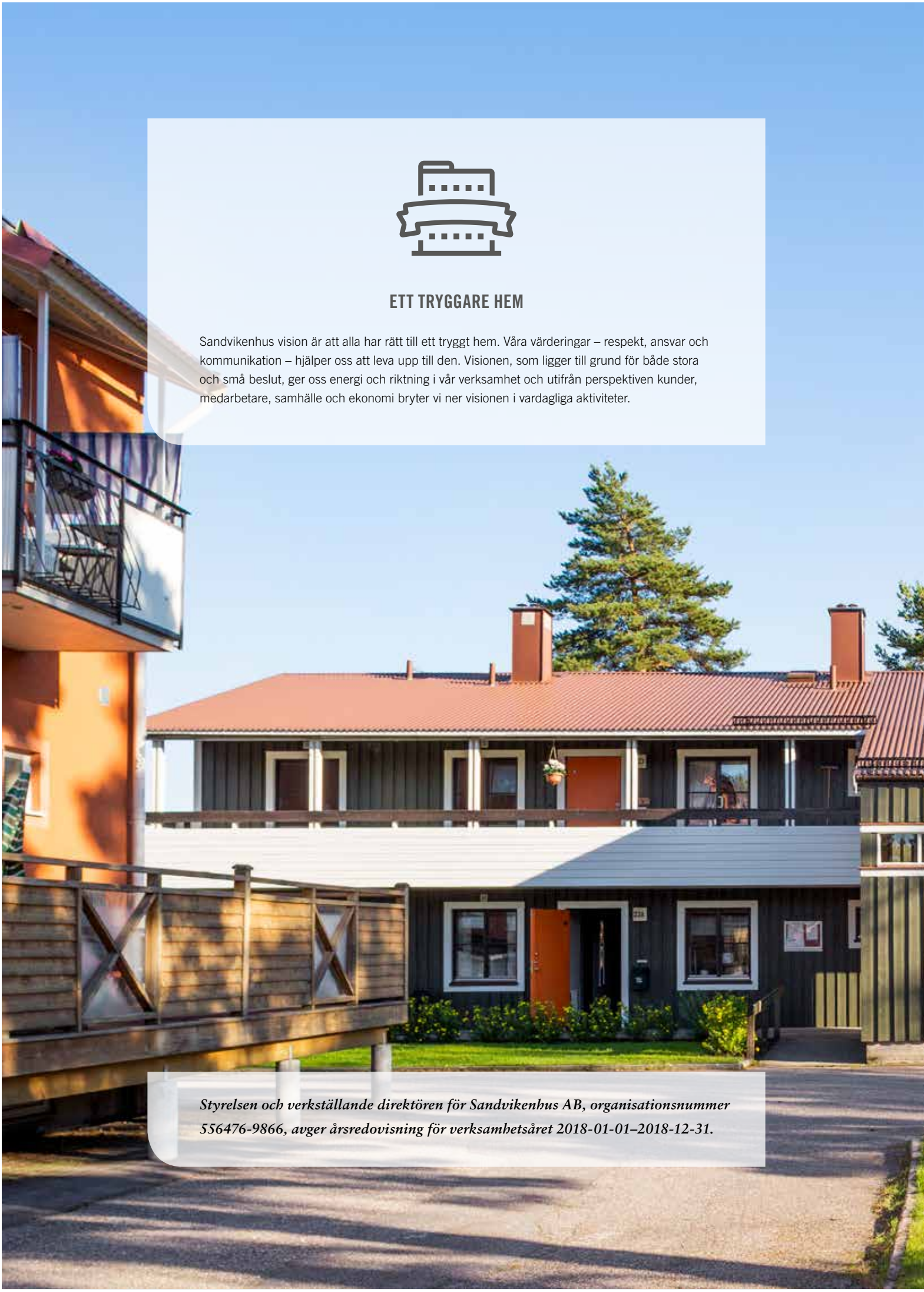
SANDVIKENHUS

ÅRS- & KONCERN-REDOVISNING

Räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 för Sandvikenhus AB



ETT TRYGGARE HEM

Sandvikenhus vision är att alla har rätt till ett tryggt hem. Våra värderingar – respekt, ansvar och kommunikation – hjälper oss att leva upp till den. Visionen, som ligger till grund för både stora och små beslut, ger oss energi och riktning i vår verksamhet och utifrån perspektiven kunder, medarbetare, samhälle och ekonomi bryter vi ner visionen i vardagliga aktiviteter.

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01–2018-12-31.

INNEHÅLL

VD HAR ORDET....4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE....7

HÅLLBARHETSREDOVISNING....17

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR....26
Resultaträkning....28
Balansräkning....29
Kassaflödesanalyser....31
Förändringar av eget kapital....32

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR....33

NOTER....39

STYRELSES OCH REVISORERS UNDERTECKNANDE....47

REVISIONSBERÄTTELSE....48

VD HAR ORDET

Byggkranen är i mitt tycke en av de främsta symbolerna för framtidstro. Vi verkar på en plats där det byggs hus som ska leva i ett sekel. Här vill människor bo och här vågar vi satsa.

När Sandviken växer bidrar Sandvikenhus på många sätt till bilden av en positiv framtid. Under 2018 har vi genomfört satsningar med avgörande betydelse för våra hyresgäster. Vi har visat att vi bryr oss om alla som står i vår bostadskö, oavsett ålder och skede i livet. Vi har visat att vi bryr oss om hela vår kommun.

MODERNT BOENDE I JÄRBO

För första gången på närmare trettio år har Sandvikenhus byggt nya bostäder i ett område utanför stadskärnan. Förväntansfulla hyresgäster kunde i december flytta in i två moderna bostadshus i Järbo. Sju av de tjugo lägenheterna släpptes enligt konceptet ”först till kvarn” och tecknades på lite mer än två timmar. På så sätt tar vi initiativ till att välkomna människor som vill flytta till vår kommun, men som inte hunnit samla tillräckligt många poäng i bostadskön.

KOSTNADSEFFEKTIVA UNGDOMSLÄGENHETER

Intresset var också stort för de åtta ungdomslägenheter på ett rum och kök som byggts i stadsdelen Björksätra. De så kallade modulhusen har en kort byggtid – drygt två månader – vilket fick ner kostnaderna för projektet. Sandvikenhus har dessutom sökt och beviljats ett statligt investeringsstöd för byggnationen. Det betyder att vi kunnat realisera några ungdomars dröm om att flytta hemifrån, och det med en månadshyra som ligger cirka 1 500 kronor lägre än vid annan nyproduktion.

VÅRT FÖRSTA TRYGGHETSBOENDE

Under 2018 tog Sandvikenhus beslut att bygga vårt första trygghetsboende. Den här typen av boende är till för människor som fyllt 65 år och i vår kö finns 2 600 personer i den aktuella målgruppen. Trygghetsboenden gör att fler kan flytta till ett hem med trygghet och gemenskap där de kan bo kvar länge. Det är en viktig framtidssatsning som bara har börjat.

FÖR ETT SANDVIKEN MED FRAMTIDSTRO

Vilka kan representera framtidstro bättre än våra ungdomar?

Sandvikenhus gjorde 2018 en medveten satsning på att rekrytera fler sommarjobbare än tidigare, detta för att ge fler unga en ingång till arbetsmarknaden. Efter en speed-dejting i mars erbjöds 60 ungdomar att jobba hos oss under några sommarveckor – en ökning med 300 % sedan 2015.

Att jobba med ett bolags värdegrund är ett arbete som aldrig kan anses vara färdigt. Men efter diskussioner med stor delaktighet från alla medarbetare, har vi under år 2018 enats kring tre värdeord som vi alla kan förhålla oss till. Respekt, ansvar och kommunikation symboliserar vad vi alla anser vara viktigt i mötet med varandra – men också med alla de människor som bor hos oss. Det värdegrundsarbete vi gjort ska självklart komma alla hyresgäster tillgodo.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare samt alla hyresgäster som bor hos Sandvikenhus. Tillsammans möter vi ett växande Sandviken med fortsatt framtidstro.

Stefan Lundqvist, Vd

28

Antal nyproducerade lägenheter under 2018. 20 st i Järbo och 8 st i Björksätra.

Under 2018 startade byggprocessen för vårt första trygghetsboende. 34 lägenheter med gemensamma utrymmen för social samvaro. Inflytt 2020.

