



Årsredovisning 2015



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	12
Kunder	5	Resultaträkning	15
Medarbetare	8	Balansräkning	16
Samhälle	10	Kassaflödesanalys	18
Ekonomi	11	Noter	23



VD-kommentarer

2015 har varit ett mycket aktivt verksamhetsår då Sandvikenhus påbörjat projekt som för lång tid framåt kommer att påverka kommunens utveckling. I förändring och utveckling är det alltid svårt att prognostisera ekonomiska ramar. Det är därför med en viss stolthet som bolaget visar ett resultat som i alla avseenden följt och till del överträffat vår budget och årets prognoser.

Byggnationer och reoveringar

Under första halvåret genomfördes upphandling av två nya fastigheter om totalt 74 lägenheter, så kallade kombohus, enligt de ramavtal som SABO tecknat. Skanska blev slutligen leverantör och påbörjade efter sommaren byggnation.

Parallellt genomfördes upphandling av etapp 1, Nya bruket syftande till att påbörja en omfattande reovering av 56 lägenheter för att sedan etappvis fortsätta med resterande bestånd. Att i Ralph Erskines anda återställa ett bostadsområde innehållande 764 lägenheter kräver sin planering, men innan 2015 var över stod 56 lägenheter totalreoverade och mycket nöjda hyresgäster kunde konstatera att det genomförts enligt kommunicerad plan.

Under året fortsatte omfattande stamreoveringar i Björksätra och kvarteret Blodriskan. Till detta ska deras omfattande objekt på uppdrag av kommunen. Vår projektorganisation har gjort ett fantastiskt jobb!

Medarbetare

All verksamhet kräver nöjda medarbetare och en god arbetsmiljö. Vi genomförde en medarbetarenkät i augusti 2014 där vi identifierade en del förbättringsområden. Under året har vi därför utarbetat och genomfört handlingsplaner för att säkerställa en förbättrad arbetsmiljö. Ny mätning sker under 2016.

Vi introducerade under året ett samverkansavtal med våra fackliga parter som ska säkra deras och våra medarbetares delaktighet i alla verksamhetsfrågor. Detta nya arbetssätt har med framgång utvärderats under slutet av 2015.

Park- och fastighetsservice etablerades under första kvartalet på Gävlevägen i nya och till verksamheten anpassade lokaler. Detta ökar våra förutsättningar att skapa god arbetsmiljö och att göra ett bra jobb.

Samverkan

Ett nydanande boendeinflytandeavtal tecknades med Hyresgästföreningen och Sandvikenboendet under hösten till gagn för alla våra hyresgäster. Mellan 2013-2015 var parterna i detta hänseende avtalslösa och vi lade stor vikt vid att få till ett nytänkande avtal som sätter kunden i fokus.

Det årliga uppdraget från Sandvikens kommun avseende förvaltning av kommunens egna lokaler och parkskötsel fullföljdes på ett ändamålsenligt sätt. De bostadssociala projekten löper på till slutet av 2016 och har under året utvärderats. Samarbetet med i första hand ABF utvecklas på ett bra sätt.

Kund

Kundens betydelse och roll har ytterligare tydliggjorts med genomförd kundenkät som grund. Vi ser i enkäten att vi behöver bli 5% bättre på vårt NKI för att tillhöra de bästa fastighetsbolagen i Sverige. I första hand förändras därför affärsområde fastigheters uppdrag då husvärden blir bovärd och kommer arbeta närmare kund. Ett omfattande utvecklingsarbete påbörjas nu inom hela bolaget syftande till att göra våra kunder mer nöjda. Rent och snyggt, ökad trygghet och en organisation som går från husvärd till bovärd kommer att utveckla vårt NKI till nästa mätning 2017.

Avslutningsvis ett stort tack till mina arbetskamrater som gör varje dag till en positiv utmaning.

Sandviken i mars 2016

Stefan Lundqvist, verkställande direktör

Sandvikenhus - Ett tryggare hem

Sandvikenhus har en vision om att vara ett tryggare hem för alla. Vi ska värna om kunder, medarbetare och samhälle. Till grund för visionen ligger våra värderingar: vi tar ansvar, vi håller vad vi lovar, vi har mycket hjärta och vi är vassare än igår.

Visionen ska entusiasmera och ge riktning och ligga till grund för både stora och små beslut.

Utifrån de olika perspektiven **kunder, medarbetare, samhälle** och **ekonomi** bryter vi ner visionen i vardagliga handlingar.



Kunder

Ur vår vision – med Kundens perspektiv: Vi ska erbjuda attraktiva och trygga bostadsmiljöer, ha en aktiv dialog med våra hyresgäster och självklart hålla vad vi lovar. Vi ska skapa en boendemiljö utöver den vanliga där vi väver in möjligheten till högre livskvalitet och social trygghet. Boendeinflytande utvecklas genom aktiva boråd och återkommande dialoger.

Kundtjänst

Uthyrningsgraden har gått stadigt uppåt under 2015 och nått historiskt höga nivåer. Den ökade efterfrågan på lediga bostäder har gjort att besök och antal ärenden hos vår kundtjänst formligen exploderat. Kundtjänst hade 4743 besök och samtal 2015, nästan tre gånger högre beläggning jämfört med 2014. Ärendena har ökat delvis på grund av att man söker lägenhet och delvis på grund av ökat slitage. Antalen tillbud i kundtjänst till följd av hotfulla situationer då besökare är frustrerade över bostadssituationen har ökat under året och väktare ronderar därför regelbundet. Kundtjänst har med anledning av den ökade belastningen utökats med ytterligare en tjänst.

Hyresgästenkät

I mars delade Sandvikenhus medarbetare personligen ut en 4-sidig enkät till alla hyresgäster. Svartsresultatet redovisades för bolagets styrelse i mitten av juni, samma dag som kundtidningen Trygga Hem delades ut till alla våra hyresgäster.

Det är första gången Sandvikenhus har genomfört en nationellt jämförbar hyresgästenkät. Resultatet visade på en hel del förbättringsområden för bolaget, men gav också mycket positiv feedback. Hela företaget engagerades i att genomföra förbättringsåtgärder och medarbetarna har genom att bland annat arbeta i workshops tagit fram handlingsplaner per område, omfattande både snabba och långsiktiga åtgärder. Handlingsplanerna har presenterats i en folder som alla hyresgäster fått.

Målet är att få 5% bättre NKI vid nästa mätning hösten 2017. En mindre halvtidsmätning kommer att genomföras 2016.

Resultatet av enkäten sammanställs i två index; serviceindex (det som vi kallar Nöjd Kund Index, NKI) och produktindex samt områdena profil, attraktivitet och valuta för hyran. Tillammans bildar dessa ett styrkort för kunddriven fastighetsförvaltning s.k. CustomerScoreCard. Det är framförallt inom NKI som förbättringsområdena återfinns.



Resultat serviceindex/NKI

Nationellt snitt: 81

Sandvikenhus: 78,8

Serviceindex består av fyra områden;

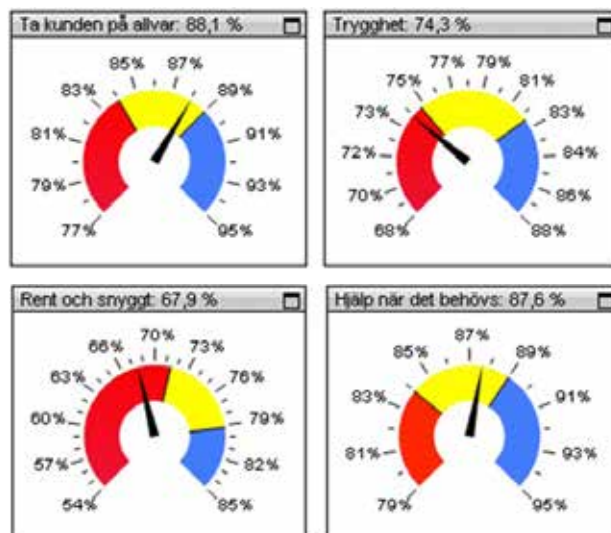
Ta kunden på allvar (88,1 för Sandvikenhus jämfört med 86 nationellt)

Trygghet (74,3 för Sandvikenhus jämfört med 79 nationellt)

Rent och snyggt (67,9 för Sandvikenhus jämfört med 76 nationellt)

Hjälp när det behövs (87,6 för Sandvikenhus jämfört med 86,8 nationellt)

Observera, det nationella snittet ligger alltid mitt i det gula fältet.



