-750
Återförd avskrivning försäljning	0	0	0

**Utgående ackumulerade**

<b>avskrivningar</b>	<b>-2 248</b>	<b>-1 499</b>	<b>-2 248</b>
----------------------	---------------	---------------	---------------

**Utgående planenligt restvärde markanläggningar**

	<b>16 404</b>	<b>15 407</b>	<b>16 404</b>
--	---------------	---------------	---------------

**Summa byggnader, mark och markanläggning**

	<b>2 963 345</b>	<b>2 682 902</b>	<b>2 996 822</b>
--	------------------	------------------	------------------

**Taxeringsvärden:**

<b>byggnader och mark</b>	<b>4 631 246</b>	<b>4 277 456</b>	<b>4 659 026</b>
---------------------------	------------------	------------------	------------------

**Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	17 619	17 575	17 619
Inköp	657	551	657
Försäljning/utrangering	-5 405	-507	-5 405

**Utgående ackumulerade**

<b>anskaffningsvärden</b>	<b>12 871</b>	<b>17 619</b>	<b>12 871</b>
Ingående avskrivningar	13 705	12 878	13 705
Försäljning/utrangering	-5 405	-507	-5 405
Årets avskrivningar	1 348	1 335	1 348

**Utgående ackumulerade**

<b>avskrivningar</b>	<b>9 649</b>	<b>13 705</b>	<b>9 649</b>
----------------------	--------------	---------------	--------------

**Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer**

	<b>3 222</b>	<b>3 913</b>	<b>3 222</b>
--	--------------	--------------	--------------

**Pågående ny- och ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	334 811	353 722	334 811
Anskaffat under året	565 616	409 003	565 616
Kostnadsfört	-82 644	-38 907	-82 644
Överfört till byggnader, mark och markanläggning	-362 137	-389 007	-362 137

**Summa pågående ny- och ombyggnader**

	<b>455 646</b>	<b>334 811</b>	<b>455 646</b>
--	----------------	----------------	----------------

**NOT 14 AKTIER I DOTTERBOLAG**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Fastighets AB Nattvakten, 556769-7759, säte Sollentuna, 100 % kapitalandel	19 389	0	0
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>	<b>19 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Momsfordran	2 761	2 270	2 761
Skattefordran	29 809	227	29 809
Fordran kommunen	8 269	3 299	8 269
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 840</b>	<b>5 797</b>	<b>40 840</b>

**NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 217	1 852	1 217
Upplupna räntebidrag	0	22	0
Övriga förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	3 751	4 546	3 751
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 969</b>	<b>6 420</b>	<b>4 969</b>

**NOT 17 EGET KAPITAL**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ingående balans	1 200 875	1 067 133	1 174 931
Aktieutdelning	-13 591	-2 800	0
Årets resultat	170 371	136 542	182 706
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 357 655</b>	<b>1 200 875</b>	<b>1 357 637</b>

**Bundet eget kapital**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
<b>Aktiekapital</b>			
Ingående balans	380 700	380 700	380 700
Bundna reserver	0	0	29 513
Utgående balans	380 700	380 700	410 213

**NOT 18 FASTIGHETSLÅN**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Lån med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen.	1 491 106	1 093 450	1 491 106
All upplåning sker mot pantbrev. Någon kommunal borgen föreligger inte.			
Kortfristiga lån	100 000	222 656	100 000

**Verkliga och nominella värden på derivatinstrument ej upptagna i balansräkningen**

Derivatinstrument verkliga värden	Marknadsvärde	Nominellt värde
- swappar övervärde	-50 352	1 350 000
	<b>-50 352</b>	<b>1 350 000</b>

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 nettoredo visas under räntekostnader.

**NOT 19 ÖVRIGA SKULDER**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Löneskatt, källskatt, sociala avgifter	1 382	1 527	1 382
Förskott från kunder	746	831	746
Övriga skulder	540	32	554
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 668</b>	<b>2 390</b>	<b>2 682</b>

**NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Moderbolag		Koncern
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror	48 736	52 012	48 779
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	4 392	3 955	4 392
Upplupna räntekostnader	3 091	1 805	3 091
Upplupna projektkostnader	0	3 370	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 950	4 145	22 099
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>78 169</b>	<b>65 287</b>	<b>78 361</b>

Sollentuna den 21 februari 2013

Tomas Franzén  
*Ordförande*

Moa Rasmusson  
*1:e vice ordförande*

Sven Hovmöller  
*2:e vice ordförande*

Gesa Helmfrid

Folke Anger

Lars Callemo  
*Vd*

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sollentunahem. Org. nr 556191-9191

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sollentunahem för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kas-

safflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sollentunahem för 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 21 februari 2013

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer, *Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport

Till Kommunfullmäktige. Bolagsstämman i AB Sollentunahem. Org. nr 556191-9191

Vi har granskat bolagets verksamhet år 2012.