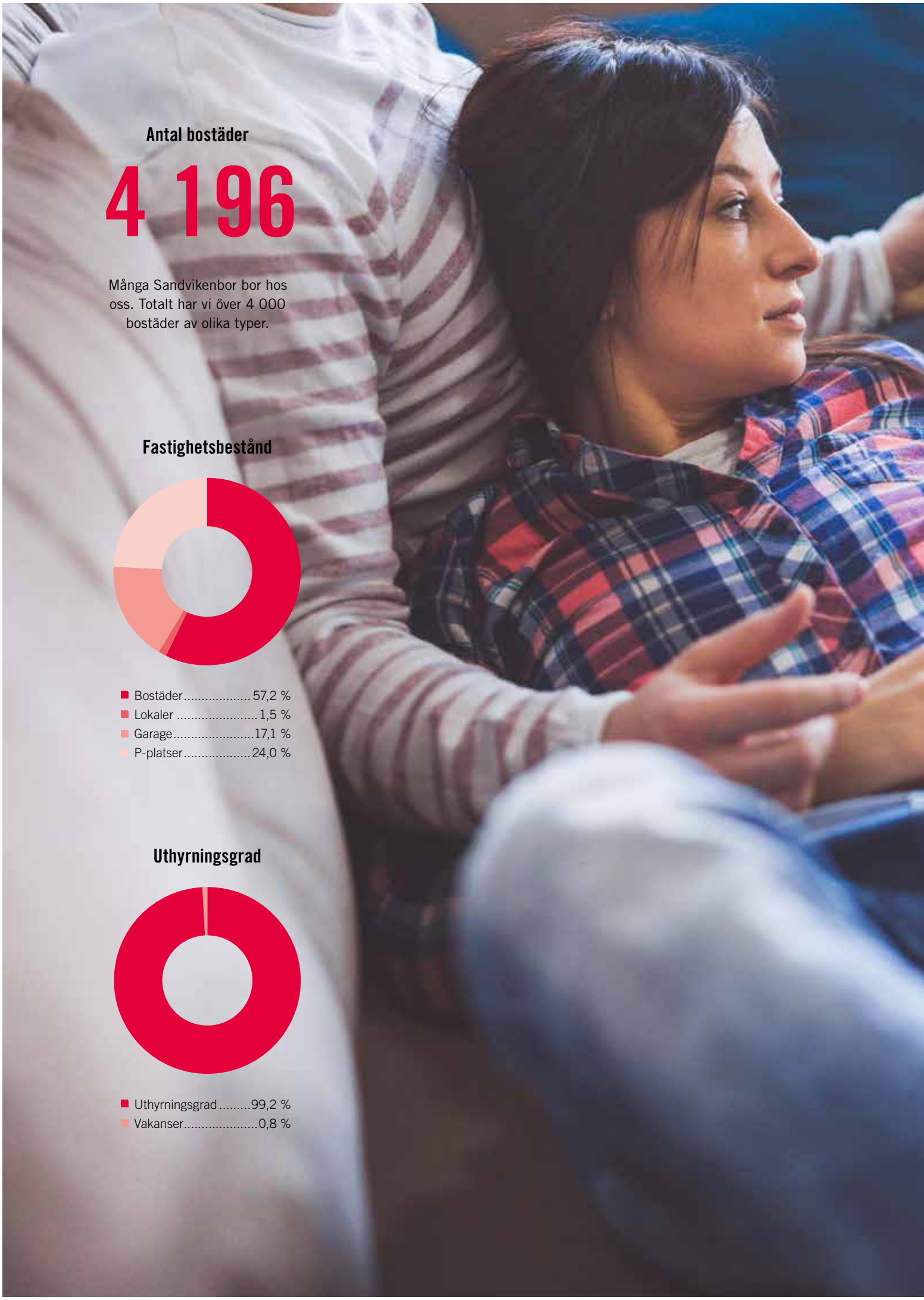
Alla medarbetare har varit med och arbetat fram en gemensam värdegrund för företaget.

300 %

Vi satsade stort på sommarjobbare. 300 % fler ungdomar fick chansen under år 2018 jämfört med år 2015.

47 824

Vår kundtjänst hanterar många ärenden varje år. Under 2018 var det totalt 47 824 ärenden, varav 19 167 st var besök och 28 657 st var telefonsamtal och mail.



Antal bostäder

4 196

Många Sandvikenbor bor hos oss. Totalt har vi över 4 000 bostäder av olika typer.

Fastighetsbestånd

- Bostäder ..... 57,2 %
- Lokaler ..... 1,5 %
- Garage ..... 17,1 %
- P-platser ..... 24,0 %

Uthyrningsgrad

- Uthyrningsgrad ..... 99,2 %
- Vakanser ..... 0,8 %

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

I bolagsordningen §3 framgår att bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sandvikens kommun efter behov förvärva, äga, bebygga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, att i övrigt bedriva fastighetsskötsel av tomter, parker och markanläggningar samt att bedriva annan därmed samhörande verksamhet.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lena Åman, *ordförande*
Nils-Erik Svensson, *vice ordförande*
Fredric Bergstedt
Anncharlott Eimasdotter
Jonny Bratberg
Lars-Göran Palmér
Andreas Broström

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

Suppleanter

Sawsan Hatem
Andreas Almén
Börje Lemoine
Monica Lundström
Anne Vikstrand
Rolf Jägare
Carla Sundström

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB

Huvudansvarig revisor

Pär Månsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Jan Hiller
Gunnar Fahlander

Suppleanter

Lars Åresund
Tarja Lindberg

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit åtta ordinarie protokollförda sammanträden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus AB, vilket ägs till 100 % av Sandvikens kommun. Sandvikens Stadshus AB, organisationsnummer 556036–9091, är moderbolag i kommunens bolagskoncern och har sitt säte i Sandviken. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Sandvikenhuskoncernen består av Sandvikenhus AB som är moderbolag till två dotterbolag. Sandviken Nyttofastigheter AB ägs till 100 % samt Knuten Fastigheter HB som ägs till 99 %. Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning.

ORGANISATION

Sandvikenhus AB var under 2018 organiserat i tre avdelningar och ett ledningsstöd. Avdelningarna är Fastigheter, Bygg & Teknik samt Affärsstöd. Affärsstöd består av enheterna kundtjänst, marknad och redovisning. Under fastighetsavdelningen organiseras alla medarbetare som arbetar med bolagets fastigheter, såsom bovärdar, reparatörer och målare, samt drift- och parkenheterna. Bygg & Teknik ansvarar för alla byggprojekt samt larm- och passagenheten. VD, CFO, cheferna för avdelningarna och fackliga representanter utgör bolagets ledningsgrupp.

SANDVIKEN NYTTOFASTIGHETER AB

Dotterbolaget Sandviken Nyttofastigheter AB, organisationsnummer 556854-3010, har inga anställda och köper tjänster av Sandvikenhus AB. Bolaget äger alla specialfastigheter, såsom vårdboenden samt mark som inte bebyggts.

NYPRODUKTION, OM- OCH TILLBYGGNAD

Nyproduktion

Sandvikenhus bedriver ett långsiktigt arbete för att producera fler lägenheter. Det innefattar bland annat att identifiera lokaler som kan ställas om till bostäder. Under 2018 byggdes lokaler på Konsulgatan och Skolgatan om till fyra nya lägenheter. Identifieringsarbetet fortsätter under 2019.

Under året påbörjades projektering av bolagets första trygghetsboende. Rivning av fastigheten Körkarlen 2 har fullföljts och genom en förtätning av området bereds plats för det nya boendet med målgruppen människor över 65 år. Entreprenör för byggnationen har upphandlats under 2018.

Åtta mindre ungdomslägenheter på ett rum och kök färdigställdes på Smassens väg (Fastigheten Röksvampen 3). Byggnationen av så kallade modulhus startade i augusti och inflyttning kunde ske redan den 1 oktober.

I Järbo byggdes två nya hus med totalt 20 lägenheter, varav 10 st är avsedda för hyresgäster över 55 år. Inflytt skedde den 1 december.

Renovering av Nya Bruket

Målet med bolagets genomgripande upprustning är att den ska genomföras utan att förändra områdets unika karaktär. Sandvikenhus vill hålla kvar vid arkitekten Ralph Erskines ursprungsidéer för området, samtidigt som boendemiljön anpassas till dagens behov. Nya Bruket är en stor stadsdel och projektet omfattande. Detta gör att arbetet måste genomföras i olika etapper över tid.

Inför 2018 års renovering såg styrelsen för Sandvikenhus AB ett större behov av yttre åtgärder än planerat. Man fattade därav beslut om en förändrad prioriteringsordning, som innebär att bolaget de närmaste åren fokuserar på tak, grönytor och annat som omfattar den yttre miljön. Först när denna del av projektet är färdigställd fortsätter renoveringsarbetet med den inre miljön.

Året som gick renoverades totalt 72 lägenheter på adresserna Seegatan 9 och 11. Förutom byte av värmesystem och element utfördes åtgärder på utsidan av byggnaderna (tak, fasader, dörrar och fönster) samt på mark och grönytor (uteplatser, tillgängliggörande av entréer, växter och asfalteringar). Under 2018 färdigställdes 19 lägenheter på Konsulgatan 14. Arbetet med återstående delar i Etapp 5 fortsätter under 2019.

Stam- och badrumsrenoveringar

Sandvikenhus AB fortsätter att jobba med beståndets befintliga upprustningsbehov, som förutom området Nya Bruket främst omfattar ett stort antal stammar med tillhörande badrumsrenoveringar. Under 2018 fortsatte badrumsrenoveringen i området norra Björksätra, adresserna Västerled 84, 86 och 90. Projektet fortsätter 2019 med Västerled 92, 94, 96, 98 och 100. Arbetet med att tillgängliggöra uteplatser och entréer på fastigheterna Västerled 82–100 färdigställdes under året.

Andra renoveringar

Flera större projektledningsuppdrag har under året utförts på uppdrag av ägaren, Sandvikens kommun.

Bland dessa kan nämnas:

- renoveringar av olika grundskolor i kommunen
- nyproduktion av förskolor i Järbo och Storvik
- färdigställande av ytterligare en etapp av nyproduktion för vård- och omsorgsboendet Ängsbacken
- nyproduktion av ett centralkök
- nya åkattraktioner på badhuset
- nybyggnation av biograf
- ombyggnation av Stadshuset.

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR AV FASTIGHETER

Under 2018 har Sandvikenhus AB köpt fastigheten Järbo 44:1 i Järbo. Rivning av byggnad belägen på Körkarlen 2 har genomförts. Inga försäljningar har skett.

KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET ÖVERLÄMNAD

Från 2001 har Sandvikens kommun överlämnat viss kommunalteknisk verksamhet till bolaget. Detta innebar att Sandvikenhus AB tog över förvaltning och drift av delar av kommunens verksamhetslokaler. Från den 1 januari 2003 övertogs även driften av den största delen av det tidigare kommunala fastighetsbolaget, Sandvikens Fastigheter AB:s fastighetsbestånd. Från 2008 utökades förvaltningsuppdraget med kultur- och fritidsfastigheter.

Från den 1 januari 2015 återgick ansvaret för fastighetsförvaltningen till tekniska kontoret på Sandvikens kommun. Driften ligger däremot kvar hos Sandvikenhus AB. Sedan första kvartalet 2015 ansvarar Sandvikenhus AB även för drift och skötsel av trygghetslarmen i Sandvikens kommun.

Resultatet av den kommunaltekniska verksamheten för 2018 framgår av noter, samt nedan under rubriken kommunaltekniska verksamhetens ekonomi.