De områden där kunderna vill se mest utveckling är trygghet, framförallt i allmänna utrymmen, samt rent och snyggt. Vad det gäller rent och snyggt är det även här allmänna utrymmen som tvättstuga och källare som sticker ut. Vi får fina betyg vad det gäller att ta kunden på allvar samt hjälp när det behövs.

I enkäten jämförs Sandvikenhus med över 50 fastighetsbolag i Sverige. 61 % av hyresgästerna svarade anonymt på kryssfrågor.



Boendeinflytande

I november tecknade Sandvikenhus avtal med Hyresgästföreningen och Sandvikenboendet som sammanfattar den samsyn organisationerna har kring boendeinflytande. Det har funnits boinflytandeavtal tidigare som sades upp 2012.

Sedan 2012 har en ny modell för boendeinflytande successivt byggts upp av Sandvikenhus med boråd, frivilligvårdar och arenor för möten och synpunkter och det nya avtalet kommer att förstärka det arbetet. Boråd och frivilligvårdar, ett 80-tal aktiva, är engagerade hyresgäster som verkar för ett tryggare och trivsammare bostadsområde, till exempel genom att ordna städdagar eller ansvara för en kvarterslokal. Som tack för sitt engagemang bjöds de alla på jullunch vid årets slut.

Hyresgästerna kan också använda sina möjligheter till boendeinflytande exempelvis vid de kvartersvandringar som genomförs varje vår tillsammans med personal från respektive område. Under vandringen har de boende möjligheter att visa på saker som man vill förändra och förbättra, framför allt i den yttre miljön.

För andra gången hölls synpunktenträffar, då våra hyresgäster på ett informellt sätt kan föra fram synpunkter till företagets ledning och medarbetare. Åtgärder och återkopplingar är vidtagna till följd av de synpunkter och förslag som lämnades vid de uppskattade och välbesökta träffarna.

Bland övriga kundaktiviteter under året kan nämnas familjedagar, miljödaggar, tävlingen Årets bästa granne och olika erbjudanden som exempelvis ridläger, bandyläger, prova-på-aktiviteter och olika fribiljetter.

Teknik

Det bredbandsnät som alla bolagets lägenheter är anslutna till utnyttjas av ungefär 60 % av hyresgästerna. 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 även till larm- och passagesystem samt elektroniska tvättstugebokningar.

Under året infördes en ny funktion, SMS-utskick. Det innebär att Sandvikenhus genom SMS snabbt kan informera hyres-

gästerna vid plötsliga händelser, t ex översvämning i källaren eller stopp i varmvattenleveransen.

Företagets ägare Sandvikens kommun var under 2015 först i länet med att införa digitala trygghetslarm både inom ordinära boenden och vård- och omsorgsboenden. Det samarbetsavtal som tecknats med omsorgsförvaltningen innebär bland annat att Sandvikenhus funktionstestar de digitala larmen flera gånger per dygn.

Marknad

Den mest betydelsefulla faktorn för företagets långsiktiga utveckling är folkmängdens förändring och sammansättning inom kommunen. Sandvikenhus arbetar tillsammans med ägaren Sandvikens kommun vad gäller bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan, och inflyttningen och intresset för hyreslägenheter ser inte ut att mattas av under de närmaste åren.

Bostadskö

Antal sökande har ökat drastiskt sedan 2012. Ett exempel på detta är antal nytillkomna sökande i bostadskön som ökat från 396 personer år 2012 till 5 454 personer år 2015.

Totalt i bostadskö hade Sandvikenhus vid årets utgång 15 403 personer. 5 595 av dessa kategoriseras som aktiva, det vill säga de har uppdaterat sin plats i bostadskön det senaste året.



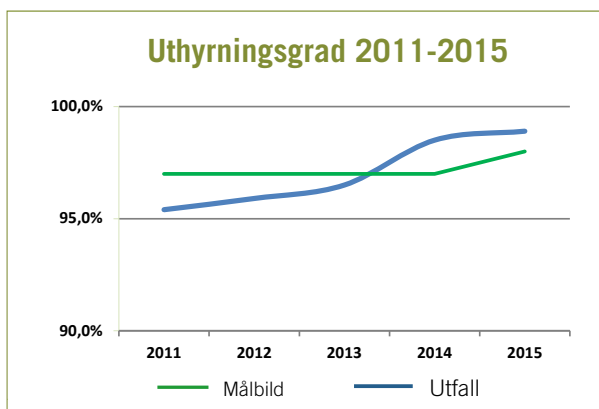
Befolkningsförändring och uthyrningsgrad

Folkmängden i Sverige ökar för varje år och uppgick den sista november 2015 till 9 845 155 personer, en ökning med 97 800 personer jämfört med december 2014. Även Sandviken påverkas av denna befolkningsökning. År 2025 planeras för att Sandvikens kommun ska ha ca 41 000 invånare, en ökning med ca 3 600 personer.

Som nämnts tidigare ökade företagets uthyrningsgrad till historiskt höga nivåer under 2015 och var vid årets slut 98,8 %. Med befolkningsökningen och den redan höga uthyrningsgraden som planeringsbakgrund, behövs en beredskap för 200 nya bostäder och en faktisk produktion av 160 nya bostäder, varav Sandvikenhus ska bygga minst 24 hyresbostäder.

Nyproduktion

Vid styrelsemöte i januari 2015 fattades beslut om att börja processen att tillföra nyproducerade lägenheter för att möta det växande behovet av bostäder. Exploateringsvalet föll på området Sveavägen 18-22. Byggstart skedde under sensommaren och borrådet på Sveavägen har agerat bollplank avseende både byggnation och utomhusmiljö.



I november-december 2016 ska 74 lägenheter vara inflyttningsklara, vilket i sig är unikt eftersom Sandvikenhus inte tillfört så många lägenheter vid samma tillfälle sedan 70-talet. Ett av de två nya husen som byggs på Sveavägen blir ett så kallat 55+boende och de boende i området erbjuds förtur till de nya lägenheterna. Intresseanmälan till lägenheterna öppnade i juli 2015 och vid årsskiftet hade 200 personer anmält intresse.



Renovering

Bolagets näst största bostadsområde är Nya Bruket med 764 lägenheter. Under våren 2015 startade en genomgripande renovering av hela området. Det är ett omfattande projekt, det största renoveringsprojektet i företagets historia, och måste genomföras i etapper över tid. Förutom lägenheterna omfattar renoveringen även utemiljö och tillgänglighet. Målet är ett attraktivt boende anpassat till dagens moderna behov samtidigt som den unika karaktär som arkitekten Ralph Erskine skapade bevaras.

Vid alla renoveringar ser Sandvikenhus över möjligheterna till ökad tillgänglighetsanpassning. På Nya Bruket innebar detta bland annat att nivåskillnader vid entréer och uteplatser jämnades ut och att alla WC-dörrar breddades.

Renoveringen av etapp ett avslutades under slutet av året. Resultatet kommer att utvärderas och ligga till grund för planeringen av kommande etapper.

Den påbörjade stamrustrenoveringen av Björksätra har fortsatt enligt plan under 2015.



Medarbetare

Ur vår vision – med Medarbetarens perspektiv: För oss medarbetare innebär visionen att vi ska känna oss motiverade, trygga och engagerade. Det blir vi genom samverkan, delaktighet, trygga arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter. Vår framtida roll präglas av ansvarstagande med växande befogenheter, initiativförmåga och ett kundorienterat arbetssätt.

Rekrytering

Under 2015 utökades organisationen med fem tjänster, inom olika yrkesområden. Sju tjänster gick från visstidsanställning eller provanställning till tillsvidareanställning, totalt 12 nya tillsvidareanställda medarbetare. Varje rekryteringsprocess har genererat stort intresse, även inom specialistområden, vilket visar på en positiv bild av företaget i omvärlden.

Medarbetardag

Årets medarbetardag, den sjätte i ordningen, arrangerades i maj. Medarbetardagens syfte är att inspirera, att stärka väkänslan och verksamheterna och därigenom även bolagets varumärke och konkurrenskraft. Denna gång kombinerades medarbetardagen med den gemensamma städdag som också hålls varje år. Förmiddagen ägnades åt städning i alla bolagets bostadsområden, därefter följde en uppskattad teambuildingövning i Högbo Bruk. Dagen avslutades med att resultatet av den under våren genomförda hyresgästenkäten presenterades av företagens VD.

