ÅRS- OCH KONCERN-REDOVISNING

2019

SANDVIKENHUS

Innehåll

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

3 Ett händelserikt år är till ända

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

7 Vår vision: ett tryggare hem
8 Om oss
10 Här finns Sandvikenhus

VÅR VERKSAMHET

13 Nyproduktion, om- och tillbyggnad
15 Kunder
16 Medarbetare
17 Kundtjänst och digitalisering
18 Kommunikation och marknad
19 Styrning och kontroll

HÅLLBARHETSRAPPORT

SOCIAL HÅLLBARHET

24 Hållbara boendemiljöer
26 Hållbara relationer
28 Hållbart arbetsliv

EKONOMISK HÅLLBARHET

30 Hållbar affärsutveckling
31 Hållbar fastighetsförvaltning

EKOLOGISK HÅLLBARHET

33 Hållbarhetsmål

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

36 Förvaltningsberättelse 2019

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

41 Resultaträkning
42 Balansräkning
43 Kassaflödesanalyser
44 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar
48 Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper
49 Nyckeltalsdefinitioner
50 Noter
59 Styrelse och revisorers undertecknande
60 Revisionsberättelse

VD HAR ORDET

Ett händelserikt år är till ända

2019 har i alla avseenden varit händelserikt, både vad gäller projekt i våra bostadsområden och inom bolaget.

Alla lägenheter i vårt bestånd är uthyrda, vi har över 20 000 personer som står i vår bostadskö, och varje månad tillkommer det 200 nya sökande.

Vår stora kundundersökning som delas ut till alla hyresgäster, med rekordhög svarsfrekvens på 64,7 procent, visar att hyresgästerna trivs väldigt bra. Resultatet är vårt näst bästa sedan mätningarna började. Vi tappar lite i trygghetsfrågan, vilket kan vara en effekt av ett generellt hårdare samhällsklimat.

Just tryggheten kommer vi att satsa på ännu mer under kommande år. För allmännyttan innebär det främst att skapa goda förutsättningar i de fysiska miljöerna. Men det handlar också om att bygga relationer, prata med ungdomar och att vara en vuxen förebild. Idag har vi fyra personer som arbetar heltid med dessa frågor, två trivselvärdar och två boendekonsulenter.

Sandvikens barn och ungdomar får en meningsfull fritid på aktivitetscentret Rapatac, som invigdes i september. Sandvikenhus är stolta att som samarbetspartner bidra till att ungdomar får en bra kompass inför framtiden.

FÖRSÄLJNING SOM GER NYA MÖJLIGHETER

Under året har vi genomfört en stor fastighetsaffär, när Heimstaden den 1 oktober övertog 385 lägenheter. Vi är fortsatt Sandvikens största hyresvärd med 73 procent av beståndet, Heimstaden är ett välkommet tillskott till hyresmarknaden i vår stad.

Styrelsen beslutade under 2019 att sätta ett tak på bolagets belåningsgrad. Strategin är att vara försiktiga och planera långsiktigt. I och med försäljningen frigörs kapital för fortsatta investeringar i nyproduktion. Genom kloka investeringar i nya bostäder och underhåll av befintliga fastigheter upprätthåller vi värdet i bolaget.

EN KULTURRESA

Hälften av våra hyresgäster har utländsk bakgrund. Detta avspeglar sig inte hos våra medarbetare där endast fyra procent kommer från ett annat land än Sverige. Med det som bakgrund genomfördes under 2019 projektet ”Kulturresan” där ett 30-tal nysvenskar anställdes i olika former. Alla gjorde ett fantastiskt jobb som verkligen uppskattades. Vår ambition är att fortsätta med fler insatser som denna för att bygga ett starkt arbetsgivarvarumärke. Genom ambassadörer som dessa kan vi få fler utrikesfödda att söka våra lediga tjänster. Ett gott arbete gjorde även de 64 ungdomar som sommarjobbade hos oss. Det var fler ungdomar än någonsin tidigare som rensade, klippte och målade i våra bostadsområden under sommaren.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

För oss på Sandvikenhus är det viktigt med långsiktighet och att våra hyresgäster fortsatt vill bo hos oss. Det uppnår vi genom att leverera bra tjänster och produkter. På Nya Bruket sker just nu ett ambitiöst rustprogram och området återskapas i den takt som ekonomin tillåter. Faktum är att Sandvikenhus har stamrenoverat många fastigheter under åren så att idag är mer än 50 procent av beståndet redan renoverat. Under 2020 tillför vi 78 lägenheter till allmännyttan i Sandviken. Vårt första egna trygghetsboende på Sveavägen färdigställs just nu, och kommer att tillföra 34 lägenheter till personer över 65 år. I Norrsätra ställer vi om tidigare lokaler till 30 lägenheter och i Björksätra kompletterar vi befintligt bestånd genom en förtätning med 14 lägenheter.

INLEDNINGEN PÅ ETT STORT KLIMATKLIV

Kommande år fokuserar vi stort på Allmännyttans klimatinitiativ där målet är att vara fossilfria år 2030. Under 2019 startade vi ett internt arbete med att sätta mål och strategier för hur vi tar oss dit. Det kommer att bli en utmanande process där vi ständigt strävar efter att finna hållbara lösningar. Vi kommer att prova ny teknik för att reducera energiförbrukningen och ställa hårda krav på att våra leverantörer i alla led är klimatsmarta. Det blir också en stor omställning för våra hyresgäster att genom beteendeförändringar bidra till att minska avtrycket på planeten.

Jag ser fram emot en spännande framtid där vi fortsätter utveckla vår verksamhet och gör Sandvikens kommun till en ännu bättre plats att bo på.

Stefan Lundqvist

STEFAN LUNDQVIST, VD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2019

JANUARI
SANDVIKENHUS TECKNAR SAMARBETSAVTAL MED RAPATAC I SANDVIKEN

FEBRUARI
Mervärde för alla
Alla medarbetare går utbildningen”Mervärdet”. Syftet med utbildningen är att skapa större förståelse mellan olika kulturer.

FEBRUARI
Sandvikenhus köper Sandviken Energis huvudkontor
Sandvikenhus köper Gävlevägen 96 av Sandviken Energi och samtidigt köper Sandviken Energi områdesnätet av Sandvikenhus. Syftet är att renodla båda verksamheterna.

MARS
MÄSSOR I MASSOR
Vi arrangerar sommarjobbsmässa och deltar på Bomässan.

JUNI
FÖRSTA GRUPPEN SOMMARJOBBARE BÖRJAR

APRIL
FRÅN PRAKTIKANT TILL SÄSONGARE
De utrikesfödda medarbetarnas praktik på parkenheten övergår till säsongsanställning.

MARS
UTRIKESFÖDDA PARKARBETARE
Ett antal utrikesfödda medarbetare rekryteras och börjar sin praktik på parkenheten.

MARS
Alla medarbetare utbildas i hjärt- och lungräddning

JULI
Alla som visat intresse för vårt kommande trygghetsboende får ett brev där 11 av lägenheterna erbjuds med förtur. Lägenheterna hyrs ut på mindre än två timmar.

SEPTEMBER
FAMILJEDAG I VÅRA OMRÅDEN

OKTOBER
385 lägenheter till Heimstaden
Lägenhetsförsäljningen avslutas och Heimstaden tar över 385 lägenheter.

OKTOBER
93% TRIVS I VÅRA NYA LÄGENHETER I JÄRBO

NOVEMBER
RESULTATET AV ÅRETS HYRESGÄST-ENKÄT PRESENTERAS

DECEMBER
ÅRETS GRANNE ÄR SAFET PLUNCEVIC

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 äger till 99% och bara består av en fastighet i centrala Sandviken.

VÅR VISION

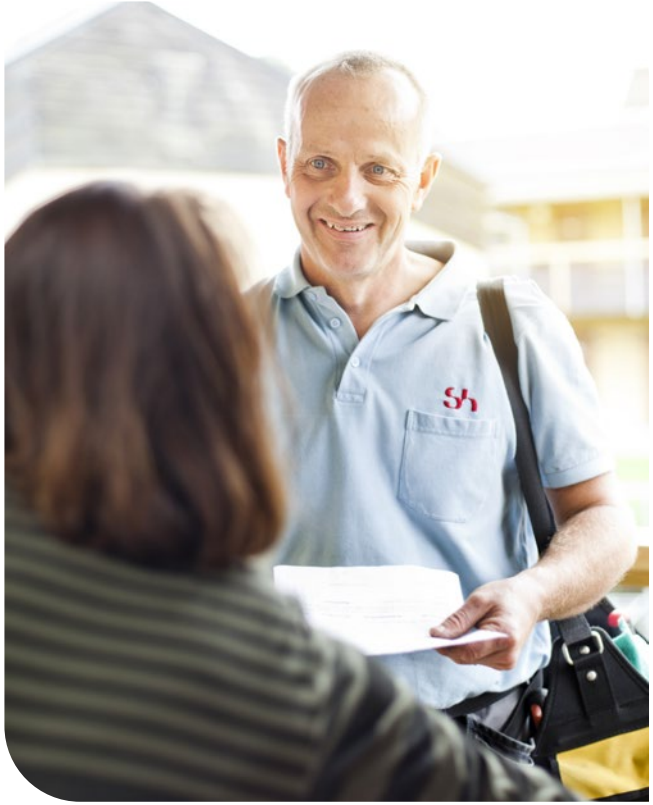
Vår vision är: Sandvikenhus – ett tryggare hem.