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

verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

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

Sollentuna den 18 februari 2013

Hans Redtzer

Ove Nilsson

Av kommunfullmäktige i Sollentuna utsedda lekmannarevisorer

# Nyckeltal

År 2008 är omräknat enligt nya uppställningen av resultaträkningen

	Se def.	2012	2011	2010	2009	2008
<b>LÖNSAMHET</b>						
Driftnetto, Mkr	1)	198	188	166	134	165
Förvaltningsresultat, Mkr	2)	53	151	52	25	37
Periodens/Årets resultat, Mkr	3)	170	137	470	146	36
Direktavkastning, %	4)	7,4	8,1	7,2	6,1	7,2
Avkastning på eget kapital, %	5)	10,3	9,0	44,7	16,1	3,8
Avkastning på totalt kapital, %	6)	7,7	4,6	17,6	8,2	5,3
<b>RISKBEDÖMNING</b>						
Räntetäckningsgrad, %	7)	383	437	466	327	283
Räntebidrag, Mkr		0,0	0,2	0,9	1,5	2,0
Räntebidragsberoende, %	8)	0,0	0,0	0,2	0,4	0,5
Vakansgrad lägenheter, %	9)	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9)	11,8	10,4	11,0	11,0	8,7
Avflyttningsfrekvens, %	10)	5,7	5,6	7,8	8,0	7,1
<b>KAPITAL OCH FINANSIERING</b>						
Likviditet, %	11)	42,1	25,5	73,0	77,9	87,7
Soliditet, synlig %	12)	49,8	51,2	54,3	47,3	45,4
Soliditet, justerad %	13)	64,9	62,4	64,6	61,9	62,2
Skuldsättningsgrad ggr	14)	0,9	0,7	0,7	1,1	1,3
Bruttoläneränta, %	15)	3,6	3,4	3,3	3,3	4,7
Nettoläneränta, %	16)	3,6	3,4	3,2	3,1	4,6
<b>FÖRVALTNING</b>						
Hyra bostäder/m <sup>2</sup>	17)	1 115	1 044	981	966	941
Hyra lokaler/m <sup>2</sup>	18)	1 102	1 099	1 082	1 062	1 020
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	19)	453	435	490	488	440
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	20)	253	245	173	242	212
Driftnetto/m <sup>2</sup>	21)	403	390	346	259	307
<b>PERSONAL</b>						
Medelantal anställda	22)	58	60	65	67	66
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>		384 230*	378 917*	374 272*	406 760	416 657
Lokalyta, m <sup>2</sup> , netto		106 150*	104 624*	106 864*	111 530	120 424
<b>Antal lägenheter</b>						
lokaler		5 698	5 771	5 568	6 177	6 309
garage, bilplatser		945	915	864	952	972
		3 284	3 355	3 634	4 145	4 217
Fastigheternas bokförda värde (inkl. nyanläggningar), Mkr		3 419	3 018	2 692	2 405	2 246
Fastigheternas taxeringsvärde, Mkr		4 631	4 277	4 178	3 795	3 882

\*) För att erhålla jämförbara nyckeltal, är ytan 2010, 2011 och 2012, 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/m<sup>2</sup>** Bruttohyra bostäder per kvadratmeter lägenhetsyta
- 18) **Hyor lokaler/m<sup>2</sup>** Bruttohyra lokaler per kvadratmeter lokalyta
- 19) **Driftskostnader/m<sup>2</sup>** Driftskostnader per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 20) **Underhållskostnader/m<sup>2</sup>** Underhållskostnader (exkl. extra underhåll i förnyelsen) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 21) **Driftnetto/m<sup>2</sup>** Enligt 1) per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta
- 22) **Medelantalet anställda** Medelantalet årsarbetare i moderbolaget, enligt BFN:s definition.