Husvärd blir bovärd

Utifrån den hyresgästenkät som genomfördes under våren, och som beskrivs under huvudrubriken Kunder, har företaget i samverkan med alla medarbetare arbetat fram en modell för att förändra arbetssättet för våra husvärdar. Husvärdarna ska bli ännu mer synliga och röra sig mer i fastigheterna. Vi ska komma närmare våra kunder i deras hem för att på så sätt förbättra vår service, ge snabbare respons och öka känslan av trygghet hos de boende.

Detta innebär exempelvis att in- och utflyttningsbesök hos hyresgäster kommer att införas. Husvärdarna kommer också regelbundet genomföra ronderingar i bostadsområdet, för att snabbare kunna hitta och åtgärda eventuella fel. Som en markering av det nya arbetssättet ändras också titeln husvärd till bovärd.

Utvärdering av nytt arbetssätt

Under 2014 infördes ett nytt arbetssätt för att öka medarbetarnas delaktighet i verksamheten. En ny ledningsgrupp bildades, bestående av affärsområdeschefer, stabschefer och fackliga representanter. Syftet var att de fackliga representanterna på ett enklare vis ska kunna lyfta frågor från övriga medarbetare.

Den utvärdering som gjordes under 2015 visar att samtliga parter hittills är nöjda med det nya arbetssättet, som bland annat innebär att de frågor som tidigare togs upp på separata samverkansmöten numera tas upp på möten inom ledningsgruppen.

Förändringar i organisationen

Under första halvåret 2015 diskuterades möjligheter till organisationsutveckling för att bättre möta framtida behov. I september beslutade VD om en ny organisation som innebär ökad tydlighet avseende ansvar och uppdrag för medarbetarna. Förändringen som genomförs innebär att tre affärsområden och två staber i januari 2016 blir tre avdelningar och en stab, med ett utökat mellanchefsled för att minska sårbarheten i organisationen.

Internkommunikation

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.

Sedan årsskiftet 2014/2015 finns också informationsskärmar installerade på alla företagets kontor. Skärmarna har tidsstyrda notiser och gör att företaget kan sprida information om stort och smått på ett effektivt sätt. Detta kompletterar intranätet via snabb och tillgänglig information. Intranätet är, förutom arbetsplatsträffar, fortfarande den viktigaste kanalen för internkommunikationen på företaget.

Friskvård

Sandvikenhus har en friskvårdspolicy som ligger till grund för både operativ och strategisk friskvårdsplanering.

Företagets medarbetare uppmuntras 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 vända sig till företagshälsovården eller den rehabklinik som bolaget har avtal med.

Hälsoundersökning

Under 2015 genomfördes obligatoriska hälsoundersökningar för all personal under 45 år. Hälsoundersökningarna syftar till att förebygga ohälsa och främja ett hälsobeteende samt att ge kunskap om aktuella hälsotillstånd, för att vid behov motivera till livsstilsförändringar.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron hade en uppgång till 4,4 % under året, från 3,6 % föregående år. Korttidssjukfrånvaron har en ökning på 0,3 % medan långtidssjukfrånvaron har ökat med 0,5 %.





Samhälle

Ur vår vision – med ett samhällsperspektiv: vi bidrar till samhällsutvecklingen genom att erbjuda attraktiva och trygga bostadsmiljöer. Vi har ett starkt samhällsengagemang genom ett utvecklat och väl fungerande samarbete med kommunen gällande utvecklings- och bostadssociala frågor. Vi vill vara en attraktiv samarbetspartner som erbjuder utvecklande samverkansformer, medborgardialoger och långsiktiga relationer.

MILJÖ

Sandvikenhus har under året arbetat fram en ny miljöpolicy. Syftet var en modernare policy som är lättare att förstå och att följa i praktiken, i det dagliga arbetet. I miljöpolicyen sägs exempelvis att alla företagets nyproduktioner ska uppfylla kriterierna för Svanenmärkning.

Energiförbrukning

Företagets största påverkan på miljön är energiförbrukningen i våra fastigheter och vi arbetar kontinuerligt med uppföljning av förbrukningen av fjärrvärme, el och vatten. För att förstärka detta arbete och aktivt delta i utvecklingen inom mediaområdet påbörjades under hösten 2015 rekrytering av en driftchef.

Sedan 2011 deltar Sandvikenhus också i vår branschorganisation SABO:s energiutmaning "Skåneinitiativet" som innebär att företaget fram till år 2016 ska minska sin energiförbrukning med 20 %. Bolaget ligger i paritet med denna målsättning. Energianvändningen har minskat kraftigt och om den nuvarande energieffektiviseringstakten kan behållas kommer målsättningen i Skåneinitiativet att uppnås.

Miljövänliga val

Vid val av material och produkter som ska användas vid renovering, nyproduktion och reparationer läggs vikt vid att materialet ska vara så miljövänligt som möjligt. Det kan vara t ex närvarostyrd belysning, ledbelysning och snålspolande armaturer.

Den nyproduktion på Sveavägen som startade under sensommaren 2015 kommer att uppfylla de höga miljökraven för Svanenmärkning, en garant för både bra miljöval och god energihushållning. För att ett hus ska bli Svanenmärkt krävs bland annat låga el- och värmekostnader, det ska vara byggt av material som innehåller så lite miljö- och hälsoskadliga ämnen som möjligt och både fönster och vitvaror måste vara energisnåla.

I samarbete med Gästrikre Återvinnare planeras också så kallade molucker, som är underjordiska behållare för hantering av avfall. De nya husen får också individuell mätning av

varmvattenförbrukningen, vilket är positivt ur miljösynpunkt och samtidigt ger hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendekostnad.

Källsortering och miljödag

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.

Miljödag har arrangerats i våra bostadsområden även under detta år. 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. 2015 inleddes också ett samarbete med Studieförbundet och Gästrikre Återvinnare. Miljödagarna har varit både välbesökta och uppskattade.

SOCIALA INSATSER

Bostadssocialt arbete

Det bostadssociala arbetet fortsatte under året. Läxläsningen, då både vuxna och barn kan få hjälp med sina läxor, utökades under 2015 och finns nu i tre av företagets bostadsområden.

I områdena Norrsåtra och Nya Bruket arrangerades under en vecka olika former av dagverksamhet dit alla barn var välkomna. På Nya Bruket hölls även berättarcafèer, öppna för alla och med olika teman, exempelvis Sandvikens historia, drogmissbruk och föräldraskap. Arrangemangen sker i samarbete med ABF Gästrikrebygden.

På uppdrag av Sandvikenhus startade ABF under året boskola för våra hyresgäster, i projektet Hand i hand. Boskolan som erbjuder information på ett 10-tal olika språk tar upp olika ämnen som rör boendet och fyller samtidigt en social funktion.

Tekniksprånget

Sandvikenhus är en av 200 arbetsgivare som sedan 2015 medverkar i projektet Tekniksprånget som erbjuder praktikplats på över 100 orter runt om i Sverige. Det är Sveriges arbetsgivare som tillsammans med regeringen arbetar för att stärka landets framtida kompetensförsörjning. Genom fyra månaders betald praktik får unga i hela Sverige chansen att testa ett tekniskt yrke i praktiken. Syftet med Tekniksprånget är att inspirera unga till att läsa en högre teknisk utbildning genom att ge en tydligare målbild av vad som väntar efter studierna.

Ur vår vision – med ett ekonomiskt perspektiv: *Med en god ekonomi kan ägaren, kunderna och medarbetarna känna trygghet. På Sandvikenhus har vi ett aktivt budgetarbete och god ekonomisk kontroll och uppföljning. I vår vision har vi en hög kostnadsmedvetenhet i hela organisationen där varje medarbetare kan känna trygghet genom tydlighet i ansvarsområde och uppdrag.*

Vår verksamhet styrs av de intäkter vi varje år får från våra hyresgäster. När sedan kostnader för exempelvis uppvärmning, reparationer och ränta på våra lån dras av återstår ett visst belopp. Det är detta som är vårt kassaflöde och det belopp som genereras ligger varje år till grund för våra planer på investeringar i verksamheten och i våra fastigheter. Under år 2015 var beloppet ungefär 85 Mkr. När vi 2015 investerar drygt 120 Mkr, innebär det att vi måste låna externt.