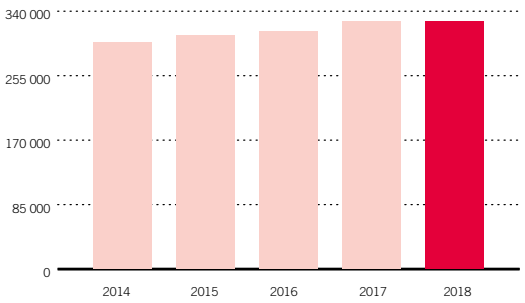
EKONOMI

De ekonomiska uppgifterna i tabellen nedan avser kärnverksamheten, förutom raderna markerade med *, vilka avser hela Sandvikenhus AB.

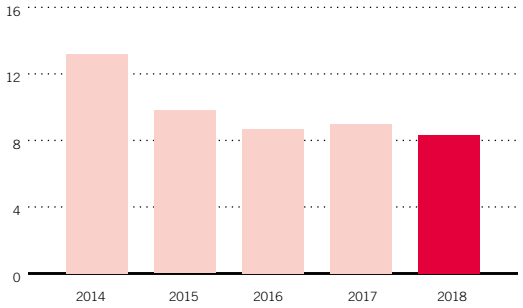
Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2014–2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	326 804	326 428	313 040	307 683	298 966
Resultat efter finansiella poster	28 174	33 217	37 880	34 921	44 198
Driftnetto Tsek	114 966	112 890	109 964	106 681	134 602
Uthyrningsgrad % snitt under året	99,2	99,2	99,1	98,9	98,5
Nettoomsättning kronor per kvm	1 121	1 119	1 075	1 073	999
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	8,4	9,0	8,7	9,8	13,2
Balansomslutning*	1 567 596	1 502 477	1 639 908	1 499 626	1 425 779
Soliditet %*	31,7	31,4	27,1	27,4	27,0
Avkastning på totalt kapital %*	2,9	3,5	3,3	3,5	4,7
Avkastning på eget kapital %*	5,7	7,0	8,5	8,5	11,5
Räntetäckningsgrad*	2,6	2,5	2,6	2,2	2,8

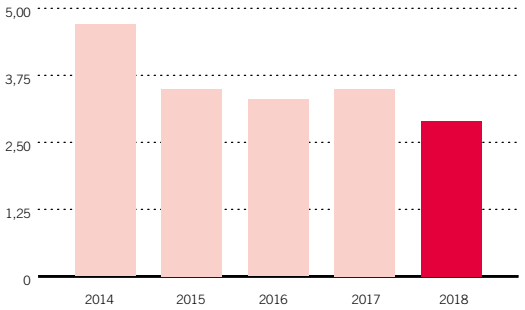
Nettoomsättning



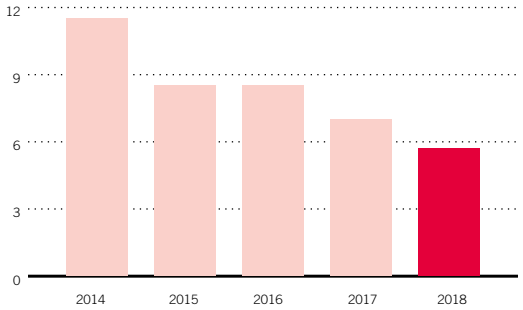
Driftnetto, %



Avkastning på totalt kapital, %



Avkastning på eget kapital, %*



KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 28 174 Tkr (33 217 Tkr).

Vi har även i år haft en stor efterfrågan på lägenheter och inflyttningen till Sandviken fortsätter. Totalt sett ligger hyresintäkterna för året på budget.

Bolaget har under året fortsatt att arbeta med åtgärder för att förbättra de delar av verksamheten som våra hyresgäster kommunicerar i de kundundersökningar som genomförs. Enskilt så satsas, genom olika åtgärder, mest på tryggheten ute i våra områden.

Lägenheterna i beståndet slits mer än vad som varit normalt. Detta återspeglas i kostnader för reparationer i lägenheter som även detta år fortsatte att öka. Kostnaderna för vattenskador har aldrig varit så höga som under 2018. Totalt sett har våra driftkostnader för året varit ungefär som budgeterat, men med stora inbördes variationer. Vi har varit lyckosamma med besparingar av värme och vatten, men trenden består med en ökning av kostnaderna för vattenskador och de reparationer som uppstår i samband med besiktning vid byte av hyresgäster. Vidare har både räntekostnader samt avskrivningar varit lägre än budgeterat.

Nettoomsättningen är 326 804 Tkr (326 428 Tkr). Driftnettot är 114 966 Tkr (112 890 Tkr) och motsvarar 8,4 % (9,0 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 32 % (31 %). Sandvikenhus AB har under året investerat 142 479 Tkr (79 184 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Bolaget har under året lånat upp 260 000 Tkr och amorterat 200 000 Tkr.

För 2018 har en marknadsmässig värdering gjorts av beståndet där värden per 2018-12-31 beräknats för samtliga fastigheter. En nedskrivning om totalt 21 000 Tkr och en återföring av tidigare nedskrivning om 17 000 Tkr har gjorts.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avseende användning av finansiella instrument så hänvisas till not för långfristiga lån och not för verkligt värde på derivatinstrument.

KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat för uppdraget från kommunfullmäktige att förvalta kommunens fastigheter blev 0 Tkr (0 Tkr).

Nettoomsättningen på 344 064 Tkr (301 195 Tkr) består av omsättning för drift på 91 301 Tkr, omsättning för investeringsprojekt på 250 588 Tkr samt övriga intäkter på 2 104 Tkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sandvikens kommun ser fortfarande ut att växa. För att klara tillväxttakten anger Bostadsförsörjningsprogrammet att 160 nya bostäder per år behöver byggas i kommunen. Av dessa ska Sandvikenhus AB enligt programmet tillföra 40 lägenheter per år. Under 2018 byggde bolaget 28 lägenheter, 20 i Järbo samt 8 ungdomslägenheter i Sandviken.

Sandvikenhus utmaning är att möta behovet av nyproduktion samtidigt som det befintliga beståndet behöver vårdas och utvecklas. Merparten av bolagets bostäder byggdes under 60- och 70-talen och befinner sig i ett åldersspann som kräver översyn och tilläggsinvesteringar. Den genomgripande renoveringen av bostadsområdet Nya Bruket som startade 2015, kommer att ta en stor del av bolagets investeringsmedel i anspråk för en lång period framåt. Nya Bruket är ett av Sandvikens största bostadsområden och en viktig del av såväl bolagets fastighetsbestånd som kommunens kulturarv.

Arkitekturen ska därför i så stor utsträckning som möjligt återställas till ursprunglig form.

Balansen mellan ovan nämnda tre delar; nyproduktion, renovering av Nya Bruket samt löpande åldersbunden renovering av övrigt bestånd, är och förblir bolagets största utmaning de närmaste åren. Här krävs en löpande bedömning kring prioriteringar och hur investeringarna ska fördelas mellan de tre delarna. Bolaget har inte de finansiella muskler som krävs för att renovera hela beståndet i den takt som bostädernas ålder egentligen kräver.

Utmaningen sätter en finansiell och ekonomisk press på Sandvikenhus under den kommande tioårsperioden. Samtliga investeringar kan inte finansieras via lån, bolaget behöver söka även andra alternativ. Kommunfullmäktige har därför under 2018 beslutat att Sandvikenhus kan sälja max 400 lägenheter under de närmaste fem åren. Eventuellt beslut om detta tas av ägaren Sandvikens Stadshus AB. Utvecklingen på räntemarknaden samt resultaten av de årliga hyresförhandlingarna är de viktigaste faktorerna för bolagets ekonomi under de närmaste fem åren. Dessa kommer att vara helt centrala för möjligheterna att inom en acceptabel tidsperiod genomföra nödvändiga planer. Ju längre de åldersrelaterade renoveringarna drar ut på tiden, desto mer kostar de bolaget och hyresgästerna i form av reparationer och försämrad bekvämlighet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	147 689 484
Årets vinst	16 566 936
Totalt kronor	**164 256 420**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet **164 256 420** kronor överförs i ny räkning.

Antal medarbetare

165

Hos oss jobbar 165 personer, 55 kvinnor och 110 män. Vi arbetar med allt från projektledning, förvärv samt förvaltning av mark och fastigheter. Vi ansvarar även för drift, skötsel och reparationer av Sandvikens kommuns fastigheter.

Antal anställda

- Män.....66,6 %
- Kvinnor.....33,3 %

Styrelseledamöter

- Män.....71,4 %
- Kvinnor.....28,6 %

Vd och andra ledande befattningshavare

- Män.....60 %
- Kvinnor.....40 %

HÅLLBARHETS-REDOVISNING

DET VI GÖR SPELAR ROLL. I DAG OCH I MORGON.

Hållbar utveckling är ett begrepp som används flitigt, men som för olika människor kan ha olika innebörd. År 1987 myntade den så kallade Brundtland-rapporten, på uppdrag av FN, följande definition: *Hållbar utveckling är sådan utveckling som tillfredsställer nuvarande behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov.*

Orden har med åren fått än större betydelse och relevans. Människor, organisationer och företag blir alltmer medvetna om varför och hur de kan bidra till en ökad hållbarhet.

Sandvikenhus bygger och förvaltar hus som ska vara våra hyresgästers bostäder i många, många år framöver. Man kan utan tvekan säga att vi arbetar långsiktigt.

Vårt agerande påverkar inte bara tusentals människor varje dag, det påverkar också vår kommun över tid. Hur vi utför vårt uppdrag spelar stor roll för samhället och miljön där vi verkar. Sandvikenhus hållbarhetsarbete speglar de beslut vi tar på kort och lång sikt. Det visar hur vi prioriterar och därmed bidrar till en positiv samhällsutveckling. I den här rapporten beskriver vi vårt arbete ur tre perspektiv, social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Renoveringen av Nya Bruket, vårt största projekt någonsin, är ett tydligt exempel på att de tre hållbarhetsperspektiven ofta överlappar och är beroende av varandra.

Nya Bruket prisades för sin unika arkitektur när det uppfördes på 70-talet. När vi nu renoverar bostadsområdet är det oerhört viktigt för oss att behålla Ralph Erskines ursprungstankar, samtidigt som vi anpassar boendemiljön till dagens behov. Det statliga stöd vi sökt och erhållit har bidragit till att arbetet kan genomföras på det sätt vi önskar.