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 och mark.
- 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

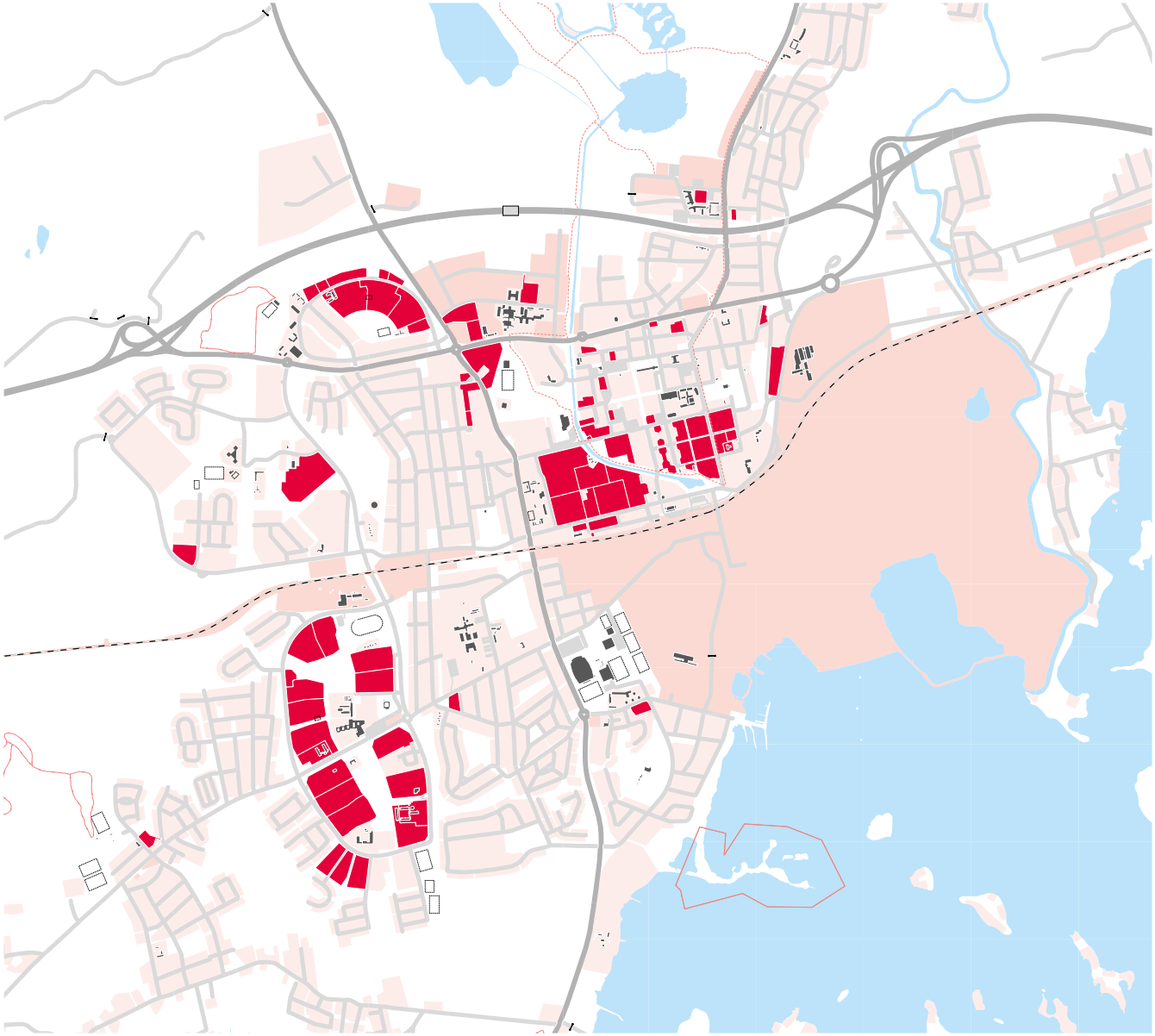
Sandvikenhus AB skall:

- 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 informationsteknologins 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 SABO-företag,
- 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.

Här finns Sandvikenhus

SANDVIKEN

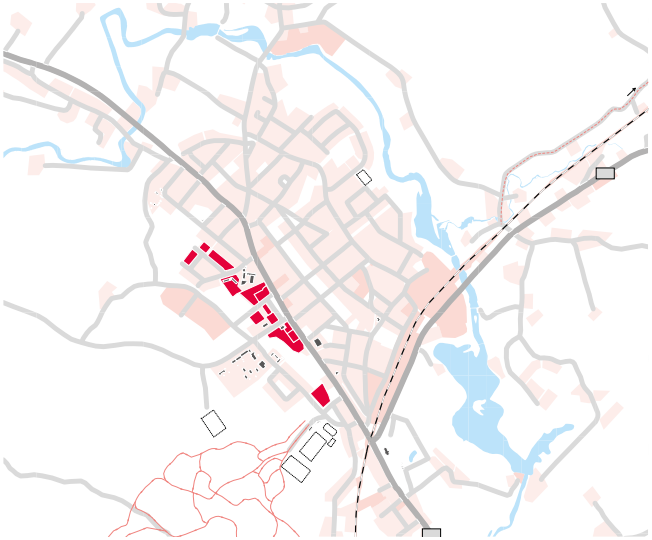
Sandvikenhus har hyresrätter i hela Sandvikens kommun.
Våra tre största bostadsområden ligger i Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket. Vi har ett varierat bestånd, de äldsta husen ligger på Gamla Bruket och byggdes 1864–1880 som arbetarbostäder.
Vårt senaste hus är ännu inte färdigbyggt. Det ligger på Sveavägen och färdigställs 2020.
Majoriteten av våra bostäder byggdes under tiden för miljonprogrammet och genomgår översyn och underhållsåtgärder vad gäller trygghet och tillgänglighet. Det innefattar exempelvis badrumsrenovering och förbättrad säkerhet.



... och här

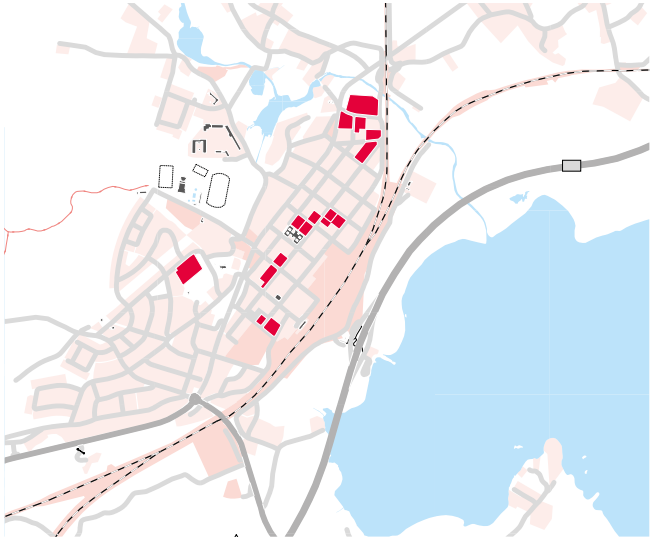
JÄRBO

Järbo ligger 15 kilometer nordväst om Sandviken och har cirka 1800 invånare. Varje vinter passerar tusentals skidåkare genom Järbo på väg till Kungsberget. I och runt Kungsberget har det skett en stark utveckling med hotell och boende för åretrunt-besökare. I Järbo finns barnomsorg, äldreomsorg och skola till årskurs 6.



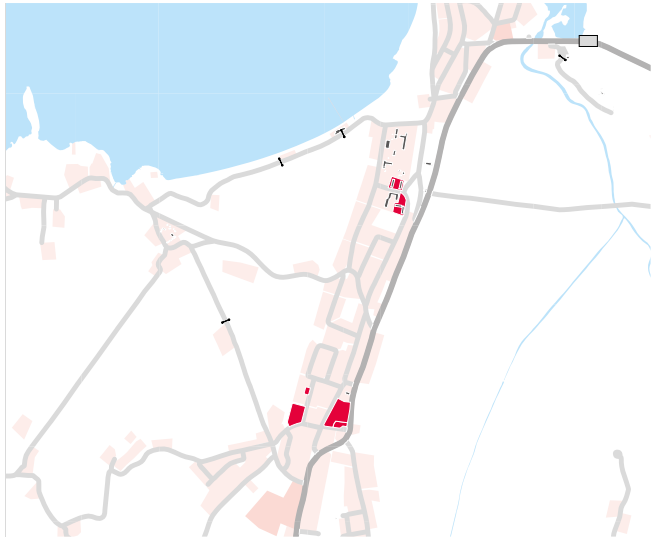
STORVIK

Vid Näsbysjön, 16 kilometer väster om Sandviken ligger Storvik med sina drygt 2000 invånare. Här är traditionen med många småbutiker fortfarande stark och levande. Storviks äldsta företag som fortfarande är i drift är Wetterlings Yxfabrik. De tillverkar handsmidda kvalitets-yxor som exporteras till yxentusiaster runt om i världen. Här finns barnomsorg och skola upp till årskurs 9.



ÅRSUNDA

Årsunda ligger 15 kilometer söder om Sandviken och har cirka 1 000 invånare. Våra lägenheter ligger centralt i tätorten med god service inpå knuten. Årsunda har ett mycket aktivt närings- och föreningsliv. Här har du närhet till en kilometerlång strand, en populär camping, en vikingagrav och det levande museet Årsunda Vikingaby.



VÅR VERKSAMHET

Nyproduktion, om- och tillbyggnad

NYPRODUKTION HYRESRÄTTER

Sandvikenhus arbetar aktivt med en 5-årsplan för nyproduktion. Dialog och samverkan sker med Sandvikens kommun och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS).

Första egna trygghetsboendet med solenergi

Sandvikenhus fortsätter att bygga bostäder för stadens tillväxt. På Sveavägen påbörjades bygget av det första egna trygghetsboendet med 34 lägenheter. Inflyttning är beräknad till sommaren 2020. Trygghetsboendet kommer att ha gemensamhetsutrymmen och en trygghetsvärdinna. Utformningen av trygghetsboendet arbetas fram tillsammans med ett antal intresseorganisationer. På husets tak kommer det att sitta solceller. Det blir första gången Sandvikenhus använder den tekniken i nyproduktion för sina egna fastigheter.

BJÖRKSÄTRA

Förtätning i Björksätra

Under 2019 inleddes arbetet med att planera och komplettera Björksätra genom en förtätning inne på området. Bredvid en befintlig fastighet med flertalet treor kommer en ny byggnad uppföras, omfattande totalt 14 stycken ettor och tvåor. Inflyttning beräknas till sommaren 2020.

