ÅRS- OCH KONCERN-REDOVISNING 2020

SANDVIKENHUS

Innehåll

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

3 Ett annorlunda år som satt oss på prov

5 Summering av 2020 (väsentliga händelser)

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

7 Vår vision: Ett tryggare hem

8 Om oss

VÅR VERKSAMHET

11 Nyproduktion, om- och tillbyggnad

12 Medarbetare och kund

13 Följder av covid-19

15 Vår styrelse

HÅLLBARHETSRAPPORT

17 Social hållbarhet

21 Ekologisk hållbarhet

23 Ekonomisk hållbarhet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

25 Förvaltningsberättelse 2020

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

33 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

37 Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

38 Nyckeltalsdefinitioner

39 Noter

48 Revisionsberättelse

© Sandvikenhus AB, 2021
Produktion: Baringo reklam & kommunikation, 2021
Foto: Daniel Bernståhl, Stéfan Estassy, Michael Tebinka/Baringo, Sandvikenhus AB, Sandvikens kommun och IStock photos

VD HAR ORDET:

Ett annorlunda år som satt oss på prov

När det nu är dags att sammanfatta 2020 känns det naturligt att ta utgångspunkt i det virus som kommit att påverka hela samhället och allt som vi tidigare känt som normalt. Covid-19 har varit en stor utmaning för hela bolagets verksamhet och haft inverkan på byggnationer, reparationer och hyresgästaktiviteter. Därför är jag stolt över att vi tillsammans, både internt inom bolaget och inom kommunkoncernen, har samarbetat och hittat ansvarsfulla och smidiga lösningar för att fortsatt leverera och leva upp till vårt uppdrag.

Kundtjänst har i vanliga fall drygt 3000 ärenden att hantera varje månad, en siffra som varit ännu högre under 2020. Många av Sandvikenhus hyresgäster är i behov av fysiska möten. Trots att vi infört restriktioner i antalet besökare i kundtjänst så har vi ändå lyckats få till ett bra system där alla fått den hjälp de behöver under pandemin. Vi har glädjande en fortsatt hög kundnöjdhet bland våra hyresgäster. Nöjda och trygga hyresgäster står alltid i fokus.

UTVECKLING DRIVER SANDVIKENHUS FRAMÅT

Sandvikenhus är ett bolag med mycket mod som vågar pröva innovativa lösningar. Under 2020 har vi bland annat testat och utvärderat duschtimglas i några fastigheter för att minska vattenförbrukningen, ett lyckat pilotprojekt som nu kommer att utökas.

För oss är förvaltning viktigt men utveckling är avgörande och det som driver bolaget framåt. Vi har under året fortsatt vårt betydelsefulla arbete inom Allmännyttans Klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser. Sandvikenhus första trygghetsboende Sveagården är ett lysande exempel på hur det går att göra nettobesparingar på energi, uppemot 35–40 procent, genom att bygga smartare och mer hållbart.

FLER NYA LÄGENHETER ÄN NÅGONSIN TIDIGARE

2020 blev det år då vi levererat fler antal lägenheter än någonsin tidigare, hela 81 stycken. Trygghetsboendet Sveagården med 34 nyproducerade lägenheter är givetvis en bidragande faktor, men även att vi under året fortsatt arbetet med att ställa om lokaler till lägenheter. Det är ett kostnadseffektivt sätt att skapa nya bostäder.

Renoveringen av Nya Bruket har fortsatt trots att vi inte haft möjlighet att gå in i lägenheterna till följd av covid-19. Istället har det gjorts en omfördelning av arbetet där yttre renoveringar har prioriterats. Nya Bruket var när det byggdes på 70-talet ett fantastiskt område som även prisades för sin utformning, därför känns det extra roligt att vi nu återställer det till sin forna glans.

FLEXIBEL ORGANISATION

Sandvikenhus tog under 2020 över bokningshanteringen av Sandvikens idrottsanläggningar. Det är en utökning av den larm- och passageverksamhet som vi arbetar med. Det har hanterats på ett bra sätt och är ett kvitto på att det inom bolaget finns en flexibilitet att möta de behov som finns inom kommunkoncernen.

FRAMTIDENS ARBETSKRAFT FINNS I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Varje år anställer vi ett antal säsongsarbetare och sommarjobbare. Några platser öronmärks till nysvenskar för att ge dem en chans att komma in på den svenska arbetsmarknaden och samtidigt få möjlighet att lära sig svenska språket. Det har fungerat mycket väl och har gett oss möjlighet att stärka arbetsgivarvarumärket inför framtidens rekryteringar.
Sammanfattningsvis är jag mycket nöjd över det ekonomiska resultatet för året. Jag är stolt över att vara VD i ett bolag med ett så viktigt uppdrag som varje dag året runt hanteras av proffsiga medarbetare. Sandvikenhus ska fortsätta att vara ett boendealternativ för alla, både nu och i framtiden.

Stefan Lundqvist

STEFAN LUNDQVIST, VD

Summering av 2020 (väsentliga händelser)

Under året tillfördes 81 nya lägenheter, det var fler än någonsin tidigare.

Vi genomförde utomhusaktiviteter i våra största bostadsområden som ett led i samverkan med föreningar. Samarbetet med Sandvikens IF Framsteget utökades genom att den populära Nattfotbollen erbjöds i våra bostadsområden Nya Bruket, Björksätra och Norrsätra.

Årets bästa granne korades i december.

Sandvikenhus första trygghetsboende färdigställes under året på Sveavägen och de första hyresgästerna flyttade in den 1 augusti. Trygghetsboendets namn avgjordes i en tävling där Sveagården blev vinnande bidrag.

En maskinutbildningsdag arrangerades i maj för säsongsanställda. De fick en säkerhetsgenomgång, skötselanvisningar och även möjlighet att provköra maskinerna.

Årets sommarjobbsmässa ställdes in till följd av covid-19. Istället skedde ansökan digitalt vilket resulterade i färre ansökningar än vanligt. Trots pandemin erbjöds lika många sommarjobbsplatser som tidigare år.

Fritidsbankens buss rullade för första gången ut till bostadsområdena för att möjliggöra idrott, lek och rörelse. Under sommaren hade bussen 1 300 besök.

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

Vår vision: Ett tryggare hem

VÅRA HYRESGÄSTER:

Livskvalitet och social trygghet

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

VÅRA MEDARBETARE:

Motivation, trygghet och engagemang

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

SAMHÄLLET:

Ett levande Sandviken

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

RESURSANVÄNDNING:

God ekonomisk kontroll

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

Om oss

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

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

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

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

VÅR VISION

Vår vision är: Sandvikenhus – ett tryggare hem.

