

# Årsredovisning 2014





# Vi rustar och bygger för framtidens trygga hem

Sandvikenhus är ett allmännyttigt bolag som hyr ut trygga hem till boende i Sandvikens kommun. Vi äger ca 4 300 bostäder och förvaltar ca 300 000 kvm skolor, idrottshallar m m åt Sandvikens kommun.

Vi älskar Sandviken! Det har vi gjort i över 50 år och det kommer vi att fortsätta med i många år till. Våra hus har sett flera generationer Sandvikenbor växa upp.

När vi förändrar och bygger nytt, är det för att skapa ett levande Sandviken med bostadsmiljöer som ska vara attraktiva i många år framåt. Där ska dagens barn bo och få besök av sina barnbarn så småningom.

De bostäder vi förvaltar och planerar idag, ska om ytterligare 50 år fortfarande vara en del av ett attraktivt Sandviken. Vi rustar och bygger för framtidens trygga hem.

## Innehåll

VD-kommentarer	3	Förvaltningsberättelse	10
Kunder	4	Resultaträkning	14
Medarbetare	6	Balansräkning	15
Samhälle	7	Kassaflödesanalys	17
Ekonomi	8	Noter	23

Foto:

Eva Hildén Smith, Stéfan Estassy, Jörgen Svendsen,  
Henrik Åsberg m fl.

## VD-kommentarer

---

Det som jag tar med mig av 2014 kännetecknas framförallt av ett antal viktiga händelser och beslut som kommer att påverka utvecklingen av allmännyttans roll och betydelse inom Sandvikens kommun i framtiden. I slutet av året beslutade styrelsen till exempel om inriktning för de kommande åren innehållande bland annat nyproduktion av lägenheter och renovering av Nya Brukets 764 lägenheter.

Under andra halvåret 2014 etablerade vi utvecklade former av kontakter med hyresgästföreningen, borådsmedlemmar och frivilligvårdar med syftet att skapa en tydligare bas för medinflytande och därigenom utveckling av hela Sandvikenhus till nytta för våra hyresgäster. Ett antal spontanidrottsanläggningar byggdes under sommaren och kom att bli mycket populära bland såväl unga som äldre hyresgäster.

**Verksamheten har i stort följt plan och budget**  
Arbetsmiljöfrågor har aktivt hanterats under året för att skapa en utvecklad och stabil organisation där arbetsglädje, samhörighet och tydlighet kännetecknar alla verksamheter. En medarbetarenkät genomfördes för att kunna mäta och utveckla arbetstrivsel, motivation och chefers ledarskap de kommande åren.

Vi flyttade huvudkontoret med ett nyutvecklat kundcenter till nya lokaler på Plangatan i mars och vi planerade flytten av vår park och fastighetsservice till Gävlevägen (flytt i januari 2015).

Det årliga uppdraget från Sandvikens kommun avseende förvaltning av kommunens egna lokaler och parkskötsel reviderades. Sandvikenhus utformade ett tydligt konsekvensbeskrivningsunderlag till kommunstyrelsen inför beslutet. Beslutet innebär att viss beställarkompetens, förvaltare, överförs till kommunen under 2015.



De bostadssociala projekten som startade 2009 utvärderas med start 2015 och efter att detta genomförts fortsätter vi aktivt med arbetet inom ramen för vår organisation och inte i projektform.

Avslutningsvis ett stort tack till mina arbetskamrater och styrelse som på ett fantastiskt positivt sätt introducerat mig i allmännyttans värld.

Sandviken i mars 2015

Stefan Lundqvist, verkställande direktör



## Kunder

Under 2014 har vi arbetat på bred front med kunddialog. Vi har bland annat lanserat en ny webbplats, öppnat ett nytt kundcenter samt markant utökad antalet aktiviteter för trygghet och trivsel i våra bostadsområden.

### Nytt kundcenter

I mars slog vi upp portarna på Plangatan 7. Ett tillgängligt kundcenter med kundens behov i fokus med huvudsakligt syfte att korta väntetider och exponera företagets tjänster och produkter ytterligare. Flödet i lokalen är anpassat efter kunderna med öppna ytor, tillvalsprodukter som tapeter, golv och bänkskivor att känna på samt samtalsrum, kölappsautomat och en stor välkomnande disk. Besöken har formligen exploderat under året. Som ett resultat av detta ska vi under 2015 analysera bemanningen och har till exempel anlitat språkpraktikanter via Arbetsförmedlingen på grund av förväntan på framförallt kunskap vad det gäller arabiska och tigrinja. Syftet är att använda konceptet "en väg in" och kundens väntetid ska kortas ned, detta kommer under 2015 att kompletteras med att 24 22 00 går till ett menyvalssystem och att direktnummer till bland annat uthyrning och felanmälan tas bort.

### Processkartläggning av felanmälan

Det långsiktiga målet är att alla delar av kundtjänst (felanmälan, uthyrning och receptionsdisk) ska ha checklistor och lathundar samt processkartläggning av ärenden med prioriteringslistor. Vi har inlett arbetet med felanmälan som nu har en ärendekartläggning. Det kvarstår att ta fram återkopplingstider (servicelöften) och att koppla detta till Mina sidor på webben.

### Flytt av nyckelutlämning för entreprenörer

I och med flytten till Plangatan för hyresgästernas nycklar flyttar utlämning av entreprenörsnycklarna i januari 2015 till Gävlevägen 98. Där finns det gott om parkeringar samt att servicegrupp och park finns lokaliserade där.

### Boendeinflytande

Vi har utvecklat boendeinflytandet ytterligare under 2014, t.ex. genom att vi nu har öppettider och telefontider på våra områdeskontor för att underlätta den dagliga kundkontakten, på webben har vi infört ett kalendarium över

aktiviteter där vi har gratis platser/biljetter till våra hyresgäster och vi har fortsatt med rundvandringar och hyresgästmöten.

De hyresgästmedel som finns till förfogande för trygga och trivsamma miljöer i våra bostadsområden, 700 000 kr, var i det närmaste förbrukade vid årets slut 2014. Pengarna har gått till staket, uteplatser med bänkbord och grillar, inredning i kvarterslokaler, förbättrad belysning, planteringar, lekplatser, trafikförbättringar och så vidare.

Vi har ett 70-tal aktiva hyresgäster i boråd och som frivilligvärdar vilket är en enorm utveckling under de senaste två åren. Dessa hyresgäster bjöd vi på en jultallrik som tack för året som varit.

Under 2014 lanserade vi en tävling "Bästa grannen" där alla hyresgäster kunde nominera den bästa grannen med egna ord. Tre grannar blev uppmärksammade med pompa och ståt under hösten och lokalmedia bevakade evenemanget med mycket publicitet som resultat. Vi byggde också två spontanindrottsanläggningar, en i Björksätra och en i Norrsätra, som öppnades i juni. I samband med detta höll vi en medborgardialog tillsammans med Kultur- och Fritidsförvaltningen.

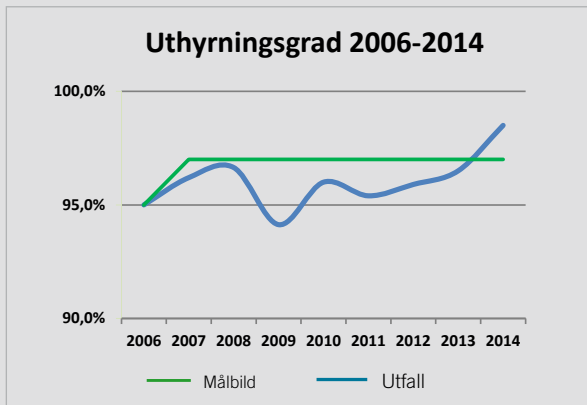
En ny kundtidning, Din vär(l)d, lanserades 2014. Den är en "iillasyster" till vår kundtidning och är mer av en områdes-specifik tidning med fokus på de olika områdena och vad som genomförs i form av under håll och boendeinflytande aktiviteter.

### Ny webb

I mars 2014 lanserades nya sandvikenhus.se. Ledord för den nya webben är användarvänlighet, tillgänglighet och funktionalitet. Arbetet innebar byte av webbsystem för att i högre grad kunna interagera med verksamhetssystemet.

Syftet med en ny webb var att i högre tillgängligöra tjänster för kunderna, t.ex. få fler felanmälningar via webben, större möjligheter att söka bostad. Kort sagt mer fokus på "göra".





### Uthyrningsgrad

Diagrammet visar den totala uthyrningsgraden i lägenhetsbeståndet som vid utgången av 2014 uppgick till 98,5% vilket är den högsta siffran på många år. 2013 avslutades med 96,5% i uthyrningsgrad, så det har under året skett en stor skiftning mellan vakans- och uthyrningsgrad vilket ger företaget helt andra utmaningar och förutsättningar. Bolagets mål är en uthyrningsgrad på 97 %.

Ett visst antal lägenheter är inte tillgängliga för uthyrning. Det kan bero på renovering, ombyggnation etc.

### Hyror gamla bruket

Under 2012 påbörjade vi en översyn av hyrorna på Gamla Bruket som resulterade i en förändring av hyrorna med underskriven överenskommelse med Hyresgästföreningen Aros-Gävle i januari 2014.

### Samarbetsavtal med föreningslivet

Framgångarna med fotbollsskola för våra hyresgäster utvecklades under 2014 och vi tredubblade satsningen! Vi har under året även utvecklat en matris för samarbetsavtal som tydliggör våra förväntningar på de föreningar som vi samarbetar med.

För andra året i rad bjöd Sandvikenhus in alla hyresgäster på bandy vid starten av säsongen. Matchen drog en rekordstor publik och väldigt många hyresgäster tog chansen att gå på bandy.

Tillsammans med Brinka konståkning anordnar Sandvikenhus en skridskoskola där företaget också har ett antal platser till förfogande. Under året utvecklade vi samarbetet med föreningarna till att också innefatta så kallade "prova-på-aktiviteter" för våra hyresgäster, så som prova på innebandy. Samarbetsavtalen bidrar tillika till aktiviteter på spontanidrottsanläggningarna, under 2104 bidrog ett flertal föreningar vid invigningen av spontanidrottsanläggningarna.