Kommundel	Område	Färdigställt	Förnyelseår	LÄGENHETER									LOKALER			
				Total yta	Medelhyra kr/m <sup>2</sup>	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Lgh totalt	Total yta	Totalt antal	Antal blockuth. lgh. ingår i lok	Bokfört värde
<b>Rotsunda</b>																
Rotsunda 1	20	1957	1995	4 185	1 155	16	2	28	19	1	66	1 027	12	1 359		
Rotsunda 2	23	1949	1995	13 234	1 113	8	164	59			231	1 682	26	59 866		
Rotsunda 3	37	1980		3 917	961		5	6	21	7	39	390	8	7 282		
<b>Rotebro</b>																
Rotebro C	36	1977	(1996)	36 173	964	128	199	176	43		546 <sup>1</sup>	5 566	46	88 653		
Rotebro station	47	2003		3 642	1 502	14	28	12	3		57	474	6	50 938		
Ringaren, Ytterbyvägen	139	1992		1 171	1 121	1	6	5	2		14	5	1	10 402		
<b>Rotsunda gård</b>																
Rotsstocken	40	1986		9 279	1 099	5	19	27	52	3	106	337	6	39 805		
Rotfrukten	41	1990		11 460	1 120		70	56	14		140	950	10	82 291		
Rotsunda gård 3 & 4	42	1990		12 856	1 109	9	27	106	18	9	169	2 827	23	133 237		
<b>Norrviken</b>																
Norrviken C	39	1984		10 115	1 032	10	86	41	5	2	144	253	37	37 856		
Norggården, äldreboende	78	2000									0	3 485	1	46 <sup>6</sup> 40 731		
<b>Viby</b>																
Viby gård, stallet	44										0	290	1			
<b>Edsberg</b>																
Edsberg 1	27	1957	2000	31 075	1 095	96	336	107	6		545	2 653	119	54 971		
Edsberg 2	29	1963	1996, 2004-2006	70 060	1 120	211	134	462	225		1 032	1 163	66	293 736		
Edsberg C	30	1964, 2005, 2011	2005	6 646	1 307	39	25	15	22	4	105	6 255	39	198 369		
Edsberg 3	43	1994		12 075	1 181	13	76	37	28	5	159 <sup>2</sup>	1 114	17	124 768		
Edsberg 4	51	2004		3 783	1 305	11	18	24			53	34	2	58 629		
Eliten, äldreboende	54	2006									0	5 569	4	48 <sup>6</sup> 81 432		
Esplanaden, ungdomsboende	80	1970		2 156	1 644	92	3				95	2 046	25	40 445		
Sjömannen, gruppboende	151	1993									0	891	2	12 <sup>6</sup> 12 959		
Ekipaget, äldreboende	56	2012										6 895	1	100 <sup>6</sup> 112 304		
<b>Häggvik</b>																
Skälby	21	1950	1995	7 191	1 095	14	92	14	4	2	126	1 063	23	25 847		
Skälby, Sångaren 6	22	1948	1994	926	1 098		4	4	4		12			3 351		
Spaden	24	1951	1996	7 979	1 100	12	93	19	9		133	1 248	35	19 029		
Skälby, Skopan	25	1952	1995	1 192	1 093	2	2	3	8		15			5 536		
Häggvik C	28	1958	2002	8 944	1 124	18	40	75	6	2	141	1 965	29	63 346		
Klasro	31	1966		15 179	920	19	6	163		11	199	567	46	8 474		
Spaden, seniorboende	46	1995		3 184	1 248	9	23	11	4		47 <sup>3</sup>	1 630	4	25 <sup>6</sup> 33 899		
Skälby, Sångaren 7	76	1948	1994	1 005	1 070	2	16				18	281	3	5 502		
Stormen	52										0	700	1	2 801		
Paviljonger	800			704	1 097		16				16			2		
<b>Tureberg</b>																
Turebergs gård	34	1969		15 240	926	16	35	119	18		188	2 356	78	15 158		
Servicehuset	35	1972		45 825	1 064	219	149	165	189	5	727	24 751	88	224 199		
Turebergshuset	132	1975									0	16 495	76	122 941		
Biblioteket	133	1996									0	5 446	16	59 082		
Tors Backe, äldreboende	135	1990		4 079	1 083	1	71				72 <sup>4</sup>	1 556	4	71 784		
Torgståndet, Centrum park södra	57	2011		6 505	1 562	5	25	27	30		87	1 610	30	175 896		
Torget, Centrum park norra <sup>7</sup>	58	2012-2013		5 246	1 589	1	21	21	18	4	66	5 271	6	40 <sup>6</sup> 255 017		
Terrinen, nybyggnation <sup>7</sup>	61	2013														
Traversen, Turebergs allé	62	2010-2011		9 557	1 590	19	58	51	16		144 <sup>5</sup>	500	6	264 494		
<b>Helenehund</b>																
Korgen & Krönet	26	1954	2001	2 082	1 136	9	31				40	273	6	20 802		
Hoppet	32	1967		12 676	906	25	27	92	22		166	1 204	15	7 200		
Helenehund C	33	1971									0	4 932	25	2 451		
Lenalundsgården, äldreboende	48	1999									0	2 532	1	40 <sup>6</sup> 25 664		
Åkerbo, gruppboende	134	1986	2001								0	1 130	1	27 <sup>6</sup> 20 834		
				<b>379 341</b>	<b>1 115</b>	<b>1 024</b>	<b>1 907</b>	<b>1 925</b>	<b>786</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>5 698</b>	<b>119 416</b>	<b>945</b>	<b>338<sup>6</sup> 2 963 344</b>	

1) 26 lgh gruppboende

2) 23 lgh seniorboende

3) 47 lgh seniorboende

4) 72 lgh seniorboende

5) 46 lgh trygghetsboende

6) Ytan ingår i lokalytan

7) Pågående nybyggnation



**Det goda  
hemmet**