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

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

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

VÅRA VÄRDERINGAR

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

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

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Sandvikenhus AB skall:

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

VÅR VERKSAMHET

2020 HAR VARIT ETT SPECIELLT ÅR. DÄRFÖR FINNS ”FÖLJDER AV COVID-19” BESKRIVET UNDER EN EGEN RUBRIK.

Nyproduktion, om- och tillbyggnad

Sandvikenhus ska enligt Bostadsförsörjningsprogrammet tillföra i snitt 40 lägenheter per år till bostadsmarknaden i Sandviken. Genom nyproduktion och ombyggnation av befintligt bestånd ligger bolaget väl i linje med målet. Hela 81 stycken lägenheter tillfördes under 2020.

SVEAGÅRDEN

Under 2020 färdigställdes trygghetsboendet Sveagården med 34 lägenheter. På taket installerades 136 kvadratmeter solpaneler som bidrar till husets elförsörjning. Eventuellt överskott går ut i elnätet.

På Sveavägen byggdes även ett nytt modernt miljöhus med färger och sedumtak som ska föra tankarna till miljön. Miljöhuset har tagits fram och utformats utifrån synpunkter och önskemål från hyresgästerna.

BJÖRKSÄTRA

På Smassens väg i Björksätra kompletterades befintligt bestånd med nyproduktion av ettor, tvåor samt en trea, totalt 14 lägenheter. Det är moduler helt byggda i trä med en energiförbrukning som ligger lägre än de krav som är ställda i bygglagstiftningen.

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. Under 2020 utökades uppdraget till att även omfatta bokningssystemet för kommunens idrottsanläggningar.

Medarbetare och kund

AFFÄRSSTÖD BLIR AFFÄRSUTVECKLING

Avdelningen affärsstöd bytte under 2020 namn till affärsutveckling. Ambitionen är att vara ett nav mellan bygg- och teknik, fastighetssidan och Sandvikenhus kunder. Några av de projekt som inleddes under året omfattade digitalisering.

ÄNDRINGAR FÖR EFFEKTIVARE BOSTADSKÖ

Många vill bo hos Sandvikenhus och drygt 28 000 stod i kön under året. 2020 inleddes arbetet med att göra förändringar i uthyrningsreglerna och se över kön då många inte varit aktivt bostadssökande. Uthyrningsgraden under 2020 var 98,1 procent vilket låg över målsättningen på 98 procent. Däremot minskade uthyrningsgraden något mot föregående år, troligtvis till följd av att ett stort antal nya lägenheter skjutits till.

ÅRETS BÄSTA GRANNE HJÄLPER SINA GRANNAR MED IT

Respekt, ansvar och kommunikation är Sandvikenhus värdegrund och de kriterier som är avgörande när årets granne koras. Kent Eklund, hyresgäst på Dalagatan, blev årets bästa granne 2020 i tuff konkurrens. ”Kent har hjälpt sina grannar med IT-utbildningar och digitala verktyg och bidragit till att göra Dalagatan till ett ställe alla vill bo på” löd ett av omdömena.

NÖJDA HYRESGÄSTER PÅ SVEAGÅRDEN

Under hösten genomfördes en enkätundersökning på Sveagården, Sandvikenhus första trygghetsboende, som besvarades av 74 procent av hyresgästerna. Resultatet visade att de allra flesta var mycket nöjda med sin första tid på Sveagården. Några synpunkter på dörrlås och belysning noterades men en klar majoritet trivs mycket bra med lägenheten, planlösningen och materialvalen.

Följder av covid-19

En stor del av verksamhetsåret 2020 påverkades av pandemin. Många hyresgästaktiviteter ställdes in, medan andra genomfördes Coronaanpassat. Kvarterslokaler stängdes tills vidare och renoveringar fick skjutas på framtiden. Sandvikenhus har under året varit snabba med att ställa om för att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Trots ändringar i verksamheten har bolaget under året lyckats väl med att utföra sitt uppdrag.

Inför uthyrningen av lägenheterna på Sveagården anordnades virtuella visningar. Inflyttningen skedde lugnt och planerat utifrån ett schema för att säkerställa att en hyresgäst i taget fick en trygg start i sitt nya boende.

Endast akuta fel har under året åtgärdats hos personer som är över 70 år eller hos personer med förkylningssymptom.

Vissa mindre ombyggnadsprojekt som skulle ha genomförts på vård-och omsorgsboenden i Sandviken har skjutits på framtiden för att minimera risken att få in smitta på boenden.

På Nya Bruket, Skolgatan 6–8, har den utvändiga renoveringen fortlöpt under året. En del åtgärder har dock skjutits fram för att undvika onödiga besök i lägenheterna. I stället har Sandvikenhus strukturerat om arbetet och fortsatt med fasader på Skolgatan 2–4.

Under våren infördes restriktioner i kundtjänst med max tre besökare åt gången. Hyresgästerna kunde även få hjälp genom andra kanaler såsom webb, sms och mail.

För att utveckla bostadsområdet Nya Bruket och bidra till en bättre sammanhållning inleddes under 2019 arbetet med projektet ”Växa”. 15 ungdomar och 15 vuxna boende i området skulle ha rekryterats som ambassadörer under våren 2020, men arbetet har försenats till följd av covid-19.

Kvarterslokalerna stängde under våren i samband med pandemiutbrottet.

Årets familjedagar blev inställda.

De välkomstbesök som brukar genomföras i samband med inflyttning fick under året ske per telefon. Utflyttningsbesöken ställdes in.

Sandvikenhus samverkar med ABF i att bedriva boskola. Under 2020 genomfördes boskolan digitalt via studiecirklar och 230 personer deltog på detta vis. Man pratade bland annat om regler och rutiner för att bo i flerfamiljshus och om sopsortering och miljöhus.

Sandvikenhus brukar besöka SFI-elever under deras lektionstid, för att informera om hur det är att bo i flerfamiljshus. Dessa besök ställdes in under året.