Badrumsrenoveringar norra Björksätra

På Västerled 82–100 färdigställdes badrumsrenoveringen i december 2019.

NYA BRUKET

Etapp 5 och 6 Nya Bruket

Etapp 5, ombyggnation av Konsulgatan 14 färdigställdes i december 2019. Byggnaden utrustades med nya fönster, dörrar, tak, nya värmestammar, ny fasad och ny utemiljö kring gårdarna.

Nya Bruket etapp 6, omfattande Skolgatan 6 och 8, inleddes i slutet av 2019 och fortlöper under hela 2020.

Till etapp 5 beviljades bidrag från Boverket avseende den utvändiga miljön.

NORRSÄTRA

Lokaler blir lägenheter

I Norrsätra och på Nya Bruket ställdes lokaler om till totalt 5 lägenheter.

Renovering av Tallbacksvägen

Badrumsrenovering påbörjades under hösten 2019 på Tallbacksvägen 15, 27, 33 och 35. Arbetet färdigställs under 2020.

STORA RENOVERINGSUPPDRAG PÅ KOMMUNENS FASTIGHETER

Skolrenovering

Renovering av Söderskolan och Björksätraskolan inleddes. Arbetet med att återuppbygga Solgårdens förskola som brann 2018 påbörjades. Den nya förskolan beräknas stå färdig till sommaren 2020.

Stadshuset Sandviken

I september 2019 återinvigdes Sandvikens stadshus efter renoveringen som pågått i drygt tre år och i två etapper. Sandvikenhus har ansvarat för projektledningen av ombyggnationen.

LARM- OCH PASSAGESYSTEM

Sandvikenhus ansvarar för drift och förvaltning av inbrotts-, brand- och passagesystem i alla fastigheter i det egna beståndet samt för de fastigheter som ägs av Sandvikens kommun.

Nytt uppdrag från Sandviken Energi

Under 2019 fick Sandvikenhus uppdraget från Sandviken Energi att leda projektet med installation av elektroniska nycklar i deras anläggningar.

Kunder

BOSTADSKÖ

Vid utgången av 2019 hade Sandvikenhus 23 462 personer i bostadskö. Varje månad tillkom drygt 200 personer till kön genom nyregistrering. Under 2019 uppdaterade 8563 personer sina uppgifter i systemet. Uthyrningsgraden var under året i snitt 99 procent.

ÅRLIG HYRESGÄSTENKÄT

Att fråga hyresgästerna vad de tycker och tänker utgör ett viktigt styrdokument för verksamheten och driver förbättringsarbetet. Hyresgästenkäten genomfördes i september på hela beståndet och med den högsta svarsfrekvensen någonsin, 64,7 procent. Resultatet redovisades ända ner på trapphusnivå och inom två index; serviceindex (NKI) och produktindex. Dessutom områdena profil, attraktivitet och valuta för hyran. Siffrorna jämförs i en benchmark med cirka 100 andra bostadsbolag i Sverige.

Siffrorna redovisades exklusive de 385 lägenheter som såldes, de togs även bort i historiska siffor för ett jämförelsevärde på samma bas.

Fritextfältet i hyresgästenkäten resulterade i 220 A4-sidor med kommentarer från hyresgästerna.

Serviceindex motsvarar ett antal frågor som berör frågor om upplevd trygghet, rent och snyggt till kundbemötande.

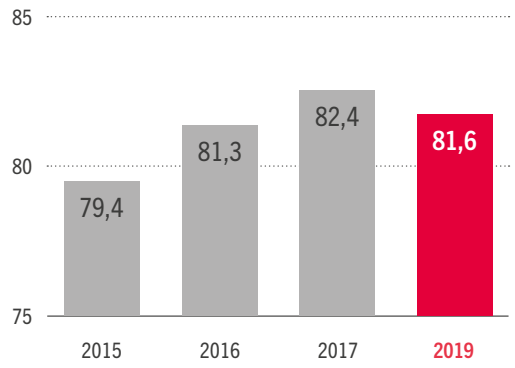
Produktindex avser egenskaper hos lägenheten och fastigheten.

Resultatet visade att det finns förbättringsområden men att det var det näst bästa resultatet sedan mätningarna inleddes år 2015.

KUNDENKÄT PÅ OMRÅDESNIVÅ

En kundundersökning genomfördes i juni i de nyproducerade lägenheterna i Järbo. Sandvikenhus fick i mätningen toppbetyg med över 93 procent i kundnöjdhet. Detta resulterade också i en nominering i kategorin ”bästa nyproduktion” av AktivBo, företaget bakom mätningarna.

SERVICEINDEX



64,7%
SVARSFREKVENS

93%
AV DE BOENDE I DE NYA LÄGENHETERNA I JÄRBO ÄR NÖJDA.

”ALLA HUSVÄRDAR ÄR JÄTTEBRA.”
EN AV KOMMENTARERNA FRÅN DE 220 A4-SIDOR MED KOMMENTARER SOM VÅRA HYRESGÄSTER LÄMNAT I FRITEXTFÄLTET

Medarbetare

Under 2019 gick alla chefer en utökad ledarskapsutbildning för att få mer kunskap och utveckla förmågan att leda sina medarbetare. Sandvikenhus VD deltog på arbetsplatsträffar för alla avdelningar. Det var ett viktigt arbete som gav ett signalvärde med budskapet ”att tillsammans skapar vi företagets kultur”. Medarbetare med hög sjukfrånvaro blev även inbjudna till enskilda möten där de fick möjlighet att framföra förslag på förbättringsåtgärder.

En omorganisation genomfördes under året. För att renodla bovärdsrollen, i syfte att frigöra mer tid för hyresgästerna, tog parkenheten över den yttre skötseln i bostadsområdena.

I företaget var 178 personer årsanställda under 2019. Fler män än kvinnor hade en anställning (andelen män var 118 och andelen kvinnor var 60). Medarbetarnas medelålder var för kvinnor 45 år och för män 44 år.

FAKTA OM VÅRA MEDARBETARE

ANTAL ÅRSANSTÄLLDA

178

tjänster

MEDELÅLDER

44½

medelåldern för kvinnor är 45 år och 44 år för män

KÖNSFÖRDELNING

Kundtjänst och digitalisering

FULL FART OCH NY ÄRENDEHANTERING

Nio personer arbetade i kundtjänst under året. Varje dag tog de emot ungefär 100 besök i kundtjänst och hanterade tusentals ärenden varje månad. Många ärenden avsåg nycklar, in- och utflytt samt genomgång av besiktningsprotokoll. Medarbetarna i kundtjänst fördelar arbetet mellan disken i kundtjänst och backoffice, där felanmälan, e-post, uthyrning och telefonsamtal hanteras.

I kundtjänst infördes 2019 ett kompletterande ärendehanteringssystem för att säkerställa god återkoppling och en bättre process gentemot kunderna.

Kundtjänst e-signerade 2019 allt fler hyreskontrakt och implementeringen av ett digitalt dokumentarkiv kommer att fortsätta under 2020.

ÖKAT FOKUS PÅ DIGITALISERING

I januari 2019 tillträdde Sandvikenhus nya IT-strateg med ökat fokus på att driva digitaliseringsfrågor och förtydliga de övergripande IT-strategiska utmaningarna. Sandvikenhus fortsatte arbetet med kommunens IT-avdelning gällande arbetsplatsrelaterade IT-frågor.

Inom redovisningsenheten infördes under 2019 ett nytt ekonomisystem som möjliggör mer digitaliserade processer.

En förstudie gällande en hyresgäst-app genomfördes under året.

Kommunikation och marknad

Kundenkäten visade att hyresgästerna efterfrågar mer information från Sandvikenhus. Det sista tryckta numret av kundtidningen ”Din vär(l)d” gavs ut hösten 2019 och ersätts 2020 med ett digitalt nyhetsbrev för att ge mer utrymme för flexibilitet och snabb kommunikation.

På medarbetardagen i september fortsatte arbetet med värdegrunden; respekt, ansvar och kommunikation (RAK). Bland annat gav en teatergrupp via forumspel exempel på hur bemötande utifrån RAK kan uppfattas i olika situationer hämtade direkt från medarbetarnas verklighet.

Sandvikenhus kom igång ordentligt med sms-kommunikation under året. Varje gång en felanmälan avslutades och vid in- eller utflyttning skickades ett sms till hyresgästen för att få synpunkter på bemötande och utförda åtgärder. I februari deltog Sandvikenhus på AktivBo:s benchmarkevent på Berns i Stockholm för att berätta om arbetet med dessa kundmätningar.

TRIVSEL I TRYGGHETSBOENDET

Fokusgruppen för det nya trygghetsboendet fortsatte under året det viktiga arbetet att samla in synpunkter för att skapa hållbarhet och trivsel för alla hyresgäster. Tjänsten som trivselvärdinna för bemanning av gemensamhetsytor handlades upp och tilldelades Kanalgården. Tjänsten tillsätts i maj 2020.

Styrning och kontroll

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus AB, vilket ägs till 100 procent 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 under 2019 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.

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.

