



Årsredovisning
2013

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	11
Kunder	4	Resultaträkning	15
Medarbetare	6	Balansräkning	16
Samhälle	7	Kassaflödesanalys	18
Ekonomi	8	Noter	19

Foto:

Eva Smith, Gabriel Liljevall, Tina Nydahl, Henrik Åsberg, Jörgen Svendsen m fl.

VD-kommentarer 2013

Året 2013 har på många sätt visat och bekräftat styrkan Sandvikenhus har uppnått under de senaste 5-6 åren av uppbyggnadsarbete.

För andra året i rad har vi hållit vårt långsiktiga mål att genomföra över 200 stamrenoverade badrum per år. Genomsnittshastigheten för badrumsrenovering har sjunkit från 94 år till idag 20,2 år sedan 2006, då antalet genomförda stamrenoverade badrum var 48 stycken. Den totala underhållsbudgeten har ökat med 99 % sedan 2006, från 109 kr/kvm till idag 2013, 235 kr/kvm. Samtidigt har driftskostnaderna reducerats från 463 kr/kvm 2006 till idag 2013, 423 kr/kvm, detta trots generella prisökningar varje år.

Sjukfrånvaron är en tydlig indikator på hur pass välmående en organisation eller ett företag är. Sjukskrivningstalen har sedan 2006 minskat från 5,7 % till idag 3,5 %, en glädjande utveckling! Samtidigt har vårt nöjdhetsindex ökat från 67 enheter 2006 till idag 69 enheter vilket är en ytterligare bekräftelse på att våra kunder uppskattar de genomgripande förändringar bolaget genomgått de senaste åren. Vår ihärdiga strävan att ha ett konsekvent rullande 7-årigt renoveringsprogram för våra fastigheter har gett tydlighet till både våra kunder och till organisationen om hur vår planering av fastighetsbeståndet ser ut och fortlöper.

När det gäller den ekonomiska utvecklingen uttryckt i avkastningstermer levererar bolagskoncernen 4,1 % avkastning på justerat eget kapital under året 2013, det är ändock inte förrän 2017, enligt kommunfullmäktiges beslut, denna nivå ska vara uppfylld, trots det ger bolagets styrka möjlighet att leva upp till avkastningskravet redan under året 2013. Direktavkastning mätt på fastigheternas bokförda värde ligger på acceptabla 8,1 % och följer väl vårt värde med hänsyn taget till geografiskt läge och storlek. Den totala koncernvinsten före skatt och bokslutsdispositioner är 12,9 Mkr.

Under året har 30 tillkommande nyproducerade lägenheter färdigställt och tillgodogjorts marknaden i Sandviken och 30 ytterligare redan befintliga lägenheter har reno-



verats till nyproduktionsstandard (Dalslänningen). Vid utgången av år 2006 låg vår uthyrningsgrad på 95 %, under mitten av februari (strax efter bokslutet 2013) har vi uppnått en nivå på 97,5 % vilket är den högsta sedan slutet på 70-talet, det innebär att vi i praktiken har ca 30 lägenheter för uthyrning efter att vi undantagit lägenheter vi behöver själva i verksamheten (för evakuering vid byggnationer och renoveringslägenheter för t.ex. vattenskador, mm).

Det är med tillfredställelse som Sandvikenhus AB, och jag som VD, kan se tillbaka på de år bolaget genomgått denna omstrukturering och modernisering till ett, i enlighet med styrelsens ambitioner och nu gällande allbolag, modernt och affärsmässigt bolag som kan leverera hög standard och kvalitet och som gör skillnad i Sandvikens kommun. En förutsättning för ett lyckat uppdrag, som det bolaget genomgått, är en tydlig och konsekvent styrning och strategiska ramar. En annan lika viktig förutsättning är en rak och givande ägardialog.

En annan kanske än mer viktig förutsättning för en fungerande verksamhet är en trofast och lojal organisation. Organisationen inom Sandvikenhus har genomgått stora förändringar och rationaliseringar under senare år. Dessa förändringar har varit nödvändiga ur företagsekonomiskt perspektiv. Tyvärr har de på ett påtagligt sätt påverkat vardagen för många medarbetare vilket är beklagligt. Trots dessa rationaliseringar och förändringar har personalen ställt upp på ett förtjänstfullt sätt och genomfört ett gott arbete.

Då jag beslutat mig för att lämna mitt uppdrag som VD i Sandvikenhus AB den 31/3 2014 vill jag avslutningsvis tacka de personer jag har haft glädjen att arbeta tillsammans med under mina 7 år som VD för bolaget och på alla sätt önska styrelsen, personalen och alla hyresgäster lycka till i det fortsatta arbetet med att göra Sandvikenhus till – ett tryggare hem!