Att bevara Ralph Erskines tankar och arkitektur är utmanande också ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Projektet ställer helt enkelt höga krav på vår innovationskraft. I samtliga etapper av reno-

veringen har vi satsat på materialval, kvalitet och smarta lösningar som drar ned energiförbrukningen utan att inverka på områdets karaktär.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Sandvikenhus befinner sig mitt i en stor upprustning av ett bostadsbestånd som behöver det. Samtidigt ska vi producera nya bostäder för en kommun som växer. Vår största utmaning är att balansera behoven då vi inte klarar att genomföra båda delarna med full kraft. Bolaget arbetar för en ekonomisk utveckling som inte påverkar vare sig den ekologiska eller sociala hållbarheten negativt. En ökning av ekonomiskt kapital får inte ge konsekvenser för sociala värden eller miljö.

Intäkter och utgifter

De hyror vi får in från våra hyresgäster har av tradition varit bolagets enda inkomst. Lagstiftning och förhandlingar reglerar och begränsar utrymmet för hyreshöjningar. Dagens bostadsmarknad, där i princip hela beståndet är uthyrt, ger oss sammantaget små möjligheter att öka intäkterna. Att nå ekonomisk hållbarhet innefattar därmed ett arbete med att hitta nya vägar som tillför finansiering till bolaget. Försäljning av mark i attraktiva lägen, där andra entreprenörer kan bygga bostäder, är ett alternativ som ger medel till egen nyproduktion. Statligt investeringsstöd för nybyggnation är ett annat.

Renoveringar och nybyggnationer

En stor del av Sandvikenhus bestånd byggdes under 60- och 70-talen. Behoven av renovering är därmed stora. Tack vare de senaste årens snabba befolkningstillväxt är alla lägenheter idag uthyrda och ägaren ställer tydliga krav på nyproduktion. Utmaningen ligger i att prioritera framtida satsningar så att de inte riskerar bolagets långsiktigt hållbara ekonomi. Inte minst då vi aldrig med säkerhet

kan veta hur länge befolkningstillväxten varar. Sandvikenhus har tidigare gått igenom perioder med stora vakanser och då tvingats riva delar av bestånden i stadsdelar som Norrsätra och Björksätra.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar mycket om livsviktiga frågor kring jordens ekosystem. Klimat, vattentillgång, luftens kvalitet och biologisk mångfald är bara några exempel. Sandvikenhus vardag och verksamhet har ett perspektiv där ekonomisk och social hållbarhet inte får ha negativ påverkan på den ekologiska bärkraften.

Effektiv energi

Att bygga nya bostäder är kostsamt, i synnerhet om fokus ligger på ekologisk hållbarhet. Sandvikenhus har sökt och beviljats statligt investeringsstöd för energieffektiv nybyggnation. Stödet ger ett ökat utrymme för framtida hållbara nyproduktioner.

Med stolthet ser vi att bolagets nyproducerade lägenheter uppfyller kraven för Svanen-märkning. Det betyder att de är tysta, har god ventilation, låg värme- och elförbrukning samt är byggda av material som innehåller minimalt med miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Sandvikenhus satsar långsiktigt för att minska den totala energiförbrukningen över tid. För att komma tillrätta med temperaturskillnader har flödesjusteringar utförts i värmesystem över hela beståndet.

Hållbart beteende

Sandvikenhus lägger mycket kraft på innovativt tänkande och tekniska lösningar som ska sänka bostädernas värme- och elförbrukning. Om man ska lyckas hela vägen krävs dock hyresgästernas hjälp. Individuell mätning och debitering av el och varmvattenförbrukning (IMD) används i några fastigheter. Det innebär att hyresgästerna bara betalar för den el och det varmvatten de faktiskt förbrukar. Initiativet är ett exempel på åtgärd som ger både ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Allmännyttans klimatinitiativ

De allmännyttiga bostadsföretagen ska inte bara vara fossilfria senast år 2030, den totala energianvändningen ska också ha minskat med 30 procent räknat från år 2007. Målen är högt ställda i det klimatinitiativ som startade under hösten 2018. 134 allmännyttiga bolag har hittills anslutit sig och Sandvikenhus är ett av dem. Den gemensamma kraften gör oss till en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Genom att samverka och utbyta erfarenheter kan vi också göra en snabbare omställning än när alla arbetar var för sig.

Aktiviteter

- Varje år bjuder Sandvikenhus in hyresgästerna till miljödagar ute i stadsdelarna.
- I Järbo, Årsunda och Storvik kombineras miljö- och familjedagar.
- Tillsammans med Gästrike Återvinnare håller Sandvikenhus utbildningar där hyresgästerna lär sig sortera rätt vid miljöstationerna.

SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet omfattar begrepp som välbefinnande, rättvisa och individens behov.

För Sandvikenhus betyder det bland annat att säkerställa tillgång till trygga, välfungerande boendemiljöer och rekreation liksom delaktighet och likabehandling.

En trygg boendemiljö

Alla har rätt till ett tryggt hem, det är en viktig del av Sandvikenhus vision. Trygghet kan dock handla om många saker, från belysning och låsta källardörrar till öppna ytor i utomhusmiljön och gemenskap med grannarna.

Under 2018 förlängdes det lyckade projektet med trivselvärdar som under eftermiddagar, kvällar och helger rör sig i våra bostadsområden för att skapa en trygg relation med människorna som bor där. Värdarna kan exempelvis hjälpa till vid olika incidenter, prata med hyresgäster eller plocka bort skräp. Projektet inleddes år 2017 i stadsdelen Nya Bruket, men utökades år 2018 och omfattar nu även Norrsätra och Björksätra.

Sandvikenhus har också en aktiv del i ett nätverk för trygghet i offentliga rum (TOR) tillsammans med representanter från bland annat kommun, skola och polis. Här berörs bland annat frågor kring trafik, belysning, störningar och ungdomstrender.

Alla får vara delaktiga

Hyresgäster hos Sandvikenhus har stora möjligheter att påverka sitt boende och sin livsmiljö. Responsen från de olika forum där människor kan engagera sig är en betydelsefull måttstock för vår verksamhet. Sandvikenhus får en direkt återkoppling kring vad som fungerar och vad som behöver förändras ute i våra bostadsområden.

- Boråd består av intresserade hyresgäster som väljer att engagera sig för sitt bostadsområde och som stöttas av medarbetare från Sandvikenhus. Grupperna har stort inflytande över utvecklingen i respektive område – vilka verksamheter som

finns, om gårdsfester arrangeras eller trivselåtgärder genomförs. Under 2018 tillkom ett nytt boråd och Sandvikenhus har nu 17 aktiva grupper.

- Frivilligvärdar är viktiga kontaktpersoner mellan Sandvikenhus och våra bostadsområden. Värdarna sköter om olika servicetjänster, där ansvar för kvarterslokaler och utlåning av trädgårdsredskap är några exempel.
- Synpunkten-träffar ger hyresgästerna möjlighet att i sitt bostadsområde möta Sandvikenhus för att lämna förslag till förbättringar. Träffarna arrangeras löpande och Sandvikenhus ledning deltar alltid.
- Kvartersvandringar sker varje vår och vid en gemensam promenad genom bostadsområdet kan hyresgäster lämna synpunkter direkt till representanter från Sandvikenhus. Vandringen ger möjlighet till dialog, diskussion och idéer.
- Hyresgästenkäten vägleder Sandvikenhus i hur och var olika satsningar behöver prioriteras. Enkäten delas ut årligen, men vartannat år till hela respektive halva beståndet.
- Medborgardialog är viktig för Sandvikenhus. Där samlar bolaget in önskemål och synpunkter gällande bland annat nybyggnationer och renoveringar. Ett exempel är den fokusgrupp för det planerade trygghetsboendet på Sveavägen, där privatpersoner i målgruppen kommit med förslag och synpunkter på hur boendet kan utformas. Detta i samråd med Sandvikenhus, byggexperter samt andra intressenter. Ett annat exempel är när Sandvikenhus tog in synpunkter kring renovering av utemiljö och aktivitetsyta i Norrsätra samt på Nya Bruket.
- Utbildning är viktigt för ett bra dialogarbete. Sandvikenhus arrangerar studiecirklar om dialog och demokrati för alla frivilligvärdar samt medlemmar i boråd.
- Under året började vi med SMS-enkäter till hyresgästerna. Vi gör löpande mätningar av kundnöjdhet när det gäller felanmälan, inflytt och utflytt. SMS-utskicken, som innehåller några korta frågor, genereras automatiskt i vårt fastighetssystem och vi får feedback månadsvis på våra olika processer vilket gör att vi enklare kan vidta förbättringsåtgärder löpande om det behövs.

Rekreation för alla

Sandvikenhus har ett uppdrag som sträcker sig även utanför bostadens väggar. Det handlar om att bidra till en god livsmiljö och människors möjlighet till en meningsfull fritid.

Genom åren har Sandvikenhus byggt multianläggningar för spontanidrott i flera stadsdelar; Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket. De välanvända anläggningarna är ett bra tillskott till det rika utbud av natur och kultur som Sandvikens kommun erbjuder. Förutom det spontana användandet arrangeras här aktiviteter som volleyboll, basket och fotboll.

Under 2018 har bolaget lagt extra fokus på utemiljöer och aktivitetsytor i Norrsätra och Nya Bruket. Tack vare stöd från Boverket har stadsdelarna bland annat fått nya lekparker, utegym, grillar samt grusplan som vintertid kan spolas till is.

Sandvikenhus har en årlig sponsringsbudget på cirka 600 000 kronor. Bolaget tecknar årliga avtal med ett 20-tal aktörer som alla på olika sätt kan skapa mervärden för våra hyresgäster. Över 300 friplatser och gratisbiljetter till olika arrangemang delas ut varje

Aktiviteter

- Tack vare ett samarbetsavtal med SAIK bandy bjuds alla hyresgäster på en gratis match under säsong.
- Sedan september erbjuder Sandvikenhus tillsammans med Sandvikens kommun, Kultur och Fritid, en ny satsning för hyresgästerna i stadsdelen Nya Bruket. Där finns nu en kulturverksamhet som håller öppet varje vecka.
- Sandvikenhus utser varje år ”Bästa grannen” där hyresgästerna får nominera lämplig person med en motivering.
- Sandvikenhus bjuder varje år sina borådsmedlemmar och frivilligvärdar på jullunch.