Ovanstående förklarar en del av den bedömning som styr hur mycket företaget kan investera varje år, och speciellt under en längre period. Sandvikenhus kan varken investera eller låna hur mycket pengar som helst. Investeringar drabbar vårt resultat i form av avskrivningar, vilket tär på resultatet. Ökad lånevolym tär på resultatet i form av räntekostnader. Låntagarna för investeringar, utökar vår balansräkning, och kan även medföra att vår soliditet minskar. Slutligen spelar även investeringen in. För varje enskild investering, måste intäkterna vägas mot kostnaderna.

Soliditeten är ett sätt att mäta hur bolaget står sig ekonomiskt, och i enlighet med vår affärsplan ska soliditeten i bolaget överstiga 23 %. Vid utgången av 2015 var vår soliditet 27 %. Vi har även ett avkastningskrav att följa. Vår ägare mäter vår avkastning på eget kapital, vilket definieras som vinsten för

koncernen (inklusive Sandviken Nyttfastigheter) efter finansiella kostnader i förhållande till koncernens justerade egna kapital. Avkastningskravet togs av kommunfullmäktige 2013. Kravet var för 2015 2 %, vilket vi uppfyllde.

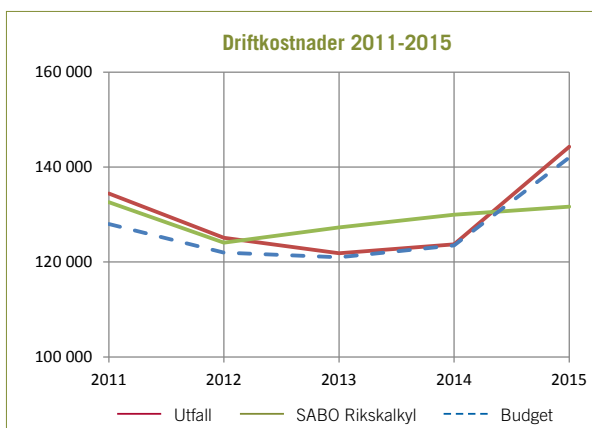


Med stort tryck på att nyproducera lägenheter, samtidigt som renoveringsbehovet är fortsatt stort, är det viktigt att balansera investeringsnivåerna. För höga investeringsnivåer kan innebära att vår balansräkning sväller så att soliditeten urholkas och våra avskrivningar och räntekostnader eskalerar. En för hög investeringsnivå är den största ekonomiska risken vi för närvarande har att hantera.

Under 2015 har Sandvikenhus startat två stora investeringsprojekt i Sandviken. En nyproduktion av två 8-våningshus på Sveavägen, och ett omfattande renoveringsprojekt på Nya Bruket. Samtidigt fortsätter stamrustprogrammet i Björksåtra.

Hyror

Två nya ettåriga avtal tecknades i december med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet inför 2016. I båda fallen höjs lägenhetshyrorna med 0,8 %.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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, affärlägenheter 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

Jerry Hämäläinen, vice ordförande

Åke Söderman

Anncharlott Eimasdotter

Jonny Bratberg

Lars-Göran Palmér

Andreas Broström

Suppleanter

Sawsan Hatem

Andreas Almén

Börje Lemoine

Monica Lundström

Anne Vikstrand

Rolf Jägare

Carla Sundström

Personalrepresentanter

Christer Olofsson

Mats Johansson

VD

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Pär Månsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Jan Hiller

Gunnar Fahlander

Suppleanter

Lars Åresund

Tarja Lindberg

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under perioden hållit 8 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 var under 2015 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.

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.

NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

Nybyggnation av kombohus på Sveavägen 24 och 26

Vid årets första styrelsemöte i januari fattades beslut om att Sandvikenhus ska påbörja processen med att tillföra nyproducerade lägenheter för att möta det växande behovet av bostäder i Sandviken. Exploateringsvalet föll på Körkarlen 1, Sveavägen 18-22. Byggstart av de två kombohusen skedde under sensommaren 2015 med Skanska som byggentreprenör. De 74 lägenheterna, som ska vara inflyttningsklara i oktober-november 2016, uppfyller kraven för Svanenmärkning, en certifiering som ställer höga miljökrav.

Konceptet kombohus syftar till att förenkla och hålla ner kostnaderna för de allmännyttiga bolagen. Det är SABO, bransch- och intresseorganisationen för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, som tagit fram avtal där bolagen kan avropa från tre byggherrar.

I projektet ingår även markarbeten samt nyproduktion av garage och parkeringsplatser.

De kommande fem åren (2016-2020)

Styrelsen har under året tagit ett inriktningsbeslut som innebär att Sandvikenhus ska nyproducera 25 lägenheter per år under en femårsperiod i centrala Sandviken och i Järbo. Under året har företaget börjat arbetet med att identifiera möjliga byggrätter och även undersöka möjligheten att utöka befintliga byggrätter.

Renovering av Nya Bruket

Under våren 2015 startade renoveringen av Nya Bruket som byggdes under åren 1973-79. Det är med sina 764 lägenheter Sandvikenhus näst största bostadsområde.

Bolagets avsikt är att genomföra en genomgripande och omfattande renovering av hela bostadsområdet utan att förändra

områdets unika karaktär. Målet är att hålla kvar vid arkitekten Ralph Erskines ursprungsidéer för Nya Bruket samtidigt som boendemiljön anpassas till dagens behov.

Möten med de boende startade tidigt och deras idéer och önsknings har varit vägledande i hela arbetet.

Då området och omfattningen av projektet är så stort, måste det genomföras i etapper över tid. Uppskattningsvis kommer renoveringen att ta 10-15 år. Under 2015 genomfördes den första delen, bestående av lägenheter belägna på Skolgatan 10 (56 lägenheter). Resultatet av denna första etapp kommer sedan att ligga till grund för en utvärdering av de insatser som gjorts, och eventuella förändringar inför fortsättningen. Renoveringen omfattar inte bara lägenheter och byggnader, utan även inom området belägna gemensamma ytor såsom parkeringar, garage, genomfartsvägar och till viss del grönområden. Renoveringstiden för etapp ett var ca 10 månader och skedde i stor utsträckning med kvarboende.

Badrumsrenoveringar

Sandvikenhus har under de senaste åren fokuserat på att öka antalet badrumsrenoveringar, så även detta år. Förutom de renoveringar som ingick vid renoveringarna i område Nya Bruket har företaget utfört detta även i kv. Blodrisken i Björksåtra på adresserna Blodriskegränd 1, 2, 3, 6 och 7 samt Sätralinjen 4 och 8. Totalt har 212 stammar renoverats under 2015.

Övriga renoveringar

På Tallbacksvägen fortsatte fasadrenoveringen av berörda fastigheter från föregående år. Bland de större underhållsåtgärder som bolaget utfört under året finns även bland annat fasadrenovering på Fredriksgatan 27 samt byte av hiss på Tallbacksvägen 29.

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR UNDER ÅRET

Under 2015 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 kommunal teknisk 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.

Från den 1 januari 2015 återgick ansvaret för fastighetsförvaltningen till tekniska kontoret på Sandvikens kommun. Driften däremot ligger även fortsättningsvis kvar i bolaget. Under första kvartalet 2015 fick Sandvikenhus AB i uppdrag av omsorgsförvaltningen att ansvara för drift och skötsel av trygghetslarm i Sandvikens kommun.

Resultatet av den kommunal tekniska verksamheten framgår av noter, samt nedan under rubriken kommunal tekniska verksamhetens ekonomi.

EKONOMI

De ekonomiska uppgifterna i tabellen nedan avser kärnverksamheten, förutom raderna markerade med *, vilka avser hela Sandvikenhus AB. Kolumnerna med ** har beräknats enligt tidigare redovisningsregler.

Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2011-2015					
	2011**	2012**	2013	2014	2015
Nettoomsättning	286 833	275 635	281 592	298 966	307 683
Resultat efter finansiella poster	-2 376	12 462	22 245	44 198	34 921
Driftnetto Tkr	70 505	75 636	120 916	134 602	106 681
Uthyrningsgrad % medel under året	95,4	95,1	96,5	98,5	98,9
Nettoomsättning kronor per kvm	915	880	977	999	1 073
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	7,6	9,0	11,8	13,2	9,8
Balansomslutning*	1 233 189	1 325 525	1 383 104	1 425 779	1 499 626
Soliditet %*	25	24	25	27	27
Avkastning på totalt kapital %*	2,2	2,6	3,3	4,7	3,5
Avkastning på eget kapital %*	neg	3,2	6,4	11,5	8,5
Räntetäckningsgrad*	0,98	0,49	1,79	2,8	2,2

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 34 921 Tkr (44 198 Tkr).