SÅ HÄR ÄR VI ORGANISERADE

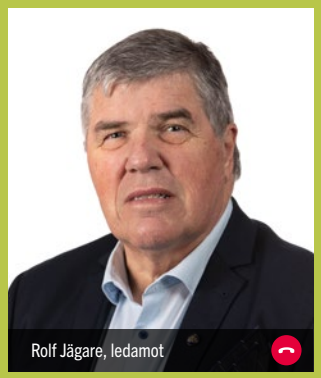
Organisation

Koncernstruktur

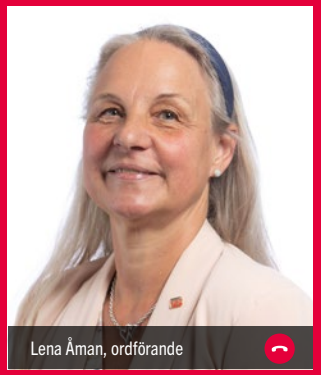
Vår styrelse

Jan Hedvall, vice ordförande

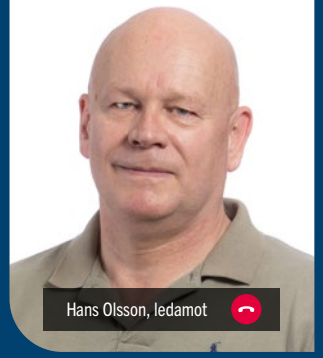
Kent Karlsson, ledamot


Rolf Jägare, ledamot

Andreas Broström, ledamot


Lena Åman, ordförande

Nils-Erik Svensson, ledamot


Hans Olsson, ledamot

Personalrepresentanter

Anette Engstrand
Leif Jonsson

Ersättare

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

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

God förvaltning med lönsamhet är en förutsättning för att kunna genomföra ny- och ombyggnation som leder till attraktiva bostäder och trygga bostadsområden.

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

ETT INITIATIV FÖR AKTIVITET, GLÄDJE OCH RÖRELSE

Fritidsbankens buss var under sommaren ute i bostadsområdena Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket på ett rullande schema. Bussen var ett nytt inslag för året men det var tredje sommaren med Fritidsbanken där hyresgäster, oavsett ålder, erbjöds möjlighet att prova på aktiviteter och idrotter. Även Kulturskolan deltog under några veckor och bjöd på sagoberättande, dans, musik och teater. För de lite yngre barnen var även Kulturtrollen med som ett populärt inslag. Drygt 1300 besök i bussen var resultatet vid sommarens slut.

SPRÅKPRAKTIKANTER

Sandvikenhus tog i början av året emot två språkpraktikanter i samarbete med de underentreprenörer som arbetar på Nya Bruket. Det är ett integrationsprojekt som ger deltagarna en introduktion till den svenska arbetsmarknaden samtidigt som de lär sig bättre svenska. Projektet genomfördes i samarbete med Sandvikens kommun och Arbetsförmedlingen.

INFLYTANDE ÖVER SITT BOENDE

För Sandvikenhus är hyresgästernas rätt att tycka och tänka om sitt boende en hållbarhetsfråga. Därför har det under året i så stor utsträckning som möjligt fortsatt anordnats kvartersvandringar och borådsmöten utomhus som har genomförts på ett smittsäkert sätt.

KÄNNEDOM OM SITT OMRÅDE OCH RELATION TILL HYRESVÄRD

För Sandvikenhus står alltid hyresgästerna i fokus. De ska känna sig trygga i sin bostad och sitt område samt ha ett stort förtroende för bolaget som hyresvärd. För att informera om aktiviteter, projekt, ombyggnationer, nybyggnationer och vad som händer i området har det under ett flertal år funnits två stycken kundtidningar Din Vär(l)d och Trygga Hem. Tidningarna har allt mer kommit att likna varandra och Sandvikenhus valde därför att ge ut sista numret av Din Vär(l)d under hösten. 2021 kommer Trygga Hem att vara den enda tidningen i en mer omarbetad form där även hyresgästerna har fått tycka till om innehållet.

FÖRENINGSSAMARBETE FÖR EN MENINGSFULL FRITID

Liksom tidigare år har Sandvikenhus under 2020 arbetat tillsammans med idrottsföreningar, ideella föreningar och kommunala aktörer för att skapa trivsel och trygghet i områdena. Nattfotboll ute i bostadsområdena tillsammans med SIF Framsteget var ett nytt inslag för året. Det pågick från maj och hela säsongen under fredagar och lördagar med max 50 deltagare per tillfälle.

LIKA MÅNGA SOMMARJOBBSPLATSER SOM VANLIGT

Trots rådande pandemi erbjöds lika många sommarjobbsplatser som tidigare år. Det mesta av arbetet skedde utomhus och arbetsuppgifterna anpassades för att undvika nära kontakt med hyresgästerna.

SAMARBETE MED KOMMUNEN OCH POLISEN FÖR ÖKAD TRYGGHET

Trygghet i sin bostad och i sitt bostadsområde är en fråga som Sandvikenhus arbetar strategiskt och kontinuerligt med. Under året har samarbetet mellan kommunen, Sandvikenhus och Polisen (Effektiv samverkan för trygghet, EST) fördjupats ytterligare. I mars 2020 presenterades pilotprojektet för politiker och styrgrupp som gav klartecken till fortsatt arbete. Nästa steg blir att under 2021 jobba ännu smartare och använda teknik som kan ge bättre underlag och lägesbild över trygghetsinventeringarna och insatserna.

BOLAGET OCH MEDARBETAREN

Arbetsmiljö och hälsa

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

Värdegrund

Sandvikenhus har en framtagen och väl förankrad värdegrund, RAK – respekt, ansvar och kommunikation. Det innebär i korthet att lyssna, behandla alla lika samt att hjälpa kunden och varandra.

Medarbetarenkät

Hösten 2020 genomfördes en medarbetarenkät bland samtliga anställda (MMI, motiverat medarbetarindex). En hög svarsfrekvens på 91 procent uppnåddes. Undersökningen omfattade frågeområden kring arbetsklimat, organisation, medarbetarskap, utvecklingsmöjligheter, värdegrund samt hur attraktiv Sandvikenhus är som arbetsgivare. Totalindex resulterade i 68 och företagets mål är 74. 9 av 10 angav att arbetet engagerar dem och att de totalt sett är nöjda med sin arbetssituation. 9 av 10 ansåg sig även hinna göra ett bra arbete inom ramen för sin arbetstid. För majoriteten av respondenterna, 9 av 10, är värdegrunden RAK ett viktigt verktyg i den dagliga verksamheten. Färre än tidigare har under 2020 utsatts för kränkande särbehandling, 3 procent mot tidigare 15 procent (2018). 8 av 10 medarbetare angav att de tycker att kvinnor och män har samma möjligheter inom bolaget. Företagets främsta utvecklingsområde är att vara en attraktiv arbetsgivare, 3 av 4 tycker att det finns områden för förbättringar. De områden medarbetarna lyfter fram är möjligheterna till att utvecklas internt och att göra karriär inom företaget.

Hyrorna höjdes med

1,83%

2 nya elbilar

81

nya lägenheter under 2020

FOTBOLL hela sommaren!