år, men ger också möjlighet till prova-på-aktiviteter i våra bostadsområden, främst på familjedagar och i samband med sommarlovet. Gratis skridskoskola, ridskola, fotbollsskola, skidskola, bandyläger, djurläger, kanotpaddling, matskoleläger och svampkurser är några exempel. Erbjudanden läggs löpande ut på webben samt anslås ute i bostadsområdena.

Sponsringspolicy

Sandvikenhus sponsring sker med flera syften. Bolaget vill självklart främja ett sunt och hållbart samhälle för människor och företag i Sandviken, men det handlar också om att utveckla nätverk, attrahera nya medarbetare, stärka befintliga och skapa nya kundrelationer samt öka intern stolthet och engagemang bland medarbetarna.

Sandvikenhus sponsrar både kultur, samhälle och sport. Bolagets policy ser sponsring som en affärsöverenskommelse mellan två parter som bygger på tjänster och gentjänster. Upplägget bygger ofta på att ett ekonomiskt stöd ger utbyte i form av aktiviteter för hyresgästerna att ta del av.

Vår sponsringspolicy finns att läsa i sin helhet på hemsidan, sandvikenhus.se

Inkludering

I Sandviken bor många nyanlända medborgare som varken talar svenska eller engelska. Utvalda delar av vår information – som exempelvis boendeguide och information i tvättstugor – finns därför att tillgå på flera olika språk, svenska, engelska, arabiska, farsi, somaliska och tigrinja.

Boskolan är ytterligare ett initiativ som syftar till inkludering. Tillsammans med ABF hjälper Sandvikenhus nya hyresgäster att komma tillrätta i och använda sina bostäder på ett bra sätt, något som också ökar trivseln i våra bostadsområden. Två gånger per år utbildas 10–14 långtidsarbetslösa till ambassadörer och får därigenom en meningsfull sysselsättning samtidigt som de med boendeguiden som grund utbildar sina grannar. I samband med Boskolan sker utbildning, träffar, hembesök och telefonmöten på olika språk.

Sandvikenhus besöker också Svenska för invandrare (SFI) och deras fristående arbetsförmedling Work for you, för att svara på frågor och informera om hur det är att bo i flerfamiljshus.

Sysselsättning

Som en stor arbetsgivare på orten, tillika ägd av Sandvikens kommun, har Sandvikenhus ett särskilt ansvar gällande medborgarnas sysselsättning. Utöver de tillsvidareanställda sysselsätter bolaget därför ca 90 säsongs- och sommarjobbare årligen.

Likabehandlingsplan

Sandvikenhus likabehandlingsplan, fastställd av styrelsen år 2015, tar avstamp i lagstiftningen och innefattar såväl jämställdhet mellan män och kvinnor som lika villkor för alla människor, oavsett ålder, bakgrund, religion och sexuell läggning.

Miljöpolicy

Sandvikenhus miljöpolicy, fastställd av styrelsen år 2015, har syftet att skapa tydlighet i miljöarbetet. Policyn är ett stöd i arbetet att verka för en hållbar utveckling i Sandviken, i bolaget och för miljön.

Vår likabehandlingsplan och miljöpolicy finns båda att läsa i sin helhet på hemsidan, sandvikenhus.se.

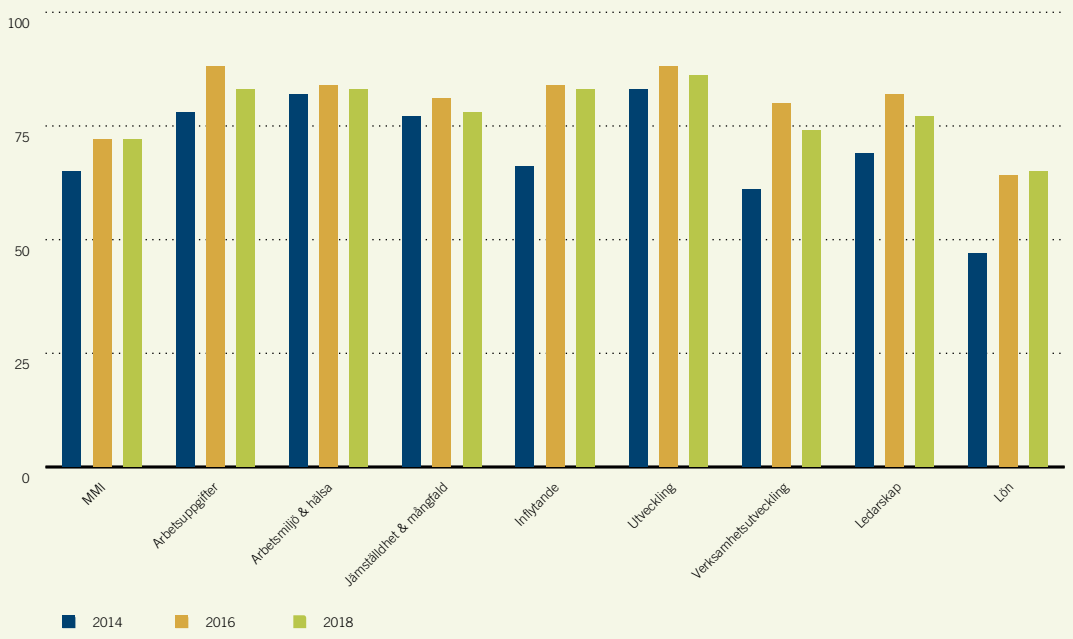
MMI – Motiverad medarbetarindex

En sammanfattning av Sandvikenhus MMI ger samma resultat som 2016, dvs ett medel på 72. Snittet i Sverige ligger på 68.

Frågor kring ”Utveckling”, ”Inflytande” ”Arbetsuppgifter” samt ”Arbetsmiljö och hälsa” är de områden som har högst andel positiva svar. Nästan åtta av tio medarbetare känner en hög motivation i sitt arbete och en ännu högre andel känner stolthet över att arbeta hos Sandvikenhus.

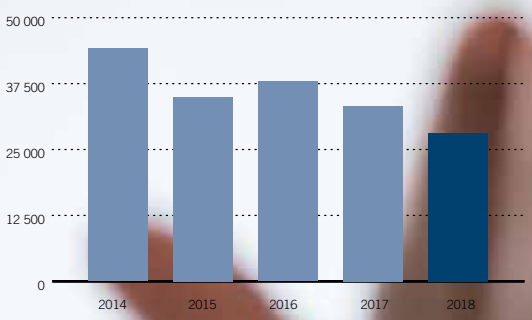
Medarbetarnas syn på den närmaste chefens ledarskap har försvagats något, men ligger fortfarande på en hög nivå. Nästan åtta av tio är fortsatt positiva. Allra högst betyg får den närmaste chefens förmåga att visa respekt samt gällande tillgänglighet och information. Minst positiv är man rörande problem- och konfliktlösning.

Tyvärr är det så att vi fortfarande har alldeles för många som känner sig utsatta för kränkande särbehandling. 15% av oss uppger att vi under det senaste året utsatts för någon form av kränkande särbehandling. Det är något högre jämfört med 2016 (12 procent) men mycket lägre än 2014 då 27% uppgav detta. Andelen medarbetare som anser att de har en rimlig arbetsbelastning har däremot ökat från 72 procent till 85 procent, vilket är glädjande.

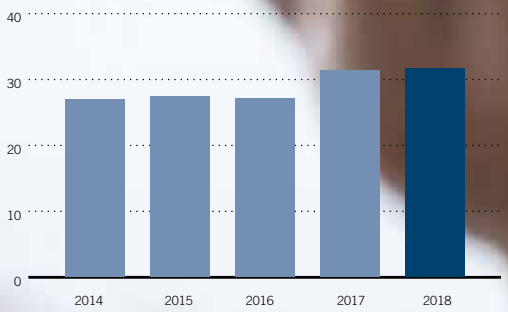


EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

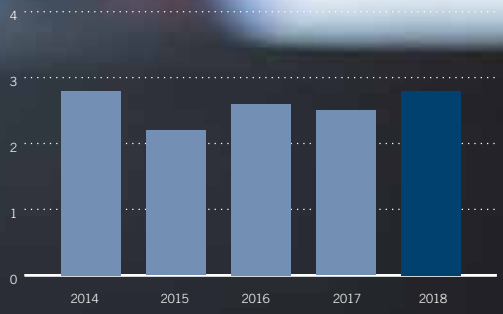
Resultat efter finansiella poster (Moderbolag)



Soliditet (Koncernen)



Räntetäckningsgrad (Koncernen)



Resultaträkning

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	1	701 097	655 677	670 868	627 623
Aktiverat arbete för egen räkning		2 052	858	2 052	858
Övriga rörelseintäkter	2	1 911	559	1 842	559
Summa Intäkter		**705 060**	**657 093**	**674 762**	**629 040**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader	3	-448 238	-405 536	-436 444	-394 446
Övriga externa kostnader	5,6	-35 560	-39 531	-35 517	-39 277
Personalkostnader	7	-94 736	-88 439	-94 736	-88 439
Av- och nedskrivningar	8,14	-66 076	-61 166	-59 038	-54 289
Övriga rörelsekostnader		-3 538		-3 538	
Summa rörelsens kostnader	**4**	**-648 148**	**-594 672**	**-629 273**	**-576 451**
Rörelseresultat	**9**	**56 912**	**62 422**	**45 489**	**52 589**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	346	329	346	1 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 405	-22 201	-17 662	-21 184
Summa finansiella poster		**-19 059**	**-21 873**	**-17 316**	**-19 372**
Resultat efter finansiella poster		37 853	40 549	28 173	33 217
Bokslutsdispositioner	12	-5 900	-12 000	-9 000	-28 500
Skatt på årets resultat	13	-5 401	-4 892	-2 606	353
Årets resultat		**26 552**	**23 657**	**16 567**	**5 070**