### Marknad

Företaget har under året aktivt arbetat med att utveckla byggklar mark i enlighet med översiktsplanen samt genom tät dialog med Bygg & Miljöförvaltningen. Vi har utrett möjligheten att bygga på två våningar på befintliga fastigheter Bulten 2 och Värmlänningen 7.

Under året planerades köp av mark vid Säljan för bebyggelse av naturnära radhus samt exploatering av befintlig planlagd mark vid Sveavägen 18-21. Beståndet utökades med sex lägenheter, två på Barrsätragatan 31 samt fyra på Stationsgatan 28.

Kommunens förvaltningar har under året haft behov av ett utökat antal platser på bland annat boende för ensamkommande flyktingbarn.

### Befolkningsförändring

Den sista december 2014 uppgick Sveriges befolkning till 9 747 355 personer, vilket innebär en folkökning med 102 491 personer jämfört med året innan. Folkökningen i Sverige fortsätter att öka för varje år, 2013 var ökningen 88 971. Även Sandviken känner av befolkningsökningen. Vid årets slut hade Sandviken en befolkning på 37 833, vilket är att jämföra med 37 250 personer i december 2013, en ökning med 583 personer. Mellan 2012 och 2013 ökade befolkningen med 161 personer, vilket ger en befolkningsökning på mer än 70% det senaste året.

Den åldrande befolkningen ställer krav på tillgänglighet och ett utvecklat boende. Alla projekt är planerade utifrån dessa förutsättningar och för att möjliggöra generationsväxling. Den mest betydelsefulla faktorn för företagets långsiktiga utveckling är folkmängdens förändring och sammansättning inom kommunen. Sandvikenhus arbetar tillsammans med Sandvikens kommun vad det gäller Bostadsförsörjningsplan och Översiktsplan. Sandvikens kommun presenterade under 2014 en tillgänglighetsutredning som Sandvikenhus kommer att ha stor nytta av framöver.

### IT och infrastruktur

Ungefär 59 % av hyresgästerna utnyttjar det bredbandsnät som alla bolagets lägenheter är anslutna till. Det är ett av regionens största operatörsneutrala nät, där kunder har valfrihet att köpa den tjänst de vill ha.

Bredbandsnätet används också för fastighetskommunikation som styrning och reglering av värme och ventilation. Det utnyttjas också till larm- och passagesystem samt elektroniska tvättstugebokningar.

# Medarbetare

## Medarbetarworkshops

Ett antal workshops hölls med medarbetarna under våren 2014. Temat var kommunens personalpolitiska program, framför allt de delar som handlar om medarbetarskap och ledarskap. Metoden som användes vid dessa tillfällen var Bevara – Utveckla – Avveckla.

## Medarbetardag

Under hösten arrangerades för femte året en medarbetardag. Medarbetardagens syfte är inspirera och att stärka viktningen och verksamheterna och därigenom även bolagets varumärke och konkurrenskraft.

Dagen inleddes med att den då nyligen tillträdde VD:n berättade om sin syn på sitt uppdrag och företagets kommande utmaningar, och han lyfte även fram vikten av regelbundna arbetsplatsträffar (APT) och ökad delaktighet bland medarbetarna.

Han presenterade också resultatet av den medarbetarenkät som genomförts. Utifrån detta resultat har chefer och medarbetare tillsammans börjat ta fram handlingsplaner och förslag på hur alla utvecklingsbara områden ska förbättras. Arbetet kommer att fortsätta under 2015 och handlingsplanerna ska följas upp regelbundet, bland annat på APT.



## Ny ledningsgrupp

Den ökade delaktigheten bland medarbetarna ska uppnås bland annat genom den nya ledningsgrupp som bildades under hösten. Gruppen består av affärsområdeschefer, stabschefer och fackliga representanter och har medfört ett nytt arbetssätt som bland annat inneburit att de ämnen som tidigare togs upp på separata samverkansmöten numera tas upp på ledningsgruppens möten. Tanken är att vi på detta sätt ska bli bättre på att samverka, genom att de fackliga representanterna på ett enklare vis ska kunna lyfta frågor från övriga medarbetare.

Det nya arbetssättet med ledningsgruppen ska utvärderas under 2015.

## Friskvård

Sandvikenhus har en friskvårdspolicy som ligger till grund för både operativ och strategisk friskvårdsplanering. Alla medarbetare på företaget har möjlighet att använda en timme per vecka, under arbetstid, till friskvård. Varje medarbetare har också möjlighet att få ett friskvårdsbidrag upp till ett visst belopp per år. Detta belopp kan användas till exempelvis badkort, gymkort eller liknande.

Medarbetare som behöver stöd eller rådgivning i arbetsrelaterade frågor kan också vända sig till företagshälsovården eller den rehabklinik som bolaget har avtal med.

## Interkommunikation

För Sandvikenhus interninformation finns kanaler som exempelvis APT (arbetsplatsträffar) och intranät. Chefer har enligt företagets kommunikationsstrategi ett särskilt ansvar att vid t ex APT föra vidare information från chefsträffar och styrelsemöten men även alla medarbetare har ett ansvar att både söka information och att dela med sig av den.

En ny informationskanal för interninformation är de digitala skärmar som monterades på alla områdeskontor strax före slutet av 2014.

## Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron hade en marginell uppgång till 3,6% under året. Tyvärr har långtidsfrånvaron ökat men glädjande är att den medellånga sjukfrånvaron har minskat.



# Samhälle

## Miljö

Sandvikenhus största påverkan på miljön består av energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi arbetar därför med kontinuerlig uppföljning av förbrukningen av fjärrvärme, el och vatten. Vid val av material och produkter som ska användas vid renoveringar, ombyggnationer och reparationer läggs vikt vid att materialet ska vara så miljövänligt som möjligt. Det kan vara till exempel närvarostyrd belysning, ledbelysning och snålspolande armaturer.

I kvarteret Dalsslänningen färdigställdes under 2014 en om- och tillbyggnad. Där har vi arbetat med LCC (LifeCycleCost) och bedömt alla investeringar i projektet utifrån att det ska vara rätt miljöval, och för att få så låga kostnader som möjligt för underhåll och reparationer. För att hålla nere energikostnaderna har vindarna i de tre husen tilläggsisolerats och FTX-ventilation samt avloppsvärmeväxlare har installerats. FTX-ventilation är ett energieffektivt system som tillför stora mängder ventilationsluft och återvinner värmen i frånluften.

Tack vare dessa åtgärder är Barrsätragatan 31 numera Svanenmärkt, en certifiering som ställer höga miljökrav och är en garant för både bra materialval och god energihushållning.

I alla bolagets bostadsområden finns möjlighet till källsortering. Varje lägenhet är utrustad med komposthållare och i varje område finns en eller flera miljögårdar för sortering av glas, papper, metall och plast. Vi har också provat att arrangera så kallade miljödagar i bostadsområdena. Testområden har varit Norrsätra och Nya Bruket där miljödagar har genomförts både vår och höst. Under miljödagen har hyresgästerna möjlighet att kasta bland annat grovsopor i containrar som för ändamålet placerats ut på strategiska platser i bostadsområdet och husvärdar finns på plats för att hjälpa till med sorteringen.

Miljödagarna har varit välbesökta och uppskattade och konceptet kommer att fortsätta med fler områden under 2015.

## Bostadssociala projekt

De bostadssociala projekten i Norrsätra och Nya Bruket fortskred och den dagliga verksamheten utgick från de respektive projektlägenheterna. Sandvikenhus bidrar till de bostadssociala projekten med verksamhetsmedel, men även med projektlägenhet och personella resurser.

I Norrsätra låg stort fokus på kulturella aktiviteter, med sångkvällar, teaterverksamhet och målarverksamhet. På Nya Bruket utvecklades det bostadssociala projektarbetet genom att ett tvättstugeprojekt startades samt att bjuda in hyresgäster till korvgrillningskvällar på gårdarna. Syftet var att hitta fler sätt att möta hyresgäster och lyssna in deras åsikter om kvarteren och tvättstugorna.

Under 2014 tog företaget upp frågan om en långsiktig lösning för att arbeta med bostadssociala frågor. Beslut fattades att projekten ska utvärderas med start 2015 och att en plan ska tas fram för hur vi ska gå vidare.





# Ekonomi

Precis som hos de flesta svenska allmännyttiga bostadsbolag så är delar av Sandvikenhus bestånd från det s.k. miljonprogrammet. Under efterkrigstiden så hade kommunerna att hantera en på många håll besvärande bostadsbrist, och det som fanns var ofta undermåligt. I slutet på 50-talet tillsattes så en utredning vars resultat till slut ledde till att staten 1965 gick in med subventioner för att åtgärda problemen. Syftet var att med hjälp av stöden producera 100 000 lägenheter per år under tio års tid, vilket lyckades och miljonprogrammet var skapat. Följande utdrag från en proposition till riksdagen 1967 speglar den stämning som rådde: "Hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skälig kostnad."

För Sandvikenhus del blev resultatet en byggnationskurva utan motstycke, 70 % av våra bostäder producerades under perioden. Inom 50 år efter uppförandet måste normalt alla fastigheter genomgå större renoveringsåtgärder, det kan vara allt från tak, fasader, fönster till nya rör och stammar. Den ekonomiska påfrestningen av att göra dessa renoveringar under lika lång tidsperiod som det tog att uppföra bostäderna, är betydande. I praktiken klarar bolaget helt enkelt inte av att renovera i det tempo som vi byggde, utan det kommer att ta längre tid. Vår största utmaning är att med bibehållen god ekonomi klara av renoveringsbehovet i vårt bestånd.