Sandviken i mars 2014

Patrick Skoglund, verkställande direktör



Kunder

Personliga möten och mötesplatser

Kunddialogen utökades under 2013 via personliga möten, så kallade synpunktträffar. Synpunktträffarna är ett slags öppet hus som hyresgästerna bjuds in till för att komma och träffa Sandvikenhus ledningsgrupp och ge sina synpunkter och förslag till förbättringar. Under hösten 2013 anordnades tre stycken träffar och runt 300 hyresgäster deltog sammanlagt. Träffarna upplevdes som konstruktiva och uppskattades mycket av de deltagande hyresgästerna. Frågor besvarades också direkt via webben under tiden som träffarna pågick för att fånga upp de kunder som inte kunde närvara. Initiativet är ett led i det boendeinflytandearbete som påbörjades under 2012.

För hyresgästlokaler har ett system för förvaltning och utlämnande av nycklar tagits fram. Alla områden har tillgång till en hyresgästlokal.

Som ytterligare ett led i boendeinflytandearbetet har Sandvikenhus initierat och genomfört hyresgästmöten och rundvandringar på i stort sett alla bostadsområden. 13 stycken boråd har bildats (totalt 25 områden) och 32 frivilligvårdare har börjat arbeta med att öka trivsel och trygghet.

Ett konkret sätt att visa hur vi kommer att förvalta områdena genom att lyssna på de boendes önskemål, är genom att varje bostadsområde årligen kan söka pengar av Sandvikenhus till en gemensam aktivitet eller något som på annat sätt höjer trivselen i området. Nyckelorden är trivselsefrämjande och att det ska beröra flera. Under 2013 fanns 700 000 kr till trygghet och trivselskapande åtgärder. Hyresgästerna har bland annat använt pengarna till att bygga senorgym, inrätta grillplatser och bänkbord samt öka belysning. Blommor och urnor har planterats och cykelställ har köpts in. Staket har byggts och målats och städdagar har organiserats.

Under 2013 startade arbetet med en ny kundtidning, Din vär(l)d, som är en områdesspecifik tidning med fokus på de olika områdena och vad som genomförs i form av boendeinflytandeaktiviteter.

Under 2013 fortsatte även arbetet med att utveckla ett kundcenter som aktivt säljer Sandvikenhus, såväl företagets visioner som produkter och tjänster. Kundernas behov

står i centrum. Syftet är att använda konceptet ”en väg in” och kundens väntetid ska kortas ned.

Aktiviteter tillsammans med föreningslivet

- En mycket populär fotbollsskola genomfördes under sommaren på Nya Bruket tillsammans med SIF. Denna kommer att genomföras även under 2014.
- Sandvikenhus bjöd 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 konstakning anordnar Sandvikenhus en skridskoskola där företaget också har ett antal platser till förfogande.

Ny webb

Vi har även tagit fram en ny webbplats under 2013.

Nya sandvikenhus.se var i stort sett klar för lansering före årsskiftet och arbetet har skötts av en projektanställd webbkommunikatör som startade 2012. Ledord för den nya webben är användarvänlighet, tillgänglighet och funktionalitet. Arbetet innebar byte av webbsystem för att i högre grad kunna interagera med verksamhetssystemet samt utveckling av felanmälan på webben och ”Mina sidor”.

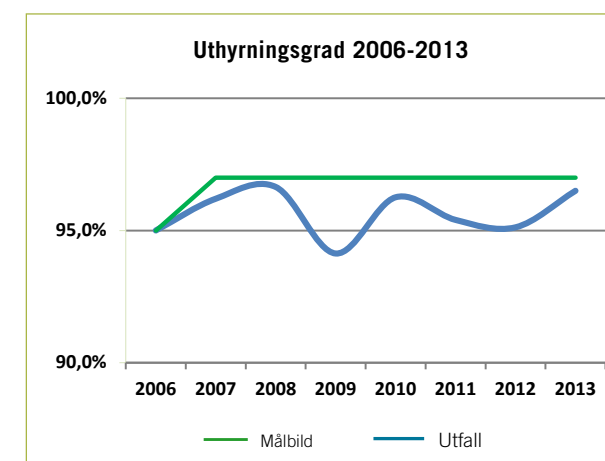
Arbetet har också inneburit kunddialog då en fokusgrupp bestående av våra olika målgrupper var med och formade sidan. Syftet med en ny webb är att i högre grad tillgängliggöra tjänster för kunderna, t ex få fler felanmälningar via webben, ge ökade möjligheter att söka bostad. Kort sagt mer fokus på ”göra”.



UTHYRINGSGRAD

Diagrammet nedan visar den totala uthyrningsgraden i lägenhetsbeståndet som vid utgången av 2013 uppgick till 96,5 %. Under året har den pendlat mellan 95,1 % och 96,5 %. Bolagets mål är en uthyrningsgrad på 97 %.