Vi stöttar Framsteget, Sandvikens IF:s fantasiska satsning på integration via idrott och rörelse.

21°C

2 730

nya inomhusgivare ger bättre klimat – både inne och ute.

1 300 besökare

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

MEDARBETARE

118 män

58 kvinnor

Årsmedeltal (heltid)

Ärenden i kundtjänst under 2020

13 496 besökare

32 425 telefon-samtal

3 584 mejl

8 077 webbärenden

Ekologisk hållbarhet

VATTENBESPARINGSPROJEKT I PILOTSTUDIE

Under året genomfördes ett vattenbesparingsprojekt av två studenter inom Teknikspråget. Det var fjärde året i rad som Sandvikenhus deltog i satsningen som syftar till att att hjälpa unga som läst teknik eller natur på gymnasiet att få prova på ett tekniskt yrke. 40 lägenhetsinnehavare på Västerled 144 och Sandstensvägen 44–46 fick ett duschtimglas och möjlighet att mäta sin duschtid i ett försök att minska hushållets användning av vatten. Utvärderingen visade på 10 procent minskad vattenförbrukning och att förbrukningen sedan låg kvar på en fortsatt jämn nivå. Vattenbesparingsprojektet fortsätter under 2021 med fler fastigheter.

ENERGIOPTIMERADE LÄGENHETER

I december 2020 hade totalt 2730 inomhusgivare installerats i Sandvikenhus fastigheter. De små trådlösa inomhusgivarna med en batteritid på upp till 14 år ger löpande information om aktuell temperatur och relativ fukt i byggnaden. Genom en app kan hyresgästen själv följa sitt inomhusklimat.

KRAV PÅ LEVERANTÖR

Inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ finns fokusområdet ”Krav på leverantörer”. Sandvikenhus är drivande i det arbetet som under 2020 har tagit ordentlig fart. Tillsammans med de andra kommunala bolagen och förvaltningarna har det tagits fram en checklista som på ett systematiskt sätt ställer miljö- och klimatkrav på leverantörer.

KLIMATSMARTA HYRESGÄSTER

”Klimatsmart boende” är ett projekt inom Allmännyttans Klimatinitiativ. Det handlar till stor del om hur de boende själva kan minska sin klimatpåverkan som att spara på vatten, vädra effektivt eller ta cykeln till jobbet. I början av 2020 anordnade Sandvikenhus en träff med boråd och frivilligvärdar. Syftet var att informera om arbetet med klimatinitiativet och genom workshops fick hyresgästerna själva möjlighet att reflektera över hur de kan bidra till miljön.

KVADRATMETER SOM ANVÄNDS PÅ ETT MILJÖEFFEKTIVT SÄTT

Under 2020 har ett antal lokaler, exempelvis torkrum och tvättstugor, byggts om till 33 stycken lägenheter. Det är ett effektivt sätt att nyttja ytor som står oanvända eller som kan flyttas och istället möjliggöra fler bostäder.

VÄRMEÅTERVINNING I PILOTPROJEKT

Under året har ett pilotprojekt inletts på Sveavägen 18 A till B med värmeåtervinning på frånluft med värmepump för att minska förbrukningen av energi. Värmeåtervinningen ses bäst under vinterhalvåret och datainsamlingen kommer att fortsätta vintern 20/21 och sedan utvärderas.

JULGRAN ERSATT AV FLAGGSTÅNG

För att minska klimatpåverkan och arbeta med hållbara lösningar köptes under året in flaggstänger till många av Sandvikenhus bostadsområden som ersättning för julgranar. I juletid kommer de att dekoreras med ljus och sprida stämning i vintermörkret. Resten av året används de som traditionella flaggstänger.

FJÄRDEKLASSARE I MILJÖPROJEKT

Tillsammans med Gästrike återvinnare har det under året pågått ett miljöprojekt hos årskurs 4 på Murgårdsskolan. Många av de elever som går på skolan bor i bostadsområdet Nya Bruket. Barnen har utbildats i varför man sorterar sopor, vad som händer med soporna och varför det är viktigt för miljön att ha en bra sophantering. Ambitionen är att fortsätta arbetet med att utbilda fjärdeklassare på Murgårdsskolan.

Ekonomisk hållbarhet

ANSVARSFULL FÖRVALTNING

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

SE ÖVER OCH EFFEKTIVISERA YTOR

Inom Sandvikenhus sker ett kontinuerligt arbete med att se över vilka ytor som finns i beståndet och använda dem på ett effektivt sätt. Det har under 2020 resulterat i att Sandvikenhus byggt om ett antal lokaler från exempelvis tvättstugor och torkrum till bostäder.

NYPRODUKTION

Sandvikenhus arbetar aktivt med att vid nyproduktion bygga energieffektiva lägenheter och samtidigt balansera det med att skapa hyreslägenheter med en rimlig hyresnivå.

UPPDATERADE UTHYRNINGSREGLER OCH POLICY

Under 2020 inleddes arbetet med att uppdatera uthyrningspolicy och uthyrningsregler. Reglerna kommer att gälla från den 1 januari 2021. Hyresgästerna måste själva uppdatera sin plats i kön en gång per år annars tas de automatiskt bort från kön. Bolaget kommer att få en mer korrekt bild över vilka som står i bostadskön och vad de söker. Vid inflyttning gäller också att hyresgästen ska ha betalt första månadshyran innan nycklarna till lägenheten lämnas ut. För Sandvikenhus innebär det en mer hållbar lösning och en mindre ekonomisk risk.

INKÖP OCH REPRESENTATION

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

I bolagets representationspolicy regleras både extern och intern representation.

EL-, VATTEN- OCH VÄRMEFÖRBRUKNING

Elförbrukningen 2020 var i princip oförändrad jämfört med året innan. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med cirka 4 procent och vattenförbrukningen ökade med cirka 3 procent 2020 jämfört med 2019.

Den minskade fjärrvärmeförbrukningen var ett resultat av arbetet med att sänka övertemperaturer i fastigheterna. På grund av pandemin var hyresgästerna hemma i större utsträckning än tidigare år, därmed har det varit svårt att analysera besparingsinsatser på vattenförbrukning.

HYRESFÖRHANDLING

Ekonomin i bolaget styrs av de hyresintäkter som kommer in varje år. Hyran förhandlas fram med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet. För 2020 höjdes hyran med 1,83 procent.

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 och Per-Johan Emtell

Ersättare

Margareta Lindblad

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

Sandvikenhuskoncernen består av Sandvikenhus AB som är moderbolag till tre dotterbolag: Sandviken Nyttofastigheter AB och Sandtjädern Holding AB som ägs till 100% samt Knuten Fastigheter HB som ägs till 99%. Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning.