I och med att Sandvikens kommun växer, så har behovet av ytterligare lägenheter tillkommit. Detta gör självfallet att ekonomin utsätts för ännu större påfrestning. Vi har under 2014 tagit fram en ny plan över vad som ska produceras och vad som ska renoveras. Styrelsen bestämde i december att vi ska prioritera nyproduktion i Sandvikens tätort, och fokus under första kvartalet 2015 blir därför att föreslå för styrelsen bästa sättet att tillföra nya lägenheter under 2015-2017.

Efter beslut inleds dessutom under 2015 ett större projekt i form av renovering av vårt område Nya Bruket, som uppfördes i mitten av 70-talet och som innehåller 764 bostäder. På grund av området storlek tvingas vi dela upp



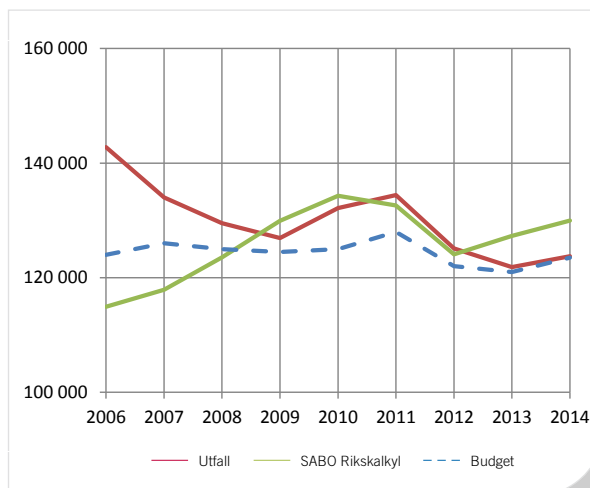
renoveringen över en längre tidsperiod och den första etappen görs 2015. Baserat på utfallet kommer vi därefter att slutgiltigt bestämma vilka åtgärder som ska genomföras samt hur tidplanen ska se ut med hänsyn taget till de boende, fastigheterna och företagets ekonomiska påverkan.

Vi kommer att fortsätta att utveckla vår verksamhet, till del i syfte att förbättra vår ekonomi. Det gäller allt det vi gör, men speciellt gäller det de områden som är kostbara såsom energikostnader och vatten.

## Hyror

Två nya ettåriga avtal tecknades i december med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet inför 2015. För Hyresgästföreningen Aros-Gävle ökade lägenhetshyrorna med 1,5 % och för Sandvikenboendet blev ökningen 1,4 %.

## Driftkostnader





# Ralph Erskine

100-åringen som skrev in Sandviken i arkitekturhistorien



2014 skulle Ralph Erskine ha fyllt 100 år. Han var en av 1900-talets mest kända svenska arkitekter, men han var född, uppvuxen och utbildad i London. Efter att ha cyklat till Sverige 1939 gjorde han sig snart känd för att vara en charmerande, pratglad och nytänkande arkitekt med ett stort intresse för människor och

deras behov. Han utvecklade snabbt en egen stil som många svenskar uppfattade som otraditionell och främmande. Men i Bergslagen fann han flera framåtblickande uppdragsgivare som vågade satsa på det nya och annorlunda. Detta syns på många platser i Gästrikland och allra mest i Sandviken.



## VEM VAR HAN?

**Namn:** Ralph Erskine

**Ålder:** Skulle ha fyllt 100 år 2014

**Biografi:** Född i London 1914 och utbildad vid Regent Street Polytechnic. Flyttade till Sverige 1939 och startade eget arkitektkontor i Stockholm. Var verksam i Sverige, England, Holland, Kanada m.fl. länder. Avled 91 år gammal år 2005.

**Kända verk:** Flera byggnader åt Stockholms universitet, Läppstiftet i Göteborg, Byker i Newcastle, Skaparbyn i Hedesunda.

**Tips:** Arkitektur- och designcentrums app "Ralph Erskine – en nyskapande, lekfull och humanistisk arkitekt".

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

I bolagsordningen §3 sägs 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

Håkan Bengtsson, ordförande  
Lena Åman, vice ordförande  
Nils-Erik Svensson  
Ann-Christine Lüdke  
Nils-Gunnar Kempe  
Carla Sundström  
Andreas Broström

### Suppleanter

Maria Kärnström  
Andreas Almén  
Petra Mossberg  
Monica Lundström  
Per Zackrisson  
Ted Hansen  
Bernt Jonsson

### Personalrepresentanter

Christer Olofsson  
Mats Johansson

### VD

Verkställande direktör Stefan Lundqvist

## REVISORER

### Ordinarie

Pär Månsson  
(huvudansvarig revisor)  
Jan Hiller  
Christina Lundmark

### Suppleanter

Lars Åresund  
Gunnar Fahlander

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under perioden hållit 9 ordinarie protokollförda sammanträden.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus

AB, vilket ägs till 100 % av Sandvikens kommun. Sandvikens Stadshus AB, org.nr 556036-9091, är moderbolag i kommunens bolagskoncern och har sitt säte i Sandviken. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

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

## ORGANISATION

Sandvikenhus AB är organiserat i tre affärsområden och två staber. Affärsområdena är AO Lokaler, AO Bostäder och AO Bygg & Teknik. De två staberna är Administration och Kommunikation & Marknad. Administration ansvarar för ekonomi och personal. Kommunikation & Marknad ansvarar för kund- och marknadsfrågor. Cheferna för affärsområden och staber ingår i bolagets ledningsgrupp. Stefan Lundqvist tillträdde som ny verkställande direktör den 1 september 2014.

## SANDVIKEN NYTTOFASTIGHETER AB

Dotterbolaget Sandviken Nyttofastigheter AB ansvarar för alla specialfastigheter. Dessa består främst av olika typer av vårdboenden, men även mark som inte kommer att tas i anspråk för bostäder.

Resultatet för 2014 uppgår till 2 607 tkr.

## NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

### Kvarteret Dalslänningen

I kvarteret Dalslänningen på Barrsätragatan färdigställdes under 2014 den om- och tillbyggnad som pågått sedan 2012. Barrsätragatan 31 är numera påbyggd med två våningar vilket skapat 30 nya lägenheter i centrala Sandviken, det område där efterfrågan på lägenheter i kommunen är som störst. Den ursprungliga delen av huset har totalrenoverats och fått nybyggnadsstandard med bland annat större badrum.

Barrsätragatan 29 och 33 har stamrenoverats med nytt kakel och klinkers, fått nya tak och genomgått fasad- och balkongrenovering. Hela området har fått ett lyft, med ny

---

belysning vid alla entréer, belysning med närvarostyrning, porttelefoner och ombyggda parkeringsplatser. I samband med renoveringen av Barrsätragatan 33 byggdes också en lokal om till ytterligare två nya lägenheter.

Projektet har haft fokus på trivsel och tillgänglighet för hyresgästerna och hänsyn till miljön. Barrsätragatan 31 är efter påbyggnaden Svanenmärkt, en certifiering som ställer höga miljökrav.

#### **Övriga renoveringar**

En tidigare lokal på Stationsgatan 28 har efter en brand renoverats och byggts om till fyra lägenheter och på Sveavägen 18 har en hiss moderniserats. Även på Tallbacksvägen 35 har en ombyggnad påbörjats under året, för att anpassa hela bottenvåningen till verksamhet för ensamkommande flyktingbarn. På Tallbacksvägen 25 färdigställdes en fasadrenovering. Arbetet med fasaderna kommer att fortsätta under 2015.

Bland de större underhållsåtgärder som bolaget utfört under året finns även bland annat fasadrenoveringar på Gamla och Nya Bruket, markåtgärder i alla bostadsområden och byte av garageportar på Nya Bruket och i Björksätra.

#### **Stamruster**

Sandvikenhus har under de senaste åren fokuserat på att öka antalet stamruster, så även i år. Förutom de stamrenoveringar som ingick vid renoveringarna i kv. Dalslänningen och på Stationsgatan 28 har detta även utförts på Tallbacksvägen 3, 7 och 9, Hamngatan 23 och 25 samt Sandstensvägen 44 och 46. Totalt har 178 stamruster genomförts under 2014.

#### **ANSKAFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR UNDER ÅRET**

Under 2014 har inga nyanskaffningar, försäljningar eller rivningar genomförts.

#### **ÖVERLÄMNAD KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET**

Per den 1 januari 2001 överlämnade Sandvikens kommun enligt 3 kap 16 § Kommunallagen (1991:900) viss kom-

munalteknisk verksamhet till bolaget. Detta innebär att förvaltning och drift av delar av kommunens verksamhetslokaler togs över. 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 55 000 kvadratmeter kultur- och fritidsfastigheter, bland annat idrottshallar, badhus och museum.

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

#### **EKONOMI**

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

\*\*Anpassat efter K3-regelverket.

#### **KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI**

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 44 198 Tkr (22 245 Tkr).

Under året har nya regler för redovisning trätt i kraft. Det medför två större förändringar i vår redovisning. Den första delen påverkar avskrivningarna. Reglerna innebär att våra byggnader har delats upp i flera beståndsdelar, komponenter, som sedan skrivs av på de tider som ska motsvara respektive nyttjandeperiod eller livslängd. När exempelvis taket skall bytas ut, ska det alltså i enlighet med principen, vara avskrivet. De avskrivningstider som valts är i linje med bolagets underhållsplaner och förväntade nyttjandeperioder. Konsekvensen blir att olika komponenter skrivs av på olika tid, eftersom den förväntade livslängden skiljer sig åt.

Den andra förändringen är att våra underhållskostnader hanteras på ett nytt sätt. Det till volymen största, det planerade underhållet, som bl a innehåller renovering av stammar, kommer på grund av de nya redovisningsreglerna hädanefter att komponentredovisas. Tidigare har det hanterats som en kostnad och påverkat resultatet direkt.

Förändringarna medförde att våra budgeterade avskrivningar för 2014, på det befintliga beståndet, ökade med 7 500 Tkr. Effekten av att inte kostnadsföra det planerade underhållet ökade vårt budgeterade resultat för året med 45 000 Tkr. Netto följligen en resultatförbättring av budget på 37 500 Tkr.