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



BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING

Den sista december 2013 uppgick Sveriges befolkning till 9 644 864 personer, vilket innebär en ökning med 88 971 personer jämfört med året innan. Folkökningen är den antalsmässigt största som uppmäts mellan två enskilda år sedan 1946. Även Sandviken känner av befolkningsökningen. Vid årets slut hade Sandviken en befolkning på 37 250, vilket är att jämföra med 37 089 personer i december 2012, en ökning med 161 personer. Mellan 2011 och 2012 ökade befolkningen i Sandviken med 94 personer, vilket ger nästan 60 % befolkningsökning de senaste åren.

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 Bostadsföröpföringsplan och Översiktsplan.

MARKNAD

I augusti 2013 var Barrsättragatan 31 redo för inflytt. Detta tillförde 30 lägenheter till beståndet samt utökade med 60 lägenheter med nyproduktionsstandard. Företaget genomförde under hösten en marknadsanalys som nu används i arbetet med Bostadsföröpföringsplanen.

IT OCH INFRASTRUKTUR

Det bredbandsnät som alla lägenheter inom bolagets bestånd är anslutna till är ett av regionens största operatörsneutrala nät, där kunder har valfrihet att köpa den tjänst de vill ha. Ungefär 55 % av våra hyresgäster utnyttjar bredbandsnätet.

Bredbandsnätet utnyttjas också för fastighetskommunikation som styrning och reglering av värme och ventilation. Det används även till larm- och passagesystem samt elektroniska tvättstugebokningar. Utbyggnaden av detta fortsatte under 2013.





Medarbetare

Medarbetardagen - en återkommande aktivitet

I oktober 2013 anordnades den fjärde medarbetardagen. Årets mycket uppskattade föredragshållare var Cecilia Hed Malmström, den första kvinnan på Sydpolen. Hennes föreläsning hade temat "Vi är varandras arbetsmiljö" och byggde på hennes erfarenheter från Sydpolensbasen och arbetet där.

Medarbetardagen är en årligen återkommande aktivitet. Syftet är att inspirera och stärka vi-känslan. Ytterst handlar satsningen om att stärka verksamheterna och Sandvikenhus varumärke, attraktions- och konkurrenskraft.

Varje år i maj genomförs också en städdag, då alla medarbetare gemensamt städar, krattar och rensar ute i våra bostadsområden.

Friskvården uppmuntras på företaget. Alla har möjlighet att ta en friskvårdstimme per vecka under arbetstid. Det finns dessutom en friskvårdspeng som alla medarbetare kan utnyttja för friskvårdsaktiviteter under fritiden. Alla medarbetare har också möjlighet att kontakta företagshälsovården för stöd eller rådgivning i arbetsrelaterade frågor.

Sjukfrånvaron har under tidigare år sjunkit och den positiva trenden har fortsatt, med sjukskrivningstalet 3,4 % för år 2013. Speciellt glädjande är att den långa sjukfrånvaron minskat men även den korta respektive medellånga.



Medarbetardialog

Under januari - mars 2013 inleddes arbetet med att skapa ett nytt forum för medarbetarna på Sandvikenhus, kallat medarbetardialog. Syftet är att skapa en plattform för dialog kring företaget och aktuella utmaningar. Det är också ett sätt att skapa ambassadörer och stärka vi-känslan. Under våren ordnades totalt sex tillfällen med ca 20 personer varje gång tillfälle, alla medarbetare deltog. Det är slutligen också ett sätt att möta det behov av kommunikation och ledarskap som kommit fram i medarbetarenkät och vid medarbetardagen. Utvärderingen visade att 99% tycker att det är en bra idé med sådana här tillfällen.

Internkommunikationsgrupp

För underlätta och förbättra internkommunikationen har en internkommunikationsgrupp tillsatts. Gruppen har representanter från alla yrkeskategorier på Sandvikenhus och träffas varje kvartal. Gruppen bearbetar allt ifrån kommunikationskanaler till kommunikationsansvar och förankring.

Husvårdsgrupp

En grupp bestående av sju husvärdar, områdeschefer och representanter från kommunikations- och marknadsavdelningen arbetar med att forma framtidens husvårdsroll. Centralt i arbetet är avsiktsförklaringen "kunden i centrum" samt den omorganisation som pågått i Servicegruppen under 2013.



Samhälle

MILJÖARBETET PÅ SANDVIKENHUS

Svanenmärkning av byggnad

Sandvikenhus blev under 2013 först i Norden med att få en byggnad Svanen-märkt. Det var på Barrsättragatan 31 som de två våningarna som byggdes till på huset blev Svanen-märkta.

Innan en byggnad kan Svanenmärkas måste ett antal aspekter räknas in. Alla material ska till exempel vara godkända av Miljömärkning Sverige AB innan de kan användas och hela projektet har haft stort fokus på energieffektivitet. Till exempel har avloppsvärmeväxlare installerats och de kommer ta tillvara på energin i spillvattnet, vilket är nytt och blir ett referensobjekt i Sverige. Även klimatskärmar används.