ORGANISATION

Sandvikenhus AB var under 2020 organiserat i tre avdelningar och ett ledningsstöd. Avdelningarna är Fastigheter, Bygg & Teknik samt Affärsutveckling. I Affärsutveckling ingår kundtjänst, marknad, IT 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 samt 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 2020 har Sandvikenhus sålt del av Säljan 25:1 samt Säljan 25:2-4.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport för 2020 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 och under 2020 utökades uppdraget till att även omfatta bokningssystemet för kommunens idrottsanläggningar.

Resultatet av den kommunaltekniska verksamheten för 2020 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 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning Tsek	313 040	326 428	326 804	342 814	321 942
Resultat efter finansiella poster Tsek	37 880	33 217	28 174	22 832	26 009
Driftnetto Tsek	109 964	112 890	114 966	111 865	101 394
Uthyrningsgrad % snitt under året	99,1	99,2	99,2	99,1	98,1
Nettoomsättning Tsek per kvm	1 075	1 119	1 118	1 271	1 198
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	8,7	9,0	8,4	8,5	7,0
Balansomslutning *	1 639 908	1 502 477	1 567 596	1 561 628	1 611 671
Soliditet % *	27,1	31,4	31,7	43,1	37,9
Avkastning på totalt kapital % *	3,3	3,5	2,9	12,9	2,4
Avkastning på eget kapital % *	8,5	7,0	5,7	21,7	4,3
Räntetäckningsgrad *	2,6	2,5	2,6	2,4	3,0

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 26 009 Tkr (22 832 Tkr).

Inflyttningen till Sandviken har fortsatt, dock i minskad omfattning och efterfrågan på våra bostäder minskade under året. Årets uthyrningsgrad underskred budget något. Slitaget på våra lägenheter är högt och kostnader för reparationer i och runt lägenheterna fortsatte att öka, om än delvis bromsat av Coronapandemin. Omfattningen av vattenskador blev återigen större än året innan. Totalt sett har våra driftkostnader för året varit lägre än budgeterat, bland annat tack vare besparingar på värme. Kostnader för reparationer och skötsel minskade relaterat till restriktioner på grund av Coronapandemin. I stället bröts den positiva trenden med vattenbesparingar, då hyresgästerna i större utsträckning vistats i sina lägenheter under året. På grund av pandemin har delar av vår service- och reparationsverksamhet fått skjutas upp. De arbeten som inte kunnat utföras i lägenheterna kommer att utföras senare, i det tempo som restriktionerna för pandemin tillåter. Detta kan då komma att belasta ekonomin för kommande år.

Nettoomsättningen är 321 942 Tkr (342 814 Tkr). Driftnettoto är 101 394 Tkr (111 865 Tkr) och motsvarar 7,0 % (8,5 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 37,9 % (43,1 %). Sandvikenhus har under året investerat 123 853 Tkr (105 807 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier.

Bolaget har under året lånat upp 100 000 Tkr och amorterat 50 000 Tkr. För 2020 har en marknadsmässig värdering gjorts av beståndet där värden per 2020-12-31 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 2019-12-31	45 000	621 164	666 164
Utdelning		-80 000	-80 000
Årets resultat		30 300	30 300
Totalt eget kapital 2020-12-31	**45 000**	**571 464**	**616 464**

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

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Totalt eget kapital 2019-12-31	45 000	268 011	338 242	651 253
Utdelning			-80 000	-80 000
Årets resultat			19 768	19 768
Totalt eget kapital 2020-12-31	**45 000**	**268 011**	**278 010**	**591 021**

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	258 241 570
Årets vinst	19 767 797
Totalt	**278 009 367**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	278 009 367

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, med målsättningen att Sandvikenhus ska vara ett fossilfritt bolag år 2030.

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

Merparten av bostäderna byggdes under 60- och 70-talen och kräver översyn. På Nya Bruket pågår renoveringen etappvis och fortgår under många år framöver. Det är ett homogent område som kräver en sammanhållen renovering, inkluderande både gårdar, trapphus och yttre åtgärder. Det är därmed också en mycket kostsam renovering. Sandvikenhus 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 har bolaget tillfört 81 lägenheter genom nyproduktion samt lokaler som byggts om till bostäder. 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.

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

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÖRELSENS INTÄKTER	**Not**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1	543 879	592 690	510 199	560 877
Aktiverat arbete för egen räkning		3 051	2 287	3 051	2 287
Övriga rörelseintäkter	2	6 395	5 709	6 393	5 709
Summa Intäkter	9	**553 325**	**600 686**	**519 643**	**568 873**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader	3	-287 783	-319 358	-277 808	-307 064
Övriga externa kostnader	5,6	-48 375	-53 434	-48 074	-53 147
Personalkostnader	7	-98 483	-105 271	-98 483	-105 271
Av- och nedskrivningar	8	-65 338	-65 257	-56 860	-57 431
Övriga rörelsekostnader	10	0	-6 950	0	-6 950
Summa rörelsens kostnader	4,9	**-499 979**	**-550 270**	**-481 225**	**-529 863**
Rörelseresultat		**53 346**	**50 416**	**38 418**	**39 009**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Resultat från andelar i koncernföretag	11	0	162 706	0	162 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		224	13	224	2
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		352	412	352	422
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-15 480	-18 755	-12 984	-16 594
Summa Finansiella poster		**-14 904**	**144 376**	**-12 408**	**145 830**
Resultat efter finansiella poster		**38 442**	**194 792**	**26 010**	**184 839**
Bokslutsdispositioner	13	0	-5 500	-1 000	-8 200
Skatt på årets resultat	14	-8 142	-9 440	-5 242	-6 977
Årets resultat		**30 300**	**179 852**	**19 768**	**169 662**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)