Under fjolåret trädde nya regler för redovisning i kraft. Det medförde att vår synliga vinst påverkades jämfört med tidigare år, en permanent förändring. Det beror på två faktorer; dels ökade våra avskrivningar, dels försvann den större delen av våra resultatpåverkande kostnader för underhåll. Dessa redovisas numera som investeringar. Avskrivningar som ökade kostnaderna, och underhåll som minskade desamma. Nettot av dessa båda är således en ökning av den synliga vinsten. Tydligast syns detta på raden för "resultat efter finansiella poster" i tabellen på föregående sida.

Verksamheten har under året varit stabil. Bolaget har haft en förhållandevis tacksam väderlek. Det ökade trycket på delar av vår organisation som en följd av det höga uthyrningsläget märks dock. Vi har under året haft en stadigt ökande efterfrågan på lägenheter, vilket ökar behovet av resurser i dessa delar av organisationen. Totalt sett har våra driftkostnader för året varit som förväntat, med undantag för de delar där vi satt in mer resurser. Den ökade uthyrningsgraden har påverkat intäkterna positivt. Våra räntekostnader har även varit lägre än förväntat. De ökade intäkterna och minskade kostnaderna har till del använts för ytterligare underhållsinsatser.

Årsomsättningen är 307 683 Tkr (298 966 Tkr). Driftnettot är 106 681 Tkr (134 602 Tkr) och motsvarar 9,8% (13,2%) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 27 % (27 %).

Sandvikenhus AB har under året investerat 126 451 Tkr (88 833 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Bolaget har under året lånat upp 245 000 Tkr och amorterat 215 000 Tkr.

För 2015 har en marknadsmässig värdering gjorts av beståndet där värden per 2015-12-31 beräknats för samtliga fastigheter. Inget nedskrivningsbehov förelåg.

KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

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

Årsomsättningen på 235 534 Tkr (195 920 Tkr) består av omsättning för drift på 95 432 Tkr, omsättning för investeringsprojekt på 139 316 Tkr samt övriga förvaltningsintäkter på 786 Tkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sandvikens kommun har som ambition att växa med 600 invånare per år fram till 2025 och anger i Bostadsförsörjningsprogrammet att 160 nya bostäder behöver byggas per år.

Sandvikenhus AB ska i linje med detta bygga minst 25 hyresbostäder per år och samtidigt ska naturligtvis det befintliga beståndet vårdas och utvecklas. 2015 startade en omfattande rust av Nya Bruket, som de närmaste åren kommer ta en stor del av investeringsmedlen i anspråk. Nya Bruket med sin arkitektur ska så långt möjligt återställas i form och färgsättning då det utgör en viktig del i bolagets fastighetsbestånd och i kommunens kulturarv.

Sedan måste löpande stamrusteringar och övriga renoveringar fortgå, och med tanke på att merparten av Sandvikenhus AB:s bestånd byggdes under 60-70 talet så är detta en betydande del. Bolaget har haft en hög ambitionsnivå under senaste åren med ca 200 stamrusteringar per år. Balansen mellan dessa tre komponenter; nyproduktion, Nya Bruket och löpande rusteringar kommer att bli en av företagets stora utmaningar de närmaste åren.

Under de kommande två åren ska nöjd-kund-index, NKI, öka med 5% så att Sandvikenhus AB tillhör de bättre fastighetsbolagen i Sverige. Resultaten från mätningarna följs löpande upp områdesvis med handlingsplaner som är utformade så att alla medarbetare enkelt kan arbeta med dem.

Allt det ovan nämnda sätter finansiell press på företaget över den kommande tioårsperioden. Behovet av stora investeringar både i fastigheter och verksamhet, gör att utvecklingen på räntemarknaden kommer att vara en viktig faktor.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	68 870 582,14
Årets resultat	27 041 796,32
Totalt kronor	95 912 378,46

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet 95 912 378,46 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
RÖRELSENS INTÄKTER	1				
Hysesintäkter	2	317 824	307 238	286 832	279 807
Aktiverat arbete för egen räkning		1 919	2 246	1 919	2 246
Övriga förvaltningsintäkter		19 296	15 572	23 691	21 301
Kommunalteknisk verksamhet		91 460	96 889	91 460	96 889
Kommuninvesteringar		139 316	94 552	139 316	94 552
Summa Intäkter	5	569 814	516 497	543 217	494 795
RÖRELSENS KOSTNADER					
Material		-6 744	-6 433	-6 569	-6 206
Tjänster		-61 390	-56 884	-58 874	-54 660
Taxebundna kostnader		-63 166	-59 546	-60 204	-56 029
Uppvärmning		-65 995	-63 647	-62 953	-60 843
Arrenden		-245	-212	-232	-246
Fastighetsskatt		-5 052	-5 020	-4 811	-4 725
Övriga externa kostnader	8,9	-35 672	-31 804	-34 665	-32 064
Kommuninvesteringar		-139 316	-94 552	-139 316	-94 552
Personalkostnader	11	-74 409	-71 017	-74 409	-71 017
Av- och nedskrivningar	10,18	-56 117	-50 997	-48 027	-46 850
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	-17
Summa Kostnader	3-4, 6-7	-508 107	-440 113	-490 061	-427 209
Rörelseresultat	12	61 707	76 981	53 157	67 587
Resultat från andel i Knuten		0	0	0	45
Ränteintäkter från koncernbolag	13	0	77	4 996	5 589
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	493	535	458	518
Räntekostnader koncernbolag		0	-106	-168	-206
Räntekostnader Sandvikens kommun		-2 540	-2 513	-2 540	-2 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-20 990	-26 831	-20 981	-26 923
Summa Finansiella poster		-23 036	-28 837	-18 235	-23 389
Resultat efter finansiella poster		38 671	48 144	34 921	44 198
Bokslutsdispositioner	16	0	0	5 000	-2 000
Skatt på årets resultat	17	-13 035	-6 218	-12 879	-4 907
Årets Resultat		25 635	41 926	27 042	37 291

BALANSRÄKNING					
(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	18:1, 19	1 308 033	1 228 722	1 093 372	1 020 867
Inventarier, verktyg och installationer	18:2	30 529	32 391	30 529	32 391
Pågående ny- och ombyggnad	20	45 376	33 463	32 365	24 585
		1 383 939	1 294 576	1 156 267	1 077 843
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	57 135	52 369
Fordringar hos koncernföretag	22	5 837	5 896	217 837	204 266
Uppskjuten skattefordran	24	0	4 341	0	4 341
Andra långsiktiga värdepappers-innehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		395	740	395	740
		6 465	11 210	275 600	261 949
Summa anläggningstillgångar		1 390 404	1 305 786	1 431 867	1 339 791
Omsättningstillgångar					
Varulager m m		13	55	13	55
Hyses- och kundfordringar		2 439	3 309	2 439	3 309
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 518	5 380
Fordringar hos kommun		33 675	31 055	33 545	30 852
Skattefordringar		1 232	0	1 852	431
Övriga fordringar		5 309	1 798	1 532	1 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 554	2 897	3 311	2 771
		46 222	39 114	48 210	44 029
Kassa och bank	28	44 696	60 712	19 550	41 959
Summa omsättningstillgångar		90 917	99 826	67 760	85 987
SUMMA TILLGÅNGAR		1 481 321	1 405 612	1 499 626	1 425 779



Synpunktträff med hyresgäster

BALANSRÄKNING					
(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
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
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust		0	0	68 871	31 580
Årets resultat		0	0	27 042	37 291
		0	0	95 913	68 871
Summa eget kapital		0	0	408 923	381 882
Koncernen					
Aktiekapital		45 000	45 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat		339 463	313 828	0	0
		384 463	358 828	0	0
Totalt eget kapital		384 463	358 828	0	0
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	2 900	2 900
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	24	789	803	789	803
Uppskjuten skatteskuld	24	17 219	8 741	16 293	7 734
		18 008	9 544	17 081	8 537
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25-26	679 000	717 000	679 000	717 000
Skulder till Sandvikens kommun	25-26	50 000	0	50 000	0
Övriga långfristiga skulder		6 251	6 251	0	0
		735 251	723 251	729 000	717 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		40 683	39 098	38 645	35 877
Skulder till koncernföretag		17 840	17 268	24 024	23 467
Skulder till kommun		8 950	8 267	3 192	7 341
Skatteskulder		0	252	0	0
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	25-26	233 000	215 000	233 000	215 000
Övriga kortfristiga skulder		14 044	10 757	14 044	10 757
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	27	29 082	23 346	28 817	23 018
		343 598	313 989	341 721	315 459
Summa skulder		1 096 857	1 046 784	1 090 703	1 043 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 481 321	1 405 612	1 499 626	1 425 779
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Borgensåtagande Fastigo		892	926	892	926