Miljöprojekt

Under året tog Sandvikenhus initiativ till ett miljöprojekt i bostadsområdet Nya Bruket, ett samarbete mellan Sandvikenhus, Projekt Nya Bruket, Murgårdsskolan och Gästrike återvinnare.

Miljöprojektet ingick som ett led i läroplanen för elever i årskurs 4 på Murgårdsskolan. Ett av delmomenten bestod i att eleverna under en månads tid fick vara "faddrar" för miljöhusen på Nya Bruket. Eleverna kontrollerade med jämna mellanrum hur det var sorterat i sopkärlen, om det fanns föremål som inte hörde hemma där och om miljöhuset såg städat ut. Ett välskött miljöhus belönades med en glad gubbe på dörren!

Syftet med projektet var att visa eleverna vad hållbar utveckling är, hur varje individ påverkar miljön och hur varje individ kan göra skillnad för en hållbar miljöutveckling. Projektet omfattade både teori och praktik och avslutades med en utställning.



BOSTADSSOCIALA PROJEKT

Vårt bostadssociala arbete har fortlöpt genom de två bostadssociala projekt som Sandvikenhus medverkar i tillsammans med ABF Gästrikebygden, IOGT-NTO, Unga Örnar och Hyresgästföreningen.

Projektet drivs i våra bostadsområden Nya Bruket och Norrsåtra. Projektet leds av projektledare och de syftar till att skapa ökad trygghet och trivsel i bostadsområdena genom att verka förebyggande.

Projektet jobbar både inåt- och utåtriktat. Man tar emot barn för läsläsning och kulturella aktiviteter som teater och musik. Ett uppskattat inslag är "Bodagen", en dag för hela familjen med olika aktiviteter och möjlighet att lära känna sina grannar. Nytt för 2013 är att arbeta med miljödag, där hyresgästerna ges möjlighet att rensa ur och slänga, städa och lära om återvinning i sitt bostadsområde.

Förutom verksamhetsmedel bidrar också Sandvikenhus med personella resurser och projektlägenhet i båda bostadsområdena.



Ekonomi

I stort sett alla svenska allmännyttiga bostadsbolag delar ett problem, miljonprogrammet. Under 60- och 70-talen så hade kommunerna i sin roll som ägare att hantera en på många håll besvärande bostadsbrist, staten stöttade nybyggnation via subventioner och det s.k. miljonprogrammet byggdes. Det ledde till att man byggde väldigt mycket bostäder under en tioårsperiod. Det i sin tur innebär att stora bostadsbestånd runtom i Sverige borde underhållas under lika lång tidsperiod som de byggdes, det vill säga 10 år. För Sandvikenhus del (med 70-80% av beståndet från denna period) innebär det att vi inte kommer klara av att, ur ett ekonomiskt perspektiv, renovera när det borde göras vilket leder till ett eftersatt underhåll.

När det inte finns möjlighet att renovera när det borde göras, handlar det istället om att göra det under en så kort period som möjligt. Vi pratar om "ett underhållsberg som vi ska över". Situationen är sådan att vi måste samla så mycket ekonomiska resurser som möjligt för att genomföra renoveringarna innan det går för lång tid vilket naturligtvis starkt präglar ekonomin. Under en lång period framöver måste därför de ekonomiska resurserna koncentreras och medel för underhåll och rust frigöras för detta ändamål.

Sandvikenhus har de senaste åren jobbat hårt med att optimera alla kostnader för drift av vårt bestånd, för att kunna slussa så mycket medel som möjligt till underhåll.

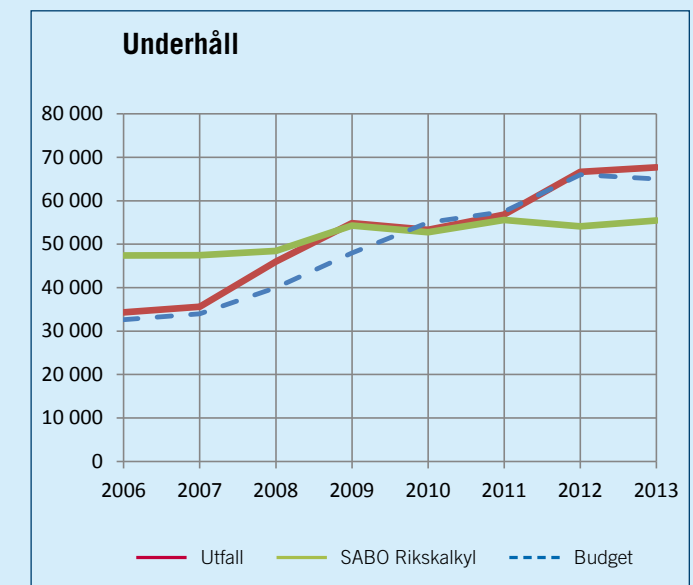
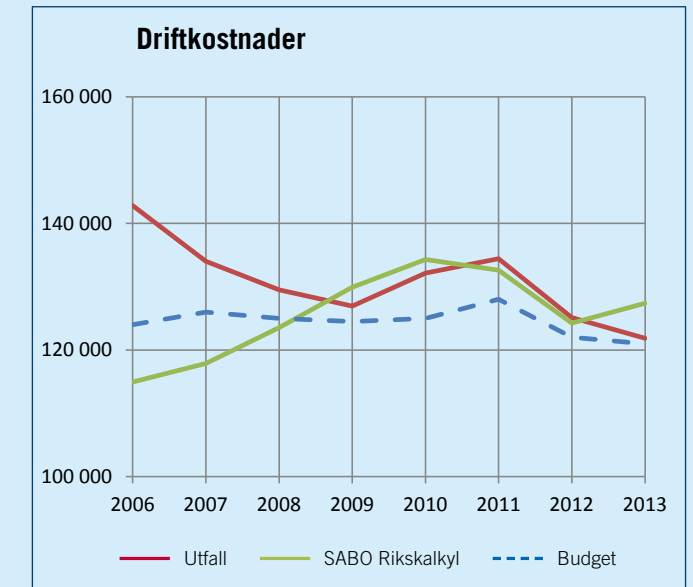