Verksamhetens resultat har under året varit förhållandevis stabilt. Totalt sett så har våra driftkostnader för året varit som förväntat, och en ökad uthyrningsgrad har påverkat intäkterna positivt. Del av de ökade intäkterna har använts till ytterligare underhållskostnader utöver budget.

Årsomsättningen är 298 966 Tkr (281 592 Tkr). Driftnetto är 134 602 Tkr (120 916 Tkr) och motsvarar 13,2 % (8,1 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 27 % (25 %).

Sandvikenhus har under året investerat 88 833 Tkr (82 133 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier.

Bolaget har under året inte behövt öka sin upplåning. För 2014 har en marknadsmässig värdering gjorts av beståndet där värden per 2014-12-31 beräknats för samtliga fastigheter. Inget nedskrivningsbehov förelåg.

#### KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat för uppdraget från kommunfullmäktige att förvalta kommunens fastigheter blev 0 Tkr (2 010 Tkr). Resultatet blev ursprungligen 5 225 Tkr, men det positiva resultatet har reducerats till 0 Tkr, då den årliga ersätt-

ningen för uppdraget reducerats enligt överenskommelse. Resultatet har under året följt budgeten väl, och den gynnsamma avslutningen till följd av vädret, medförde lägre kostnader för snöröjning och värmekostnader.

Årsomsättningen på 195 920 Tkr (154 983 Tkr) består av omsättning för drift på 100 645 Tkr, omsättning för investeringsprojekt på 94 552 Tkr samt övriga förvaltningsintäkter på 723 Tkr.

#### FRAMTIDSUTSIKTER

Sandvikenhus kommer i enlighet med dialog med ägarna de närmaste åren att nyproducera 30-50 lägenheter per år. Bolaget har en viktig roll i att skapa boendeförutsättningar för den inflyttning som sker till kommunen och som kommunen ser kommer att fortsätta inom de kommande åren. Allmännyttan ska vara ett bra alternativ för nya kommuninvånare både vad gäller befintliga och nyproducerade lägenheter, och Sandvikenhus kommer att fortsätta arbetet med att anpassa verksamheten till marknadsläget och de finansiella krav som ställs.

Sandvikenhus kommer också att fortsätta arbetet med att "sätta kunden i fokus" och öka nöjd-kund-index. Detta kommer bland annat att ske genom att vi ser över organisationen och hur vi arbetar med kundfrågorna samt ett nytt grepp med vår hyresgästenkät. Vi kommer att följa upp resultaten från enkäten områdevis med handlingsplaner som är utformade så att alla medarbetare enkelt kan arbeta med dem och så kommer vi att ha finansiella medel avsatta enbart för återkopplingsarbetet.

#### Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling år 2010-2014

	2010	2011	2012	2013**	2014**
Nettoomsättning	275 410	286 833	275 635	281 592	298 966
Resultat efter finansiella poster	-7 042	-2 376	12 462	22 245	44 198
Driftnetto Tkr	66 927	70 505	75 636	120 916	134 602
Uthyrningsgrad % medel under året	96,0	95,4	95,1	96,5	98,5
Nettoomsättning kronor per kvm	888	915	880	977	999
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	7,2	7,6	9,0	11,8	13,2
Balansomslutning	1 175 133	1 233 189	1 325 525	1 383 104	1 425 779
Soliditet %*	27	25	24	25	27
Avkastning på totalt kapital %*	1,5	2,2	2,6	3,3	4,7
Avkastning på eget kapital %*	neg	neg	3,2	6,4	11,5
Räntetäckningsgrad*	1,00	0,98	0,49	1,79	2,8



I vårt befintliga bestånd kommer de närmaste åren en stor del av våra investeringsmedel satsas i området Nya Bruket. Nya Bruket med sin arkitektur ska så långt möjligt återställas i form och färgsättning då det utgör en viktig del i bolagets fastighetsbestånd. Ralph Erskine-kännare och intressenter kommer att fortsätta besöka Sandviken för att uppleva dess arkitektur i olika områden.

Vi kommer att fortsätta vår strävan att skapa förutsättningar för det bostadssociala arbetet. Samarbetspartners i form av studieförbund, föreningar inom kultur och idrott m.fl. ska stimuleras till viktiga insatser i alla bostadsområden.

#### **FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	31 579 852,91
Årets resultat	37 290 729,23
Totalt kronor	68 870 582,14

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet 68 870 582,14 kr balanseras i ny räkning.



# Resultaträkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>(BELOPP I TKR)</b>					
	1				
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>					
Hysesintäkter	2	307 238	291 042	279 807	266 419
Aktiverat arbete för egen räkning		2 246	978	2 246	978
Övriga förvaltningsintäkter		15 572	17 044	21 301	20 983
Kommunalteknisk verksamhet		96 889	97 182	96 889	97 182
Kommun investeringar		94 552	51 014	94 552	51 014
<b>Summa Intäkter</b>	5	<b>516 497</b>	<b>457 261</b>	<b>494 795</b>	<b>436 575</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>					
Externa kostnader					
Material		-6 433	-5 765	-6 206	-5 533
Tjänster		-56 884	-50 260	-54 660	-49 720
Taxebundna kostnader		-59 546	-60 359	-56 029	-57 353
Uppvärmning		-63 647	-63 902	-60 843	-61 125
Arrenden		-212	-446	-246	-446
Fastighetsskatt		-5 020	-4 879	-4 725	-4 694
Övriga externa kostnader	8,9	-31 804	-28 885	-32 064	-28 189
Kommun investeringar		-94 552	-51 014	-94 552	-51 014
Personalkostnader	11-13	-71 017	-71 069	-71 017	-71 609
Av- och nedskrivningar	10,20	-50 997	-68 209	-46 850	-64 481
Jämförelsestörande poster	14	596	3 522	-17	3 522
<b>Summa Kostnader</b>	3-4, 6-7	<b>-439 516</b>	<b>-401 807</b>	<b>-427 209</b>	<b>-390 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>	15	<b>76 981</b>	<b>55 454</b>	<b>67 587</b>	<b>45 932</b>
Resultat från andel i Knuten		0	0	45	45
Ränteintäkter från koncernbolag	16	77	109	5 589	5 583
Övr ränteint och liknande resultatposter	17	535	932	518	807
Räntekostnader koncernbolag		-106	0	-206	-209
Räntekostnader Sandvikens kommun		-2 513	-2 868	-2 413	-2 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-26 831	-27 322	-26 923	-27 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 837</b>	<b>-29 150</b>	<b>-23 389</b>	<b>-23 688</b>
<b>Resultat efter finansposter</b>		<b>48 144</b>	<b>26 304</b>	<b>44 198</b>	<b>22 245</b>
Bokslutsdispositioner		0	0	-2 000	0
Skatt på årets resultat	19	-6 218	-5 764	-4 907	-4 866
<b>Årets resultat</b>		<b>41 926</b>	<b>20 540</b>	<b>37 291</b>	<b>17 379</b>

# Balansräkning

(BELOPP I TKR)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	20:1, 21	1 228 722	1 190 207	1 020 867	1 001 606
Inventarier	20:2	32 391	31 978	32 391	31 979
Pågående ny- och ombyggnad	22	33 463	2 196	24 585	2 160
		<b>1 294 576</b>	<b>1 224 381</b>	<b>1 077 843</b>	<b>1 035 745</b>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	23	0	0	52 369	52 561
Fordringar hos koncernföretag	24	5 896	6 006	204 266	179 376
Uppskjuten skattefordran	26	4 341	4 492	4 341	4 400
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		740	766	740	766
		<b>11 210</b>	<b>11 497</b>	<b>261 949</b>	<b>237 336</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 305 786</b>	<b>1 235 878</b>	<b>1 339 791</b>	<b>1 273 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager m m		55	24	55	24
Hyses- och kundfordringar		3 309	2 932	3 309	2 918
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 380	6 174
Fordringar hos kommun		31 055	30 730	30 852	30 729
Skattefordringar		0	1 388	431	1 892
Övriga fordringar		1 798	7 603	1 230	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 897	1 737	2 771	1 675
Kassa och bank	30	60 712	86 139	41 959	66 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>99 826</b>	<b>130 553</b>	<b>85 987</b>	<b>110 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 405 612</b>	<b>1 366 431</b>	<b>1 425 779</b>	<b>1 383 104</b>

# Balansräkning

(BELOPP I TKR)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	25				
<b>Moderbolaget</b>					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		0	0	45 000	45 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		0	0	268 011	268 011
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>313 011</b>	<b>313 011</b>
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust		0	0	31 580	14 202
Årets resultat		0	0	37 291	17 379
<b>Summa eget kapital</b>		0	0	381 882	344 591
<b>Koncernen</b>					
Aktiekapital		45 000	45 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat		313 828	271 902	0	0
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>358 828</b>	<b>316 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Obeskattade reserver		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 900</b>	<b>900</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	26	803	1 069	803	1 069
Uppskjuten skatteskuld	26	8 741	4 667	7 734	4 385
		<b>9 544</b>	<b>5 736</b>	<b>8 537</b>	<b>5 454</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	27-28	717 000	932 000	717 000	932 000
Övriga långfristiga skulder		6 251	6 251	0	0
		<b>723 251</b>	<b>938 251</b>	<b>717 000</b>	<b>932 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		39 098	34 806	35 877	33 640
Skulder till koncernföretag		17 268	27 580	23 467	27 665
Skulder till kommun		8 267	9 166	7 341	5 291
Skatteskulder		252	0	0	0
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut 27-28		215 000	0	215 000	0
Övriga kortfristiga skulder		10 757	10 565	10 757	10 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	23 346	23 427	23 018	22 998
		<b>313 989</b>	<b>105 543</b>	<b>315 459</b>	<b>100 160</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 046 784</b>	<b>1 049 531</b>	<b>1 043 897</b>	<b>1 038 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
		<b>1 405 612</b>	<b>1 366 431</b>	<b>1 425 779</b>	<b>1 383 104</b>
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Borgensåtagande Fastigo		926	885	926	885



# Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>(BELOPP I TKR)</b>				
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	48 144	26 304	44 198	22 245
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	50 997	68 209	46 850	64 481
Övriga ej likviditetspåverkande poster				
Betald skatt	-1 991	-3 925	-1 497	-2 935
Övriga ej likviditetspåverkande poster	15	-3	45	0
Reavinst, försäljning inventarier	17	0	17	0
Reavinst, försäljning fastigheter	-614	-6 553	0	-6 553
Resultatandel Knuten	0	0	-45	-45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 568</b>	<b>84 032</b>	<b>89 568</b>	<b>77 193</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-31	112	-31	112
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 331	262	-297	6 995
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 554	4 646	300	-512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>95 315</b>	<b>89 052</b>	<b>89 540</b>	<b>83 788</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-116 612	-54 340	-81 765	-34 831
Tillgångsförd underhållskostnad	0	-41 794	0	-41 794
Utbet för förvärv av inventarier	-8 055	-5 145	-8 055	-5 145
Sålda materiella anläggningstillgångar	4 055	12 800	855	12 800
Förändring finansiella anläggningstillgångar	136	-108	-24 672	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-120 476</b>	<b>-88 587</b>	<b>-113 637</b>	<b>-68 833</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyupplåning	0	130 363	0	129 000
Återbetalning av lån	0	-98 000	0	-98 000
Förändring avsättningar	-266	-49	-266	-49
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-266</b>	<b>32 314</b>	<b>-266</b>	<b>30 951</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25 427</b>	<b>32 779</b>	<b>-24 363</b>	<b>45 906</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>86 139</b>	<b>53 360</b>	<b>66 322</b>	<b>20 416</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>60 712</b>	<b>86 139</b>	<b>41 959</b>	<b>66 322</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:</b>				
<b>Betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	612	1 041	6 107	6 390
Erlagd ränta	-29 449	-30 190	-29 542	-30 123
<b>Likvida medel</b>				
Kassa och bank	<b>60 712</b>	<b>86 139</b>	<b>41 959</b>	<b>66 322</b>

# Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

## Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1(K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas nedan under rubriken "Effekter av övergång till K3".

## Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket 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. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Uppskjuten skatt har beräknats till 22 %. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

### Fordringar

Fordringar och skulder som redovisats som långfristiga men som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas från och med 2014 som kortfristiga, även om avsikten är att dessa ska förlängas. Ingen justering har gjorts för 2013.

### Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

### 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 återvärderingsvärdet på fastigheten. Nedskrivning görs i de fall det rör sig om värden som väsentligt understiger bokförda nettovärden och dessa bedöms vara bestående.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

## Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående nyttjandeperiod har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod, se nedan.

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Mark (inköp av mark)	Oändlig
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	15
Stomme	80
Tak, fasad	40
Installationer (EI, Rör, Vent, Kyla)	50
Badrum (stam)	40
Installationer Maskindel (Vent, Kyla, Hiss)	25
Installationer (Larm, Passage, Brand)	10
Inre Ytskikt	10
Hyresgästpassningar	Kontraktets tid
Restpost < 10%	50
Inventarier	Livslängd, år
Tillvalsprodukter	12
Inventarier	3-20
Bredband	15

## Intäkter

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:  
- Hyresintäkter, i den period uthyrningen avser.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

I moderföretaget redovisas – på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

### **Leasing**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsbelastas linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, i form av så kallade ränteswappar. Sandvikenhus AB tillämpar säkringsredovisning enligt reglerna för säkringsredovisning i K3. Inga derivat innehåses per bokslutsdatum som ej ingår i en säkringsrelation enligt K3. Målet med räntederivat-hanteringen 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 finanspolicyen.

### **Pensionsplaner**

Sandvikenhus AB 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**

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 tryggnad av pensioner för tjänstemän.

### **Moderbolagetss redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Bokslutsdispositioner: förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

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.

### **Effekter av övergång till K3**

#### **Koncernen**

Detta är den första års- och koncernredovisning för Sandvikenhus AB som upprättas enligt BFN:s Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns ovan under rubrikerna "Allmänna redovisningsprinciper" samt "Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper" har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (koncernens tidpunkt för övergång till K3). Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35; Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 upprättas en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När koncernens ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat koncernens ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar koncernen: de poster som ingår i eget kapital delas inte längre in i bundet och fritt kapital, utan i posterna Aktiekapital, Övrigt tillskjutet kapital och Annat eget kapital inklusive årets resultat.

### Moderbolaget

Detta är den första årsredovisning för Sandvikenhus AB som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som beskrivs ovan, har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (moderbolagets tidpunkt för övergång till K3). Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35; Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 upprättas en ingångsbalansräkning i vilken K3s

redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När moderbolagets ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat moderbolagets ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

- Tillämpning av komponentredovisning
- Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Belopp redovisas i Tkr, där inte annat anges.

### Effekter på ingångsbalansräkningen redovisas i tabellen nedan.

Ingångsbalansräkningen	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	UB 2012 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	IB 2013 enligt K3-reglerna	UB 2012 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	IB 2013 enligt K3-reglerna
	2012-12-31	Koncernen	2013-01-01	2012-12-31	Moderbolaget	2013-01-01
<b>Tillgångar</b>						
Byggnader och mark	1 016 499		1 016 499	845 016		845 016
Uppskjuten skattefordran		1 947	1 947		1 947	1 947
Övriga tillgångar	286 100		286 100	480 509		480 509
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 302 599</b>	<b>1 947</b>	<b>1 304 546</b>	<b>1 325 525</b>	<b>1 947</b>	<b>1 327 472</b>
<b>Eget kapital</b>						
Aktiekapital	45 000		45 000	45 000		45 000
Bundna reserver	255 627	-255 627		268 011		268 011
Fria reserver	-3 507	3 507				
Balanserad vinst/förlust					1 947	1 947
Årets resultat	-2 704	2 704		8 823		8 823
Annat eget kapital inkl årets resultat		251 363	251 363			
<b>Obeskattade reserver</b>				900		900
<b>Skulder</b>						
Avsättningar	1 400		1 400	1 118		1 118
Övriga skulder	1 006 783		1 006 783	1 001 673		1 001 673
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 302 599</b>	<b>1 947</b>	<b>1 304 546</b>	<b>1 325 525</b>	<b>1 947</b>	<b>1 327 472</b>



Effekter på ingångsbalansräkningen redovisas i tabellen nedan

Balans- räk- ningen	Koncernen					Moderbolaget				
	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Justeringar som gjorts i ingångsbalansräkningen 2013	Effekter under 2013 avs poster som justerats i ingångsbalansen	Övriga justeringar avs poster som ska redovisas enl K3-reglerna under 2013	UB 2013 enligt K3-reglerna	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Justeringar som gjorts i ingångsbalansräkningen 2013	Effekter under 2013 avs poster som justerats i ingångsbalansen	Övriga justeringar avs poster som ska redovisas enl K3-reglerna under 2013	UB 2013 enligt K3-reglerna
	2013-12-31	Koncernen	Koncernen	Koncernen	2013-12-31	2013-12-31	Moderbolaget	Moderbolaget	Moderbolaget	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>										
Byggnader och mark	1 176 761			13 446	1 190 207	987 838			13 768	1 001 606
Uppskjuten skattefordran		1 947	-1 947	4 492	4 492		1 947	-1 947	4 400	4 400
Andelar i koncernföretag	0				0	52 516			45	52 561
Övriga tillgångar	171 785			-53	171 732	324 537				324 537
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 348 546</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>17 885</b>	<b>1 366 431</b>	<b>1 364 891</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>18 213</b>	<b>1 383 104</b>
<b>Eget kapital</b>										
<i>Moderbolaget</i>										
Aktiekapital						45 000				45 000
Reservfond inkl konsolideringsfond						268 011				268 011
Balanserad vinst/förlust						12 255	1 947			14 202
Årets resultat						5 496		-1 947	13 828	17 379
<b>Summa eget kapital</b>						<b>330 761</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>13 828</b>	<b>344 591</b>
<i>Koncernen</i>										
Aktiekapital	45 000				45 000					
Bundet eget kapital	255 331	-255 331			0					
Fritt eget kapital	3 071	-3 071			0					
Annat eget kapital inkl årets resultat		260 349	-1 947	13 500	271 902					
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>303 402</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>13 500</b>	<b>316 902</b>	<b>330 761</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>13 828</b>	<b>344 591</b>
Obeskattade reserver	0				0	900				900
Uppskjuten skatteskuld	282			4 385	4 667	0			4 385	4 385
Övriga avsättningar	1 069				1 069	1 069				1 069
Övriga skulder	1 043 794				1 043 794	1 032 161				1 032 161
<b>Summa skulder</b>	<b>1 045 144</b>			<b>4 385</b>	<b>1 049 529</b>	<b>1 034 130</b>			<b>4 385</b>	<b>1 038 513</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 348 546</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>17 885</b>	<b>1 366 431</b>	<b>1 364 891</b>	<b>1 947</b>	<b>-1 947</b>	<b>18 213</b>	<b>1 383 104</b>

Koncernens eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3	
Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	303 402
Justeringar i ingångsbalansräkningen:	
Nedskrivning av byggnader	-20 000
Uppskjuten skatteeffekt på ovanstående	4 400
Avskrivning av byggnader	-8 401
Tillgångsförd underhållskostnad	41 794
Uppskjuten skatteeffekt temporära skillnader byggnader för moderbolaget	-4 385
Uppskjuten skatteeffekt temporära skillnader byggnader för dotterbolaget	92
<b>Eget kapital 2013-12-31 enligt K3-reglerna</b>	<b>316 902</b>

Moderbolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3	
Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	330 761
Justeringar i ingångsbalansräkningen:	
Nedskrivning av byggnader	-20 000
Uppskjuten skatteeffekt på ovanstående	4 400
Avskrivning av byggnader	-8 026
Tillgångsförd underhållskostnad	41 794
Uppskjuten skatteeffekt temporära skillnader byggnader	-4 385
2013 års resultat från dotterbolaget Knuten Fastigheter HB	45
<b>Eget kapital 2013-12-31 enligt K3-reglerna</b>	<b>344 591</b>