	Not	KONCERNEN 2020-12-31	KONCERNEN 2019-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31	MODERBOLAGET 2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	1 693 250	1 557 643	1 443 150	1 310 399
Inventarier, verktyg och installationer	16	21 881	23 564	21 881	23 564
Pågående ny- och ombyggnad	17	0	64 434	0	64 434
		1 715 131	**1 645 641**	**1 465 031**	**1 398 389**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	0	0	62 671	62 860
Fordringar hos koncernföretag	19	5 500	5 500	5 500	5 500
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		52	233	52	233
Andra långsiktiga fordringar		727	781	727	781
		6 279	**6 514**	**68 950**	**69 374**
Summa anläggningstillgångar		**1 721 410**	**1 652 155**	**1 533 981**	**1 467 763**
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		790	485	666	475
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 949	11 449
Fordringar hos kommun		18 184	35 658	18 153	35 652
Övriga fordringar		2 914	5 389	2 513	5 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 635	1 989	1 627	1 961
		23 523	**43 521**	**28 908**	**54 926**
Kassa och bank	27	89 632	63 566	48 782	38 939
Summa omsättningstillgångar		**113 155**	**107 087**	**77 690**	**93 865**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 834 565**	**1 759 242**	**1 611 671**	**1 561 628**
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 2020-12-31	KONCERNEN 2019-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31	MODERBOLAGET 2019-12-31
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust	20	0	0	258 242	168 579
Årets resultat	20	0	0	19 768	169 662
		0	**0**	**278 010**	**338 241**
Summa eget kapital		**0**	**0**	**591 021**	**651 252**
Eget kapital (koncernen)					
Aktiekapital		45 000	45 000	–	–
Annat eget kapital inkl årets resultat		571 464	621 163	–	–
Totalt eget kapital		**616 464**	**666 163**	**0**	**0**
Obeskattade reserver	28	**0**	**0**	**26 200**	**25 200**
Avsättningar					
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	21	219	323	219	323
Uppskjuten skatteskuld	21	36 141	34 543	29 103	28 076
Summa avsättningar		**36 360**	**34 866**	**29 322**	**28 399**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23-24	40 000	145 000	40 000	145 000
Skulder till Sandvikens kommun	23-24	660 000	720 000	500 000	550 000
Skulder till koncernföretag		70 000	0	70 000	0
Övriga långfristiga skulder		6 251	6 251	0	0
Summa långfristiga skulder		**776 251**	**871 251**	**610 000**	**695 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		105 000	0	105 000	0
Leverantörsskulder		22 767	31 582	21 002	31 231
Skulder till koncernföretag		15 884	11 450	21 966	26 126
Skulder till kommunkoncernföretag	25	216 756	95 940	163 390	57 460
Skatteskulder		2 386	3 486	1 511	3 058
Övriga kortfristiga skulder		9 908	12 915	9 871	12 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	32 788	31 588	32 388	31 017
		405 490	**186 961**	**355 128**	**161 777**
Summa skulder		**1 218 101**	**1 093 078**	**1 020 650**	**910 376**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 834 565**	**1 759 242**	**1 611 671**	**1 561 628**

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	38 442	194 792	26 010	184 839
Av-och nedskrivningar som belastat resultatet	65 338	65 257	56 860	57 431
Betald skatt	-6 544	-4 738	-4 215	-3 128
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-983	-1 841	-16	-1 575
Reavinst/förlust, försäljning inventarier	-337	-63	-337	-63
Reavinst/förlust, försäljning fastigheter	-675	6 950	-675	6 950
Resultat utrangering fastigheter	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**95 854**	**260 357**	**77 267**	**244 454**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	19 998	21 694	26 018	19 801
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	218 529	-168 787	193 351	-157 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**333 408**	**113 264**	**296 636**	**106 854**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-129 423	-125 862	-118 685	-100 858
Utbet för förvärv av inventarier	-5 069	-4 949	-5 069	-4 950
Inbet. från försäljning av fastigheter				
Sålda materiella anläggningstillgångar	2 025	54 124	2 025	54 124
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-235	129	-424	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-132 342**	**-76 558**	**-121 793**	**-51 686**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning	135 000	165 000	100 000	115 000
Återbetalning av lån	-85 000	-179 000	-50 000	-144 000
Utbetald utdelning	-10 000	0	-10 000	0
Justering av långfristig skuld till kortfristig skuld	-215 000	0	-205 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-175 000**	**-14 000**	**-165 000**	**-29 000**
Årets kassaflöde	**26 066**	**22 706**	**9 843**	**26 168**
Likvida medel vid årets början	**63 566**	**40 860**	**38 939**	**12 771**
Likvida medel vid årets slut	**89 632**	**63 566**	**48 782**	**38 939**
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	352	412	352	422
Erlagd ränta	-15 480	-18 755	-12 984	-16 594
Likvida medel				
KASSA OCH BANK	**89 632**	**63 566**	**48 782**	**38 939**

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

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	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	289 250	299 519	275 299	285 513
Lokaler	44 964	47 812	20 152	23 789
Övrigt	8 005	8 543	7 895	8 434
Hyresbortfall	-8 945	-6 604	-7 524	-5 394
Underhållsrabatter	-3 057	-2 983	-3 057	-2 983
Övriga rabatter	-236	-242	-236	-242
Summa hyresintäkter	**329 981**	**346 045**	**292 529**	**309 117**
Övriga förvaltningsintäkter	25 886	30 649	29 659	35 764
Kommunaltekniska lokaler	88 124	91 974	88 124	91 974
Blockhyror	778	585	778	585
Kommun investeringar	99 109	123 437	99 109	123 437
Summa nettoomsättning	**543 878**	**592 690**	**510 199**	**560 877**

Varav nettoomsättning

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	292 528	309 101	1	3
Övriga förvaltningsintäkter	28 344	33 714	1 315	2 063
Kommunaltekniska lokaler			88 124	91 974
Blockhyror			778	585
Kommuninvesteringar	1 070		98 039	123 437
Summa nettoomsättning	**321 942**	**342 815**	**188 257**	**218 062**

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Återvunna fordringar	467	545	467	545
Vinst avyttring byggnad & mark	675		675	
Vinst avyttring maskiner & inventarier	337	63	337	63
Erhållna bidrag	4 887	5 101	4 887	5 101
Övriga ersättningar	27		27	
Summa övriga rörelseintäkter	**6 393**	**5 709**	**6 393**	**5 709**

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Material	-8 566	-9 297	-8 114	-8 717
Tjänster	-51 678	-57 307	-50 883	-53 974
Taxebundna kostnader	-65 200	-61 301	-60 725	-57 167
Uppvärmning	-57 228	-62 060	-53 449	-58 200
Arrenden	-281	-320	-281	-320
Fastighetsskatt	-5 721	-5 636	-5 247	-5 250
Kommuninvesteringar	-99 109	-123 437	-99 109	-123 437
Summa fastighetskostnader	**-287 783**	**-319 358**	**-277 808**	**-307 065**