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

Ersättare

Fredric Bergstedt, Sawsan Hatem, Viktor Prim, Ida Andersson, Monica Lundström, Ayysha Badra och Roger Bengtsson

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Wictoria Ingvarsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Per-Johan Emtell och Jan Hiller

Ersättande lekmannarevisor

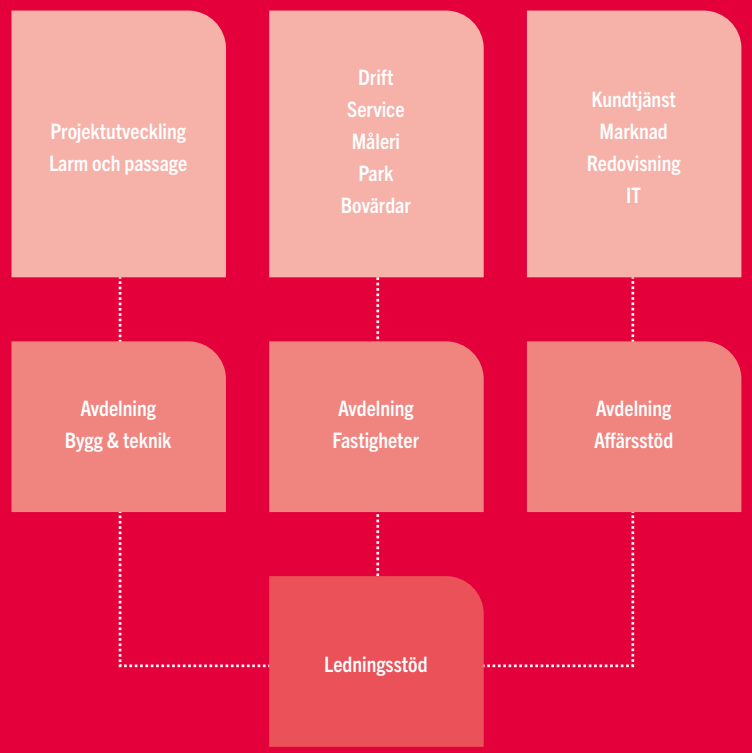
Margareta Lindblad

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit åtta ordinarie protokollförda sammanträden.

SÅ HÄR ÄR VI ORGANISERADE

Organisation



Koncernstruktur

BAKRE RADEN FRÅN VÄNSTER
Jan Hedvall, vice ordförande
Roger Bengtsson, ersättare
Ida Andersson, ersättare
Kent Karlsson, ledamot
Andreas Broström, ledamot

FRÄMRE RADEN FRÅN VÄNSTER
Rolf Jägare, ledamot
Nils-Erik Svensson, ledamot
Hans Olsson, ledamot
Alexander Rahm, personalrepresentant
Fredric Bergstedt, ersättare
Anette Engstrand, personalrepresentant
Viktor Prim, ersättare
Lena Åman, ordförande
Monica Lundström, ersättare

HÅLLBARHETSRAPPORT

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi bevarar kulturella värden så att senare generationer kan ta del av dem. Genom aktiviteter i våra områden skapar vi sammanhang och gemenskap.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi söker nya finansieringsalternativ – utanför ramarna – när behovet av omfattande renoveringar är större än intäkterna.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi bygger nytt med låg energiförbrukning samtidigt som vi sänker den i vårt befintliga bestånd. Vi väljer material med så liten miljöpåverkan som möjligt.

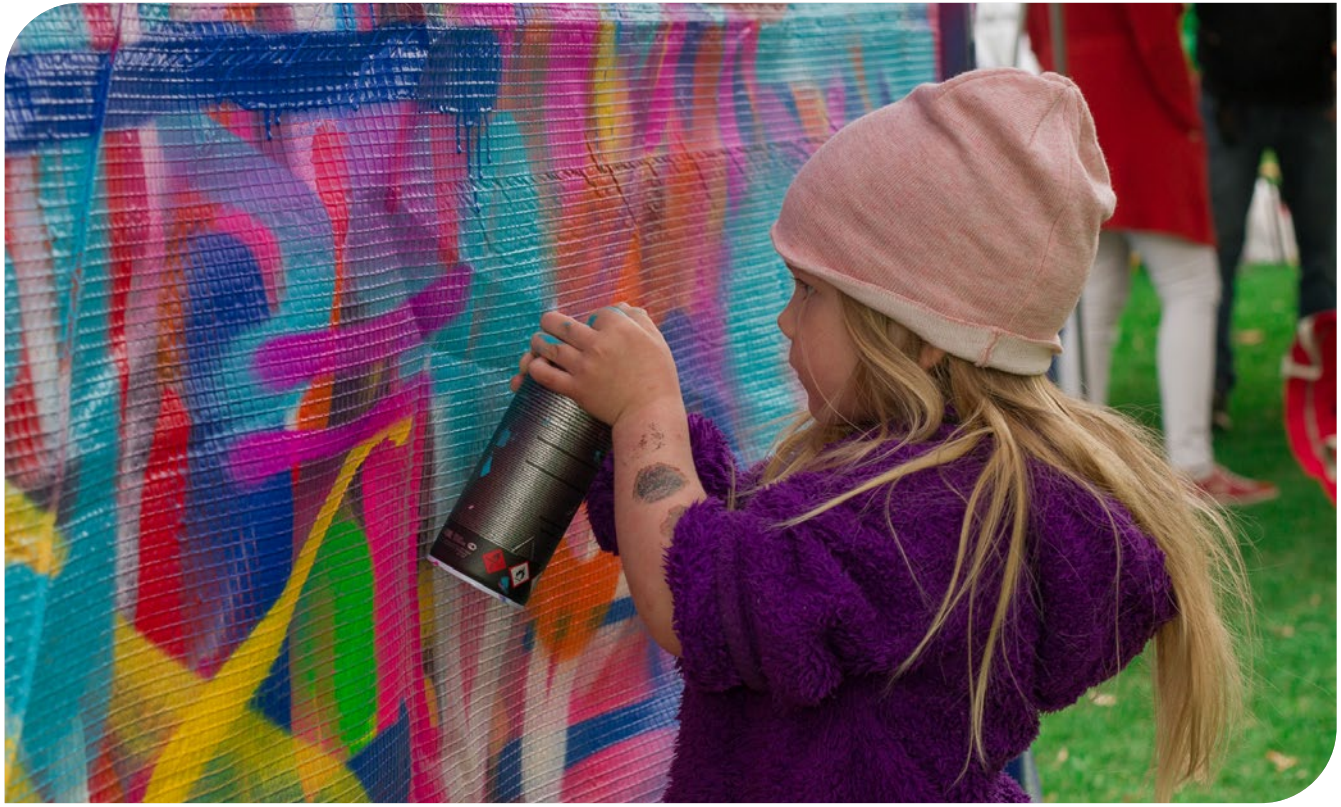
SOCIAL HÅLLBARHET

Hållbara boendemiljöer

BORÅD OCH FRIVILLIGVÄRDAR

Att vara med i ett boråd och att vara frivilligvärd är ett sätt för hyresgäster att engagera sig i sitt bostadsområde. En frivilligvärd är en person som anmält intresse för enskilda uppgifter inom sitt bostadsområde. Det kan vara att sköta om kvarterslokalen, trädgårdsredskap, rabatter eller pallkragar. Under 2019 bildades två nya boråd, ett på Västerled 136–144 och ett på Dalagatan (55+ boende). Inom Sandvikenhus fanns det 17 stycken boråd 2019. Sammantaget fanns det 2019 cirka 100 engagerade hyresgäster i bostadsområdena.

I maj 2019 tillsvidareanställdes de trivselvärdar som sedan 2017 arbetat i projektform. Trivselvärdarna har till uppgift att röra sig i Sandvikenhus tre största bostadsområden Nya Bruket, Norrsätra och Björksätra under eftermiddagar, kvällar och helger. Syftet är att skapa en trygg relation med de hyresgäster som bor i områdena. Trivselvärdarna hjälper till vid olika incidenter, pratar med hyresgästerna och plockar skräp.



FAMILJEDAGAR, SYNPUNKTENTRÄFFAR OCH KVARTERSVANDRINGAR

Under 2019 genomfördes kvartersvandringar i samtliga områden. Det är ett viktigt tillfälle att få information från de boende om hur de upplever den yttre miljön. Familjedagar kombinerat med synpunktenträffar genomfördes i september 2019 i Sandvikenhus tre större bostadsområden. Utifrån det gångna årets träffar kan vi konstatera att familjedagarna blir mer och mer välbesökta för varje år, och att andelen vuxna deltagare ökar. Vid dessa arrangemang hade hyresgästerna möjlighet att samtala med Sandvikenhus personal och ge sina synpunkter. Det är också en mötesplats för att träffa och umgås med sina grannar under trevliga former.

MILJÖDAGAR

Miljödagar erbjöds 2019 i alla bostadsområden. På miljödagarna gavs hyresgästerna möjlighet att få hjälp med att forsla bort grovsopor och att slänga sådant som de normalt behöver köra med till återvinningscentralen. Miljödagen är också ett tillfälle att få ökad kunskap om hur källsortering fungerar. Av den anledningen medverkar Sandvikenhus personal för att instruera och skapa goda relationer.

NY FÖRVALTNING YTTRE MILJÖ

Vid årsskiftet tog parkenheten över den yttre skötseln i merparten av bostadsområdena. Med den nya organiseringen renodlades rollerna och bovärdarna fick bättre förutsättningar att frigöra tid till hyresgästerna.

ENKÄTUNDERSÖKNING YTTRE MILJÖ

I Norrsätra genomförde några studenter en enkätundersökning gällande den yttre miljön och miljöhusen.

Resultatet sammanställdes i en rapport och förmedlades vidare till områdeschefer för planering och genomförande av förbättringsåtgärder.

KUNDUNDERSÖKNING

En enkätundersökning genomfördes i september där nöjdheten hos hyresgästerna mättes. Enkäten delades ut till samtliga hyresgäster. Resultatet jämfördes sedan med cirka 100 andra fastighetsbolag i Sverige.

På årets sista medarbetarfrukost i november fick Sandvikenhus personal ta del av resultatet. Det kommer sedan att ligga till grund för den fortsatta verksamhetsplaneringen.

EFFEKTIV SAMVERKAN FÖR TRYGGHET (EST)

Sandvikenhus inledde under 2019 samverkan med polis och fyra kommunala förvaltningar i ett EST-arbete. Samarbetet innebär att ett antal rapportörer bidrar med information om speciella händelser och skadegörelse. Informationen sammanställs och bedöms. Grönt, gult eller rött ljus indikerar det sammantagna läget i Sandviken och var resurser bör samordnas.

Hållbara relationer

BÄSTA GRANNEN

Under hösten skedde nominering till Bästa granne. Jury var medarbetare hos Sandvikenhus och de utgick ifrån värdegrunden och kärnvärdena respekt, ansvar och kommunikation (RAK) i sin bedömning. Vinnare blev Safet Pluncevic, hyresgäst i Norrsätra.