Balansräkning

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14:1, 15	1 598 593	1 471 697	1 369 086	1 249 772
Inventarier, verktyg och installationer	14:2	26 894	28 376	26 894	28 376
Pågående ny- och ombyggnad	16	15 307	66 039	14 742	52 971
		1 640 794	**1 566 112**	**1 410 722**	**1 331 119**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	0	0	62 991	63 168
Fordringar hos koncernföretag	18	5 500	5 500	5 500	5 500
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		652	626	652	626
		6 385	**6 359**	**69 376**	**69 526**
Summa anläggningstillgångar		**1 647 179**	**1 572 471**	**1 480 098**	**1 400 646**
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		2 477	1 529	2 510	1 306
Fordringar hos koncernföretag		0	0	9 518	1 935
Fordringar hos kommun		50 576	70 822	50 566	70 678
Övriga fordringar		10 451	2 030	10 451	2 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 711	2 974	1 682	2 846
		65 215	**77 355**	**74 727**	**78 795**
Kassa och bank	26	40 860	37 822	12 771	23 037
Summa omsättningstillgångar		**106 075**	**115 177**	**87 498**	**101 831**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 753 254**	**1 687 648**	**1 567 596**	**1 502 477**

Balansräkning fortsättning

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Moderbolaget					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital			0	45 000	45 000
Reservfond inkl. konsolideringsfond			0	268 011	268 011
		0	**0**	**313 011**	**313 011**
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust	19		0	147 689	138 520
Årets resultat	19		0	16 567	5 070
		0	**0**	**164 256**	**143 589**
Summa eget kapital		**0**	**0**	**477 267**	**456 600**
Koncernen					
Aktiekapital		45 000	45 000	0	0
Annat eget kapital inkl. årets resultat		436 612	405 960	0	0
		481 612	**450 960**	**0**	**0**
Totalt eget kapital		**481 612**	**450 960**	**0**	**0**
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver	27	**0**	**0**	**22 500**	**19 400**
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	20	424	632	424	632
Uppskjuten skatteskuld	20	30 219	30 043	24 227	25 086
		30 643	**30 675**	**24 651**	**25 718**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22-23	304 000	334 000	304 000	334 000
Skulder till Sandvikens kommun	22-23	575 000	525 000	420 000	330 000
Övriga långfristiga skulder		6 251	6 251	0	0
		885 251	**865 251**	**724 000**	**664 000**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		46 965	55 974	46 076	54 464
Skulder till koncernföretag		15 523	17 391	28 989	22 656
Skulder till kommunkoncernföretag	24	131 462	62 171	85 089	55 566
Skatteskulder		4 316	934	2 160	93
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		110 000	150 000	110 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		16 908	25 182	16 663	24 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	30 574	29 110	30 201	28 981
		355 748	**340 761**	**319 178**	**336 759**
Summa skulder		**1 271 642**	**1 236 688**	**1 090 329**	**1 045 877**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 753 254**	**1 687 648**	**1 567 596**	**1 502 477**

Kassaflödesanalyser

(Belopp i Tkr)	KONCERNEN 2018	KONCERNEN 2017	MODERBOLAGET 2018	MODERBOLAGET 2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	37 853	40 549	28 173	33 217
Av-och nedskrivningar som belastat resultatet	66 076	61 166	59 038	54 289
Betald skatt	-5 226	-3 254	-3 465	-2 027
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1 736	-2 556	-958	-2 555
Reavinst/förlust, försäljning inventarier	-146	0	-146	0
Reavinst, försäljning fastigheter	-11	0	0	0
Resultat utrangering fastigheter	3 538		3 538	
Resultatandel Knuten	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**100 348**	**95 905**	**86 180**	**82 924**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	0	0	0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	12 140	-20 898	4 068	-17 784
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14 987	32 112	-17 581	29 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**127 475**	**107 119**	**72 667**	**94 154**
Investeringsverksamheten				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-138 266	-92 373	-136 859	-77 806
Utbet för förvärv av inventarier	-6 224	-6 958	-6 224	-6 958
Sålda materiella anläggningstillgångar	80	0	0	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-26	-289	150	189 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-144 436**	**-99 620**	**-142 933**	**105 195**
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning	260 000	350 000	260 000	155 000
Återbetalning av lån	-240 000	-275 000	-200 000	-275 000
Amortering av skuld	0	-75 000	0	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**20 000**	**0**	**60 000**	**-195 000**
Årets kassaflöde	**3 039**	**7 499**	**-10 266**	**4 349**
Likvida medel vid årets början	**37 822**	**30 323**	**23 037**	**18 688**
Likvida medel vid årets slut	**40 860**	**37 822**	**12 771**	**23 037**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	346	329	346	1 813
Erlagd ränta	-19 405	-22 201	-17 662	-21 184
Likvida medel				
Kassa och bank	**40 860**	37 822	**12 771**	**23 037**

Förändringar av eget kapital

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Totalt eget kapital 2017-12-31	45 000	405 960	450 960
Årets resultat		26 552	26 552
Erhållna aktieägartillskott		4 100	4 100
Totalt eget kapital 2018-12-31	**45 000**	**436 612**	**481 612**

Aktiekapitalet består av 45 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr.

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Totalt eget kapital 2017-12-31	45 000	268 011	143 589	456 600
Årets resultat			16 567	16 567
Erhållna aktieägartillskott			4 100	4 100
Totalt eget kapital 2018-12-31	**45 000**	**268 011**	**164 256**	**477 267**

Aktiekapitalet består av 45 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Bolagets års- och koncernredovisning upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNENS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning. Företag där Sandvikenhus AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Sandvikenhus AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Förvärvsmetoden innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Värderingsprinciper fastigheter

Fastighetsvärderingen utgår från bokförda nettovärden (anskaffningsvärde minus avskrivningar). Dessa prövas mot det beräknade verkliga värdet.

Det verkliga värdet beräknas med utgångspunkt från av marknaden använda direktavkastningskrav, verkliga värden. Om indikation finns av ett nedskrivningsbehov på viss fastighet, så beräknas återvinningsvärdet på fastigheten.

Nedskrivning görs i de fall det rör sig om värden

som väsentligt understiger bokförda nettovärden och dessa bedöms vara bestående.

De faktiska och schablonmässiga kostnaderna har prövats individuellt och justeras om behov för detta föreligger.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

För fastigheter som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Taxeringsvärden och marknadsvärden se not 15 Taxeringsvärden och marknadsvärden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponent	År
Mark (inköp av mark)	Oändlig
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	15
Stomme	80
Tak, fasad	40
Installationer (El, Rör, Vent, Kyla)	50
Badrum (stam)	40
Installationer Maskindel (Vent, Kyla, Hiss)	25
Installationer (Larm, Passage, Brand)	10
Installationer (Data, bredband)	5
Inre Ytskikt	10
Hyresgästanpassningar	Kontraktets tid
Restpost < 10%	50

Inventarier	År
Tillvalsprodukter	12
Inventarier	3–20

Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan redovisas som bokslutsdisposition.

Ackumulerade avskrivningar utöver plan redovisas som obeskattad reserv, vilka i koncernen redovisas i eget kapital exklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid investering i anläggningstillgångar.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

• Hyresintäkter; i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella. Leasingavgiften kostnadsbelastas över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Sandvikenhus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, i form av ränteswappar. Bolaget tillämpar säkringsredovisning enligt reglerna för säkringsredovisning i K3.

Inga derivat innehas per bokslutsdatum som ej ingår i en säkringsrelation enligt K3. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Sandvikenhus AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindnings-tid i låneportföljen.

De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit, eller kommer att uppkomma genom upplåningen, så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyn.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Ersättning till anställda
Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, (sjukvård och bonus). Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande, förutom den gamla pensionsskulden hos KPA som redovisas som en avsättning till pension.

Avsättning för pensioner avser pensionsåtagande för pensionerade tjänstemän t o m 1987. Sandvikens kommun har gått i borgen för detta pensionsåtagande. Från 1988 har pensionsavtal tecknats med SPP om tryggande av pensioner för tjänstemän.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar

Koncernen gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkontot hos kommunkoncernens moderbolag. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkter och Övriga intäkter fastigheter minskat med drift, underhåll och fastighetsskatt.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster i förhållande till finansiella kostnader inkl räntebidrag.

Uthyrningsgrad

Antal uthyrda lägenheter i snitt under året i förhållande till totala antalet lägenheter.

