ÅRS- OCH KONCERN-REDOVISNING 2021

SANDVIKENHUS

Innehåll

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

3 VD har ordet

5 Summering av 2021 (väsentliga händelser)

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

7 Vår vision: Ett tryggare hem

8 Om oss

10 Så här är vi organiserade

11 Vår styrelse

HÅLLBARHETSRAPPORT

14 Social hållbarhet

17 Ekologisk hållbarhet

19 Ekonomisk hållbarhet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

22 Förvaltningsberättelse 2021

26 Ekonomiska sammanställningar

30 Noter

43 Styrelse och revisors undertecknande

44 Revisionsberättelse

© Sandvikenhus AB, 2022
Produktion: Baringo reklam & kommunikation
Foto: Daniel Bernståhl, Stéfan Estassy, Michael Tebinka/Baringo, Sandvikenhus AB, Sandvikens kommun och IStock photos

VD HAR ORDET:

Ett år med anpassningar utifrån en förändrad värld

Året 2021 blev ett år som både våra hyresgäster och vi som arbetar inom Sandvikenhus AB sent ska glömma.Pandemi, skyfall med översvämning, brand i hyreshus…

Efter pandemiåret 2020 hoppades vi alla att 2021 skulle bli annorlunda, men pandemin fortsatte ligga som ett tyngande täcke över hela verksamheten – precis som i hela samhället. Med våra omkring 4 000 lägenheter och 10 000 hyresgäster har våra medarbetare enormt många kundkontakter genom kundtjänst, nyckelutlämnare, bovärdar, tekniker, servicepersonal, boendekonsulenter och andra. Och vi vill ju verkligen träffa våra kunder!

Därför var det trist att behöva minska öppettiderna i kundtjänst rent fysiskt, även om vi blev mer flexibla i telefonkontakter och på den digitala arenan. Kvarterslokalerna har en viktig funktion i våra bostadsområden, men för att minska smittspridningen höll vi dem stängda större delen av året. Renoveringar och underhåll är en viktig del av vårt arbete och där satsade vi, i till exempel Nya bruket, på att göra de stora insatserna på tak och fasader för att undvika direkt kontakt med hyresgäster.

Kort sagt: vi anpassade oss efter situationen.

Jag som VD har många gånger det här året känt mig full av beundran för hur mina arbetskamrater just anpassat sig och hanterat hela den här utmanande perioden. Anpassning har verkligen varit ett nyckelord under året. Dag efter dag. Vecka efter vecka. Månad efter månad.

Resultatet av den kundundersökning vi genomförde påverkas förhoppningsvis även av att vi som bolag försöker ta ett samhällsansvar. Trots pandemin valde vi, som ett exempel på ansvaret, att anställa samma antal säsongsarbetare och även sommarjobbande ungdomar som tidigare år.

MÅNGA VACCINERADE SIG

En viktig insats, som vi uppmärksammats rejält för, var ett initiativ där vi kontaktade Region Gävleborg för att se hur vi kunde bidra till att fler vaccinerade sig mot covid-19. Det ledde till ett projekt med drop in-vaccination i tre av våra bostadsområden (Nya Bruket, Norrsätra och Björksätra) med fantastiskt resultat. Vi såg till att informera alla våra hyresgäster och ordnade lokaler för vaccination och de första veckorna vaccinerade sig över 500 hyresgäster där.

SAMORDNING I KONCERNEN

Vi är en viktig aktör i Sandvikens kommun. Därför känns det bra när vi bidrar till samordningseffekter inom kommunkoncernen. Vår larm- och passageenhet fick under året ett stort uppdrag att administrera det kommunala energibolagets elektroniska lås.

Under 2021 gjorde vi många investeringar i befintliga bostäder. Bland annat på Nya Bruket där en insats pågår för att området ska bibehålla sitt värde och utvecklas för kommande generation. Men vi tittade förstås även framåt.
Den ständiga planeringen av nya bostäder tog oss under sommaren till Storvik där vi planerar att bygga nytt. Vi genomförde ett välbesökt Öppet hus där besökarna både kunde få information och ge sina synpunkter. Det var på alla sätt väldigt lyckat.

REGN, BRAND – OCH KOMMUNIKATION

Vädrets makter fick många av oss Sandvikenbor att vakna en natt i augusti. Regnet vräkte ner och vi fick en del vattenskador i fastigheter men klarade oss generellt bättre än till exempel grannkommunen Gävle.

I november började det brinna på vinden i en fastighet i Norrsätra. Det kunde ha utvecklats till en stor katastrof. Nu gjorde Gästrike Räddningstjänst en fantastisk insats och när vi summerade hade sexton lägenheter rök- eller vattenskadats vilket självklart är olyckligt – men det kunde slutat betydligt värre.

Vid både översvämningen och branden såg vi att Sandvikenhus AB:s kommunikationsstruktur fungerar mycket effektivt. Det känns tryggt och bra. Vi fick snabbt ut information till våra hyresgäster vilket bidrog till att hela situationen kunde hanteras med allt från utrymning till evakueringslägenheter.

VIKTIGA GRANNAR

Året avslutades med en jullunch för våra viktiga borådsmedlemmar och frivilligvärdar. Pandemin har visat hur betydelsefullt det är med goda grannar och därför passade vi på att i samband med lunchen låta traditionen där vi utser Bästa grannen den här gången växa till att utse tre Bästa grannar.

Till sist vill jag sammanfatta året genom att säga att jag är mycket nöjd med det ekonomiska resultatet och att jag är så stolt över medarbetarna som verkligen hanterat alla det här exceptionella årets utmaningar på ett fantastiskt sätt. Det visar, återigen, att det är vi tillsammans som skapar Sandvikenhus AB!

Stefan Lundqvist
STEFAN LUNDQVIST, VD

Summering av 2021 (väsentliga händelser)

Coronapandemin fortsatte att påverka verksamheten under hela 2021. Hyresgästaktiviteter som till exempel familjedagar ställdes in. Kvarterslokaler hölls stängda men kunde öppna mot slutet av året. Ganska många utomhusaktiviteter har trots allt genomförts i bostadsområdena (utomhus) bland annat i samarbete med Fritidsbanken och Kul-trollen.

Sandvikenhus har följt de riktlinjer som myndigheter tagit fram för att minska smittspridning. Bland annat anpassades underhåll så att utomhusarbeten och tilläggsisolering av vindar prioriterades. Nödvändiga arbeten inne i lägenheterna har utförts när hyresgästen inte varit hemma eller varit i annat rum. På serviceboenden utfördes felavhjälpning i samråd med ansvariga för verksamheten. För Sandvikenhus har pandemin lett till större kunskap kring digitala möten och riskbedömningar vilket är positivt för framtiden.

För att möta efterfrågan på fler bostäder i Storvik startade en planering av nybyggnation. Sandvikenhus bjöd in till ”öppet hus” för att samla in synpunkter och önskemål. Ett hundratal personer lämnade sina svar på plats och ett femtiotal svarade digitalt via webformulär. De inkomna synpunkterna ligger till grund för den fortsatta planeringen.

Bolagets larm- och passagenhet fick under 2021 ett uppdrag av Sandviken Energi för att bland annat administrera deras elektroniska lås.

I augusti drabbades SandvikenhusAB , liksom övriga Gästrikland, av stora översvämningar på grund av regn. Det handlade mest om källare och gemensamma utrymmen men även en del vindar vattenskadades, vilket gjorde att reparationer och byten av tak blev nödvändig på flera platser.

Genom ett samarbete mellan Region Gävleborg, Sandvikens kommun och Sandvikenhus genomfördes drop invaccinationer mot covid-19 i Björksätra, Norrsätra och Nya Bruket under slutet av året. Utfallet blev mycket bra. Mer än 500 vaccinerade sig redan de första veckorna och satsningen väckte stort intresse i andra kommuner. Sandvikenhus AB bistod med lokaler och med att få ut informationen till hyresgästerna.