INKLUDERING

I februari 2019 gick alla medarbetare på Sandvikenhus utbildningen ”Mervärdet”. Syftet med utbildningen var att skapa större förståelse mellan olika kulturer.

NORRAGÅRDEN – EN PLATS FÖR UNGA

Två kvällar i veckan under våren och sommaren 2019 öppnade Sandvikenhus lokalen på Tallbacksvägen 7 i Norrsätra till ungdomsverksamhet. Tre studenter på Bessemerskolans Handelsprogram drev ungdomsgård för barn mellan 7–12 år respektive 13–16 år. Företaget, som drevs som ett UF-företag, fick pris som ”Årets sociala engagemang” på UF-mässan.

SPONSRING OCH SAMARBETEN

2019 hade Sandvikenhus ett samarbetsavtal med ett 20-tal föreningar och organisationer som bidrog till att skapa ett mervärde för hyresgästerna. Många aktiviteter anordnades under året ute i bostadsområdena, exempelvis matlagningskurs, tjejgrupp, pysselträffar för barn och fotbollsturnering. Det är aktiviteter som genomförs för att skapa mötesplatser som ska bidra till ökad trivsel och trygghet.

MÖTESPLATS FÖR BARN OCH UNGA

I januari 2019 tecknade Sandvikenhus ett tvåårsavtal med organisationen Rapatac som i september invigde ett aktivitetscenter för Sandvikens ungdomar. Främjande av skolarbete, lärande och en meningsfull fritid är centrala delar i Rapatacs verksamhet.

SPORTUTRUSTNING ATT LÅNA

Fritidsbanken lånar ut utrustning för en aktiv fritid året om. 2019 inleddes samtal med Kultur- och fritidsförvaltningen för att jobba ännu mer aktivt med detta och öka Fritidsbankens närvaro i Sandvikenhus bostadsområden.

STÄRKTA BIBLIOTEK

Sandvikenhus inledde under 2019 samtal med Folkbiblioteket i Sandviken. Ambitionen med projektet ”Stärkta bibliotek” som fortlöper under kommande år, är att nå ut till människor genom att göra biblioteken tillgängliga i bostadsområdena.

Hållbart arbetsliv

PRISAD SATSNING

Sandvikenhus prisades under året för sitt breda arbete med att ta emot unga i företaget genom bland annat sommarjobbare och lärlingsplatser. Priset delades ut i Stockholm av Fastigo och Fastighetsnytt.

Biträdande fastighetschef Peter Hedman och personalhandläggare Emina Campara var på plats i Stockholm för att ta emot priset från Fastigo och Fastighetsnytt.

KULTURPROJEKT

Endast 4 procent av Sandvikenhus anställda har utländsk bakgrund trots att hälften av hyresgästerna är utrikesfödda. Därför genomfördes 2019 ett kulturprojekt i samarbete med Arbetsförmedlingen och integrationsenheten där 30 nysvenskar anställdes i olika former.

MEDARBETARFRUKOST

Två gånger under 2019 anordnades medarbetarfrukost för Sandvikenhus anställda.

Syftet med gemensamma frukostar är att lära känna kollegor över yrkesgränserna och att genom gemensam information skapa delaktighet och tillhörighet.

FLER SOMMARJOBBARE ÄN NÅGONSIN TIDIGARE

I mars anordnade Sandvikenhus en sommarjobbsmässa. Cirka 200 personer lämnade sitt cv och blev intervjuade av medarbetare i en så kallad speed-dating. 34 sommarjobbare anställdes. Under mässan rekryterades även 30 ungdomar via Första steget, kommunens stöd till unga som vill komma ut på arbetsmarknaden.

PROJEKT ”VÄXA” SKA FÅ MÄNNISKOR ATT VÄXA

Under 2019 startades en styrgrupp och en arbetsgrupp för samverkan mellan organisationerna Rapatac, Hyresgästföreningen, ABF och Sandvikenhus. Arbetsgruppen kommer bland annat att jobba med ett treårsprojekt kallat ”Växa”, med syfte att stärka unga och vuxna i bostadsområdet Nya Bruket.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Hållbar affärsutveckling

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETSBESTÅND

1 oktober avslutades försäljningen av 385 lägenheter till Heimstaden. Det motsvarade 10 procent av Sandvikenhus bestånd och är den enskilt största affären i bolagets historia. Ingen personal varslades i samband med försäljningen. Genom försäljningen frigjordes kapital för att skapa fler bostäder i Sandviken. Innan försäljningen stod Sandvikenhus för över 83 procent av hyresrätterna i Sandvikens kommun.

Även efter försäljningen är vi fortsatt Sandvikens största hyresvärd med 73 procent av beståndet.

SÅLDA FASTIGHETER

Baldersgatan 4
Barrsätragatan 19
Brednäsgatan 19
Hyttgatan 18
Kalvdansvägen 1-19
Killingvägen 1-27
Norra Götgatan 12
Svarvargatan 7 och 9
Storgatan 33

NYBYGGNATION

Sandvikenhus ska bygga rätt produkt till rätt pris. Det innebär att slutkunden måste ha råd att bo i de lägenheter som byggs och renoveras. För Sandvikenhus innebär det att ta ett aktivt ansvar och att se över olika möjligheter som finns för att hålla hyresnivåerna på en rimlig nivå.

FRAMTIDA INVESTERINGAR

Sandvikenhus ser ett behov av att under kommande år rusta och investera för över 1 miljard kronor.

INKÖP OCH REPRESENTATION

Sandvikenhus är skyldig 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 av upphandlingar, såväl inom bolaget som inom kommunkoncernen och utom kommunen, ska tillvaratas.

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

Hållbar fastighetsförvaltning

HYRESFÖRHANDLING

Ekonomin i bolaget styrs av de hyresintäkter som kommer in varje år. Hyran förhandlas fram med Hyresgästföreningen Gävle-Aros och Sandvikenboendet.

2019 års hyresförhandling med Hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning på 1,85 procent. Detta motsvarade inte kostnadsökningen, och en höjning med 2,5 procent hade varit motiverat. I december 2019 bordlades hyresförhandlingarna för 2020 och underlag skickades till Hyresmarknadskommittén. Kommittén har till uppgift att hantera hyrestvister inom de årliga hyresförhandlingarna mellan Sveriges Allmännytta och hyresgästföreningens parter.

EL-, VATTEN- OCH VÄRMEFÖRBRUKNING

Elförbrukningen var under 2019 drygt 3 procent lägre jämfört med året innan. Fjärrvärmeförbrukningen ökade med 3 procent under 2019 jämfört med 2018. Anledningen till detta var att 2018 var ett ovanligt varmt år, så förbrukningen minskade ändå jämfört med 2017 som var ett år med normaltemperatur. Vattenförbrukningen minskade med drygt 2 procent mot tidigare år. Samtliga kranar och duschhandtag byttes ut under 2019 vilket resulterat i en minskning motsvarande 400 personers årsförbrukning av vatten.

TRYGGA MILJÖER

Sandvikenhus lade under 2019 stora resurser på trygghet och miljö. En stor del av det trygghetsskapande arbetet innebar att städa upp och hålla efter i bostadsområdena. Under 2019 inleddes ett samarbete med Gästrike återvinnare för att få till en bättre sortering i bostadsområdenas miljöhus. Initialt är det ett kostnadsdrivande arbete men långsiktigt är trivsamma och välskötta miljöer mer hållbart, då det minskar skadegörelse och ökar trivseln.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Hållbarhetsmål

Sandvikenhus gick hösten 2018 med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Det innebär att de deltagande allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030, och den totala energianvändningen ska ha minskat med 30 procent räknat från 2007. Som en del i detta inledde Sandvikenhus under 2019 diskussioner inom organisationen om vad arbetet kommer att innebära. Hållbarhetsmål definierades och en intern förankring bland medarbetarna påbörjades.

Det finns inom Klimatinitiativet tre frivilliga fokusområden för att driva på klimatarbetet ytterligare. Sandvikenhus har valt att arbeta aktivt även med dessa under kommande år. De tre fokusområdena är:

- Effekttoppar och förnybar energi.
- Klimatsmart boende.
- Krav på leverantörer.

EFFEKTTOPPAR OCH FÖRNYBAR ENERGI

Sandvikenhus ska verka för att minska effekttoppar som uppstår när många använder exempelvis duschen samtidigt på morgonen. Ambitionen ska vara att sprida belastningen på systemet och minska användningen av så kallad ”smutsig energi”, den reservkraft som energibolaget måste använda under de kallaste dagarna.

KLIMATSMART BOENDE

Planeringen av arbetet inleddes under året. Syftet är att få till en beteendeförändring hos hyresgästerna för minskad klimatpåverkan. Under 2020 kommer aktiviteter att genomföras i form av information, samtal och möten med hyresgästerna för att de ska minska sitt avtryck.

KLIMATKRAV LEVERANTÖRER

Bolag och verksamheter i kommunen gick samman och förde diskussioner för att ställa gemensamma krav på leverantörer.

Arbetet inom kommunen och kommunala bolag förstärktes ytterligare under året gällande miljöfrågor. Frågeställningarna och utmaningarna är gemensamma. Sandvikenhus deltog i arbetet med att utforma kommunens nya kretsloppsplan som ska vara färdigställd i april 2020.

En ny inköps- och miljöpolicy togs fram under 2019. Den genomsyras av Klimatinitiativet och det miljö- och klimatarbete som nu är i fokus i verksamheten.

100% HVO100

Alla dieselbilar inom Sandvikenhus tankas från och med 2019 med HVO100, fossilfri diesel. Totalt fanns 76 fordon i bolagets ägo under 2019. Av dessa är 25 bensindrivna, 44 dieseldrivna, 5 eldrivna och 2 vätgasdrivna.