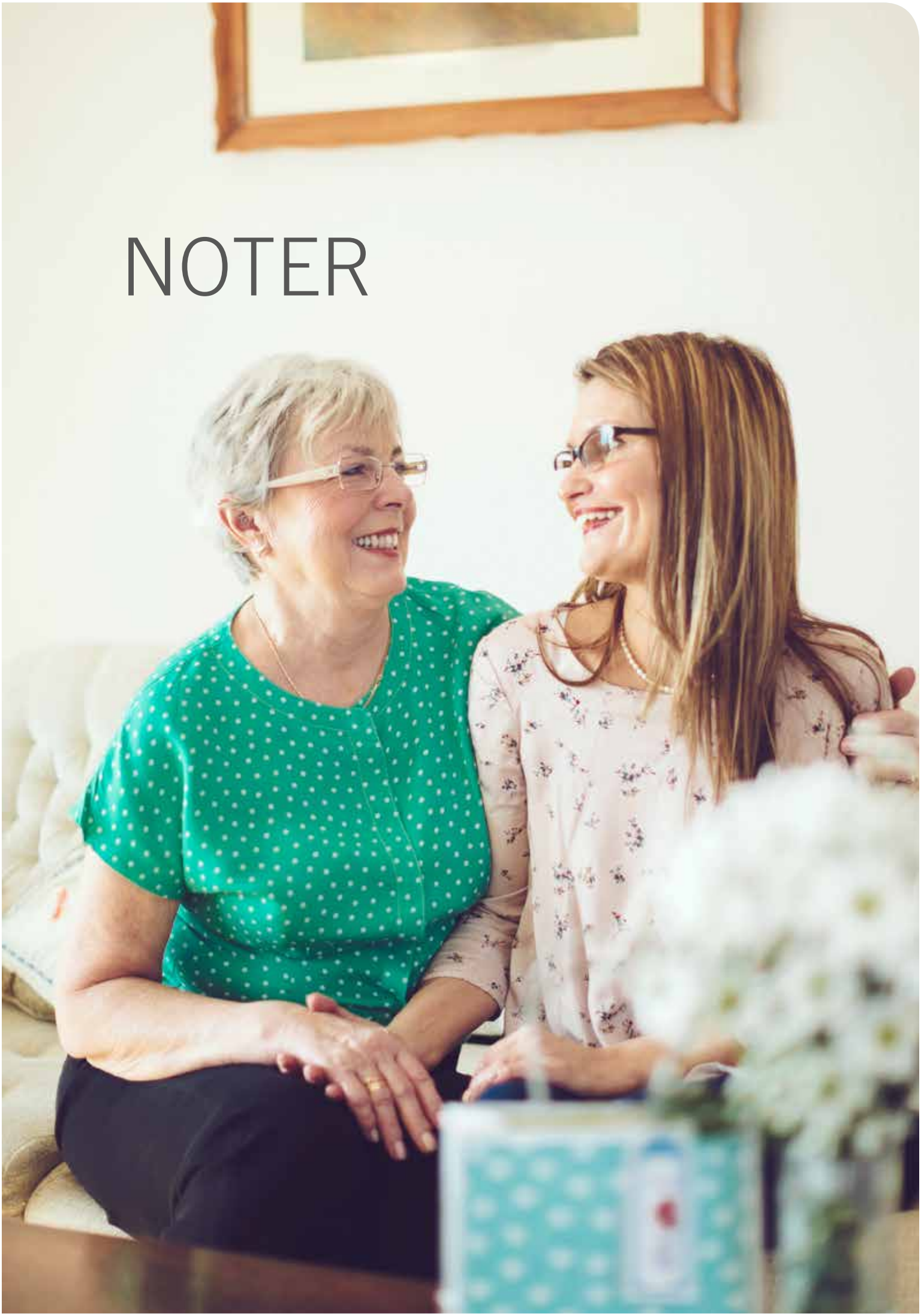
Nettoomsättning per kvm

Nettoomsättningen i förhållande till uthyrningsbar yta för lägenheter och lokaler.

Driftsnetto på bokfört värde fastigheter

Driftsnetto i förhållande till bokfört värde på mark, markanläggningar och byggnader.

NOTER



Not 1 Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	297 638	294 075	284 077	280 000
Lokaler	45 340	41 792	23 938	23 256
Övrigt	8 538	8 467	8 431	8 361
Hyresbortfall	-6 767	-5 287	-5 838	-4 875
Underhållsrabatter	-3 064	-2 879	-3 064	-2 879
Övriga rabatter	-275	-272	-275	-157
Summa hyresintäkter	**341 410**	**335 896**	**307 269**	**303 707**
Övriga förvaltningsintäkter	17 729	21 952	21 642	26 088
Kommunaltekniska lokaler	91 302	87 683	91 301	87 683
Blockhyror	68	678	68	678
Kommun investeringar	250 588	209 467	250 588	209 467
Summa nettoomsättning	**701 097**	**655 677**	**670 868**	**627 623**

	MODERBOLAGET			
	Kärnverksamheten		Kommunalteknisk verksamhet	
Varav nettoomsättning	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	307 269	303 703	3	4
Övriga förvaltningsintäkter	19 535	22 724	2 104	3 363
Kommunal-tekniska lokaler			91 301	87 683
Blockhyror			68	678
Kommuninvesteringar			250 588	209 467
Summa nettoomsättning	**326 804**	**326 428**	**344 064**	**301 195**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Återvunna fordringar	595	439	595	439
Vinst avyttring byggnad & mark				
Vinst avyttring maskiner & inventarier	146		146	
Erhållna bidrag	1 092	119	1 092	119
Övriga ersättningar	78		9	
Summa övriga rörelseintäkter	**1 911**	**559**	**1 842**	**559**

Not 3 Fastighetskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Material	-7 900	-6 971	-7 443	-6 706
Tjänster	-59 395	-60 893	-56 548	-58 098
Taxebundna kostnader	-61 996	-59 315	-58 000	-55 778
Uppvärmning	-62 569	-63 746	-58 511	-59 689
Arrenden	-338	-181	-338	-181
Fastighetsskatt	-5 452	-4 963	-5 016	-4 528
Kommun investeringar	-250 588	-209 467	-250 588	-209 467
Summa fastighetskostnader	**-448 238**	**-405 536**	**-436 444**	**-394 446**

Not 4 Driftskostnader

	MODERBOLAGET			
	Kärnverksamheten		Kommunalteknisk verksamhet	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel	-28 206	-24 976	-31 511	-27 915
Reparationer	-33 421	-30 146	-12 550	-12 984
El	-8 808	-7 836	-12 416	-13 187
Vatten	-21 053	-20 535	-4 552	-4 201
Uppvärmning	-38 053	-38 454	-20 458	-21 234
Sophämtning	-8 568	-7 821	-2 603	-2 198
Fastighets-administration	-20 809	-21 576	-4 584	-5 089
Övriga driftskostnader	-6 509	-8 710	-1 372	-1 554
Summa	**-165 427**	**-160 053**	**-90 046**	**-88 363**

Not 5 Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Revision				
PwC	322	171	267	138
Lekmannarevision	73	65	73	65
Andra uppdrag än revisionsuppdrag				
PwC	127	215	110	186
Lekmannarevision	0	0	0	0

Not 6 Leasing

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimi-leasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal				
Förfaller till betalning inom 1 år	320	324	320	324
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	1 083	1 139	1 083	1 139
Förfaller till betalning senare än 5 år	320	324	320	324
Under året kostnadsförda leasingavgifter.	320	292	978	887

**Avtal går att säga upp inom 5 år men antagande gjort att avtalen löper med uppsägning om 5 år.*

Uppgifterna i denna not avser hyra av lokaler, p-platser, garage samt billeasing. Avtalen löper med olika kontraktstider och vissa innehåller indexklausuler.

Not 7 Medelantal anställda, löner och andra ersättningar och sjukfrånvaro

	MODERBOLAGET	
ANTAL ANSTÄLLDA	2018	2017
Årsmedeltal, heltid	165	149
varav män	*110*	*98*
varav kvinnor	*55*	*51*
Styrelseledamöter	7	7
varav män	*5*	*5*
varav kvinnor	*2*	*2*
Verkställande direktör och andra ledande beffattningshavare	5	5
varav män	*3*	*3*
varav kvinnor	*2*	*2*

Inga anställda finns i dotterbolagen Sandviken Nyttofastigheter AB och Knuten fastigheter HB.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 528	-1 554
Sociala kostnader	-480	-488
Pensionskostnader	-407	-418
Summa styrelse och VD	**-2 415**	**-2 460**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-59 234	-55 213
Sociala kostnader	-18 705	-17 521
Pensionskostnader	-4 874	-4 419
Summa övriga anställda	**-82 813**	**-77 153**

Bolagets VD har en uppsägningstid om sex månader från VD´s sida och tolv månader från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida är VD utöver lön under uppsägningstiden berättigad till en engångsersättning uppgående till en årslön. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

	MODERBOLAGET	
SJUKFRÅNVARO	2018	2017
Total sjukfrånvaro	4,6 %	3,5 %
långtidssjukfrånvaro	0,9 %	0,5 %
sjukfrånvaro för män	4,7 %	3,2 %
sjukfrånvaro för kvinnor	4,6 %	4,2 %
anställda –29 år	5,0 %	3,2 %
anställda 30–49 år	3,3 %	3,8 %
anställda 50år–	5,7 %	3,4 %

Not 8 Av- och nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	-49 384	-48 356	-42 524	-41 657
Markanläggningar	-5 284	-5 276	-5 106	-5 098
Maskiner och Inventarier	-4 716	-4 759	-4 716	-4 759
Fastighetsinventarier	-2 692	-2 775	-2 692	-2 775
Nettoförändringar nedskrivningar	-4 000	0	-4 000	0
Summa	**-66 076**	**-61 166**	**-59 038**	**-54 289**

Not 9 Transaktioner med närstående

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning, %				
Sandviken Kommun	97 %	99 %	97 %	98 %
Sandviken Energi AB	2 %	1 %	1 %	1 %
Göransson Arena AB	0 %	0 %	0 %	0 %
Sandviken Nyttofastigheter AB	1 %	0 %	1 %	1 %
Övriga	0%	0 %	0 %	0 %
Knuten HB	0 %	0 %	0 %	0 %
Summa	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Inköp, %				
Sandviken Kommun	5 %	6 %	5 %	5 %
Sandviken Energi AB	53 %	53 %	52 %	52 %
Sandviken Energi Elnät AB	8 %	9 %	8 %	8 %
Sandviken Energi Vatten AB	22 %	22 %	22 %	22 %
Sandviken Nyttofastigheter AB	0 %	0 %	1 %	1 %
Övriga	13 %	11 %	12 %	11 %
Knuten HB	0 %	0 %	0 %	0 %
Summa	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	0	1 484
Ränteintäkter övriga	346	329	346	329
Summa	**346**	**329**	**346**	**1 813**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader koncernbolag	0	0	-143	-164
Räntekostnader Sandvikens kommun	-8 518	-7 571	-6 643	-6 390
Räntekostnader koncernföretag	**-8 518**	**-7 571**	**-6 786**	**-6 554**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader fastighetslån	-10 856	-14 608	-10 856	-14 608
Räntekostnader leverantörsskulder	0	0	0	0
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	-29	-22	-20	-23
Räntekostnader övriga	**-10 886**	**-14 630**	**-10 876**	**-14 631**
Summor	**-19 404**	**-22 201**	**-17 662**	**-21 185**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Avsatt till periodiseringsfond	0	0	-5 000	-2500
Återföring periodiseringsfond	0		900	
Lämnade koncernbidrag	-5 900	-12000	-5 900	-12000
Erhållna koncernbidrag	0	0	0	0
Förändring över-avskrivningar inventarier, installationer	0	0	1 000	-14 000
Summa	**-5 900**	**-12 000**	**-9 000**	**-28 500**