Den 2 november utbröt brand på vinden i ett höghus på Tallbacksvägen i Norrsätra. Ett antal hyresgäster fick evakueras. Sexton lägenheter blev rök- och vattenskadade.

Brandbesiktning har gjorts och renovering kommer att genomföras under 2022. Ingen utrangering har skett under året.

Inga anskaffningar av fastigheter har gjorts under året.

Mark har avyttrats. Det var kvarvarande del av tomtmark på Säljan 25:1-4.

I Norrsätra har ett garage rivits.

Den årliga lunchen där borådsmedlemmar och frivilligvärdar tackas för sina insatser genomfördes i december. I samband med lunchen korades Bästa grannen. Traditionen att utse Bästa grannen utökades i år till att utse tre Bästa grannar eftersom det varit extra viktigt att vara en bra granne under pandemin – vilket även märktes på ett större antal nomineringar än tidigare år.

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

Vår vision: Ett tryggare hem

VÅRA HYRESGÄSTER:

Livskvalitet och social trygghet

- Vi erbjuder attraktiva och trygga bostadsmiljöer.
- Vi ska leva upp till och överträffa hyresgästernas förväntningar.
- Vi för en aktiv dialog med våra hyresgäster och håller självklart vad vi lovar.
- Vi erbjuder trygghet genom boendeinflytande, delaktighet och inspirerande aktiviteter.

VÅRA MEDARBETARE:

Motivation, trygghet och engagemang

- Samverkan, delaktighet, trygga arbetsförhållanden och goda utvecklingsmöjligheter.
- Vi tar ansvar, egna initiativ och har ett kundorienterat arbetssätt.
- Vi har ett tydligt ledarskap och tydliga riktlinjer.

SAMHÄLLET:

Ett levande Sandviken

- Vi erbjuder attraktiva och trygga bostadsmiljöer.
- Vi ökar möjligheten att behålla inflyttad och rekryterad personal.
- Vi underlättar inflyttning och rekrytering till Sandviken med ett attraktivt boende.
- Vi har ett starkt samhällsengagemang.

RESURSANVÄNDNING:

God ekonomisk kontroll

- Ekonomisk trygghet för ägare, hyresgäster och medarbetare.
- Aktivt budgetarbete, god ekonomisk kontroll och uppföljning.
- Hög kostnadsmedvetenhet i hela organisationen.

Om oss

Sandvikenhus AB erbjuder attraktiva och trygga bostäder och lokaler med hög service. Vi utvecklar och förädlar lägenheter, bostadsområden och boendemiljöer. Vi planerar och projektleder, förvärvar och förvaltar fastigheter och mark. Därutöver ansvarar vi även för drift, skötsel och reparationer av Sandvikens kommuns fastigheter.

Våra hus har sett flera generationer Sandvikenbor växa upp, allt sedan företaget grundades 1962. När vi förändrar och bygger nytt, är det för att skapa ett levande Sandviken med attraktiva bostadsmiljöer i många år framåt. De bostäder vi förvaltar och planerar idag, ska fortfarande vara en del av ett attraktivt Sandviken om femtio eller hundra år.

Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag, vilket betyder att vi bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen och att vi har ett samhällsansvar. Det är viktigt för oss att vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun, vilket vi bland annat gör genom att samarbeta med olika företag, organisationer, föreningar och evenemang som arbetar för dessa frågor.

Sandvikenhus AB ingår i Sandvikens Stadshus AB där även Högbo Bruk AB, Sandviken Energi AB, Göransson Arena AB och Sandvikens Specialfastigheter AB ingår. Sandvikenhus AB har tre dotterbolag: Sandtjädern Holding AB, Sandviken Nyttofastigheter AB som hanterar alla specialfastigheter som exempelvis gruppbostäder och äldreboenden samt Knuten Fastigheter HB som Sandvikenhus AB äger till 99% och bara består av en fastighet i centrala Sandviken.

VÅR VISION

Vår vision är: Sandvikenhus – ett tryggare hem.

Den sammanfattar hur vi ser på vårt uppdrag idag och i framtiden. Visionen inspirerar och vägleder oss i alla beslut, stora som små.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kundanpassade bostäder och lokaler samt service till kunder inom Sandvikens kommun.

- Sandvikenhus erbjuder attraktiva bostäder och lokaler med hög service.
- Vi planerar och projektleder byggnationer samt förvärvar, förvaltar och försäljer fastigheter.
- Vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vår vision är att ge människor tryggare hem, det är ledstjärnan i vår gemensamma värdegrund. Värdegrunden ska främja gemenskapen och lagandan, motivera oss i vårt arbete, tydliggöra vad vi ska sträva efter och leda vårt arbete i rätt riktning. Ledordet i vår värdegrund som vi tillsammans arbetat fram är RAK: Respekt – Ansvar – Kommunikation.

- Vi ska lyssna, behandla alla lika, hjälpa kunden och varandra.
- Vi ska ta ansvar, åtgärda problem, utföra vårt arbete med kvalitet och vara goda representanter för företaget.
- Vi ska fråga, informera, vara tydliga och ge återkoppling.

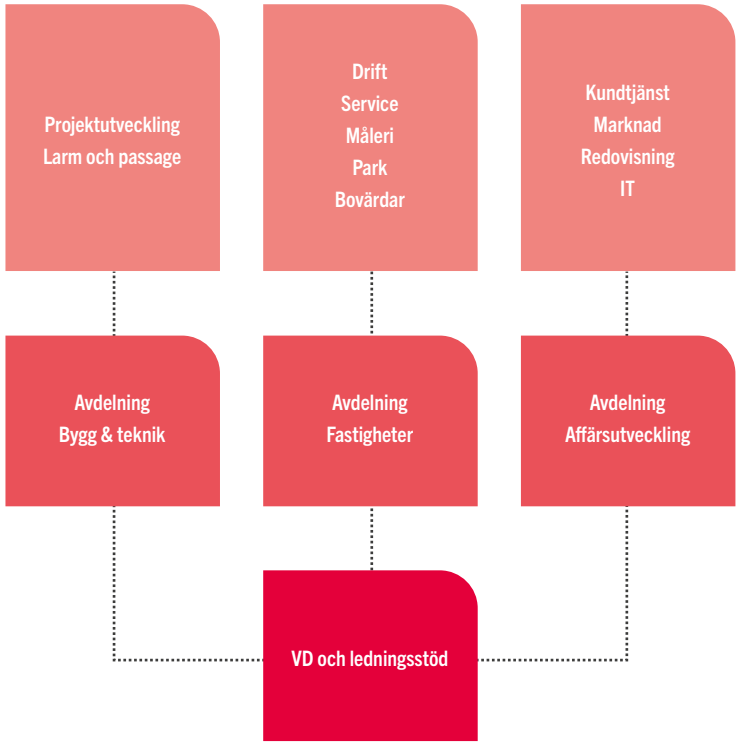
VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Sandvikenhus AB skall:

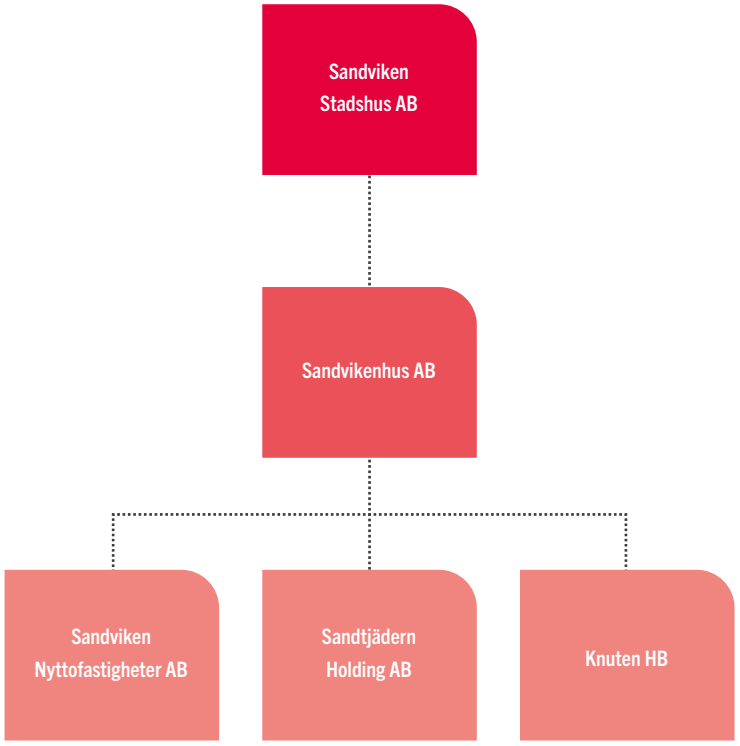
- svara för en bostadspolitik vilande på sociala grunder i kombination med långsiktiga och affärsmässiga grunder,
- svara för förvaltning, produktion och utveckling av lägenheter, lokaler och bostadsområden med beaktande av miljö- och kretsloppsaspekter,
- på affärsmässiga grunder bidra med lägenheter som anvisas för kommuninvånare som av sociala och/eller medicinska skäl ej kan erbjudas bostad på annat sätt,
- på affärsmässiga grunder bygga och förmedla bostäder för särskilda behov, tex gruppbostäder,
- medverka till att det i bostadsområden där bolaget har verksamhet skapas social gemenskap och integration,
- i sin verksamhet vara vägledande vad avser miljöfrågor och medverka till att verksamheten kretsloppsanpassas,
- fullgöra sina åtaganden gentemot hyresgästerna med hög leveranskvalitet och servicenivå så att bolaget är ett tryggt och långsiktigt alternativ inkluderande brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder,
- fullgöra sina åtaganden på så sätt att bolaget säkerställer en långsiktig konkurrenskraft,
- ha en ekonomi som medger utveckling av bolagets verksamhet utan ägartillskott,
- i sin verksamhetsutveckling tillvarata informationsteknikens möjligheter att bidra till högre kvalitet i boendet samt möjliggöra för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde,
- arbeta för att den totala hyresnivån inte överstiger medelnivån för jämförbara företag inom Sveriges Allmännytta,
- medverka till att utveckla Sandvikens kommun till en attraktiv kommun vad avser boende, utbildning, näringsliv och livskvalitet,
- en gång per år genomföra en information till kommunfullmäktige rörande ekonomi och verksamhet samt viktiga händelser för bolaget,
- i sin verksamhetsutveckling alltid beakta samordningsmöjligheter med andra bolag och övriga enheter i kommunförvaltningen,
- främja boendemiljöer i dialog med boende och andra intressenter.

Så här är vi organiserade

ORGANISATION



KONCERNSTRUKTUR



Vår styrelse

Andreas Broström, ledamot

Jan Hedvall, vice ordförande

Kent Karlsson, ledamot

Rolf Jägare, ledamot

Hans Olsson, ledamot

Lena Åman, ordförande

Nils-Erik Svensson, ledamot

PERSONAL-REPRESENTANTER

Anette Engstrand
Leif Jonsson

Ersättare

Ayysha Badra
Fredric Bergstedt
Ida Andersson
Monica Lundström
Birgitta Brannestål
Sawsan Hatem
Viktor Prim

Hyrorna höjdes med

1,85 %

3 nya elbilar

UTHYRNINGSGRAD

99 procent

32 säsongs-anställda

Varav 18 utlandsfödda, vilket bidrar till ett mer integrerat och inkluderande samhälle. Och finare utemiljö!

50 sommar-jobbare

1 500 besökare

lånade leksaker, utrustning & spel från **Fritidsbanksbussen.**

MEDARBETARE

117 män

53 kvinnor

Årsmedeltal (heltid)

Ärenden i kundtjänst under 2021

7 380 besökare

36 434 telefon-samtal

4 166 mejl

7 758 webbärenden

HÅLLBARHETSRAPPORT

Social hållbarhet

Social hållbarhet innebär att Sandvikenhus verkar för att människor får leva i fungerande och trygga miljöer. En viktig faktor för social hållbarhet handlar om att skapa bra bostäder för alla i väl integrerade, inkluderande och trygga samhällen. Sandvikenhus arbetar för detta i både stort och smått.

ETT INITIATIV FÖR AKTIVITET, GLÄDJE OCH RÖRELSE

Fritidsbankens buss fortsatte att rulla i bostadsområdena Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket. Satsningen förändrades under 2021 med ett lite annat upplägg. Nu var man en hel vecka per område och roterade. Antalet besök ökade rejält, från 1 300 till 1 500 innan sommaren var slut.

Även Kulturskolan och föreningar deltog med aktiviteter ur sina program. Bland annat uppskattades att testa olika idrotter med kunniga ledare från föreningarna. Kul-trollen från Kulturskolan var som tidigare ett populärt inslag för de yngsta.

BRA SAMARBETE MED FÖRENINGAR

Sandvikenhus har ett gott samarbete med föreningar i Sandviken och har även under sommaren 2021 genomfört en mängd utomhusaktiviteter för att främja rörelse, samverkan och trygghet. Nytt för sommaren 2021 var att Rapatac som Sandvikenhus samarbetar med, var ute i bostadsområden med olika aktitiveter.

Is för skridskoåkning spolades i Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket.

Hyresgästerna har erbjudits friplatser till bland annat fotbolls- och bandyskola och ridläger. De har också kunnat prova exempelvis basket och längdskidåkning.

Nattfotbollen fortsätter vara en populär aktivitet.

BOENDEINFLYTANDE

För Sandvikenhus är hyresgästernas rätt att tycka och tänka om sitt boende en hållbarhetsfråga. Därför har det under året i så stor utsträckning som möjligt fortsatt anordnats kvartersvandringar och borådsmöten utomhus. En utökad kvartersvandring genomfördes i Norrsätra. Som ett test bjöds fler samhällsaktörer in, både för att kunna ge information och för att få nya synvinklar på saker. Bland annat bjöds Räddningstjänsten, Polisen, Länsförsäkringar, Hyresgästföreningen och olika representanter från Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning in och vandrade tillsammans med hyresgästerna.

SOMMARJOBBSPLATSER SOM VANLIGT – MEN MED EN NYHET

För första gången anställdes två aktivitetsledare som sommarjobbare i Norrsätra. Det fungerade bra och gav mersmak. Trots rådande pandemi erbjöds ändå lika många sommarjobbsplatser som tidigare år.

En anpassning gjordes för att coronasäkra genom att bland annat ersätta sommarjobbsmässan med digital ansökan. Det mesta av arbetet skedde utomhus.

50 ungdomar sommarjobbade hos oss. 32 personer har haft säsongsanställning. Av dessa är mer än hälften (18 personer) utlandsfödda vilket bidrar till ett integrerat och inkluderande samhälle.

ÖKAD SOCIAL INKLUDERING PÅ NYA BRUKET

Ett stort och långvarigt projekt, Ökad social inkludering på Nya bruket, drog igång 2021. Projektet syftar till att motverka utanförskap, bidra till en positiv samhällsutveckling, vitalisera föreningslivet och öka inkludering och sammanhållning i Sandvikens kommun. Detta sker genom utvecklad samverkan mellan Sandvikens kommun, Göranssonska stiftelserna och föreningslivet. Sandvikenhus är en av aktörerna tillsammans med flera kommunala verksamheter som förskola, skola, socialtjänst, polis, Högskolan i Gävle och flera organisationer från civilsamhället.

Bland annat har lyckade tjejträffar dragits igång under året, liksom träffar för vuxna som söker praktikplatser och jobb.