TRANSPORTER

Fordon

Alla dieselbilar inom Sandvikenhus tankas från och med 2019 med HVO100, fossilfri diesel. Totalt fanns 76 fordon i bolagets ägo under 2019. Av dessa var 25 bensindrivna, 44 dieseldrivna (HVO100), 5 eldrivna och 2 vätgasdrivna. Strategin är att vid ett fordonsbyte alltid välja klimatneutrala alternativ.

Laddstolpar

I samarbete med Sandviken Energi sattes laddstolpar för elbil upp i utvalda områden.

HÅLLBART RESANDE

Interna resor i tjänsten följdes upp genom körjournaler i syfte att effektivisera och minimera utsläpp. Elcyklar köptes in till organisationen och Sandvikenhus medarbetare blev erbjudna personalköp av elcyklar och vanliga cyklar.

PRODUKTER

Småmaskiner byttes ut till mer miljövänliga alternativ. Robotgräsklippare köptes in till två bostadsområden för utvärdering.

En kemikalieinventering genomfördes för att se vilka kemikalier som används och om de går att ersätta med mer miljövänliga alternativ.

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01–2019-12-31.

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, 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 Roger Bengtsson

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Wictoria Ingvarsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Jan Hiller, Per-Johan Emtell

Ersättare

Margareta Lindblad

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 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 under 2019 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 passageenheten. VD, CFO, cheferna för avdelningarna och fackliga representanter utgör bolagets ledningsgrupp.

Sandviken Nyttofastigheter AB

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

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR AV FASTIGHETER

Under 2019 har Sandvikenhus sålt följande fastigheter: Värmlänningen 7, Släggsmeden 1, Bulten 2, Slaktaren 14, Tjädern 20, Maskinisten 34, Säterjäntan 1 och Råmjölken 1. Inga köp eller rivningar har genomförts.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport för 2019 har upprättats.

KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET ÖVERLÄMNAD

Per den 1 januari 2001 överlämnade Sandvikens kommun enligt 10 kap 3§ i Kommunallagen (2017:725) 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 2019 blev 0 Tkr (0 Tkr).

EKONOMI

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

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMISKA UTVECKLING ÅREN 20150-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning Tsek	342 814	326 804	326 428	313 040	307 683
Resultat efter finansiella poster Tsek	22 832	28 174	33 217	37 880	34 921
Driftnetto Tsek	111 865	114 966	112 890	109 964	106 681
Uthyrningsgrad % snitt under året	99,1	99,2	99,2	99,1	98,9
Nettoomsättning Tsek per kvm	1 271	1 118	1 119	1 075	1 073
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	8,5	8,4	9,0	8,7	9,8
Balansomslutning *	1 561 628	1 567 596	1 502 477	1 639 908	1 499 626
Soliditet % *	43,1	31,7	31,4	27,1	27,4
Avkastning på totalt kapital % *	12,9	2,9	3,5	3,3	3,5
Avkastning på eget kapital % *	21,7	5,7	7,0	8,5	8,5
Räntetäckningsgrad *	2,35	2,6	2,5	2,6	2,2

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 22 832 Tkr (28 174 Tkr).

Det gångna året präglades av den första större försäljningen av bostäder sedan 2005. Totalt 385 lägenheter såldes. Som en konsekvens så avviker årets utfall från budget, och alla kommentarer som följer nedan avser de lägenheter som finns kvar.

De senaste åren har vi haft en stor efterfrågan på våra lägenheter, så även detta år. Inflyttningen till Sandviken fortsätter, om än i minskad omfattning. Våra hyresintäkter för året överträffade budget då uthyrningsgraden blev högre än vad som budgeterats.

Lägenheterna i beståndet fortsätter att slitas mer än vad som får anses normalt. Kostnader för reparationer i och runt lägenheterna fortsätter att öka. Omfattningen av vattenskador blev rekordstor. Totalt sett har våra driftskostnader för året varit ungefär som budgeterat, men med stora inbördes variationer. Vi har varit lyckosamma med besparingar på värme och vatten, men den negativa trenden med ökande kostnader för vattenskador och reparationer består.

Nettoomsättningen är 342 814 Tkr (326 804 Tkr). Driftnettot är 111 865 Tkr (114 966 Tkr) och motsvarar 8,5 % (8,4 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 43,1 % (31,7 %). Sandvikenhus har under året investerat 105 807 Tkr (142 479 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Bolaget har under året lånat upp 115 000 Tkr och amorterat 144 000 Tkr.

För 2019 har en marknadsmässig värdering gjorts av beståndet där värden per 2019-12-31 beräknats för samtliga fastigheter. Inga nedskrivningsbehov förelåg.

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 eget kapital
Totalt eget kapital 2018-12-31	45 000	436 612	481 612
Justering pga ändrad skattesats		376	376
Årets resultat		179 852	179 852
Erhållna aktieägartillskott		4 323	4 323
Totalt eget kapital 2019-12-31	**45 000**	**621 163**	**666 163**

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

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Totalt eget kapital 2018-12-31	45 000	268 011	164 256	477 267
Årets resultat			169 662	169 662
Erhållna aktieägartillskott			4 323	4 323
Totalt eget kapital 2019-12-31	**45 000**	**268 011**	**338 241**	**651 252**

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget (belopp i kr):

Balanserade vinstmedel	164 256 420
Erhållet aktieägartillskott	4 323 000
Årets vinst	169 662 150
Totalt	**338 241 570**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 1 777,77778 kr per aktie	80 000 000
I ny räkning överförs	258 241 570
Totalt	**338 241 570**

FRAMTIDSUTSIKTER

Hållbarhet skapas gemensamt! Sandvikenhus har genom att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ valt att satsa på en grönare framtid. Det kommer att ställa företaget inför stora utmaningar, både resursmässigt och med ökad målstyrning. Det är en nödvändig omställning som kommer att leda Sandvikenhus i mål mot ett fossilfritt bolag 2030. Konkret kommer det att innebära att ännu högre krav ställs på leverantörer och att upphandlingar av tjänster och produkter överensstämmer med definierade målsättningar. Samtidigt kommer det att bli allt viktigare att förmå hyresgästerna att bidra till ökad klimatmedvetenhet, kostnadsmedvetenhet och att göra smarta val som är bra både för dem själva och för miljön.

Kärnverksamheten i bolaget är fastigheter och här sker 95 procent av alla tjänster och produkter. Merparten av bostäderna byggdes under 60 – och 70-talen och är i det åldersspann som nu kräver översyn. På Nya Bruket pågår renoveringen etappvis och fortgår under många år framöver. Det är ett homogent område som kräver en sammanhållen renovering från a till ö – eller om man vill - från ena hörnet till det andra. Därmed är det också en kostnadsdrivande renovering som omfattar gårdar, trapphus och yttre renoveringar.

Sandvikenhus är i en ekonomiskt tung investeringsfas och har, utöver renoveringen av Nya Bruket, även löpande åldersbunden renovering av övrigt bestånd samt nyproduktion att förhålla sig till. Ägaren vill att Sandvikenhus tillför 40 lägenheter per år sett över tid. Under 2020 kommer bolaget att färdigställa knappt 70 lägenheter.

Bolagets ekonomi är nära kopplat till investeringar, ränteläge och hyresintäkter. Utvecklingen av och resultatet på de årliga hyresförhandlingarna är därför helt centrala för hur Sandvikenhus balanserar ekonomin framgent.

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÖRELSENS INTÄKTER	**Not**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1	592 690	701 097	560 876	670 868
Aktiverat arbete för egen räkning		2 287	2 052	2 287	2 052
Övriga rörelseintäkter	2	5 709	1 911	5 709	1 842
Summa Intäkter	9	**600 686**	**705 060**	**568 872**	**674 762**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader	3	-319 358	-448 238	-307 064	-436 444
Övriga externa kostnader	5,6	-53 434	-35 560	-53 147	-35 517
Personalkostnader	7	-105 271	-94 736	-105 271	-94 736
Av- och nedskrivningar	8	-65 257	-66 076	-57 431	-59 038
Övriga rörelsekostnader	10	-6 950	-3 538	-6 950	-3 538
Summa rörelsens kostnader	4,9	**-550 270**	**-648 148**	**-529 863**	**-629 273**
Rörelseresultat		**50 416**	**56 912**	**39 009**	**45 489**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Resultat från andelar i koncernföretag	11	162 716	0	162 000	0
Ränteintäkter från koncernbolag		0	0	10	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		415	346	414	346
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-18 755	-19 405	-16 594	-17 662
Summa finansiella poster		**144 376**	**-19 059**	**145 830**	**-17 316**
Resultat efter finansiella poster		**194 792**	**37 853**	**184 839**	**28 173**
Bokslutsdispositioner	13	-5 500	-5 900	-8 200	-9 000
Skatt på årets resultat	14	-9 440	-5 401	-6 977	-2 606
Årets resultat		**179 852**	**26 552**	**169 662**	**16 567**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)

	Not	KONCERNEN 2019-12-31	KONCERNEN 2018-12-31	MODERBOLAGET 2019-12-31	MODERBOLAGET 2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15:1, 16	1 557 643	1 598 593	1 310 399	1 369 086
Inventarier, verktyg och installationer	15:2	23 564	26 894	23 564	26 894
Pågående ny- och ombyggnad	17	64 434	15 307	64 426	14 742
		1 645 641	**1 640 794**	**1 398 389**	**1 410 722**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	0	0	62 860	62 991
Fordringar hos koncernföretag	19	5 500	5 500	5 500	5 500
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		781	652	781	652
		6 514	**6 385**	**69 374**	**69 376**
Summa anläggningstillgångar		**1 652 155**	**1 647 179**	**1 467 763**	**1 480 098**
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.		0	0	0	0
Hyres- och kundfordringar		485	2 477	475	2 510
Fordringar hos koncernföretag		0	0	11 449	9 518
Fordringar hos kommun		35 658	50 576	35 652	50 566
Övriga fordringar		5 389	10 451	5 389	10 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 989	1 711	1 961	1 682
		43 521	**65 215**	**54 926**	**74 727**
Kassa och bank	27	63 566	40 860	38 939	12 771
Summa omsättningstillgångar		**107 087**	**106 075**	**93 865**	**87 498**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 759 242**	**1 753 254**	**1 561 628**	**1 567 596**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Moderbolaget					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		0	0	45 000	45 000
Reservfond inkl. konsolideringsfond		0	0	268 011	268 011
		0	**0**	**313 011**	**313 011**