#### Effekter av övergången till K3 på Jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan

Resultaträkningen	Koncernen			Moderbolaget		
	År 2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	År 2013 enligt K3-reglerna	År 2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	År 2013 enligt K3-reglerna
Intäkter	457 261		457 261	436 575		436 575
Tjänster inkl bland annat Uh	-92 054	41 794	-50 260	-91 514	41 794	-49 720
-varav underhåll	-71 399	41 794	-29 605	-71 042	41 794	-29 248
Av- och nedskrivningar	-39 808	-28 401	-68 209	-36 455	-28 026	-64 481
-varav avskrivningar byggnader	-29 759	-8 401	-38 160	-26 413	-8 026	-34 439
-varav nedskrivningar byggnader	0	-20 000	-20 000	0	-20 000	-20 000
Övriga kostnader	-283 338		-283 338	-276 441		-276 441
<b>Rörelseresultat</b>	<b>42 061</b>		<b>55 454</b>	<b>32 165</b>		<b>45 932</b>
Resultatandel från Knuten	0	0	0	0	45	45
Övriga finansposter	-29 150		-29 150	-23 733		-23 733
Resultat efter finansposter	12 911		26 304	8 432		22 245
Skatt	-3 925	-1 839	-5 764	-2 935	-1 931	-4 866
<b>Årets resultat</b>	<b>8 986</b>	<b>11 554</b>	<b>20 540</b>	<b>5 497</b>	<b>11 882</b>	<b>17 379</b>

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på fastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 41 794 tkr för koncernen under 2013. Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats på koncernen från 1,9 % per år till 2,4 % vilket motsvarar en ökning på 8 401 tkr för 2013.

Koncernbidraget redovisas from 2014 i resultaträkningen, ingen justering har skett i jämförelsesiffrorna för 2013. Fördelning av kortfristig del av långfristiga skulder har redovisats from 2014 i balansräkningen, ingen justering har skett i jämförelsesiffrorna för 2013.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Jämförelsestörande

Samtliga nyckeltal är beräknade utan jämförelsestörande poster och exkluderar kommunalteknisk verksamhet. Den inhyrda fastigheten från Knuten fastigheter HB ingår.

### Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkterna och Övriga förvaltningsintäkter fastigheter i not 3 minskat med summa DoU (Drift och Underhåll) i not 4 och minskat med fastighetsskatt.

### Soliditet

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

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster i förhållande till balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Uthyrningsgrad

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

### Nettoomsättning per kvm

Nettoomsättningen i förhållande till uthyrningsbar yta för lägenheter och lokaler.

### Driftsnetto på bokfört värde fastigheter

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

## Noter

NOT 1 INTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	307 238	291 042	279 807	266 419
Aktiverat arbete för egen räkning	2 246	978	2 246	978
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	10 393	14 165	9 889	10 842
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	4 461	1 996	10 694	9 257
Hysesint kommunägda fastigheter	719	884	719	884
Kommunalteknisk verksamhet	96 889	97 182	96 889	97 182
Kommuninvesteringar	94 552	51 014	94 552	51 014
<b>Summa Intäkter</b>	<b>516 497</b>	<b>457 261</b>	<b>494 795</b>	<b>436 575</b>

NOT 2 HYRESINTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Bostäder	275 055	265 497	260 078	252 197
Lokaler	35 225	35 733	22 374	24 349
Övrigt	8 151	7 991	8 049	7 891
Bortfall	-8 434	-14 851	-7 946	-14 745
Underhållsrabatter	-2 361	-2 646	-2 352	-2 592
Övriga rabatter	-398	-681	-397	-681
<b>Totalt</b>	<b>307 238</b>	<b>291 042</b>	<b>279 807</b>	<b>266 419</b>

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel	46 063	44 694	43 312	43 393
Reparationer	40 089	35 821	38 080	35 399
El	26 250	28 442	24 410	26 351
Vatten	24 695	22 427	23 085	22 035
Uppvärmning	65 573	63 902	60 843	61 124
Sophämtning	9 100	9 489	8 533	8 967
Fastighetsadministration	8 840	7 505	8 360	7 505
Övriga driftkostnader	7 349	8 905	7 234	8 180
<b>Summa</b>	<b>227 959</b>	<b>221 187</b>	<b>213 857</b>	<b>212 955</b>

NOT 4 UNDERHÅLL OCH ADMIN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Underhållskostnad	29 232	29 605	28 653	29 248
Central administration	29 322	26 655	28 599	26 590
<b>Summa</b>	<b>58 554</b>	<b>56 260</b>	<b>57 252</b>	<b>55 839</b>

NOT 5 INTÄKTER	VARAV KÄRNVERKSAMHETEN		VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	279 803	266 415	3	4
Aktiverat arbete för egen räkning	2 246	978	0	0
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	8 231	6 934	1 658	3 908
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	8 596	7 265	2 098	1 992
Hysesint kommunägda fastigheter	0	0	719	884
Kommunalteknisk verksamhet	0	0	96 889	97 182
Kommuninvesteringar	0	0	94 552	51 014
<b>Summa intäkter</b>	<b>298 876</b>	<b>281 592</b>	<b>195 920</b>	<b>154 983</b>

NOT 6 DRIFTKOSTNADER	VARAV KÄRNVERKSAMHETEN		VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel	20 257	19 636	23 054	23 758
Reparationer	21 057	19 860	17 023	15 539
El	8 778	8 415	15 633	17 937
Vatten	17 990	16 733	5 095	5 301
Uppvärmning	37 618	38 640	23 225	22 484
Sophämtning	6 654	6 645	1 879	2 322
Fastighetsadministration	4 890	4 303	3 471	3 202
Övriga driftkostnader	6 534	7 632	700	548
<b>Summa</b>	<b>123 778</b>	<b>121 864</b>	<b>90 079</b>	<b>91 090</b>

NOT 7 UNDERHÅLL O ADMIN	VARAV KÄRNVERKSAMHETEN		VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2014	2013	2014	2013
Underhållskostnad	24 930	25 875	3 723	3 374
Central administration	23 882	21 846	4 717	4 744
<b>Summa</b>	<b>48 812</b>	<b>47 721</b>	<b>8 441</b>	<b>8 118</b>

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Revision</b>				
PwC	108	72	65	40
Lekmannarevision	40	12	40	12
<b>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</b>				
PwC	426	226	418	226
Lekmannarevision	0	0	0	0

NOT 9 LEASING	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal				
Förfaller till betalning inom 1 år	230	230	230	987
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	921	921	921	921
Förfaller till betalning senare än 5 år	230	230	230	230
*Avtal går att säga upp inom 5 år men antagande gjort att avtalen löper med uppsägning om 5 år.  Under året kostnadsförda leasingavgifter. Uppgifterna i denna not avser hyra av lokaler, p-platser och garage. Avtalen löper med olika kontraktstider och vissa innehåller indexklausuler.	230	239	987	1 399

NOT 10 PLANENLIG AVSKRIVN O NEDSKRIVN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	40 612	38 161	36 491	34 438
Markanläggningar	3 614	3 159	3 588	3 156
Maskiner och Inventarier	3 703	3 691	3 703	3 689
Fastighetsinventarier	3 067	3 198	3 067	3 198
Nedskrivningar		20 000		20 000
<b>Summor</b>	<b>50 997</b>	<b>68 208</b>	<b>46 850</b>	<b>64 481</b>

NOT 11 MEDELANTALET ANSTÄLLDA I MODERBOLAGET OCH FÖRDELNING AV MÄN OCH KVINNOR						
	2014			2013		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
Kärnverksamheten	94	59	35	96	59	37
Kommunalteknisk verksamhet	40	25	15	41	26	15
<b>TOTALT</b>	<b>134</b>	<b>84</b>	<b>50</b>	<b>137</b>	<b>85</b>	<b>52</b>
Inga anställda finns i dotterbolagen Sandviken Nyttofastigheter AB och Knuten Fastigheter HB.						



Styrelseledamöter och ledande befattningshavare						
	2014			2013		
	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	5	3	9	6	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	3	2	6	4	2

Sjukfrånvaro				
	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
Kvinnor	96 060	4 388	1 049	5%
Män	165 062	5 019	845	3%
<b>Totalt</b>	<b>261 122</b>	<b>9 407</b>	<b>1 894</b>	<b>4%</b>
Varav långtidsfrånvaro minst 60 dagar	Sjukdom totalt sjukfrånvaro (timmar)	Sjuktimmar långtidsfrånvaro	Sjukdagar långtidsfrånvaro	Procent
Totalt	9 407	2 821	1 894	30%
Total sjukfrånvaro per arbetsgrupp				
00 - 29	39 585	991	139	3%
30 - 49	114 457	6 172	1 353	5%
50 - 99	107 080	2 244	402	2%

NOT 12 LÖNER M M FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA I MODERBOLAGET				
	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sandvikenhus AB	2 131	44 741	1 433	45 351

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.