Alla underhållsprojekt prioriteras hårt internt, då det även finns behov av att genomföra stora investeringar för att minska på exempelvis uppvärmningskostnader. I den här situationen finns det inga marginaler kvar för förändringar i omvärlden, det kan t.ex. vara något så enkelt som en ovanligt kall vinter som förändrar företagets ekonomiska utgångspunkt radikalt.



HYROR

Ett nytt ettårigt avtal har tecknats med Hyresgästföreningen Aros-Gävle inför 2014. Lägenhetshyrorna ökar med 1,78 %. Med Hyresgästföreningen Sandvikenboendet är överenskommelsen tvåårig (2013 och 2014) och är för 2014 2,7 %.



I Sandviken finns låga hus, höga hus, stadskänsla, arkitektur som sticker ut, naturen in på knuten, nya hus och hus som mognat med tiden. Här ett axplock från våra bostadsområden.



Storvik

En idyllisk gammal järnvägsknut



Mossvägen

40-talscharm med köket i centrum



Norrsätra

Strålande utsikt för både yngre och äldre



Nya Bruket

Spännande arkitektur med nygamla idéer



Kanalgränd

Centralt och nybyggt med hög standard

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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

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

Suppleanter

Maria Kärnström
Petra Mossberg
Andreas Almén
Monica Lundström
Gunnar Hansson
Ted Hansen
Alexander Lemoine

Personalrepresentanter

Christer Olofsson
Mats Johansson

VD

Verkställande direktör

Patrick Skoglund

REVISORER

Ordinarie

Pär Månsson
(auktoriserad)
Christina Lundmark
Jan Hiller

Suppleanter

Peter Sjöberg
(auktoriserad)
Gunnar Fahlander
Lars Åresund

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 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.

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.

Ävsikten med dotterbolaget är att tydliggöra Sandvikenhus roll som ett allmännyttigt bostadsbolag. Resultatet för bolaget framgår av koncernredovisningen.

NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

I kvarteret Dalslänningen pågår sedan 2012 en omfattande om- och tillbyggnad. Ett av husen, Barrsätragatan 31, har byggts på med två våningar. Detta har skapat 30 nya lägenheter, som var klara för inflytt i augusti 2013. Hela huset har totalrenoverats och fått nybyggnadsstandard och planlösningen har ändrats så att badrummen kunnat göras större.



Även de övriga husen i kvarteret Dalslänningen genomgår fasad- och balkongrenovering, får nya tak och stamrenoveras med nytt kakel och klinkers. Två av de tre husen i kvarteret är nu färdigställda och hela projektet beräknas vara klart under 2014.

På Åsgatan 5, som omfattar 4 lägenheter, färdigställdes en in- och utvändig totalrenovering som påbörjades under slutet av 2012. Lägenheterna var klara för inflyttning under sommaren 2013.

Under de senaste åren har bolaget fokuserat på att öka antalet stamruster, och en stor del av årets ombyggnationer har bestått av just stam- och badrumsrenoveringar. På Odengatan 1 ingick nya portar, porttelefoner samt elinstallation och utbyggnad av uteplatser i renoveringen. Även i Järbo, på adresserna Halvarsbacken, Gullsjövägen och Kungsforsvägen har man kompletterat med eluttag och belysning på balkonger och på Gamla Bruket renoverades tvättstugorna i samband med badrumsrenoveringen av 40 stycken lägenheter.

Totalt under året utfördes stam- och badrumsrenovering i 203 lägenheter.

Sandvikenhus strävar efter att öka brandskyddet i beståndet, och på Nya Bruket har under året nätverksbaserade brandvarnare kopplade till SOS Alarm installerats i samtliga miljöhus. I samma område fortsatte installation av porttelefoner och elektronisk tvättstugebokning med Bessemargatan 10.