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskötsel	-28 703	-32 599	-23 985	-27 099
Reparationer	-34 813	-35 235	-13 944	-15 350
El	-8 877	-7 541	-13 837	-12 826
Vatten	-19 860	-20 827	-4 771	-4 526
Uppvärmning	-33 193	-36 995	-20 256	-21 205
Sophämtning	-9 699	-8 818	-3 018	-2 628
Fastighetsadministration	-23 187	-22 332	-5 103	-5 543
Försäljningskostnader tillhörande fastighetsförsäljningarna	-368	-2 947	0	0
Övriga driftskostnader	-5 431	-5 650	-1 900	-1 854
Summor	**-164 131**	**-172 944**	**-86 814**	**-91 031**

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
I övriga externa kostnader ingår kostnader för arvode avseende Öhrlings PricewaterhouseCoopers utförda				
Årliga revisionsuppdrag	157	191	120	161
Andra revisionsnära tjänster	586	365	465	342
Biträde till lekmannarevisorer	5	65	5	65
Summa	**748**	**621**	**590**	**568**

NOT 6 LEASING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal	2020	2019	2020	2019
Förfaller till betalning inom 1 år	489	366	489	366
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	1 630	1 331	1 630	1 331
Förfaller till betalning senare än 5 år	407	333	407	333
Summa	**2 526**	**2 030**	**2 526**	**2 030**

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

Under året kostnadsförda leasingavgifter.	100	62	1 181	1 190
Summor	**100**	**62**	**1 181**	**1 190**

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	2020	2019
Årsmedeltal,heltid	176	178
varav män	118	118
varav kvinnor	58	60
Styrelseledamöter	7	7
varav män	6	6
varav kvinnor	1	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	5
varav män	4	3
varav kvinnor	1	2

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

Forts. Not 7

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	MODERBOLAGET 2020	2019
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 598	-1 597
Sociala kostnader	-502	-502
Pensionskostnader	-488	-490
Summa styrelse och VD	**-2 588**	**-2 589**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-63 502	-64 845
Sociala kostnader	-18 967	-20 782
Pensionskostnader	-4 997	-5 360
Summa övriga anställda	**-87 466**	**-90 987**

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 2020	2019
Total sjukfrånvaro	**6,6%**	**6,3%**
Långtidssjukfrånvaro	2,0%	2,6%
Sjukfrånvaro för män	1,7%	6,5%
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,0%	6,1%
Anställda under 29 år	5,7%	7,4%
Anställda 30-49 år	7,8%	6,0%
Anställda över 50 år	5,8%	6,1%

NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	KONCERNEN 2020	2019	MODERBOLAGET 2020	2019
Byggnader	-50 750	-50 953	-42 514	-43 310
Markanläggningar	-7 836	-7 125	-7 594	-6 943
Maskiner och Inventarier	-4 176	-4 489	-4 176	-4 489
Fastighetsinventarier	-2 576	-2 689	-2 576	-2 688
Summor	**-65 338**	**-65 256**	**-56 860**	**-57 430**

NOT 9 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN 2020	2019	MODERBOLAGET 2020	2019
Försäljning				
Sandviken Kommun	207 372	241 171	207 372	241 171
Sandviken Energi AB	11 031	2 212	11 031	2 212
Sandviken Energi Elnät AB	324	3 519	324	3 519
Sandviken Energi Vatten AB	988	2 307	988	2 307
Göransson Arena AB	161	744	161	744
Sandviken Nyttofastigheter AB	4495	5 764	4 495	5 764
Övriga	21	5 813	21	5 813
Knuten HB	0	0	8	0
Summor	**224 392**	**261 530**	**224 400**	**261 530**
Inköp				
Sandviken Kommun	13 994	5 650	13 994	5 650
Sandviken Energi AB	51 761	48 084	51 761	48 084
Sandviken Energi Elnät AB	7 287	7 497	7 287	7 497
Sandviken Energi Vatten AB	21 381	21 218	21 381	21 218
Sandviken Nyttofastigheter AB	733	0	733	686
Övriga	13 775	12 718	13 775	12 718
Knuten HB	0	0	243	65
Summor	**108 931**	**95 167**	**109 174**	**95 918**

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	
	2020	2019	2020	2019
Utrangering byggnad		0		0
Försäljning fastigheter samt områdesnät	0	-6 950	0	-6 950
Summor	**0**	**-6 950**	**0**	**-6 950**

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter långfristig fordran koncernföretag	0	10	0	10
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag i Sandtjädern fastigheter AB			0	0
Anteciperad utdelning från Sandtjädern Holding AB	0	162 706	0	162 000
Summor	**0**	**162 716**	**0**	**162 010**

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-119	-143
Räntekostnader Sandvikens kommun	-10 888	-10 384	-8 289	-8 081
Räntekostnader koncernföretag	**-10 888**	**-10 384**	**-8 408**	**-8 224**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader fastighetslån	-4 565	-8 362	-4 565	-8 361
Räntekostnader leverantörsskulder	-10	-9	-10	-9
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	-17	0	-2	0
Räntekostnader övriga	-4 592	-8 371	-4 577	-8 370
Summor	**-15 480**	**-18 755**	**-12 985**	**-16 594**

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Avsatt till periodiseringsfond	-4 200	-3 500
Återföring periodiseringsfond	2 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-5 500
Förändring överavskrivningar inventarier, installationer	1 200	800
Summor	**-1 000**	**-8 200**

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-6 544	-5116	-4 215	-3 128
Uppskjuten skatt	-1 598	-4324	-1 027	-3 849
Skatt på årets resultat	**-8 142**	**-9 440**	**-5 242**	**-6 977**
Resultat före skatt	**38 442**	**189 292**	**25 010**	**176 639**
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-8 227	-40 508	-5 352	-37 801
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (21,4%)	-111	-672	-108	-672
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat (21,4%)	4	0	4	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond (21,4%)	-20	-15	-14	-10
Skatteeffekt skillnad bokförd och skattemässig avskrivning på byggnader och annan fast egendom samt vid restvärdesavskrivning på maskiner och inventarier (21,4%)	-2 734	-2 755	-2 718	-2 789
Skatteeffekt på uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	0	0	-13	0
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto) (21,4%)	144	-1 255	144	-1 255
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter (21,4%)	48	34 819	48	34 668
Skatteeffekt andel i handelsbolag (21,4%)	10	10	10	10
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll (21,4%)	3 784	4 721	3 784	4 721
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	556	885	0	0
Skatteeffekt andra skattemässiga justeringar	0	2 910	0	0
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar (21,4%)	0	-3 256	-1 067	-3 293
Skatteeffekt av ändring av skattesats 20,6% på temporära skillnader byggnader och markanläggningar	0	0	40	-556
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatt (i BR)	-1 598	-4 324	0	0
Redovisad skatteeffekt	**-8 142**	**-9 440**	**-5 242**	**-6 977**