KASSAFLÖDESANALYSER				
(Belopp i Tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	38 671	48 144	34 921	44 198
Av-och nedskrivningar som belastat resultatet	56 117	50 997	48 027	46 850
Övriga ej likviditetspåverkande poster:				
Betald skatt	-216	-1 991	20	-1 497
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	15	0	45
Reavinst/förlust, försäljning inventarier	-232	17	-232	17
Reavinst, försäljning fastigheter	0	-614	0	0
Resultatandel Knuten	0	0	0	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 340	96 568	82 736	89 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	42	-31	42	-31
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-7 150	5 331	-4 223	-297
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	11 610	-6 554	8 262	300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 841	95 315	86 817	89 540
Investeringsverksamheten				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-139 794	-116 612	-120 766	-81 765
Utbet för förvärv av inventarier	-5 685	-8 055	-5 685	-8 055
Sålda materiella anläggningstillgångar	232	4 055	232	855
Förändring finansiella anläggningstillgångar	405	136	-12 992	-24 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 842	-120 476	-139 211	-113 637
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning	245 000	0	245 000	0
Återbetalning av lån	-215 000	0	-215 000	0
Förändring avsättningar för pensioner	-15	-266	-15	-266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 985	-266	29 986	-266
Årets kassaflöde	-16 016	-25 427	-22 408	-24 363
Likvida medel vid årets början	60 712	86 139	41 959	66 322
Likvida medel vid årets slut	44 696	60 712	19 550	41 959
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	493	612	5 454	6 107
Erlagd ränta	-23 529	-29 449	-23 690	-29 542
Likvida medel				
Kassa och bank	44 696	60 712	19 550	41 959

Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning. Företaget 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.

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.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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 återvinnings-

värdet 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. 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
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktets tid
Restpost < 10%	50
Inventarier	Livslängd, år
Tillvalsprodukter	12
Inventarier	3-20
Bredband	15

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 netto redovisas 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Sandvikenshus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs 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.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro. 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 tryggnad 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.

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. 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.

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.

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.

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

Jämförelsestörande

Samtliga nyckeltal är beräknade utan jämförelsestörande poster och exkluderar kommunal teknisk verksamhet. Den inhyrda fastigheten från Knuten Fastigheter HB ingår.

Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkterna och Övriga förvaltningsintäkter fastigheter i not 5 minskat med summa DoU (Drift och Underhåll) i not 6, 7 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.

NOT 1 RÖRELSENS INTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	317 824	307 238	286 832	279 807
Aktiverat arbete för egen räkning	1 919	2 246	1 919	2 246
Övriga förvaltningsintäkter fastigh.	10 683	10 393	9 992	9 889
Övriga förvaltningsintäkter avdeln.	7 830	4 461	12 916	10 694
Hysesint. kommunägda fastigheter	783	719	783	719
Kommunalteknisk verksamhet	91 460	96 889	91 460	96 889
Kommuninvesteringar	139 316	94 552	139 316	94 552
Summa Intäkter	569 814	516 497	543 217	494 795

NOT 2 HYRESINTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Bostäder	279 572	275 055	265 743	260 078
Lokaler	39 785	35 225	22 536	22 374
Övrigt	8 325	8 151	8 220	8 049
Bortfall	-6 939	-8 434	-6 749	-7 946
Underhållsrabatter	-2 734	-2 361	-2 734	-2 352
Övriga rabatter	-184	-398	-184	-397
Totalt	317 824	307 238	286 832	279 807

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel	46 069	46 063	45 728	43 312
Reparationer	37 616	40 089	36 241	38 080
El	26 872	26 250	25 177	24 410
Vatten	26 821	24 695	26 273	23 085
Uppvärmning	65 995	65 573	62 953	60 843
Sophämtning	9 473	9 100	8 755	8 533
Fastighetsadministration	24 278	8 840	23 326	8 360
Övriga driftskostnader	8 163	7 349	7 819	7 234
Summa	245 287	227 959	236 271	213 857

NOT 4 UNDERHÅLL OCH ADMIN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Underhållskostnad	39 669	29 232	38 693	28 653
Central administration	12 046	29 322	12 046	28 599
Summa	51 714	58 554	50 739	57 252

NOT 5 INTÄKTER	KÄRNVERKSAMHET		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	286 829	279 803	3	3
Aktiverat arbete för egen räkning	1 919	2 246	0	0
Övriga förvaltningsintäkter fastigh.	8 336	8 231	1 655	1 658
Övriga förvaltningsintäkter avd.	10 599	8 596	2 317	2 098
Hysesint. kommunägda fastigheter	0	0	783	719
Kommunalteknisk verksamhet	0	0	91 460	96 889
Kommuninvesteringar	0	0	139 316	94 552
Summa Intäkter	307 683	298 876	235 534	195 920

NOT 6 DRIFTKOSTNADER	KÄRNVERKSAMHET		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel	20 765	20 257	24 963	23 054
Reparationer	23 683	21 057	12 558	17 015
El	8 638	8 778	16 538	15 633
Vatten	20 820	17 990	5 453	5 095
Uppvärmning	39 221	37 618	23 732	23 225
Sophämtning	6 760	6 654	1 995	1 879
Fastighetsadministration	18 792	4 890	4 534	3 471
Övriga driftskostnader	7 532	6 534	287	200
Summa	146 213	123 778	90 058	89 571

NOT 7 UNDERHÅLL OCH ADMIN	KÄRNVERKSAMHET		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2015	2014	2015	2014
Underhållskostnad	37 460	24 930	1 233	3 723
Central administration	9 986	23 882	2 060	4 717
Summa	47 446	48 812	3 293	8 441

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Revision				
PwC	97	108	79	65
Lekmannarevision	40	40	40	40
Andra uppdrag än revisionsuppdrag				
PwC	232	426	202	418
Lekmannarevision	0	0	0	0

NOT 9 LEASING	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal.				
Förfaller till betalning inom 1 år.	227	230	227	230
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år.	909	921	909	921
Förfaller till betalning senare än 5 år.	227	230	227	230
*Avtal går att säga upp inom 5 år men antagande gjort att avtalen löper med uppsägning om 5 år.				
Under året kostnadsförda leasingavgifter.	227	230	829	987
Uppgifterna i denna not avser hyra av lokaler, p-platser och garage. Avtalen löper med olika kontraktstider och vissa innehåller indexklausuler.				

NOT 10 PLANENLIG AVSKRIVNING OCH NEDSKRIVNING	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	41 721	40 612	36 657	36 491
Markanläggningar	3 849	3 614	3 823	3 588
Maskiner och Inventarier	4 489	3 703	4 489	3 703
Fastighetsinventarier	3 058	3 067	3 058	3 067
Nedskrivningar	3 000	0	0	0
Summor	56 117	50 997	48 027	46 850



Jullunch med frivilligvårdar och boråd



NOT 11 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SJUKFRÅNVARO	MODERBOLAGET	
	2015	2014
Antal anställda		
Årsmedeltal, heltid	137	134
varav män	88	84
varav kvinnor	49	50
Styrelseledamöter	7	8
varav män	5	5
varav kvinnor	2	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	5
varav män	3	3
varav kvinnor	2	2
Inga anställda finns i dotterbolagen Sandviken Nyttfastigheter AB och Knuten Fastigheter HB.		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	1 490	2 131
Sociala kostnader	486	691
Pensionskostnader	409	370
Summa styrelse och VD	2 385	3 192
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	47 163	44 741
Sociala kostnader	14 196	13 205
Pensionskostnader	3 469	3 821
Summa övriga anställda	64 828	61 767
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		
Total sjukfrånvaro	4,4%	3,6%
långtidssjukfrånvaro	1,6%	1,1%
sjukfrånvaro för män	4,1%	3,0%
sjukfrånvaro för kvinnor	4,9%	4,6%
anställda - 29 år	3,2%	2,5%
anställda 30 - 49 år	5,9%	5,4%
anställda 50 år -	3,4%	2,1%



NOT 12 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Försäljning				
Sandvikens kommun	281 241	234 544	253 095	210 153
Sandviken Energi AB	2 738	2 275	2 154	1 576
Göransson Arena AB	507	549	507	549
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	5 086	6 233
Övriga	40	34	30	34
Knuten HB	0	0	0	0
Summor	284 526	237 402	260 871	218 545
Inköp				
Sandvikens kommun	5 691	5 297	5 625	5 245
Sandviken Energi AB	51 751	50 030	49 474	47 917
Sandviken Energi Elnät AB	7 709	7 461	7 229	6 972
Sandviken Energi Vatten AB	21 997	19 943	21 499	19 473
Mekkab	0	0	0	0
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	530	764
Övriga	10 867	10 135	10 281	9 635
Knuten HB	0	0	51	65
Summor	98 015	92 866	94 690	90 071
Ovan anges årets försäljning till och inköp från kommunkoncernbolag och koncernbolag. Sandvikenhuskoncernen ägs till 100% av Sandviken Stadshus AB som upprättar koncernredovisning.				