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR UNDER ÅRET

Under 2013 avyttrade Sandvikenhus fyra mindre fastigheter i området Vallhov i Sandviken: Gräddmjölken 2, Surmjölken 2 och 3, samt Getmjölken 2. Totalt innehåller fastigheterna 32 lägenheter.

Under året genomfördes rivning av två byggnader, belägna på fastigheterna Kremlan 3, Västerled 142, innehållande 1 532 kvm lokaler och Mandolinen 2, Tallbacksvägen 21 innehållande 1 680 kvm bostäder.

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 innebar 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 kommunal tekniska verksamheten framgår av noter, samt under rubriken kommunal tekniska verksamhetens ekonomi.



EKONOMI

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

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 6 421 Tkr (12 462 Tkr). Under året såldes fyra mindre bostadsfastigheter till externa köpare. De pengar som då frigjordes i form av reavinster (skillnaden mellan försäljningspris och bokförda värden) användes bland annat till att öka underhållsinsatsen. Totalt blev underhållet för året 67 669 Tkr.

Året har belastats med kostnader av engångskaraktär för rivningar.

Verksamhetens resultat har under året varierat kraftigt p g a vädrets inverkan. Trots att prognosen under året varit dyster och vi har tvingats jobba under bl a ett inköpsstopp, har det gynnsamma vädret under hösten och den milda vintern gjort att vi kan leverera ett operativt resultat, exklusive justeringsposter, enligt budget.

Reavinsten som försäljningen gav har till del använts för

Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2009-2013 (nyckeltalsdefinitioner och värderingsprincipen för fastigheter se not 1)

	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	272 005	275 410	286 833	275 635	281 592
Resultat efter finansiella poster	1 394	-7 042	-2 376	12 462	6 421
Balansomslutning* Tkr	1 167 321	1 175 133	1 233 189	1 325 525	1 364 891
Soliditet %*	28	27	25	24	24
Avkastning på totalt kapital %*	1,9	1,5	2,2	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital %*	0,4	neg	neg	3,2	2,5
Räntetäckningsgrad*	1,27	1,00	0,98	0,49	0,95
Driftsnetto Tkr	66 270	66 927	70 505	75 636	79 122
Uthyrningsgrad %	94,1	96,0	95,4	95,1	96,5
Nettoomsättning kronor per kvm	865	888	915	880	977
Driftsnetto på bokfört värde fastigheter %	6,9	7,2	7,6	9,0	8,1

omstruktureringskostnader (vid personalneddragning) och ökat extra underhåll av fastigheterna.

Årsomsättningen är 281 592 Tkr (275 635 Tkr). Driftsnettot är 79 122 Tkr (75 636 Tkr) och motsvarar 8,1 % (9,0 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 24 % (24 %).

Sandvikenhus har under året investerat 40 339 Tkr (143 326 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Under året har bolaget lånat upp totalt 31 000 Tkr från externa långgivare.

För 2013 gjordes en värdering av beståndet där nyttovärdet per 2013-12-31 beräknades för samtliga fastigheter. Inget nedskrivningsbehov förelåg.

Hyresgästerna kan genom HLU (Hyresgäststyrt Lägenhetsunderhåll) påverka underhållsintervallerna för målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om man avstår från berättigat underhåll får man en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna enligt avtal kan få utförda men valt att avstå från, uppgår till 39 777 Tkr (38 118 Tkr).

KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat för uppdraget från kommunfullmäktige att förvalta kommunens fastigheter blev 2 010 Tkr (-2 010 Tkr). Den förlust som uppdraget gjorde under 2012 är därmed reglerad. Resultatet blev ursprungligen 5 714 Tkr, men det positiva resultatet har reducerats till 2 010 Tkr, då den årliga ersättningen för uppdraget reducerats enligt överenskommelse. Resultatet har under året följt samma variation som kärnverksamheten till följd av vädret, dvs förhöjda kostnader under inledningen av året och lägre på slutet.

Årsomsättningen på 154 983 Tkr (192 177 Tkr) består av omsättning för drift på 97 182 Tkr, omsättning för investeringsprojekt på 51 014 Tkr samt övriga förvaltningsintäkter på 6 787 Tkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sandvikenhus kommer att fortsätta arbetet med att anpassa verksamheten till marknadsläget och de finansiella krav som ställs. Det innebär nyproduktioner, omstrukturering av kostnader, främst för vatten och uppvärmning, och ökad direktavkastning.

Sandvikenhus kommer också att fortsätta arbetet med att "sätta kunden i fokus" och öka nöjd-kund-index. År 2014 kommer att innebära en stor omställning av redovisningen, när nya redovisningsregler börjar tillämpas. Verksamheten påverkas inte, men en större andel av alla underhållsåtgärder kommer att hamna på balansräkningen som investeringar. Det kassaflöde som tillförs bolaget förändras inte, och det kommer även i fortsättningen att styra hur mycket underhåll bolaget årligen kommer att mäka med. Med en från 2006 års bokslut närmast fördubblad underhållsbudget, har bolaget i stort nått den nivå som är möjlig. Nivån på underhållskostnaderna ligger över riksgenomsnittet.