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 233 889	2 275 132	1 936 463	2 003 267
Inköp	99	14 026	99	0
Årets aktiveringar av pågående arbete	194 447	62 709	183 111	51 174
Försäljningar och utrangeringar	-1 125	-117 978	-1 125	-117 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 427 310**	**2 233 889**	**2 118 548**	**1 936 463**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-623 618	-624 714	-576 435	-585 357
Årets avskrivningar enligt plan	-57 014	-56 048	-48 535	-48 222
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	57 144	0	57 144
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-680 632**	**-623 618**	**-624 970**	**-576 435**
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	14 891	15 696	14 891	15 696
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	-798	-805	-798	-805
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**14 093**	**14 891**	**14 093**	**14 891**
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	**-67 520**	**-67 520**	**-64 520**	**-64 520**
Återföring av tidigare års nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	**-67 520**	**-67 520**	**-64 520**	**-64 520**
Utgående bokfört värde	**1 693 251**	**1 557 642**	**1 443 151**	**1 310 399**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde*	–	–	3 034 530	2 842 360
Taxeringsvärden byggnader	1 296 400	1 423 313	1 230 962	1 357 875
Taxeringsvärden mark	301 507	334 968	274 897	308 358
Summor	**1 597 907**	**1 758 281**	**1 505 859**	**1 666 233**

* **Marknadsvärdering:** värderingen för 2020 och 2019 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.

NOT 16 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden	93 103	121 532	93 103	121 532
Nyanskaffningar under året	5 069	4 950	5 069	4 950
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-2 385	-33 379	-2 385	-33 379
Utgående ack. anskaffningsvärden	**95 787**	**93 103**	**95 787**	**93 103**
Ingående ack. avskrivningar enligt plan för: inventarier	-69 539	-94 639	-69 539	-94 639
Återföring ack. avskr. för under året sålda o utrangerade inv.	2 385	32 277	2 385	32 277
Årets avskrivningar enligt plan	-6 752	-7 177	-6 752	-7 177
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-73 906**	**-69 539**	**-73 906**	**-69 539**
Utgående bokfört värde	**21 881**	**23 564**	**21 881**	**23 564**

NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	64 434	15 307	64 426	14 742
Under året nedlagda kostnader	129 423	111 836	118 685	100 858
Aktivering av nedlagda kostnader	-193 857	-62 709	-183 111	-51 174
Utgående nedlagda kostnader	**0**	**64 434**	**0**	**64 426**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB (985500-0379, Sandviken)	99%	99%	99	27 788
Sandtjädern Holding AB (559209-0681, Sandviken)	100%	100%	100	100
Sandviken Nyttofastigheter AB (556854-3010 Sandviken)	100%	100%	100	34 782
Summor				**62 670**

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Summor	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**
Utgående redovisat värde	**5 500**	**5 500**	**5 500**	**5 500**

NOT 20 VINSTDISPOSITION

	MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:	2020-12-31	2019-12-31
Balanserade vinstmedel	258 241 570	164 256 420
Erhållet aktieägartillskott	0	4 323 000
Årets vinst	19 767 797	169 662 150
	278 009 367	**338 241 570**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:		
Till aktieägare utdelas 0 kr per aktie	0	80 000 000
I ny räkning balanseras	**278 009 367**	**258 241 570**

NOT 21 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning för pensioner och andra förpliktelser				
Ingående skuld	323	424	323	424
Ränteuppräkning	3	4	3	4
Basbeloppsuppräkning	6	9	6	9
Utbetalningar	-38	-68	-38	-68
Intjänad förmånsbestämd ålderspension	-24	0	-24	0
Effekten av ändrad disk. Ränta	24	0	24	0
Övrig post	-75	-46	-75	-46
Utgående skuld	**219**	**323**	**219**	**323**
Uppskjuten skatteskuld				
Obeskattade reserver	6 982	6 427	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	29 159	28 116	29 103	28 076
Utgående uppskjuten skatteskuld	**36 141**	**34 543**	**29 103**	**28 076**

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8	0	0	0
Förutbetalda hyreskostnader	91	0	91	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 393	1 634	1 393	1 634
Övriga upplupna intäkter	143	355	143	327
Summor	**1 635**	**1 989**	**1 627**	**1 961**

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	440 000	100 000
Summor	**440 000**	**100 000**

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	MODERBOLAGET		
RÄNTEBINDNINGSTID	**Lånebelopp**	**Genomsnittsränta**	**Andel av lån i %**
Upp till 2 år	240 000	0,90%	44,4%
Upp till 3 år	100 000	1,65%	18,5%
Upp till 4 år	100 000	1,74%	18,5%
Upp till 5 år	50 000	1,63%	9,3%
Längre än 5 år	50 000	1,88%	9,3%
Summor	**540 000**	**1,35%**	**100,0%**

NOT 25 SKULDER TILL KOMMUNKONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
LÅNGFRISTIGA SKULDER	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Leverantörsskuld	4 728	2 670	4 565	2 754
Interimskuld	17 028	8 270	8 825	4 706
Kortfr.del av långfristig skuld	195 000	85 000	150 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0
Summor	**216 756**	**95 940**	**163 390**	**57 460**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER/FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	4 622	4 662	4 622	4 662
Upplupna sociala kostnader	2 493	2 610	2 493	2 610
Upplupna räntor	199	490	199	490
Förutbetalda hyror	21 423	19 730	21 423	19 730
Övriga upplupna kostnader	4 051	4 096	3 651	3 525
Summor	**32 788**	**31 588**	**32 388**	**31 017**

NOT 27 KASSA OCH BANK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto Sandvikens kommun*	89 613	62 741	48 763	38 920
Övriga bankkonton	19	825	19	19
Summor	**89 632**	**63 566**	**48 782**	**38 939**

* Hela beloppet utgör medel på koncernkonto hos Nordea, vars kontohavare är Sandvikens Kommun.
Koncernen har en kredit på 75 000 tkr. Koncernens kredit år 2019 var 75 000 Tkr.

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond	15 200	13 000
Överavskrivning	11 000	12 200
Summor	**26 200**	**25 200**

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 246	1 329	1 246	1 329
Summor	**1 246**	**1 329**	**1 246**	**1 329**

NOT 31 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-2 848	-6 346
Summor	**-2 848**	**-6 346**

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

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2021-06-07.
Sandviken den 9 mars 2021

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 .....

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 2020.

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 2020 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 16-23. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av en hållbarhetsrapport.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar sty-

relsens 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Gävle den 24 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor

SANDVIKENHUS

sandvikenhus.se

#madebybaringo