Högskolan i Gävle följeforskar samtidigt som projektet pågår. Det innebär att en forskare samverkar med projektgruppen och bidrar med tankar och reflektioner.

TRYGGHET I FOKUS

Trygghet i sin bostad och i sitt bostadsområde är en fråga som Sandvikenhus arbetar strategiskt och kontinuerligt med. Under 2021 har ett samarbete mellan kommunen, Sandvikenhus och Polisen (Effektiv samverkan för trygghet) fördjupats ytterligare tillsammans med fler aktörer.

KVARTERSLOKALERNA ÖPPNADE IGEN

Pandemin gjorde att kvarterslokalerna tvingades stänga men under hösten 2021 öppnade de igen. Vid sidan av de boende har många föreningar som bedriver verksamhet i området fått låna lokaler gratis. Svenska kyrkan hade kafé både i Norrsätra och på Nya Bruket under hösten.

BOLAGET OCH MEDARBETAREN

Arbetsmiljö och hälsa

Sandvikenhus har nolltolerans mot trakasserier och kränkande särbehandling. Samtliga medarbetare ska behandlas jämlikt och med respekt. Arbetsmiljön på Sandvikenhus ska inte utsätta medarbetarna för ohälsa eller olycksfall och arbetsförhållandena ska anpassas till medarbetarnas olika förutsättningar i fysiskt, socialt och organisatoriskt avseende. Medarbetaren ska ges möjlighet till delaktighet och inflytande i utformningen av sin egen arbetssituation samt i alla förändrings- och utvecklingsarbeten som berör den egna arbetsplatsen.

En kommun fri från våld

Sandvikenhus är med i satsningen En kommun fri från våld. Det är ett våldspreventionsprojekt som genomförs för att jobba fram en modell för hur Sandviken ska bli en kommun fri från våld. Detta sker i ett samarbete över förvaltningsgränser och gäller internt inom till exempel Sandvikenhus och även ut mot medborgarna. Under 2021 drog arbetet igång och internt togs frågor om våld upp på till exempel arbetsplatsträffar och i medarbetarsamtal.

Värdegrund

Sandvikenhus har en framtagen och väl förankrad värdegrund, RAK. Tre bokstäver som står för Respekt, Ansvar och Kommunikation. Det innebär i korthet att lyssna, behandla alla lika samt att hjälpa kunden och varandra.

Pulsmätning gav förbättrat resultat

Som en uppföljning på medarbetarenkäten 2020 gjordes en Pulsmätning i november 2021. Detta för att se hur arbetet kring åtta frågeställningar, där vi hade lite sämre resultat, har gått. Resultaten hade glädjande gått upp. Vid medarbetarundersökningen var totalindex 68 (företagets mål var 74) men vid Pulsmätningen var index 76. Detta indikerar att olika aktiviteter och handlingsplaner haft effekt.

Information till medarbetare

Intranätet är huvudsaklig informationskanal men information lämnas även vid exempelvis arbetsplatsträffar och medarbetarfrukostar. Frukostarna ordnas vanligen två gånger per år, men har varit inställda under Coronapandemin. Information från VD som tidigare gjorts skriftligt har under 2021 kommunicerats ut via enkla filmer.

Bra jobbat

Under rubriken Bra jobbat på vårt intranät fortsätter vi lyfta fram bra saker som medarbetare gjort. Både chefer och andra medarbetare får skicka in för publicering när någon kollega eller enhet gjort något extra bra.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet innebär att Sandvikenhus verkar för att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras. Detta sker vid nybyggnationer men även genom att utveckla bostäder och fastigheter som redan finns. När vi bygger nytt ligger fokus på miljö och energi och vid ombyggnation ser vi över möjligheten att energioptimera. Hållbarhetsperspektivet finns alltid med i vår projektering och Sandvikenhus arbetar kontinuerligt med frågan på alla plan.

FORTSATT FRAMGÅNG MED VATTENBESPARING

Vattenbesparingsprojektet fortsatte under 2021. Det som började året innan som pilotprojekt i två mindre områden utökades. I början av 2021 drog projektet igång på Kanalgränd och på hösten i Storvik. De boende fick då duschtimglas med syftet att göra dem uppmärksamma på hur länge de duschar och även exempel på fler sätt att spara vatten. Det gav fina resultat redan från start trots att projektet genomförts under pandemin då många varit hemma från jobb och skolor.

BILPARKEN MER MILJÖVÄNLIG

Arbetet med att göra Sandvikenhus fordonspark miljövänligare fortsatte under 2021. Tre nya elbilar ersatte bensinbilar som behövde bytas. Fordonsparken består nu av 7 elbilar, 2 vätgasbilar, 25 bensinbilar och 38 HVO-bilar.

KRAV PÅ LEVERANTÖR

Inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ finns fokusområdet ”Krav på leverantörer”. Sandvikenhus är drivande i det arbetet. Tillsammans med de andra kommunala bolagen och förvaltningarna har det tagits fram en checklista som på ett systematiskt sätt ställer miljö- och klimatkrav på leverantörer.

VINDAR KAN BLI LÄGENHETER

Under 2021 fortsatte arbetet med att hitta lokaler/ytor i fastigheterna som går att ställa om till bostäder. Tidigare har bland annat torkrum och tvättstugor byggts om. Under 2021 fokuserades på vindar. Att ta hand om och förvalta de ytor som finns är hållbart.

ISOLERING AV VINDAR

I framförallt Järbo och Storvik gjordes under 2021 en insats med att tilläggsisolera vindar. Ett arbete som gick att genomföra trots pandemin och fortsätter framåt.

SATSNING PÅ PALLKRAGAR

Sommaren 2021 märktes ett generellt ökat intresse för pallkrageodling. Det har funnits en tid i Norrsätra där de varit väldigt populära. Även i Järbo, Storvik, Årsunda och på Nya Bruket märks det ökande intresset.

STORT INTRESSE FÖR LASTCYKEL

I ett kommunprojekt söktes testfamiljer som under juli-oktober skulle få låna varsin lastcykel. Testet ingick i ett projekt som drivs av Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning. Syftet är att minska bilåkandet. Många anmälde sitt intresse och en familj bland våra hyresgäster blev utvald att delta. Utvärderingen visade att det var svårt att förvara lastcykeln. En insikt som Sandvikenhus tar med sig.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innebär att skapa förutsättningar för att Sandvikenhus ska kunna göra satsningar på social och ekologisk hållbarhet. Ekonomin i bolaget styrs bland annat av de hyresintäkter som kommer in varje år. Ekonomisk hållbarhet ska även göra det möjligt både att bygga nya bostäder, att underhålla och renovera de befintliga och att skapa en trygg boendemiljö.

ANSVARSFULL FÖRVALTNING

Sandvikenhus arbete baseras på affärsmässighet och ekonomisk hållbarhet samtidigt som det även ingår i uppdraget att ta ett socialt och ekologiskt ansvar. God lönsamhet är en förutsättning för att kunna genomföra ny- och ombyggnation som ska leda till attraktiva bostäder och trygga bostadsområden.

UTHYRNINGSREGLER

Under 2021 infördes nya uthyrningsregler för att bland annat underlätta och skynda på processen från att man lämnar intresse för en lägenhet till att man skriver kontrakt. Det finns också krav på att man minst en gång

per år ska gå in på Mina sidor och göra någon aktivitet. Bilden av hur många som står i bostadskö och vad de söker blir mer korrekt. Förändringen innebar att omkring 3 500 försvann ur kön under året.

Idag står cirka 20 000 i bostadskön.

SUCCÉ FÖR BODIREKT

En av förändringarna i de nya uthyrningsregler som trädde i kraft den 1 januari var att BoDirekt infördes. Det innebär att den som första anmäler intresse får lägenheten - men måste kunna ta över kontraktet direkt när lägenheten blir ledig. Sandvikenhus grundkrav måste vara uppfyllda, till exempel får man inte ha några skulder. BoDirekt ökar chansen att snabbt få en lägenhet även om man inte har så många köpoäng.