NOT 13 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER SAMT PENSIONSKOSTNADER M M I MODERBOLAGET				
	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Sandvikenhus AB	46 872	18 087	46 784	18 607
		(4 191)		(4 489)

Av pensionskostnaderna faller på styrelse och VD 370 Tkr (förra året 510)

NOT 14 SPECIFIKATION AV JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER				
	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Försäljning fastigheter	614	6 553	0	6 553
Försäljning övr anl.tillgångar	-17	-149	-17	-149
Återbet från AFA Försäkring	0	0	0	0
Avgångskostnader exkl löneskatt	0	-1 754	0	-1 754
Nedskrivning fastighet	0	0	0	0
Rivningskostnader	0	-1 128	0	-1 128
<b>Summor</b>	<b>596</b>	<b>3 522</b>	<b>-17</b>	<b>3 522</b>

NOT 15 KONCERNINTERNA POSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Försäljning</b>				
Sandvikens kommun	234 544	191 047	210 153	166 745
Sandviken Energi AB	2 275	1 378	1 576	1 378
Göransson Arena AB	549	628	549	628
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	6 233	4 327
Övriga	34	36	34	27
Knuten HB	0	0	0	0
<b>Summor</b>	<b>237 402</b>	<b>193 089</b>	<b>218 545</b>	<b>173 105</b>
NOT 15 forts.	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Inköp</b>				
Sandvikens kommun	5 297	5 620	5 245	5 604
Sandviken Energi AB	50 030	49 493	47 917	47 647
Sandviken Energi Elnät AB	7 461	8 160	6 972	7 671
Sandviken Energi Vatten AB	19 943	19 213	19 473	18 862
Mekkab	0	1 771	0	1 513
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	764	1 308
Övriga	10 135	9 980	9 635	9 539
Knuten HB	0	0	65	29
<b>Summor</b>	<b>92 866</b>	<b>94 237</b>	<b>90 071</b>	<b>92 173</b>

NOT 16 RÄNTINTÄKTER FRÅN KONCERNBOLAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter långfristiga fordringar moderbolag	51	81	51	81
Ränteintäkter långfristiga fordringar dotterbolag	0	0	5 512	5 474
Ränteintäkter långfristig fordran koncernföretag	25	28	25	28
<b>Summor</b>	<b>77</b>	<b>109</b>	<b>5 589</b>	<b>5 583</b>

NOT 17 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter från bank	96	284	84	159
Ränteintäkter inkasso	221	349	221	349
Ränteintäkter skattefria	10	11	6	11
Ränteintäkter övrigt	207	288	207	288
<b>Summor</b>	<b>535</b>	<b>932</b>	<b>518</b>	<b>807</b>

NOT 18 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader fastighetslån	26 813	27 285	26 905	27 285
Räntekostnader leverantörsskulder	5	1	5	1
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	13	36	13	35
<b>Summor</b>	<b>26 831</b>	<b>27 322</b>	<b>26 923</b>	<b>27 322</b>

NOT 19 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Skatteeffekt av koncernbidrag	0	3 894	0	2 926
Årets skatt	1 991	31	1 497	9
Uppskjuten skatt	4 227	1 839	3 410	1 931
<b>Summor</b>	<b>6 218</b>	<b>5 764</b>	<b>4 907</b>	<b>4 866</b>

NOT 20	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tabell 20:1 Anläggningsnot för byggnad, mark	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 660 457	1 428 719	1 414 416	1 203 540
Nyanskaffningar under året	85 345	199 474	59 340	178 684
Avgår: Försäljningar och uttrangeringar	-2 603	-9 602	0	-9 602
Omklassificering från inventarie till byggn.	0	72	0	0
Effekt av ny redovisningsprincip	0	41 794	0	41 794
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 743 199</b>	<b>1 660 457</b>	<b>1 473 756</b>	<b>1 414 416</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Byggnader	-425 046	-387 965	-372 114	-338 778
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och uttrangerade byggn.	0	3 309	0	3 309
Omklassificering från inventarie till byggn.	0	-19	0	0
Effekt av ny redovisningsprincip	0	-8 933	0	-8 558
Årets avskrivningar enligt plan	-43 380	-31 438	-39 232	-28 087
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-468 426</b>	<b>-425 046</b>	<b>-411 346</b>	<b>-372 114</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	20 315	21 264	19 823	20 772
Avgår: Ack uppskrivet belopp netto på såld/ uttrangerad uppskriven tillgång	0	0	0	0
Effekt av ny redovisningsprincip	0	532	0	532
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-847	-1 481	-847	-1 481
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>19 468</b>	<b>20 315</b>	<b>18 976</b>	<b>19 823</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-65 519	-45 519	-60 519	-40 519
Avgår: Ack nedskrivningar på såld eller uttrangerad tillgång	0	0	0	0
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	0	-20 000	0	-20 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)</b>	<b>-65 519</b>	<b>-65 519</b>	<b>-60 519</b>	<b>-60 519</b>
<b>Utgående bokfört värde*</b>	<b>1 228 722</b>	<b>1 190 207</b>	<b>1 020 867</b>	<b>1 001 606</b>
* I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet				

Tabell 20:2 Anläggningsnot för inventarier	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 198	93 084	95 747	92 561
Nyanskaffningar under året	8 055	5 145	8 055	5 145
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-1 808	-1 959	-1 808	-1 959
Omklassificering från inventarie till byggnad	0	-72	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 444</b>	<b>96 198</b>	<b>101 993</b>	<b>95 747</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-64 219	-58 994	-63 767	-58 524
Återföring av ack. avskrivningar för under året försålda och utrangerade inventarier	936	1 644	936	1 644
Omklassificering från inventarie till byggnad	0	19	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 771	-6 888	-6 771	-6 887
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-70 054</b>	<b>-64 219</b>	<b>-69 602</b>	<b>-63 767</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>32 391</b>	<b>31 978</b>	<b>32 391</b>	<b>31 979</b>

NOT 21 TAXERINGSVÄRDEN OCH MARKNADSVÄRDEN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Taxeringsvärde byggnader	1 189 316	1 188 664	1 130 585	1 121 900
Taxeringsvärde mark	261 030	258 427	244 639	244 180
Summor	1 450 346	1 447 091	1 375 224	1 366 080
			<b>MODERBOLAGET</b>	
Värderingarna för 2013 och 2014 har gjorts internt och bygger på av marknaden använda direktavkastningskrav. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, driftkostnader och schabloner för underhållskostnader. Beräknade driftnetton och restvärden har nuvärdesberäknats på sedvanligt vis. De faktiska och schablonmässiga kostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.				
			<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter</b>			1 940 566	1 699 845

NOT 22 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	2 196	146 967	2 160	145 650
Under året nedlagda kostnader	96 879	43 975	80 836	39 081
Under året genomförda omfördelningar	-65 612	-188 746	-58 411	-182 571
<b>Utgående balans</b>	<b>33 463</b>	<b>2 196</b>	<b>24 585</b>	<b>2 160</b>

NOT 23 UPPGIFT OM FÖRETAG I MODERBOLAGET					
Namn	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB 985500-0379	13 201	45	99	99%	29 087
Sandviken Nyttfastigheter AB 556854-3010	26 717	2 852	100	100%	23 282
<b>Bokfört värde</b>					<b>52 369</b>

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Sandviken Energi AB	396	506	396	506
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	198 370	173 370
<b>Summor</b>	<b>5 896</b>	<b>6 006</b>	<b>204 266</b>	<b>179 376</b>

NOT 25 EGET KAPITAL				
	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital	
Totalt eget kapital 2013-12-31	45 000	258 402	303 402	
Effekt byte av redovisningsprincip		13 500	13 500	
<b>Totalt eget kapital enligt K3 2013-12-31</b>	<b>45 000</b>	<b>271 902</b>	<b>316 902</b>	
Årets resultat		41 926	41 926	
<b>Totalt eget kapital 2014-12-31</b>	<b>45 000</b>	<b>313 828</b>	<b>358 828</b>	
Aktiekapitalet består av 45 000 aktier à kvotvärde 1 000 kr				
	MODERBOLAGET			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Summa eget kapital 2013-12-31	45 000	268 011	17 751	330 762
Effekt byte av redovisningsprincip			13 828	13 828
<b>Summa eget kapital enligt K3 2013-12-31</b>	<b>45 000</b>	<b>268 011</b>	<b>31 581</b>	<b>344 591</b>
Årets resultat			37 291	37 291
<b>Summa eget kapital 2014-12-31</b>	<b>45 000</b>	<b>268 011</b>	<b>68 872</b>	<b>381 882</b>
Aktiekapitalet består av 45 000 aktier à kvotvärde 1 000 kr				

NOT 26 AVSÄTTNINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Analys av avsättning för pension och liknande förpliktelser (exkl. löneskatt)</b>				
Ingående skuld	1 069	1 118	1 069	1 118
Ränteuppräkning	22	25	22	25
Basbeloppsuppräkning	-2	12	-2	12
Utbetalningar	-123	-142	-123	-142
Intjänad PA-KL	0	14	0	14
Broms	-4	0	-4	0
Effekterna av ändrad disk.ränta	0	41	0	41
Övrig post	-158	1	-158	1
<b>Utgående skuld</b>	<b>803</b>	<b>1 069</b>	<b>803</b>	<b>1 069</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Skatteeffekt nedskrivning av fastigheter i samband med nya K3-reglerna	4 341	4 492	4 341	4 400
<b>Utgående skattefordran</b>	<b>4 341</b>	<b>4 492</b>	<b>4 341</b>	<b>4 400</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	854	282		
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	7 887	4 385	7 734	4 385
<b>Utgående skatteskuld</b>	<b>8 741</b>	<b>4 667</b>	<b>7 734</b>	<b>4 385</b>



<b>NOT 27 FÖRFALLOTIDER FÖR KAPITALBINDNING LÅNGFRISTIGA SKULDER I MODERBOLAGET</b>			
	<b>Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>	<b>Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen</b>	<b>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>
Skulder till kreditinstitut	215 000	568 000	149 000
<b>Summa</b>	<b>215 000</b>	<b>568 000</b>	<b>149 000</b>

<b>NOT 28 FÖRFALLOTIDER FÖR RÄNTEBINDNING PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER I MODERBOLAGET</b>			
<b>Räntebindningstid</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Genomsnittsränta</b>	<b>Andel av lån i %</b>
Upp till 1 år	448 000	2,40%	48,07%
Upp till 2 år	35 000	3,80%	3,76%
Upp till 3 år	45 000	3,84%	4,83%
Upp till 4 år	110 000	2,79%	11,80%
Upp till 5 år	124 000	3,13%	13,30%
Längre än 5 år	170 000	2,92%	18,24%
<b>Summa</b>	<b>932 000</b>	<b>2,71%</b>	<b>100,0%</b>

<b>NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER/ FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Upplupna löner	2 544	2 660	2 544	2 660
Upplupna sociala kostnader	1 558	2 054	1 558	2 054
Upplupna räntor	3 936	3 772	3 936	3 772
Förutbetalda hyror	13 986	13 103	13 861	12 677
Övr upplupna kostnader	1 322	1 838	1 119	1 835
<b>Summor</b>	<b>23 346</b>	<b>23 427</b>	<b>23 018</b>	<b>22 998</b>

<b>NOT 30 KASSA OCH BANK</b>	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Koncernkonto	60 690	86 116	41 937	66 299
Övriga bankkonton	22	23	22	23
<b>Summor</b>	<b>60 712</b>	<b>86 139</b>	<b>41 959</b>	<b>66 322</b>

Sandvikenhus AB med dotterbolag ingår i Sandvikens kommuns koncernkontosystem i Nordea.