NOT 13 RÄNTEINTÄKTER FRÅN KONCERNBOLAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter långfristiga fordringar moderbolag	0	51	12	51
Ränteintäkter långfristiga fordringar dotterbolag	0	0	4 961	5 512
Ränteintäkter långfristig fordran koncernföretag	0	25	23	25
Summor	0	77	4 996	5 589

NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter från bank	0	96	0	84
Ränteintäkter inkasso	258	221	258	221
Ränteintäkter skattefria	7	10	6	6
Ränteintäkter övrigt	229	207	194	207
Summor	493	535	458	518

NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2015
Räntekostnader fastighetslån	20 962	26 813	20 958	26 905
Räntekostnader leverantörsskulder	8	5	3	5
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	20	13	20	13
Summor	20 990	26 831	20 981	26 923

NOT 16 BOKSLUTSDIS-POSITIONER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förändring av periodiseringsfond	0	0	0	-2 000
Erhållna koncernbidrag	0	0	5 000	0
Summor	0	0	5 000	-2 000

NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	216	1 991	-20	1 497
Uppskjuten skatt	12 819	4 227	12 899	3 410
Skatt på årets resultat	13 035	6 218	12 879	4 907
Redovisat resultat före skatt	38 670	48 144	39 921	42 198
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-8 507	-10 592	-8 783	-9 284
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (22%)	-518	160	142	160
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat (22%)	20	-20	20	-20
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond (22%)	-6	-4	-4	-3
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader (22%)	-2 447	-2 316	-2 597	-2 554
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto) (22%)	0	4	0	0
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter (22%)	1	3	1	3
Skatteeffekt övriga skattepliktiga intäkter (22%)	0	10	0	10
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll (22%)	11 286	10 192	11 286	10 191
Skatteeffekt på årets uppkomna underskottsavdrag (22%)	-45	0	-45	0
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar (22%)	-12 819	-4 227	-12 899	-3 410
Skatteeffekt på obeskattade reserver (22%)	0	572	0	0
Redovisad skatteeffekt	-13 035	-6 218	-12 879	-4 907

NOT 18	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TABELL 18:1 BYGGNADER OCH MARK	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 743 199	1 660 457	1 473 756	1 414 416
Nyanskaffningar under året	127 881	85 345	112 986	59 340
Avgår: Försäljningar och uttrangeringar	0	-2 603	0	0
Justeringspost	-47 645	0	-288	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 823 435	1 743 199	1 586 454	1 473 756
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Byggnader	-468 426	-425 046	-411 346	-372 114
Justeringspost	36 766	0	-6 083	0
Årets avskrivningar enligt plan	-46 903	-43 380	-41 809	-39 232
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-478 563	-468 426	-459 238	-411 346
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	19 468	20 315	18 976	19 823
Avgår: Ack uppskrivet belopp netto på såld/utrangerad uppskriven tillgång	0	0	0	0
Justeringspost	-493	0	0	0
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-832	-847	-832	-847
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	18 143	19 468	18 143	18 976
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-65 519	-65 519	-60 519	-60 519
Avgår: Ack nedskrivningar på såld eller utrangerad tillgång	0	0	0	0
Avskrivningar på nedskrivningar på anskaffningsvärdet	2 165	0	2 161	0
Justeringspost	11 371	0	6 371	0
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-3 000	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-54 983	-65 519	-51 987	-60 519
Utgående bokfört värde*	1 308 033	1 228 722	1 093 372	1 020 867

* I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet

Justeringspost

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

NOT 18 TABELL 18:2 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 444	96 198	101 993	95 747
Nyanskaffningar under året	5 685	8 055	5 685	8 055
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-1 688	-1 808	-1 688	-1 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 441	102 444	105 990	101 993
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-70 054	-64 219	-69 602	-63 767
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade inv.	1 688	936	1 688	936
Årets avskrivningar enligt plan	-7 547	-6 771	-7 547	-6 771
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-75 913	-70 054	-75 461	-69 602
Utgående bokfört värde	30 529	32 391	30 529	32 391

NOT 19 TAXERINGSVÄRDEN OCH MARKNADSVÄRDEN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Taxeringsvärde byggnader	1 187 445	1 189 316	1 130 813	1 130 585
Taxeringsvärde mark	261 252	261 030	245 333	244 639
Summor	1 448 697	1 450 346	1 376 146	1 375 224
			MODERBOLAGET	
<p>Värderingen för 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. Värderingen för 2015 använts data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.</p>				
			2015	2014
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter			2 402 630	1 940 566

NOT 20 PÅGÅENDE NY- OCH OM- BYGGNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	33 463	2 196	24 585	2 160
Under året nedlagda kostnader	139 795	96 879	120 766	80 836
Under året genomförda omfördelningar	-127 881	-65 612	-112 986	-58 411
Utgående balans	45 376	33 463	32 365	24 585

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG						
Koncernen	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel i %	Bokfört värde 2015	Bokfört värde 2014
Knuten Fastigheter HB 985500-0379 Sandviken	12 967	0	99	99 %	28 853	29 087
Sandviken Nyttofastigheter AB 556854-3010 Sandviken	30 063	-1 407	100	100 %	28 282	23 282
Bokfört värde					57 135	52 369

NOT 22 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Sandviken Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Sandviken Energi AB	337	396	337	396
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	212 000	198 370
Summor	5 837	5 896	217 837	204 266

NOT 23 EGET KAPITAL	KONCERNEN			
	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat		Totalt eget kapital
Totalt eget kapital 2014-12-31	45 000		313 828	358 828
Årets resultat			25 635	25 635
Totalt eget kapital 2015-12-31	45 000		339 463	384 463
Aktiekapitalet består av 45 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr.				
	MODERBOLAGET			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Summa eget kapital 2014-12-31	45 000	268 011	68 871	381 882
Årets resultat			27 042	27 042
Summa eget kapital 2015-12-31	45 000	268 011	95 913	408 923
Aktiekapitalet består av 45 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr.				

NOT 24 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIO- NER OCH UPPSKJUTNA SKATTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Avsättning för pensioner och andra för- pliktelser				
Ingående skuld	803	1 069	803	1 069
Ränteuppräknig	18	22	18	22
Basbeloppsuppräknig	2	-2	2	-2
Utbetalningar	-73	-123	-73	-123
Intjänad PA-KL	0	0	0	0
Broms	0	-4	0	-4
Effekten av ändrad disk. ränta	-38	0	-38	0
Övrig post	77	-158	77	-158
Utgående skuld	789	803	789	803
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt på nedskrivning på fas- tigheter i samband med övergång till K3	0	4 341	0	4 341
Utgående skattefordran	0	4 341	0	4 341
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	854	854	0	0
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokförings- mässigt restvärde fastigheter	16 365	7 887	16 293	7 734
Utgående skatteskuld	17 219	8 741	16 293	7 734

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	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	233 000	534 000	195 000
Summa	233 000	534 000	195 000

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebindningstid i moderbolaget	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	463 000	1,02 %	48,13 %
Upp till 2 år	45 000	2,84 %	4,68 %
Upp till 3 år	110 000	2,79 %	11,43 %
Upp till 4 år	124 000	3,13 %	12,89 %
Upp till 5 år	75 000	3,28 %	7,80 %
Längre än 5 år	145 000	2,44 %	15,07 %
Summa	962 000	1,97 %	100,00 %

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER/ FÖRUTBETALDA INTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna löner	2 961	2 544	2 961	2 544
Upplupna sociala kostnader	1 682	1 558	1 682	1 558
Upplupna räntor	2 596	3 936	2 596	3 936
Förutbetalda hyror	19 924	13 986	19 702	13 861
Övriga upplupna kostnader	1 919	1 322	1 876	1 119
Summor	29 082	23 346	28 817	23 018

NOT 28 KASSA OCH BANK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Koncernkonto	44 675	60 690	19 529	41 937
Övriga bankkonton	21	22	21	22
Summor	44 696	60 712	19 550	41 959

NOT 29 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖRSÄKRINGSÄNDAMÅL	MODERBOLAGET	
	Verkligt värde	
	2015	2014
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-34 732	-41 841

Om swapkontraktet kvarstår till slutförfalldagen elimineras det negativa värdet, utan någon resultat effekt 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.