Ett 40-tal BoDirekt-lägenheter har hyrts ut under året.

99,1 PROCENT UTHYRT

Ett antal lägenheter i beståndet är för närvarande inte uthyrningsbara, på grund av pågående renovering och liknande. Uthyrningsgraden var ändå hög vid årets slut, 99,1 procent.

REPRESENTATIONSPOLICY

Sandvikenhus är en offentligt ägd organisation vilket ställer höga krav på god etik och ett i alla delar ansvarsfullt brukande av resurser. I bolagets representationspolicy regleras både extern och intern representation.

INKÖP

Sandvikenhus är skyldiga att följa lagen om offentlig upphandling (LOU) och ska genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Inköpspolicyn gäller för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Genom att följa policyn främjas en god affärsetik som gör Sandvikenhus till en trovärdig aktör på både den offentliga och privata marknaden. Alla möjligheter till samordning, såväl inom bolaget som inom kommunkoncernen och utom kommunen, ska tillvaratas.

EL-, VATTEN- OCH VÄRMEFÖRBRUKNING

Elförbrukningen 2021 var i princip oförändrad jämfört med året innan. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 3,4 procent. Vattenförbrukningen minskade med 3,9 procent 2021 jämfört med 2020 – trots att fler var hemma på grund av pandemin.

Den minskade fjärrvärmeförbrukningen är ett resultat av det pågående arbetet med att sänka övertemperaturer i våra lägenheter.

HYRESFÖRHANDLING

Hyran förhandlas fram med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet. 2021 års hyror blev klara i januari och innebar att hyran för lägenheter höjdes med 1,85 procent.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

I bolagsordningen §3 framgår att Sandvikenhus AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sandvikens kommun efter behov förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla 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, Jan Hedvall, vice ordförande, Nils-Erik Svensson, Rolf Jägare, Hans Olsson, Andreas Broström och Kent Karlsson

Ersättare

Fredric Bergstedt, Sawsan Hatem, Viktor Prim, Ida Andersson, Monica Lundström, Ayysha Badra och Birgitta Brannestål

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Wictoria Ingvarsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Jan Hiller och Per-Johan Emtell

Ersättare

Margareta Lindblad

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit nio 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 tre dotterbolag: Sandviken Nyttofastigheter AB och Sandtjädern Holding AB som ägs till 100% samt Knuten Fastigheter HB som ägs till 99%. Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning.

ORGANISATION

Sandvikenhus AB var organiserat i tre avdelningar och ett ledningsstöd. Dessa avdelningar var Fastigheter, Affärsutveckling och Bygg och Teknik. Under fastighetsavdelningen finns alla medarbetare som arbetar med bolagets fastigheter, såsom bovärdar, reparatörer, målare samt drift och parkeneheterna. I affärsutveckling finns kundtjänst, marknad, redovisning och IT. Bygg och Teknikavdelningen ansvarar för byggprojekt, såväl egna som kommunens samt larm och passage.

VD, CFO, chefer för avdelningarna samt fackliga representanter utgör bolagets ledningsgrupp.

Företaget har sitt säte i Sandviken.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport för året har upprättats.

UPPDRAG KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET

Per den 1 januari 2001 överlämnade Sandvikens Kommun viss kommunalteknisk verksamhet till Sandvikenhus AB. Överlämnade uppgifter är drift, skötsel och reparationer av kommunens fastigheter och förhyrda bostäder och lokaler. Skötsel och underhåll av parker inklusive gång- och cykelvägar, parkmark, grönytor och träd i gatumark, lekplatser mm. Skötsel och underhåll av broar i parkanläggningar och på övrig mark. Övriga överlämnade uppgifter är projektledning av kommunala fastighetsinvesteringar. Därutöver ansvarar Sandvikenhus AB för kommunens hantering av trygghetslarm och bokning av idrottslokaler. Dessa två uppdrag överlämnades 2015 respektive 2020.

Resultat av kommunalteknisk verksamhet var 0 Tkr (0 Tkr).

EKONOMI

EKONOMISK UTVECKLING ÅREN 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	326 428	326 804	342 814	321 942	325 799
Resultat efter finansiella poster	33 217	28 174	22 832	26 009	27 868
Driftnetto	112 890	114 966	111 865	101 394	106 259
Uthyrningsgrad % snitt under året	99,2	99,2	99,1	98,1	98,4
Nettoomsättning kronor per kvm	1 119	1 118	1 271	1 198	1 217
Driftnetto på bokf.värde fgh %	9,0	8,4	8,5	7,0	7,3
Balansomslutning	1 502 477	1 567 596	1 561 628	1 611 671	1 585 582,3
Soliditet (%)	31,4	31,7	43,1	37,9	40
Avkastning på totalt kap. (%)	3,5	2,9	12,9	2,4	2,5
Avkastning på eget kap. (%)	7,0	5,7	21,7	4,3	4,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,5	2,6	2,4	3,0	3,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.
Balansomslutning, Soliditet, Avkastning på totalt kapital, Avkastning på eget kapital och räntetäckningsgrad avser hela Sandvikenhus AB, övriga nyckeltal avser endast kärnverksamheten.

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 27 868 Tkr (26 009 Tkr).

Efterfrågan på bostäder har ökat under året. Uthyrningsgraden steg successivt och blev därför, som ett genomsnitt, bättre än budget. Slitaget på våra lägenheter och i våra byggnader är högt och fortsätter att stiga. Trenden med ökade kostnader för reparationer håller i sig. Omfattningen av vattenskador följer samma trend och blev återigen större än året innan. Totalt sett har våra driftkostnader för året varit något högre än vad som budgeterats, dock med stora skillnader mellan olika typer av kostnader. Slitage och vattenskador har kostat mer än planerat. Som helhet har kostnader för externt köpta tjänster inom fastighetsskötsel och reparationer blivit högre än budget. Kostnader för uppvärmning har under året varit lägre, och även de typer av kostnader som har att göra med utbildning och kurser för personalen. På grund av pandemin har bolaget fått modifiera innehållet i de stamrustprogram som drivits. De arbeten som inte kunnat utföras i lägenheterna under pandemin kommer att utföras när det är möjligt.

Nettoomsättningen var 325 799 Tkr (321 942 Tkr). Driftnettot var 106 464 Tkr (101 394 Tkr) och motsvarar 7,3% (7,0%) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgick till 40,0 % (37,9 %). Sandvikenhus har under året investerat 65 100 Tkr (123 853 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Bolaget har under året lånat upp 200 000 Tkr och amorterat 255 000 Tkr. För 2021 har en marknadsmässig värdering gjorts. Värden per 2021-12-31 har beräknats för samtliga fastigheter. Inga nedskrivningsbehov förelåg.

ANVÄNDANDE AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital enligt nedan.

	KONCERN		
	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000	571 464	616 464
Erhållna aktieägartillskott		14 400	14 400
Årets resultat		13 428	13 428
Belopp vid årets utgång	**45 000**	**599 292**	**644 292**

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

	MODERBOLAG			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000	268 011	278 010	591 021
Erhållna aktieägartillskott			14 400	14 400
Årets resultat			3 999	3 999
Belopp vid årets utgång	**45 000**	**268 011**	**296 409**	**609 420**

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL I MODERBOLAGET (kr)	
Balanserade vinstmedel	292 409 367
Årets vinst	3 998 510
Totalt	**296 407 877**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
I ny räkning överförs	296 407 877

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Sandvikenhus AB har genom att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ valt att satsa på en grönare framtid. Det ställer företaget inför stora utmaningar, både resursmässigt och med ökad målstyrning. Det är en nödvändig omställning, med målsättningen att Sandvikenhus AB ska vara ett fossilfritt bolag år 2030.