	Not	KONCERNEN 2019-12-31	KONCERNEN 2018-12-31	MODERBOLAGET 2019-12-31	MODERBOLAGET 2018-12-31
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust	20	0	0	168 579	147 689
Årets resultat	20	0	0	169 662	16 567
		0	**0**	**338 241**	**164 256**
Summa eget kapital		**0**	**0**	**651 252**	**477 267**
Koncernen					
Aktiekapital		45 000	45 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat		621 163	436 612	0	0
		666 163	**481 612**	**0**	**0**
Totalt eget kapital		**666 163**	**481 612**	**0**	**0**
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver	28	0	0	25 200	22 500
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	21	323	424	323	424
Uppskjuten skatteskuld	21	34 543	30 219	28 076	24 227
		34 866	**30 643**	**28 399**	**24 651**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23-24	145 000	304 000	145 000	304 000
Skulder till Sandvikens kommun	23-24	720 000	575 000	550 000	420 000
Övriga långfristiga skulder		6 251	6 251		0
		871 251	**885 251**	**695 000**	**724 000**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		31 582	46 965	31 231	46 076
Skulder till koncernföretag		11 450	15 523	26 126	28 989
Skulder till kommunkoncernföretag	25	95 940	131 462	57 460	85 089
Skatteskulder		3 486	4 316	3 058	2 160
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		0	110 000	0	110 000
Övriga kortfristiga skulder		12 915	16 908	12 885	16 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 588	30 574	31 017	30 201
		186 961	**355 748**	**161 777**	**319 178**
Summa skulder		**1 093 078**	**1 271 642**	**910 376**	**1 090 329**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 759 242**	**1 753 254**	**1 561 628**	**1 567 596**

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	194 792	37 853	184 839	28 173
Av-och nedskrivningar som belastat resultatet	65 257	66 076	57 431	59 038
Betald skatt	-4 738	-5 226	-3 128	-3 465
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1 841	-1 736	-1 575	-958
Reavinst/förlust, försäljning inventarier	-63	-146	-63	-146
Reavinst/förlust, försäljning fastigheter	6 950	-11	6 950	0
Resultat utrangering fastigheter	0	3 538	0	3 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**260 357**	**100 348**	**244 454**	**86 180**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	21 694	12 140	19 801	4 068
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-168 787	14 987	-157 401	-17 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**113 264**	**127 475**	**106 854**	**72 667**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-125 862	-138 266	-100 858	-136 859
Utbet för förvärv av inventarier	-4 950	-6 224	-4 950	-6 224
Sålda materiella anläggningstillgångar	54 124	80	54 124	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	129	-26	-2	150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-76 559**	**-144 436**	**-51 686**	**-142 933**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning	165 000	260 000	115 000	260 000
Återbetalning av lån	-179 000	-240 000	-144 000	-200 000
Amortering av skuld		0		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-14 000**	**20 000**	**-29 000**	**60 000**
Årets kassaflöde	**22 705**	**3 039**	**26 168**	**-10 266**
Likvida medel vid årets början	**40 860**	**37 822**	**12 771**	**23 037**
Likvida medel vid årets slut	**63 566**	**40 860**	**38 939**	**12 771**
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	415	346	424	346
Erlagd ränta	-18 755	-19 405	-16 594	-17 662
Likvida medel				
KASSA OCH BANK	**63 566**	**40 860**	**38 939**	**12 771**

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. 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	**Livslängd, 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	**Livslängd, 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 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 räntebindningstid 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 kostnader 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.

BALANSOMSLUTNING

Summan av företagets tillgångar eller skulder och eget kapital

Noter

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	299 519	297 638	285 513	284 077
Lokaler	47 812	45 340	23 789	23 938
Övrigt	8 543	8 538	8 434	8 431
Hyresbortfall	-6 604	-6 767	-5 394	-5 838
Underhållsrabatter	-2 983	-3 064	-2 983	-3 064
Övriga rabatter	-242	-275	-242	-275
Summa hyresintäkter	**346 045**	**341 410**	**309 117**	**307 269**
Övriga förvaltningsintäkter	30 649	17 729	35 764	21 642
Kommunaltekniska lokaler	91 974	91 302	91 974	91 301
Blockhyror	585	68	585	68
Kommun investeringar	123 437	250 588	123 437	250 588
Summa nettoomsättning	**592 690**	**701 097**	**560 877**	**670 868**

Varav nettoomsättning

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	309 101	307 269	3	3
Övriga förvaltningsintäkter	33 714	19 535	2 063	2 104
Kommunaltekniska lokaler			91 974	91 301
Blockhyror			585	68
Kommuninvesteringar			123 437	250 588
Summa nettoomsättning	**342 815**	**326 804**	**218 062**	**344 064**

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Återvunna fordringar	545	595	545	595
Vinst avyttring byggnad & mark				
Vinst avyttring maskiner & inventarier	63	146	63	146
Erhållna bidrag	5 101	1 092	5 101	1 092
Övriga ersättningar		78		9
Summa övriga rörelseintäkter	**5 709**	**1 911**	**5 709**	**1 842**

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Material	-9 297	-7 900	-8 717	-7 443
Tjänster	-57 307	-59 395	-53 974	-56 548
Taxebundna kostnader	-61 301	-61 996	-57 167	-58 000
Uppvärmning	-62 060	-62 569	-58 200	-58 511
Arrenden	-320	-338	-320	-338
Fastighetsskatt	-5 636	-5 452	-5 250	-5 016
Kommun investeringar	-123 437	-250 588	-123 437	-250 588
Summa fastighetskostnader	**-319 358**	**-448 238**	**-307 065**	**-436 444**

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsskötsel	-32 599	-28 206	-27 099	-31 511
Reparationer	-35 235	-33 421	-15 350	-12 550
El	-7 541	-8 808	-12 826	-12 416
Vatten	-20 827	-21 053	-4 526	-4 552
Uppvärmning	-36 995	-38 053	-21 205	-20 458
Sophämtning	-8 818	-8 568	-2 628	-2 603
Fastighetsadministration	-22 332	-20 809	-5 543	-4 584
Försäljningskostnader tillhörande fastighetsförsäljningarna	-2 947	0	0	0
Övriga driftskostnader	-5 650	-6 509	-1 854	-1 372
Summa	**-172 944**	**-165 427**	**-91 031**	**-90 046**

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Revision				
PwC	226	322	161	267
Lekmannarevision	65	73	65	73
Andra uppdrag än revisionsuppdrag				
PwC	364	127	342	110
Lekmannarevision		0		0

NOT 6 LEASING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal	2019	2018	2019	2018
Förfaller till betalning inom 1 år	366	320	366	320
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	1 331	1 083	1 331	1 083
Förfaller till betalning senare än 5 år	333	320	333	320

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

Under året kostnadsförda leasingavgifter.	62	320	1 190	978

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	2019	2018
Årsmedeltal, heltid	178	165
varav män	118	110
varav kvinnor	60	55
Styrelseledamöter	7	7
varav män	6	5
varav kvinnor	1	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	5
varav män	3	3
varav kvinnor	2	2

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

Forts. Not 7

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 597	-1 528
Sociala kostnader	-502	-480
Pensionskostnader	-490	-407
Summa styrelse och VD	**-2 589**	**-2 415**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-64 845	-59 234
Sociala kostnader	-20 782	-18 705
Pensionskostnader	-5 360	-4 874
Summa övriga anställda	**-90 987**	**-82 813**

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.

SJUKFRÅNVARO	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Total sjukfrånvaro	**6,3%**	**4,6%**
Långtidssjukfrånvaro	2,6%	0,9%
Sjukfrånvaro för män	6,5%	4,7%
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,1%	4,6%
Anställda under 29 år	7,4%	5,0%
Anställda 30-49 år	6,0%	3,3%
Anställda över 50 år	6,1%	5,7%

NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	KONCERNEN 2019	KONCERNEN 2018	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Byggnader	-50 953	-49 384	-43 310	-42 524
Markanläggningar	-7 125	-5 284	-6 943	-5 106
Nettoförändringar nedskrivningar	0	-4 000		-4 000
Maskiner och Inventarier	-4 489	-4 716	-4 489	-4 716
Fastighetsinventarier	-2 689	-2 692	-2 688	-2 692
Summor	**-65 257**	**-66 076**	**-57 431**	**-59 038**

NOT 9 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN 2019	KONCERNEN 2018	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Försäljning				
Sandviken Kommun	92%	97%	92%	97%
Sandviken Energi AB	4%	2%	3%	1%
Göransson Arena AB	0%	0%	0%	0%
Sandviken Nyttofastigheter AB	2%	1%	2%	1%
Övriga	2%	0%	2%	0%
Knuten HB	0%	0%	0%	0%
Summor	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Inköp				
Sandviken Kommun	6%	5%	6%	5%
Sandviken Energi AB	51%	53%	50%	52%
Sandviken Energi Elnät AB	8%	8%	8%	8%
Sandviken Energi Vatten AB	22%	22%	22%	22%
Sandviken Nyttofastigheter AB	0%	0%	1%	1%
Övriga	14%	13%	13%	12%
Knuten HB	0%	0%	0%	0%
Summor	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Utrangering byggnad	0	-3538	0	-3538
Försäljning fastigheter samt områdesnät	-6 950	0	-6 950	0
Summa	**-6 950**	**-3 538**	**-6 950**	**-3 538**

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Anteciperad utdelning från Sandtjädern Holding AB	0	0	162 000	0
Ränteintäkter långfristig fordran koncernföretag	10	0	10	0
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag i Sandtjädern Fastigheter AB	162 706	0	0	0
Summa	**162 716**	**0**	**162 010**	**0**