Familjedag på Nya Bruket



	Fastighetsnamn	Vårdeår	Antal lgh	Yta	Med-elyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta	Antal garage	Antal p-platser
Börksåtra södra	Kantarellen 1	1967	85	5 392	63	1 203	3	652	27	64
	Kremlan 3	1968	40	2 530	63	983	2	204	15	23
	Blodrisikan 1	1971	105	7 389	70	1 068	2	853	60	64
	Blodrisikan 2	1971	90	6 295	70	1 039	1	82	18	67
	Blodrisikan 3	1972	113	7 887	70	1 013	2	407	54	44
	Kalvlyckan 1	1969	20	1 040	52	976				18
	Järven 2	1961	36	2 306	64	940	2	67	14	
	Glimmern 1	1977	37	3 785	102	658				
	Graniten 1	1977	50	5 140	103	657	1	32		
	Kvartsen 1	1977	36	3 557	99	665				
Börksåtra norra	Hattmurklan 1	67,68	105	7 177	68	932	3	262	24	75
	Hattmurklan 2	1968	103	7 081	69	930			46	22
	Röksvampen 2	1969								
	Röksvampen 3	1970	75	4 861	65	1 035	1	88	24	48
	Bläcksvampen 1	1970	133	9 530	72	1 046	1	82	24	57
	Såtra 37:1	1966	22	1 258	57	1 066			12	
Vall-hov	Säterjantan 1	1982	127	10 515	83	982	3	554	45	87
	Råmjölken 1	1978	36	3 341	93	760	1	24		13
Norsåtra	Mandolinen 3,4	1965	180	11 863	66	995	4	269	108	53
	Mandolinen 2	1965	120	8 152	68	996	5	290	9	44
	Mandolinen 1	1965	117	7 810	67	1 043	5	728	35	148
	Flygeln 1	1965							46	76
	Spinetten 1 & 2	1965					1	216		
	Körkarlen 1	1963	192	11 735	61	1 019	4	140	50	123
	Maskinisten 34	1963	66	4 908	74	998	4	232	26	32
Bruket	Bruket 1	1974	296	18 467	62	1 076	8	287	77	128
	Bruket 3	1975	128	8 169	64	1 050	5	221	58	133
	Bruket 4	1976	88	6 163	70	1 027	3	180		1
	Bruket 5	1979	22	1 284	58	1 147	1	543	29	45
	Bruket 6	1978	119	8 470	71	1 022	8	458	57	98
	Bruket 7	1929	111	7 779	70	1 038	4	212	16	26
	Bruket 7	1978	19	1 374	72	975				
	Montören 1, Nöjet 11	1929	26	1 681	65	1 315			7	
	Nöjet 6	1929	16	649	41	1 122				
Centrum	Dalslänningen 8	1966	155	11 199	72	1 281	2	90	11	103
	Värmlänningen 7	1982	36	1 240	34	1 183	1	38	16	
	Dalkarlen 10	2008	26	1 961	75	1 307				
	Dalkarlen 11	2008	90	5 919	66	1 406			60	20
	Släggsmeden 1	1971	19	775	41	1 131	7	2 001	42	2
	Bulten 2	1967	24	822	34	1 183			8	
	Bulten 4	1917	12	319	27	1 374				
	Knippsmeden 2	1920	10	319	32	1 393	1	90		
	Knippsmeden 4	1921	3	360	120	817				
	Malmrosten 2	1949	16	1 332	83	1 002				2

	Fastighetsnamn	Värdeår	Antal lgh	Yta	Med-elyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta	Antal garage	Antal p-platser
Centrum forts.	Blocket 2	1949	24	1 596	67	1 042				
	Verkmästaren 1	1929	16	1 799	112	877			6	8
	Klensmeden 1	1929	23	1 834	80	899				
	Knippsmeden 2	1929	6	417	69	814				
	Malmrosten 2	1929	6	540	90	851				
	Hjulringen 1	1947	17	1 639	96	875				
	Blocket 2	1975	11	1 077	98	891	1	101	10	
	Storhammaren 1	1929	8	540	68	975				
	Storhammaren 4	1929	4	491	123	1 046			6	
	Tapetseraren 2	1981	20	1 268	63	1 192	3	2 907	34	
	Snickaren 13	1991	33	2 369	72	1 261			25	
	Rostbrännaren 3	1931	21	1 702	81	1 134	4	879	3	
	Slaktaren 1	1961	30	1 183	39	1 146			8	
	Slaktaren 14	1972	54	2 885	53	1 063			19	18
	Dalbacken 32	1991	28	1 927	69	1 276	1	39		14
	Gymnasten 7	1991	24	1 440	60	1 290	1	30		11
	Sandervreten 1	1948	101	6 009	59	1 127	4	138	18	71
	Pensionären 1	1964	55	1 896	34	1 243	1	75		14
Tjädern 20	1944	23	592	26	1 146	2	170			
Storvik	Silverkällan 2	1979	24	1 722	72	954	1	32		
	Köpman 11, Veterinären 1	1971	32	2 035	64	975	3	138	5	1
	Järpen 9	1965	42	2 408	57	1 094	1	50	16	4
	Jäderbo 6, Anneberg 9	1970	30	1 637	55	986			10	
	Fjällräven 1, Kröken 9	1967	24	1 746	73	911	2	121	21	
	Kröken 8	1966	12	954	80	904			8	
	Berglund 2	1992	24	1 291	54	1 294				
	Åstranden 10	1969	36	2 708	75	908	2	138	10	10
Järbo	Järbo 54:3	1956	8	479	60	1 041	4	292		4
	Järbo 54:43	1960	3	200	67	1 025				1
	Järbo 54:40	1978	20	1 492	75	955	2	251	16	1
	Järbo 54:2	1953	12	578	48	1 043	1	125		
	Järbo 54:44	1960	4	282	70	1 025			1	4
	Järbo 54:39	1966	12	689	57	1 036	1	32	4	
	Järbo 56:2, Järbo 56:3	1958	35	1 997	57	1 030	1	126	17	1
	Järbo 16:10	1992	16	861	54	1 345				
Järbo 16:93, järbo 16:94	1967	28	1 018	36	1 009				2	
Årsunda	Årsunda prästbord 1:99	1992	16	861	54	1 294				
	Årsunda prästbord 1:101	1969	16	619	39	905			3	
	Sörby 13:1	1991					1	47	1	
	Sörby 5:85	1979	24	1 722	72	834	1	31		
	Sörby 5:71	1975	5	227	45	827				
	Sörby 15:1, 6:10	1959	52	3 032	58	1 103			8	20
Totalt			4 083	271 592	67	1 044	122	15 020	1 267	1 798
Total yta								286 612		

**Resultat- och balansräkning ska fastställas
på ordinarie årsstämma. Sandviken den 10 mars 2016**



Lena Aman ordförande
 Jerry Hämäläinen vice ordförande
 Åke Söderman
 Anncharlott Elmastdotter
 Jonny Bratberg
 Lars Göran Palmér
 Andreas Broström
 Stefan Lundqvist

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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12-33.

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 revisionsssed 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 2015 och av dess 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 2015.

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 revisionsssed 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.

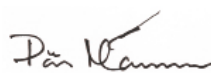
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har 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 28 april 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pär Månsson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Lena Åman
ordförande



Jerry Hämäläinen
vice ordförande



Åke Söderman
Ledamot



Anncharlott Eimasdotter
Ledamot



Jonny Bratberg
Ledamot



Lars-Göran Palmér
Ledamot



Andreas Broström
Ledamot

Ledningsgrupp



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
www.sandvikenhus.se