Det innebär att ännu högre krav kommer att ställas på leverantörer och på att upphandlingar av tjänster och produkter överensstämmer med definierade målsättningar. Det blir samtidigt allt viktigare att bidra till att göra hyresgästerna mer klimat- och kostnadsmedvetna och uppmuntra dem att göra smarta val som är bra både för dem själva och för miljön.

Merparten av bostäderna byggdes under 1960- och 70-talen och kräver översyn. På Nya Bruket pågår renoveringen etappvis och fortgår under många år framöver. Det är ett homogent område som kräver en sammanhållen renovering, inkluderande både gårdar, trapphus och yttre åtgärder. Det är därmed också en mycket kostsam renovering. Sandvikenhus AB befinner sig i en ekonomiskt tung investeringsfas och har, utöver renoveringen av Nya Bruket, även löpande renoveringar av övrigt bestånd samt nyproduktion att förhålla sig till. Bolagets ekonomi hänger nära ihop med volymen på investeringar, ränteläget och hur hyresintäkterna utvecklas. Resultaten på de årliga hyresförhandlingarna kommer även i fortsättningen att förbli helt centrala för hur Sandvikenhus AB balanserar ekonomin framåt i tiden.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÖRELSENS INTÄKTER	**Not**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2	522 536	543 879	490 139	510 200
Aktiverat arbete för egen räkning		1 862	3 051	1 862	3 051
Övriga rörelseintäkter	3	6 610	6 395	6 569	6 393
Summa intäkter	4	**531 008**	**553 325**	**498 570**	**519 644**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader	5,22	-274 283	-287 783	-261 067	-277 808
Övriga externa kostnader	6, 7	-40 419	-48 375	-40 102	-48 074
Personalkostnader	8	-98 586	-98 483	-98 586	-98 483
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-68 559	-65 338	-59 557	-56 860
Övriga rörelsekostnader	10	-185	0	0	0
	4	**-482 032**	**-499 979**	**-459 312**	**-481 225**
Rörelseresultat		**48 976**	**53 346**	**39 258**	**38 419**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		150	224	150	224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	352	350	352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 364	-15 480	-11 890	-12 985
		-13 864	-14 904	-11 390	-12 409
Resultat efter finansiella poster		**35 112**	**38 442**	**27 868**	**26 010**
Bokslutsdispositioner	23			-22 900	-1 000
Koncernbidrag		-18 100	0	0	0
Resultat före skatt		**17 012**	**38 442**	**4 968**	**25 010**
Skatt på årets resultat	12	-3 584	-8 142	-3 714	-4 215
Uppskjuten skatt		0	0	2 745	-1 027
Årets resultat		**13 428**	**30 300**	**3 999**	**19 768**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2021-12-31	KONCERNEN 2020-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	1 697 694	1 693 250	1 448 764	1 443 151
Inventarier, verktyg och installationer	14	18 044	21 881	18 044	21 881
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	0	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 715 738**	**1 715 131**	**1 466 808**	**1 465 032**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	24	0	0	62 366	62 670
Fordringar hos koncernföretag	16	5 500	5 500	5 500	5 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		52	52	52	52
Andra långfristiga fordringar		617	727	617	727
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 169**	**6 279**	**68 535**	**68 949**
Summa anläggningstillgångar		**1 721 907**	**1 721 410**	**1 535 343**	**1 533 981**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		116	790	40	666
Fordringar hos kommunen och kommunkoncernen		0	0	12 132	18 153
Fordringar hos koncernföretag		12 199	18 184	16 346	5 949
Aktuella skattefordringar		907	0	871	0
Övriga fordringar		3 452	2 914	3 364	2 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 046	1 635	1 867	1 627
Summa kortfristiga fordringar		**18 720**	**23 523**	**34 620**	**28 908**
Koncernkonto Sandvikens Kommun		0	0	15 600	48 763
Kassa och bank	18	54 878	89 632	**19**	**19**
Summa omsättningstillgångar		**73 598**	**113 155**	**50 239**	**77 690**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 795 505**	**1 834 565**	**1 585 582**	**1 611 671**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2021-12-31	KONCERNEN 2020-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital (moderbolaget)					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		–	–	45 000	45 000
Reservfond		–	–	268 011	268 011
		–	–	**313 011**	**313 011**
Fritt eget kapital	25				
Balanserad vinst/förlust		0	0	292 409	258 242
Årets resultat		0	0	3 999	19 768
		0	**0**	**296 408**	**278 010**
Summa eget kapital		**0**	**0**	**609 419**	**591 021**
Eget kapital (koncernen)					
Aktiekapital		45 000	45 000	–	–
Annat eget kapital inklusive årets resultat		599 291	571 464	–	–
Summa eget kapital		**644 291**	**616 464**	–	–
Obeskattade reserver	26		**0**	**31 000**	**26 200**
Avsättningar	19				
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		83	219	83	219
Uppskjuten skatteskuld		34 823	36 141	26 358	29 103
Summa avsättningar		**34 906**	**36 360**	**26 441**	**29 322**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	0	40 000	0	40 000
Skulder till Sandvikens kommun	27	775 000	660 000	600 000	500 000
Skulder till koncernföretag		60 000	70 000	60 000	70 000
Övriga skulder		6 251	6 251	0	0
Summa långfristiga skulder		**841 251**	**776 251**	**660 000**	**610 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		40 000	105 000	40 000	105 000
Leverantörsskulder		25 259	22 767	24 452	21 002
Skulder till kommunen och kommunkoncernen	20	145 421	216 757	110 922	163 390
Skulder till koncernföretag		22 953	15 884	42 537	21 966
Aktuella skatteskulder		9	2 386	0	1 511
Övriga skulder		8 112	9 908	7 948	9 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	33 303	32 788	32 863	32 388
Summa kortfristiga skulder		**275 057**	**405 490**	**258 722**	**355 128**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 795 505**	**1 834 565**	**1 585 582**	**1 611 671**

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Rörelseresultat		48 976	53 346	39 258	38 418
Justering för avskrivningar		68 559	65 338	59 557	56 085
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-136	-1 116	-136	-1 116
Erhållen ränta		369	352	369	352
Erhållna utdelningar		131	224	131	224
Erlagd ränta		-14 364	-15 480	-11 890	-12 985
Betald inkomstskatt		-8 186	-7 644	-6 096	-5 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**95 349**	**95 020**	**81 193**	**75 216**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kundfordringar		673	-305	626	-191
Förändring av kortfristiga fordringar		5 036	20 303	-5 467	26 211
Förändring leverantörsskulder		2 492	-8 815	3 450	-10 229
Förändring av kortfristiga skulder		-65 438	13 443	-33 235	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**38 112**	**119 646**	**46 567**	**91 134**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-73 117	-134 828	-65 100	-123 852
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 951	1 012	3 766	2 137
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	424
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	236	304	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-69 166**	**-133 580**	**-61 030**	**-121 291**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån		65 000	135 000	50 000	100 000
Amortering av lån		-65 000	-85 000	-65 000	-50 000
Erhållna aktieägartillskott		14 400	0	14 400	0
Utbetald utdelning		0	-10 000	0	-10 000
Lämnat koncernbidrag		-18 100	0	-18 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 700**	**40 000**	**-18 700**	**40 000**
Årets kassaflöde		**-34 754**	**26 066**	**-33 163**	**9 843**
Likvida medel vid årets början		**89 632**	**63 566**	**48 782**	**38 939**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18	**54 878**	**89 632**	**15 619**	**48 782**

Noter

(Tkr)

NOT 1 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. 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.