<b>Not 31 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSFRÅGOR</b>	<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-41 841	-14 328


Om swapkontraktet kvarstår till slutförfalldagen 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.

Fastighetslista		Bostäder					Lokal/Garage/P-platser			
	Fastighetsnamn	Vårdeår	Antal lgh	Yta	Medelyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta	Antal garage	Antal p-plats
Björksåtra södra	KANTARELLEN 1	1967	85	5 392	63	1 189	3	652	27	63
	KREMLAN 3	1968	40	2 530	63	969	3	1 736	15	23
	BLODRISKAN 1	1971	105	7 389	70	996	2	853	60	64
	BLODRISKAN 2	1971	90	6 295	70	997	1	82	18	67
	BLODRISKAN 3	1972	113	7 887	70	1 005	2	407	54	45
	KALVLYCKAN 1	46,70	20	1 040	52	956				16
	JÄRVEN 2	1961	36	2 306	64	924	2	54	14	
	GLIMMERN 1	1977	37	3 785	102	654				
	GRANITEN 1	1977	50	5 140	103	655	1	32		
	KVARTSEN 1	1977	36	3 557	99	665				
Börksåtra norra	HATTMURKLAN 1	67,68	105	7 177	68	921	3	262	24	75
	HATTMURKLAN 2	1968	103	7 081	69	919			46	25
	RÖKSVAMPEN 2	1969							17	
	RÖKSVAMPEN 3	1970	75	4 861	65	1 008	1	88	24	48
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	133	9 530	72	1 032	1	82	24	57
	SÅTRA 37:1	1966	22	1 258	57	1 048			12	
Vall-hov	SÅTERJÄNTAN 1	1982	127	10 515	83	972	3	554	45	87
	RÅMJÖLKEN 1	1978	36	3 341	93	756	1	24		13
Norråtra	MANDOLINEN 3,4	1965	180	11 863	66	911	5	305	108	53
	MANDOLINEN 2	1965	120	8 152	137	975	6	317	9	55
	MANDOLINEN 1	1965	117	7 810	67	1 024	6	726	35	148
	FLYGELN 1	1965							46	76
	SPINETTEN 1 & 2	1965					1	216		
	KÖRKARLEN 1	1963	192	11 735	61	999	4	140	50	102
	MASKINISTEN 34	1963	66	4 908	74	980	3	404	26	32
Bruket	BRUKET 1	1974	296	18 467	62	1 041	8	287	77	128
	BRUKET 3	1975	128	8 169	64	1 034	5	221	58	133
	BRUKET 4	1976	88	6 163	70	1 015	3	180		1
	BRUKET 5	1979	22	1 284	58	1 124	1	543	29	45
	BRUKET 6	1978	119	8 470	71	1 010	8	458	57	98
	BRUKET 7	1929	111	7 779	70	1 026	4	212	16	26
	BRUKET 7	1978	19	1 374	72	957				
	MONTÖREN 1, NÖJET 11	1929	26	1 681	65	1 289	2	171	7	
	NÖJET 6	1929	16	649	41	1 101				
Centrum	DALSLÄNNINGEN 8	1966	155	11 199	72	1 255	4	268	11	103
	VÄRMLÄNNINGEN 7	1982	36	1 240	34	1 158			16	
	DALKARLEN 10	2008	26	1 961	75	1 286				
	DALKARLEN 11	2008	90	5 919	66	1 386			60	20
	SLÄGGSMEDEN 1	1971	19	775	41	1 113	7	1 721	42	2
	BULTEN 2	1967	24	822	34	1 160			8	
	BULTEN 4	1917	12	319	27	1 343				
	KNIPPSMEDEN 2	1920	10	319	32	1 361				
	KNIPPSMEDEN 4	1921	3	360	120	802				
	MALMROSTEN 2	1949	16	1 332	83	982				2

Fastighetslista		Bostäder					Lokal/Garage/P-platser			
	Fastighetsnamn	Värdeår	Antal lgh	Yta	Medelyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta	Antal garage	Antal p-plats
Centrum forts.	BLOCKET 2	1949	24	1 596	67	1 020	1	17		
	VERKMÄSTAREN 1	1929	16	1 799	112	840			6	8
	KLENSMEDEN 1	1929	23	1 834	80	857				
	KNIPPSMEDEN 2	1929	6	417	69	862				
	MALMROSTEN 2	1929	6	540	90	835				
	HJULRINGEN 1	29, 47	17	1 639	96	829				
	BLOCKET 2	1975	11	1 077	98	841	3	108	10	
	STORHAMMAREN 1	1929	8	540	68	953				
	STORHAMMAREN 4	1929	4	491	123	1 333			6	
	TAPETSERAREN 2	1981	20	1 268	63	1 177	3	2 907	34	
	SNICKAREN 13	1991	33	2 369	72	1 237			25	
	ROSTBRÄNNAREN 3	1931	21	1 702	81	1 111	4	879	3	
	SLAKTAREN 1	1961	30	1 183	39	1 125			8	
	SLAKTAREN 14	1972	54	2 885	53	1 049			19	18
	DALBACKEN 32	1991	28	1 927	69	1 250	1	39		14
	GYMNASTEN 7	1991	24	1 440	60	1 222	1	30		11
	SANDERVRETEN 1	1948	101	6 009	59	1 111	4	138	18	71
	PENSIONÄREN 1	1964	55	1 896	34	1 218	1	75		14
TJÄDERN 20	1944	23	592	26	1 120	2	170			
Storvik	SILVERKÄLLAN 2	1979	24	1 722	72	938	1	32		
	KÖPMAN 11, VETERINÄREN 1	1971	32	2 035	64	965	3	138	5	1
	JÄRPEN 9	1965	42	2 408	57	1 071	2	50	16	4
	JÄDERBO 6, ANNEBERG 9	1970	30	1 637	55	969			10	
	FJÄLLRÄVEN 1, KRÖKEN 9	1967	24	1 746	73	904	1	88	21	
	KRÖKEN 8	1966	12	954	80	900			8	
	BERGLUND 2	1992	24	1 291	54	1 265				
ÅSTRANDEN 10	1969	36	2 708	75	897	2	138	10	10	
Järbo	JÄRBO 54:3	1956	8	479	60	1 022	3	256		4
	JÄRBO 54:43	1960	3	200	67	1 022				1
	JÄRBO 54:40	1978	20	1 492	75	946	2	251	16	1
	JÄRBO 54:2	1953	12	578	48	1 024	1	125		
	JÄRBO 54:44	1960	4	282	70	1 011	2	49	1	4
	JÄRBO 54:39	1966	12	689	57	1 025	1	32	4	
	JÄRBO 56:2, 56:3	58, 64	35	1 997	57	1 011	1	126	17	1
	JÄRBO 16:10	1992	16	861	54	1 318				
	JÄRBO 16:93, 16:94	1967	28	1 018	36	997				2
Årsunda	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:99	1992	16	861	54	1 265				
	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:101	1969	16	619	39	906			3	
	SÖRBY 13:1	1991					1	47	1	
	SÖRBY 5:85	1979	24	1 772	72	823	1	31		
	SÖRBY 5:71	1975	5	227	45	808				
	SÖRBY 15:1, 6:10	59, 91	52	3 032	58	1	081		8	20
	<b>Totalt</b>		<b>4 083</b>	<b>271 593</b>	<b>67</b>	<b>1 028</b>	<b>131</b>	<b>16 715</b>	<b>1 284</b>	<b>1 791</b>
	<b>Total yta</b>							<b>288 308</b>		

**Resultat- och balansräkning ska fastställas  
på ordinarie årsstämma. Sandviken den 31 mars 2015**

  
Håkan Bengtsson  
Ordförande

  
Lena Åman  
Vice ordförande


  
Nils-Erik Svensson

  
Ann-Christine Lüdke


  
Nils-Gunnar Kempe

  
Carla Sundström

  
Andreas Broström

  
Stefan Lundqvist, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Pär Månsson, auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse Till årsstämman i Sandvikenhus AB, org.nr 556476-9866

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10-34.

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sandvikenhus AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2014.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

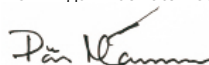
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har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

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

### Uttalanden

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

Sandviken den 27 april 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pär Månsson  
Auktoriserad revisor

## Styrelse



Håkan Bengtsson  
Ordförande



Lena Åman  
Vice ordförande



Nils-Gunnar Kempe  
Ledamot



Nils-Erik Svensson  
Ledamot



Carla Sundström  
Ledamot



Ann-Christine Lüdke  
Ledamot



Andreas Broström  
Ledamot



Christer Olofsson  
Personalrepresentant



Mats Johansson  
Personalrepresentant

## Lednings- grupp



Stefan Lundqvist  
VD



Jenny Glumoff  
Kommunikations- och  
marknadschef



Johan Persson  
Administrativ chef



Jens Strandin  
Affärsområdeschef  
Bostäder



Katrin Carlsson  
Teknisk chef



Plangatan 7  
Box 3045  
811 03 Sandviken  
026-24 22 00  
[info@sandvikenhus.se](mailto:info@sandvikenhus.se)  
[www.sandvikenhus.se](http://www.sandvikenhus.se)