Not 13 Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-5226	-3 254	-3 465	-2 027
Uppskjuten skatt	-175	-1 638	-788	2 380
Ändring av skattesats uppskjuten skatt		0	1 647	0
Skatt på årets resultat	**-5401**	**-4 892**	**-2 606**	**353**
Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**37 854**	**40 549**	**28 173**	**33 217**
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-8 328	-8 921	-6 198	-7 308
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (22 %)	-52	-44	-50	-45
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat (22 %)	18	-1	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond (22 %)	-6	-3	-4	-2
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader (22 %)	-2 801	-2 920	-2 800	-2 911
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto) (22 %)	0	0	0	0
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter (22 %)	0	0	0	0
Skatteeffekt övriga skattepliktiga intäkter (22 %)	0	0	0	0
Skatteeffekt andel i handelsbolag (22 %)	10	10	10	10
Skatteeffekt nedskrivning (22 %)	-4 620	0	-4 620	0
Skatteeffekt återföring av nedskrivning (22 %)	3 506	0	3 506	0
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll (22 %)	4 711	532	4 711	532
Skatteeffekt på outnyttjat underskott från föregående år	0	1 428	0	1 428
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar (22 %)	-789	2 388	-788	2 379
Skatteeffekt av ändring av skattesats 20,6 % på temporära skillnader byggnader och markanläggningar	1 652	0	1 647	0
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	1 298	2 640	1 298	2 640
Skatteeffekt på förändring överavskrivningar inventarier, installationer (22 %)	0	0	-220	3 080
Skatteeffekt på återföring periodiseringsfond (22 %)	0	0	-198	0
Skatteeffekt på avsättning till periodiseringsfond (22 %)	0	0	1 100	550
Redovisad skatteeffekt	**-5 401**	**-4 892**	**-2 606**	**353**

Not 14:1 Byggnader och mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 089 647**	**2 061 637**	**1 832 402**	**1 806 904**
Inköp	118	5 500	0	5 500
Årets aktiveringar av pågående arbete	188 998	22 510	174 484	19 998
Försäljningar och utrangeringar	-3 630	0	-3 619	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 275 132**	**2 089 647**	**2 003 267**	**1 832 402**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:	**-570 933**	**-518 118**	**-538 613**	**-503 198**
Årets avskrivningar enligt plan	-52 799	-52 815	-45 761	-35 415
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	-1 062		-1 062	
Försäljningar och utrangeringar	80	0	80	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-624 714**	**-570 933**	**-585 356**	**-538 613**
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	**16 503**	**17 320**	**16 503**	**17 320**
Avgår: Ack uppskrivet belopp netto på såld/utrangerad uppskriven tillgång	0	0	0	0
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-808	-817	-808	-817
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**15 695**	**16 503**	**15 695**	**16 503**
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	**-63 520**	**-63 520**	**-60 520**	**-60 520**
Återföring av tidigare års nedskrivningar	17 000	0	17 000	0
Årets nedskrivningar	-21 000	0	-21 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	**-67 520**	**-63 520**	**-64 520**	**-60 520**
Utgående bokfört värde. I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet.	**1 598 593**	**1 471 697**	**1 369 086**	**1 249 772**

Justeringspost
Justeringsposterna i noten innebär en anpassning av notens ackumulerade värden till att exakt motsvara värdena i bolagets anläggningsregister. Posterna blir tillsammans noll och påverkar inte tillgångarnas bokförda värde.

Not 14:2 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	116 027	109 069	116 203	109 245
Nyanskaffningar under året	6 224	6 958	6 224	6 958
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-895	0	-895	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**121 356**	**116 027**	**121 532**	**116 203**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-87 652	-80 119	-87 827	-80 294
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade inv.	596	0	596	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 407	-7 533	-7 407	-7 533
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-94 463**	**-87 652**	**-94 638**	**-87 827**
Utgående bokfört värde	**26 894**	**28 375**	**26 894**	**28 376**

Not 15 Taxeringsvärden och marknadsvärden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Taxeringsvärde byggnader	1 217 587	1 195 694	1 157 002	1 135 109
Taxeringsvärde mark	305 598	301 993	283 501	279 896
Summa	**1 523 185**	**1 497 687**	**1 440 503**	**1 415 005**
Värderingen för 2018 och 2017 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.				
Beräknat marknadsvärde, förvaltningfastigheter			**3 003 550**	**2 982 250**

Not 16 Pågående ny- och ombyggnad

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	66 039	1 756	52 971	743
Under året nedlagda kostnader	138 266	86 793	136 255	72 226
Aktivering av nedlagda kostnader	-188 998	-22 510	-174 484	-19 998
Utgående nedlagda kostnader	**15 307**	**66 039**	**14 742**	**52 971**

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapital-andel, %	Bokfört värde 2018	Bokfört värde 2017
Knuten Fastigheter HB 985500-0379 Sandviken	12 323	0	99	99 %	28 209	28 385
Sandviken Nyttofastigheter AB 556854-3010 Sandviken	47 412	6 304	100	100 %	34 782	34 782
Bokfört värde					**62 991**	**63 168**

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Summa	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**

Not 19 Förslag till vinstdisposition i kr

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Balanserade vinstmedel	147 689 484	138 519 792
Årets vinst	16 566 936	6 303 104
Summa	**164 256 420**	**144 822 896**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet **164 256 420 kr** överförs i ny räkning.

Not 20 Avsättningar för pensioner och uppskjutna skatter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Avsättning för pensioner och andra förpliktelser				
Ingående skuld	**632**	**667**	**632**	**667**
Ränteuppräkning	7	8	7	8
Basbelopps-uppräkning	10	7	10	7
Utbetalningar	-55	-66	-55	-66
Intjänad PA-KL	0	0	0	0
Broms	0	0	0	0
Effekten av ändrad disk. Ränta	7	0	7	0
Övrig post	-177	15	-177	15
Utgående skuld	**424**	**632**	**424**	**632**
Uppskjuten skat-teskuld				
Obeskattade reserver	5 918	4 880	0	0
Skattepliktiga tempo-rära skillnader	24 301	25 163	24 227	25 086
Utgående uppskjuten skatteskuld	**30 219**	**30 043**	**24 227**	**25 086**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda försäkringspremier	266	1 230	266	1 135
Förutbetalda hyreskostnader	13	13	13	13
Övrlga förutbetalda kostnader	1 295	1 150	1 273	1 116
Övriga upplupna intäkter	137	582	130	582
Summa	**1 711**	**2 974**	**1 682**	**2 846**

Not 22 Långfristiga skulder

	MODERBOLAGET	
	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
Förfallotider för kapitalbindning långfristiga skulder i moderbolaget	624 000	100 000
Summa	**624 000**	**100 000**

Not 23 Långfristiga skulder

	MODERBOLAGET		
	Lånebelopp	Genomsnitts-ränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	204 000	1,40 %	28,18 %
Upp till 2 år	75 000	3,24 %	10,36 %
Upp till 3 år	45 000	2,84 %	6,22 %
Upp till 4 år	150 000	1,68 %	20,72 %
Upp till 5 år	100 000	1,65 %	13,81 %
Längre än 5 år	150 000	1,91 %	20,72 %
Summa	**724 000**	**2,12 %**	**100,00 %**

Not 24 Skulder till kommunkoncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Leverantörsskuld	1 500	2688	1 443	2641
Interimskuld	9 962	9 273	3 646	2 715
Kortfr.del av långfristig skuld	120 000	50 000	80 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	0	210	0	210
Summa	**131 462**	**62 171**	**85 089**	**55 566**

Not 25 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna löner	3 794	3 410	3 794	3 410
Upplupna sociala kostnader	2 180	1 999	2 180	1 999
Upplupna räntor	1 728	1 942	1 728	1 942
Förutbetalda hyror	21 535	21 219	21 217	21 125
Övriga upplupna kostnader	1 336	540	1 281	505
Summa	**30 574**	**29 110**	**30 201**	**28 981**

Not 26 Kassa och bank

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Koncernkonto*	40 841	37 803	12 752	23 017
Övriga bankkonton	19	19	19	19
Summa	**40 860**	**37 822**	**12 771**	**23 037**

*Hela beloppet utgör medel på koncernkonto hos Nordea, vars kontohavare är Sandvikens Kommun. Bolaget har en kredit på 75 000 tkr.

Not 27 Obeskattade reserver

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Periodiseringsfond	0	0	9 500	5 400
Överavskrivning	0	0	13 000	14 000
Summa	**0**	**0**	**22 500**	**19 400**

Not 28 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 29 Ansvarsförbindelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ansvarsförbindelser	0	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 30 Borgensåtagande

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Borgensåtagande Fastigo	1 044	1025	1 044	1025
Summa	**1 044**	**1 025**	**1 044**	**1 025**

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-11 788	-19 302

Om swapkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras det negativa värdet, utan någon resultateffekt i redovisningen. Verkligt värde i tabellen redovisar skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen finns i avsnittet "Finansiella instrument" i förvaltningsberättelsen.

STYRELSES OCH REVISORERS UNDERTECKNANDE

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-06-10 för fastställelse.

Sandviken den 7 mars 2019

Lena Åman
Ordförande

Nils-Erik Svensson
Vice ordförande

Fredric Bergstedt

Anncharlott Eimasdotter

Jonny Bratberg

Andreas Broström

Lars-Göran Palmér

Stefan Lundqvist
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Månsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sandvikenhus AB, org.nr 556476-9866

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2018.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 17–25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av en hållbarhetsrapport.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och

bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 17–25 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle den 26 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Månsson
Auktoriserad revisor

© Sandvikenhus AB, 2019
Produktion: Baringo reklam & kommunikation, 2019
Foto: Sandvikenhus AB, IStock m fl.

SANDVIKENHUS