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	Nyttjandeperios, år
Mark (inköp av mark)	Oändlig
Markanläggning	20
Stomme, grund, innerväggar	80
Yttertak, fasad, fönster	40
Ventilation, värme, VA-ledningssystem	50
Stammar (badrum)	40
Installationer Maskindel (Vent, kyla, hiss)	25
Installationer (Larm, passage, brand)	10
Installationer (Data, bredband)	5
Inre ytskikt, vitvaror	10
Hyresgästanpassningar	Kontraktets tid
Restpost < 10%	50

Inventarier	Nyttjandeperios, 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

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och koncernen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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

Koncernen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt 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 säkringsredovisningen

Finsiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, i form av ränteswappar. Koncernen 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 räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som koncernen 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 redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktions-

kostnader. 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 resultaträknings posten 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.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar 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 koncernen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Driftsnetto

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

Uthyrningsgrad

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

Nettoomsättning per kvadratmeter, 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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Fördelning	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Bostäder	298 932	289 252	284 671	275 300
Lokaler, garage, bilplatser	45 330	44 964	20 429	20 152
Övrigt	8 162	8 005	8 048	7 894
Hyresbortfall	-8 912	-8 945	-7 450	-7 523
Underhållsrabatt	-3 099	-3 057	-3 099	-3 057
Övriga rabatter	-241	-236	-240	-236
Övriga förvaltningsintäkter	19 169	25 886	24 585	29 660
Kommunaltekniska lokaler	89 401	88 124	89 401	88 124
Blockhyror	760	777	760	777
Kommun investeringar	73 034	99 109	73 034	99 109
	522 536	**543 879**	**490 139**	**510 200**

Varav nettoomsättning

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	302 358	292 527	0	2
Övriga förvaltningsintäkter	23 441	28 345	1 145	1 316
Kommunaltekniska lokaler			89 401	88 124
Blockhyror			760	777
Kommuninvesteringar	0	1 070	73 034	98 039
	325 799	**321 942**	**164 340**	**188 258**

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Återvunna fordringar	387	467	386	467
Vinst avyttring byggnader & mark	286	675	286	675
Vinst maskiner & inventarier	0	337	0	337
Bidrag statliga	1 156	820	1 116	818
Bidrag kommunala	54	0	54	0
Bidrag personal	2 303	4 069	2 303	4 069
Övriga ersättningar	2 424	27	2 424	27
	6 610	**6 395**	**6 569**	**6 393**

NOT 4 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Försäljning				
Sandvikens Kommun	215 944	207 372	183 645	207 372
Sandviken Energi AB	6 602	11 031	2 805	11 031
Sandviken Energi Elnät AB	1 977	324	1 977	324
Sandviken Energi Vatten AB	39	988	39	988
Göransson Arena AB	224	161	224	161
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	4 495	6 186	4 495
Övriga	506	21	533	21
Knuten HB	0	0	12	8
	225 291	**224 392**	**195 420**	**224 400**

Forts. Not 4

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Inköp	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Sandvikens Kommun	-18 026	-13 994	-15 405	-13 994
Sandviken Energi AB	-54 199	-51 761	-50 413	-51 761
Sandviken Energi Elnät AB	-8 069	-7 287	-7 367	-7 287
Sandviken Energi Vatten AB	-20 727	-21 381	-19 961	-21 381
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	-733	-697	-733
Övriga	-14 936	-13 775	-13 782	-13 775
Knuten HB	0	0	-268	-243
Summor	**-115 956**	**-108 931**	**-107 892**	**-109 174**

Ovan anges årets försäljning till och inköp från kommunkoncernföretag och koncernföretag. Sandvikenhuskoncernen ägs till 100% av Sandviken Stadshus AB som upprättar koncernredovisning.

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Material	-9 192	-8 566	-8 525	-8 114
Tjänster	-60 369	-51 678	-57 124	-50 883
Taxebundna kostnader	-62 640	-65 200	-57 685	-60 725
Uppvärmning	-62 765	-57 228	-59 016	-53 449
Arrenden	-436	-281	-435	-281
Fastighetsskatt	-5 847	-5 721	-5 248	-5 247
Kommuninvesteringar	-73 034	-99 109	-73 034	-99 109
	-274 283	**-287 783**	**-261 067**	**-277 808**

NOT 6 LEASING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förfaller till betalning inom 1 år	-413	-489	-413	-489
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-1 407	-1 630	-1 407	-1 630
Förfaller till betalning senare än 5 år	-326	-407	-326	-407
	-2 146	**-2 526**	**-2 146**	**-2 526**

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

Under året kostnadsförda leasingavgifter	-82	-100	-1 185	-1 181
Utgående redovisat värde	**-82**	**-100**	**-1 185**	**-1 181**

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

NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
I övriga externa kostnader ingår kostnader för arvode avseende Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utförda				
Årliga revisionsuppdrag	-142	-150	-100	-120
Andra revisionsnära tjänster	-500	-577	-349	-465
Biträde till lekmannarevisioner	-65	-5	-65	-5
	-707	**-732**	**-514**	**-590**

NOT 8 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SJUKFRÅNVARO

	MODERBOLAGET	
ANTAL ANSTÄLLDA	**2021**	**2020**
Årsmedeltal, heltid	170	176
varav män	117	118
varav kvinnor	53	58
Styrelseledamöter	7	7
varav män	6	6
varav kvinnor	1	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	5
varav män	4	4
varav kvinnor	1	1

Inga anställda finns i dotterbolagen Sandviken Nyttofastigheter AB, Knuten Fastigheter HB och Sandtjädern Holding AB.

	MODERBOLAGET	
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	**2021**	**2020**
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 604	-1 598
Sociala kostnader	-504	-502
Pensionskostnader	-453	-488
Summa styrelse och VD	**-2 561**	**-2 588**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-62 580	-63 502
Sociala kostnader	-19 177	-18 967
Pensionskostnader	-5 705	-4 997
Summa övriga anställda	**-87 462**	**-87 466**

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.

Forts. not 8

	MODERBOLAGET	
SJUKFRÅNVARO	**2021**	**2020**
Total sjukfrånvaro	**6,10**	**6,60**
Långtidssjukfrånvaro	1,50	2,00
Sjukfrånvaro för män	7,00	1,70
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,00	5,00

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Byggnader	-53 751	-50 750	-45 109	-42 514
Markanläggningar	-8 652	-7 836	-8 292	-7 594
Maskiner och inventarier	-3 762	-4 176	-3 763	-4 176
Fastighetsinventarier	-2 393	-2 576	-2 393	-2 576
	-68 558	**-65 338**	**-59 557**	**-56 860**

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Utrangering hiss Mandolinen 6	185	0	0	0
	185	**0**	**0**	**0**

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-119	-119
Räntekostnader och borgensavgifter Sandvikens Kommun	-11 247	-10 888	-8 772	-8 289
Räntekostnader extern	-2 994	-4 565	-2 995	-4 565
Övriga räntekostnader och liknande poster	-4	-27	-4	-12
	-14 245	**-15 480**	**-11 890**	**-12 985**

NOT 12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-4 902	-6 544	-3 714	-4 215
Uppskjuten skatt	1 318	-1 598	2 745	-1 027
Skatt på årets resultat	**-3 584**	**-8 142**	**-969**	**-5 242**
Resultat före skatt	17 012	38 442	4 968	25 009
Skatt beräknad enligt gällande skattesats*	-3 504	-8 227	-1 023	-5 352
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-26	-110	-26	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	4	0	4
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-24	-20	-15	-14
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader	-2 791	-2 734	-2 745	-2 718
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto)	59	144	59	144
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	27	48	27	48
Skatteeffekt andel i handelsbolag	9	10	9	10
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll	0	3 784	0	3 784
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar	–	–	2 745	-1 067
Skatteeffekt av ändring av skattesats 20,6% på temporära skillnader byggnader och markanläggningar	–	–	0	40
Skatteeffekt på uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	–	–	0	-13
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	1 360	556	–	–
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatt (i BR)	1 318	-1 598	–	–
Skatteeffekt underskottsavdrag	-12	0	–	–
Redovisad skatteeffekt	**-3 584**	**-8 142**	**-969**	**-5 133**

*Skattesatsen för 2021 är 20,60 % och för 2020 21,40 %.