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-143	-143
Räntekostnader Sandvikens kommun	-10 384	-8 518	-8 081	-6 643
Räntekostnader koncernföretag	**-10 384**	**-8 518**	**-8 224**	**-6 786**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader fastighetslån	-8 362	-10 856	-8 361	-10 856
Räntekostnader leverantörsskulder	-9	0	-9	0
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	0	-29	0	-20
Räntekostnader övriga	**-8 371**	**-10 886**	**-8 370**	**-10 876**
Summor	**-18 755**	**-19 404**	**-16 594**	**-17 662**

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Avsatt till periodiseringsfond	0	0	-3 500	-5 000
Återföring periodiseringsfond	0	0	0	900
Lämnade koncernbidrag	-5 500	-5 900	-5 500	-5 900
Erhållna koncernbidrag	0	0	0	0
Förändring överavskrivningar inventarier, installationer	0	0	800	1 000
Summor	**-5 500**	**-5 900**	**-8 200**	**-9 000**

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-4 738	-5 226	-3 128	-3 465
Uppskjuten skatt	-4 179	-175	-3 293	-788
Ändring av skattesats uppskjuten skatt	-523	-546	-556	1 647
Skatt på årets resultat	**-9 440**	**-5 401**	**-6 977**	**-2 606**
Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**194 792**	**37 854**	**184 839**	**28 173**
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-41 685	-8 328	-39 556	-6 198
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (21,4%)	-672	-52	-672	-50
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat (21,4%)	0	18	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond (21,4%)	-15	-6	-10	-4
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader (21,4%)	-2 755	-2 801	-2 789	-2 800
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto) (21,4%)	-1 255	0	-1 255	0
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter (21,4%)	34 819	0	34 668	0
Skatteeffekt övriga skattepliktiga intäkter (21,4%)	0	0	0	0
Skatteeffekt andel i handelsbolag (21,4%)	10	10	10	10
Skatteeffekt nedskrivning (21,4%)	0	-4 620	0	-4 620
Skatteeffekt återföring av nedskrivning (21,4%)	0	3 506	0	3 506
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll (21,4%)	4 721	4 711	4 721	4 711
Skatteeffekt på outnyttjat underskott från föregående år	0	0	0	0
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar (21,4%)	-3 256	-789	-3 293	-788
Skatteeffekt av ändring av skattesats 20,6% på temporära skillnader byggnader och markanläggningar	-559	1 652	-556	1 647
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	1 177	1 298	1 177	1 298
Skatteeffekt på förändring överavskrivningar inventarier, installationer (21,4%)	0	0	-171	-220
Skatteeffekt på återföring periodiseringsfond (21,4%)	0	0	0	-198
Skatteeffekt på avsättning till periodiseringsfond (21,4%)	30	0	749	1 100
Redovisad skatteeffekt	**-9 440**	**-5 401**	**-6 977**	**-2 606**

NOT 15:1 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 275 132**	**2 089 647**	**2 003 267**	**1 832 402**
Inköp	14 026	118	0	0
Årets aktiveringar av pågående arbete	62 709	188 998	51 174	174 484
Försäljningar och utrangeringar	-117 978	-3 630	-117 978	-3 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 233 889**	**2 275 132**	**1 936 463**	**2 003 267**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-624 714**	**-570 933**	**-585 356**	**-538 613**
Årets avskrivningar enligt plan	-56 048	-52 799	-48 222	-45 761
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	0	-1 062	0	-1 062
Försäljningar och utrangeringar	57 144	80	57 144	80
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-623 618**	**-624 714**	**-576 434**	**-585 356**
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	**15 695**	**16 503**	**15 695**	**16 503**
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	-805	-808	-805	-808
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**14 890**	**15 695**	**14 890**	**15 695**
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	**-67 520**	**-63 520**	**-64 520**	**-60 520**
Återföring av tidigare års nedskrivningar	0	17 000	0	17 000
Årets nedskrivningar	0	-21 000	0	-21 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	**-67 520**	**-67 520**	**-64 520**	**-64 520**
Utgående bokfört värde*	**1 557 641**	**1 598 593**	**1 310 399**	**1 369 086**

* I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet

TABELL 15:2 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 532	116 203	121 532	116 203
Nyanskaffningar under året	4 950	6 224	4 950	6 224
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-33 379	-895	-33 379	-895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 102**	**121 532**	**93 102**	**121 532**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-94 638	-87 827	-94 638	-87 827
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade inv.	32 277	596	32 277	596
Årets avskrivningar enligt plan	-7 177	-7 407	-7 177	-7 407
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-69 538**	**-94 638**	**-69 538**	**-94 638**
Utgående bokfört värde	**23 564**	**26 894**	**23 564**	**26 894**

NOT 16 TAXERINGSVÄRDEN OCH MARKNADSVÄRDEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Taxeringsvärde byggnader	1 423 313	1 217 587	1 357 875	1 157 002
Taxeringsvärde mark	334 968	305 598	308 358	283 501
Summor	**1 758 281**	**1 523 185**	**1 666 233**	**1 440 503**
Värderingen för 2019 och 2018 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.				
Beräknat marknadsvärde, förvaltn.fastigheter			**2 842 360**	**3 003 550**

NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	15 307	66 039	14 742	52 971
Under året nedlagda kostnader	111 836	138 266	100 858	136 255
Aktivering av nedlagda kostnader	-62 709	-188 998	-51 174	-174 484
Utgående nedlagda kostnader	**64 434**	**15 307**	**64 426**	**14 742**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel andel i %	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
Knuten Fastigheter HB	12 092	0	99	99%	27 978	28 209
985500-0379 Sandviken						
Sandtjädern Holding AB	100	162 691	100	100%	100	-
559209-0681 Sandviken						
Sandviken Nyttofastigheter AB	47 412	6 085	100	100%	34 782	34 782
556854-3010 Sandviken						
Bokfört värde					**62 860**	**62 991**

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Summor	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**

NOT 20 VINSTDISPOSITION

	MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Balanserade vinstmedel	164 256 420	147 689 484
Erhållet aktieägartillskott	4 323 000	0
Årets vinst	169 662 150	16 566 936
	338 241 570	**164 256 420**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:		
Till aktieägare utdelas 1 777,77778 kr per aktie	80 000 000	0
I ny räkning balanseras	**258 241 570**	**164 256 420**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen (ABL 18 kap 4)
Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 40 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolaget skall kunna fortsätta bedriva verksamhet med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.
Medlen ska vidareutdelas till Sandvikens kommun med syfte att användas till åtgärder i enlighet med 5 § 1, AKBL (åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.)

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2 st (försiktighetsregeln).

NOT 21 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Avsättning för pensioner och andra förpliktelser				
Ingående skuld	**424**	**632**	**424**	**632**
Ränteuppräkning	4	7	4	7
Basbeloppsuppräkning	9	10	9	10
Utbetalningar	-68	-55	-68	-55
Intjänad PA-KL	0	0	0	0
Broms	0	0	0	0
Effekten av ändrad disk. Ränta	0	7	0	7
Övrig post	-46	-177	-46	-177
Utgående skuld	**323**	**424**	**323**	**424**
Uppskjuten skatteskuld				
Obeskattade reserver	6 427	5 918	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	28 116	24 301	28 076	24 227
Utgående uppskjuten skatteskuld	**34 543**	**30 219**	**28 076**	**24 227**

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	266	0	266
Förutbetalda hyreskostnader	0	13	0	13
Övriga förutbetalda kostnader	1 634	1 295	1 634	1 273
Övriga upplupna intäkter	355	137	327	130
Summor	**1 989**	**1 711**	**1 961**	**1 682**

NOT 23 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	595 000	100 000
Summa	**595 000**	**100 000**

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	MODERBOLAGET		
RÄNTEBINDNINGSTID	**Lånebelopp**	**Genomsnittsränta**	**Andel av lån i %**
Upp till 1 år	0	0,00%	0,00%
Upp till 2 år	255 000	2,80%	36,69%
Upp till 3 år	140 000	1,70%	20,14%
Upp till 4 år	100 000	1,60%	14,39%
Upp till 5 år	100 000	1,70%	14,39%
Längre än 5 år	100 000	1,80%	14,39%
Summa	**695 000**	**2,12%**	**100,00%**

NOT 25 SKULDER TILL KOMMUNKONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Leverantörsskuld	2 670	1500	2 754	1443
Interimskuld	8 270	9 962	4 706	3 646
Kortfr.del av långfristig skuld	85 000	120 000	50 000	80 000
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0
Summor	**95 940**	**131 462**	**57 460**	**85 089**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER/FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Upplupna löner	4 662	3 794	4 662	3 794
Upplupna sociala kostnader	2 610	2 180	2 610	2 180
Upplupna räntor	490	1 728	490	1 728
Förutbetalda hyror	19 730	21 535	19 730	21 217
Övriga upplupna kostnader	4 096	1 336	3 525	1 281
Summor	**31 588**	**30 574**	**31 017**	**30 201**

NOT 27 KASSA OCH BANK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	**2018-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Koncernkonto Sandvikens kommun*	62 741	40 841	38 920	12 752
Övriga bankkonton	825	19	19	19
Summor	**63 566**	**40 860**	**38 939**	**12 771**

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

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	MODERBOLAGET	
	2019-12-31	**2018-12-31**
Periodiseringsfond	13 000	9 500
Överavskrivning	12 200	13 000
Summor	**25 200**	**22 500**

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 215	1044	1 215	1044
Summor	**1 215**	**1 044**	**1 215**	**1 044**

NOT 31 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-6 346	-11 788

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.

Styrelse och revisorers undertecknande

Resulat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2020-06-08
Sandviken den 10 mars 2020

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 29 april 2020.

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 2019.

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 2019 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 22-34. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. 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.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2019 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.

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

Gävle den 29 april 2020

Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

© Sandvikenhus AB, 2020
Produktion: Baringo reklam & kommunikation, 2019
Foto: Daniel Bernståhl, Stéfan Estassy, Michael Tebinka/Baringo,
Sandvikenhus AB, Sandvikens kommun och IStock photos

SANDVIKENHUS

sandvikenhus.se