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ack. anskaffningsvärden	2 427 310	2 233 889	2 118 548	1 936 463
Inköp	0	99	0	99
Årets aktiveringar av pågående arbete	70 799	194 447	62 782	183 111
Försäljningar/utrangeringar	-3 953	-1 125	-3 767	-1 125
Utgående ack. anskaffningsvärden	**2 494 156**	**2 427 310**	**2 177 563**	**2 118 548**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-680 632	-623 620	-625 877	-577 342
Årets avskrivningar enligt plan	-61 605	-57 013	-52 604	-48 535
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	57 144	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-742 237**	**-680 633**	**-678 481**	**-625 877**
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	14 093	14 891	14 093	14 891
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	-798	-798	-798	-798
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**13 295**	**14 093**	**13 295**	**14 093**
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-67 520	-67 520	-63 613	-63 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	**-67 520**	**-67 520**	**-63 613**	**-63 613**
Utgående bokfört värde	**1 697 694**	**1 693 250**	**1 448 764**	**1 443 151**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde*	–	–	3 169 140	3 034 530
Taxeringsvärden byggnader	1 358 789	1 296 400	1 284 559	1 230 962
Taxeringsvärden mark	323 518	301 507	290 197	274 897
Summor	**1 682 307**	**1 597 907**	**1 574 756**	**1 505 859**

* **Marknadsvärdering:** Värderingen för 2021 och 2020 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.

NOT 14 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden	95 787	93 103	95 787	93 103
Nyanskaffningar under året	2 318	5 069	2 318	5 069
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-1 021	-2 385	-1 021	-2 385
Utgående ack. anskaffningsvärden	**97 084**	**95 787**	**97 084**	**95 787**
Ingående ack. avskrivningar enligt plan för inventarier	-73 906	-69 539	-73 906	-69 539
Återföring ack. avskr. för under året sålda o utrangerade inv.	1 021	2 385	1 021	2 385
Årets avskrivningar enligt plan	-6 155	-6 752	-6 155	-6 752
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-79 040**	**-73 906**	**-79 040**	**-73 906**
Utgående bokfört värde	**18 044**	**21 881**	**18 044**	**21 881**

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	64 434	0	64 426
Under året nedlagda kostnader	75 991	129 423	62 782	118 685
Aktivering av nedlagda kostnader	-75 991	-193 857	-62 782	-183 111
Utgående nedlagda kostnader	**0**	**0**	**0**	**0**

NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Summor	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**
Utgående redovisat värde	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 978	1 492	1 800	1 484
Övriga upplupna intäkter	66	143	67	143
	2 044	**1 635**	**1 867**	**1 627**

NOT 18 KASSA OCH BANK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkonto Sandvikens kommun*	54 860	89 613	15 600	48 763
Övriga bankkonton	19	19	19	19
	54 879	**89 632**	**15 619**	**48 782**

* Hela beloppet utgör medel på koncernkonto hos Nordea, vars kontohavare är Sandvikens Kommun. Koncernen har en kredit på 75 000 Tkr år 2021. Koncernens kredit år 2020 var 75 000 Tkr.

NOT 19 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för pensioner och andra förpliktelser				
Ingående skuld	219	323	219	323
Ränteuppräkning	1	3	1	3
Basbeloppsuppräkning	2	6	2	6
Utbetalningar	-16	-38	-16	-38
Intjänad förmånsbestämd ålderspension	0	-24	0	-24
Effekten av ändrad disk. Ränta	7	24	7	24
Övrig post	-130	-75	-130	-75
	83	**219**	**83**	**219**
Uppskjuten skatteskuld				
Obeskattade reserver	8 343	6 982	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	26 480	29 159	26 358	29 103
	34 823	**36 141**	**26 358**	**29 103**

NOT 20 SKULDER TILL KOMMUNKONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
KORTFRISTIGA SKULDER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskuld	849	4 729	662	4 565
Interimsskuld	14 572	17 028	10 260	8 825
Kortfristig del av långfristig skuld	130 000	195 000	100 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		0	0	0
	145 421	**216 757**	**110 922**	**163 390**

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	4 833	4 622	4 833	4 622
Upplupna sociala kostnader	2 697	2 493	2 697	2 493
Upplupna räntor	94	199	94	199
Förutbetalda hyror	22 643	21 423	22 643	21 423
Övriga upplupna kostnader	3 037	4 051	2 597	3 651
	33 304	**32 788**	**32 864**	**32 388**

NOT 22 DRIFTKOSTNADER

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel	-29 360	-28 703	-24 747	-23 985
Reparationer	-37 619	-34 813	-14 919	-13 944
El	-8 743	-8 878	-12 505	-13 865
Vatten	-19 660	-19 860	-4 037	-5 404
Uppvärmning	-35 869	-33 193	-22 778	-20 256
Sophämtning	-10 151	-9 699	-2 959	-3 018
Fastighetsadministration	-24 660	-23 187	-5 280	-5 104
Försäljningskostnader	0	-368	0	0
Övriga driftskostnader	-5 734	-5 431	-755	-1 237
	-171 796	**-164 132**	**-87 980**	**-86 813**

NOT 23 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Avsatt till periodiseringsfond	-6 000	-4 200
Återföring periodiseringsfond	0	2 000
Lämnade koncernbidrag	-18 100	0
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 200	1 200
	-22 900	**-1 000**

NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
Knuten Fastigheter HB	99%	99%	99	27 484	27 788
Sandtjädern Holding AB	100%	100%	100	100	100
Sandviken Nyttofastigheter AB	100%	100%	100	34 782	34 782
Summor				**62 366**	**62 670**

Forts. Not 24

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken	12	0
Sandtjädern Holding AB	559209-0681	Sandviken	1	0
Sandviken Nyttofastigheter AB	556854-3010	Sandviken	62	4

NOT 25 VINSTDISPOSITION

	MODERBOLAGET
Förslag till vinstdisposition	2021-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	
balanserad vinst	292 409 367
årets vinst	3 998 510
	296 407 877
Disponeras så att	
i ny räkning överföres	296 407 877

NOT 26 OBESKATTADE RESERVER

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond	21 200	15 200
Överavskrivning	9 800	11 000
	31 000	**26 200**

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	MODERBOLAGET	
Förfallotider för kapitalbindning långfristiga skulder moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år men efter senast 5 år efter balansdagen	450	440
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	150	100
	600	**540**

Forts. Not 27

	MODERBOLAGET		
RÄNTEBINDNINGSTID	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 2 år	150 000	1,60%	25%
Upp till 3 år	150 000	1,70%	25%
Upp till 4 år	50 000	1,60%	8,3%
Upp till 5 år	100 000	1,90%	16,7%
Längre än 5 år	150 000	1,50%	25%
Summor	**600 000**	**1,68%**	**100,0%**

NOT 28 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande.		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-311	-2 848
	-311	**-2 848**

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 ”Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisningen” i redovisningsprinciper.

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 246	1 246	1 246	1 246
Summor	**1 246**	**1 246**	**1 246**	**1 246**

Styrelse och revisors undertecknande

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2022-06-08.
Sandviken den 15 mars 2022

STYRELSE

Lena Åman
Ordförande

Jan Hedvall
Vice ordförande

Andreas Broström

Rolf Jägare

Kent Karlsson

Hans Olsson

Nils-Erik Svensson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Stefan Lundqvist
VD

REVISOR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2022

Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 13-20.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 13-20. 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 13-20. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 2021 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 verkstäl-

lande 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 13-20 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 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor

SANDVIKENHUS

sandvikenhus.se

#madebybaringo