Verksamheten ska enligt lag från 2012 drivas affärsmässigt. Det har alltid varit en strävan och samtidigt en förutsättning för att Sandvikenhus ska klara av att hantera alla de underhållsåtgärder som krävs. Den andel av beståndet som byggdes på 60- och 70-talet är och förblir hög. Konsekvensen är att företaget, i likhet med många andra kommunala bostadsbolag, under de närmaste tio åren kommer att belastas av höga underhållskostnader.

En mängd faktorer påverkar framtiden för Sandvikenhus. Bolaget har sedan 2013 ett avkastningskrav från ägaren som även det ska inrymmas. Med de anpassningar som gjorts har bolaget en god beredskap för att möta nya krav och kan göra det med god balans i företagets ekonomi.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	12 254 630,59
Årets resultat	5 495 746,74
Totalt kronor	17 750 377,33

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet 17 750 377,33 kr balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
(BELOPP I TKR)					
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	2	291 042	282 022	266 419	259 960
Övriga förvaltningsintäkter		18 022	14 416	21 961	19 799
Kommunalteknisk verksamhet		97 182	106 598	97 182	106 598
Kommun investeringar		51 014	81 455	51 014	81 455
Summa Intäkter	3,6	457 261	484 491	436 575	467 812
RÖRELSENS KOSTNADER					
Externa kostnader					
Material		-5 765	-6 073	-5 533	-5 928
Tjänster		-92 054	-98 732	-91 514	-95 135
Taxebundna kostnader		-60 359	-64 891	-57 353	-61 751
Uppvärmning		-63 902	-70 426	-61 124	-67 746
Arrenden		-446	-497	-446	-497
Fastighetsskatt		-4 879	-5 421	-4 694	-5 084
Övriga externa kostnader	9	-28 885	-28 473	-28 189	-31 312
Kommun investeringar		-51 014	-81 455	-51 014	-81 455
Personalkostnader	11-13	-71 609	-68 969	-71 609	-68 969
Av- och nedskrivningar	10,19	-39 808	-38 981	-36 455	-34 953
Jämförelsestörande poster	14	3 522	7 665	3 522	19 767
Summa Kostnader	4-5, 7-8	-415 200	-456 253	-404 410	-433 061
Rörelseresultat	15	42 061	28 238	32 165	34 751
Resultat från andel i Knuten		0	0	0	0
Ränteintäkter från koncernbolag	16	109	144	5 583	5 930
Övr ränteint och liknande resultatposter	17	932	732	807	487
Räntekostnader koncernbolag		0	0	-209	0
Räntekostnader Sandvikens kommun		-2 868	-3 493	-2 593	-3 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-27 322	-27 015	-27 322	-27 223
Summa Finansposter		-29 150	-29 632	-23 733	-24 299
Resultat efter finansposter		12 911	-1 393	8 432	10 452
Bokslutsdispositioner		0	0	0	-900
Skatteeffekt av koncernbidrag		-3 894	0	-2 926	0
Årets skatt		-31	-1 029	-9	-729
Uppskjuten skatt		0	-282	0	0
Årets resultat		8 986	-2 704	5 496	8 823

Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
(BELOPP I TKR)	1				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	19:1, 20	1 176 761	1 016 499	987 838	845 016
Inventarier	19:2	32 031	34 090	31 979	34 037
Pågående ny- och ombyggnad	21	2 196	146 967	2 160	145 650
		1 210 988	1 197 556	1 021 977	1 024 702
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	25	0	0	52 516	49 330
Fordringar hos koncernföretag	24	6 006	6 056	179 376	179 426
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		766	608	766	608
		7 005	6 897	232 891	229 597
Summa anläggningstillgångar		1 217 993	1 204 452	1 254 868	1 254 299
Omsättningstillgångar					
Varulager m m		24	136	24	136
Hyses- och kundfordringar		2 932	3 292	2 918	3 280
Fordringar hos koncernföretag		0	0	6 174	3 275
Fordringar hos kommun		30 730	37 481	30 729	37 481
Skattefordringar		1 388	0	1 892	228
Övriga fordringar		7 603	0	289	2 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 737	3 879	1 675	3 854
Kassa och bank		86 139	53 360	66 322	20 416
Summa omsättningstillgångar		130 553	98 147	110 023	71 225
SUMMA TILLGÅNGAR		1 348 546	1 302 599	1 364 891	1 325 525

Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
(BELOPP I TKR)	1				
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		45 000	45 000	45 000	45 000
Bundet eget kapital/Reservfond inkl konsolideringsfond		255 331	255 627	268 011	268 011
		300 331	300 627	313 011	313 011
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust		-5 915	-3 507	12 255	0
Årets resultat		8 986	-2 704	5 496	8 823
		3 071	-6 211	17 751	8 823
Summa eget kapital		303 402	294 416	330 761	321 833
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	900	900
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		1 069	1 118	1 069	1 118
Uppskjuten skatteskuld		282	282	0	0
		1 351	1 400	1 069	1 118
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26-27	932 000	856 000	932 000	856 000
Skulder till kommun	26-27	0	45 000	0	45 000
Övriga långfristiga skulder		6 251	4 888	0	0
		938 251	905 888	932 000	901 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		34 806	42 937	33 642	41 637
Skulder till koncernföretag		27 580	13 677	27 665	20 026
Skulder till kommun		9 166	8 643	5 291	3 554
Skatteskulder		0	85	0	0
Övriga kortfristiga skulder		10 565	9 435	10 565	9 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 427	26 120	22 998	26 080
		105 543	100 897	100 161	100 674
Summa skulder		1 045 146	1 008 185	1 034 130	1 003 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 348 546	1 302 599	1 364 891	1 325 525
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Borgensåtagande Fastigo		885	865	885	865

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
(BELOPP I TKR)				
Den löpande verksamheten				
Årets resultat	8 986	-2 704	5 496	8 823
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	39 808	38 981	36 455	34 953
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-3	494	0	1 394
Reavinst, försäljning av fastigheter	-6 553	-8 772	-6 553	-20 875
Resultatandel Knuten	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 238	27 999	35 398	24 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	112	117	112	117
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	262	-769	6 995	-6 785
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 646	8 600	-512	-22 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 258	35 947	41 993	-4 665
Investeringsverksamheten				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-54 340	-144 201	-34 831	-101 828
Utbet. för förvärv av inventarier	-5 145	-7 688	-5 145	-7 688
Sålda materiella anläggningstillgångar	12 800	29 389	12 800	165 585
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-108	-160	138	-169 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 793	-122 660	-27 038	-113 440
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning	130 363	105 000	129 000	105 000
Återbetalning av lån	-98 000	0	-98 000	0
Förändring avsättningar	-49	186	-49	-96
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 314	105 186	30 951	104 904
Årets kassaflöde	32 779	18 473	45 906	-13 201
Likvida medel vid årets början	53 360	34 887	20 416	33 617
Likvida medel vid årets slut	86 139	53 360	66 322	20 416
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	1 041	876	6 390	6 417
Erlagd ränta	-30 190	-30 508	-30 123	-30 716
Likvida medel				
Kassa och bank	86 139	53 360	66 322	20 416

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFN's allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 i Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

Värderingsprinciper fastigheter

Fastighetsvärderingen utgår från de bokförda nettovärdena (anskaffningsvärde minus avskrivningar). Dessa prövas mot beräknade nyttovärden per post enligt SABO:s rekommendationer. En post består av en enskild registerfastighet eller en homogen grupp av registerfastigheter.

Nyttovärdet har beräknats med utgångspunkt från hyresintäkter med avdrag för fastighetsskatt samt beräknade drift- och underhållskostnader. Detta driftsnetto har sedan dividerats med aktuell räntesats, som då ger nyttovärdet. 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. Utgifter för 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Procentuell avskrivning	År	%
Tillvalsprodukter	12	8%
Inventarier	3-20	5-33%
Markanläggningar	20	5%
Byggnader	50	2%
Byggnadsinventarier	5	20%
Bredband	15	6,70%

Intäkter

Hyresintäkter intäktsredovisas i den period utyrningen 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, oavsett om det är operationella eller finansiella, redovisas som hyresavtal. Leasingavgiften kostnadsbelastas över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar i form av ränteswappar. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämplad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

De kostnader som bolaget har för förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader. Ränteswappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

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.

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 kärnverksamhetens övriga förvaltningsintäkter fastigheter i not 6 minskat med summa DoU (Drift och Underhåll) i not 7 och 8 och fastighetsskatt i resultaträkningen.

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 (exklusive lägenheter evakuerade för rivning) 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 2 Hyresintäkter moderbolaget fördelade på områden, typer av hyresobjekt och outhyr

	Bostäder 2013	Bostäder 2012	Lokaler 2013	Lokaler 2012	Övrigt 2013	Övrigt 2012	Totalt 2013	Totalt 2012
Hyresintäkter								
Södra Björksåtra	39 162	38 270	3 897	3 932	1 254	1 224	44 313	43 426
Norra Björksåtra	27 256	26 032	1 177	2 445	900	880	29 333	29 357
Vallhov	13 420	13 402	604	589	387	389	14 411	14 381
Norrsåtra	38 124	39 276	6 002	4 487	1 294	1 329	45 420	45 091
Bruket	61 232	58 855	3 582	3 640	1 931	1 875	66 745	64 370
Centrum	46 075	44 847	7 680	8 003	1 487	1 451	55 242	54 301
Storvik	13 544	13 078	547	531	298	290	14 389	13 899
Järbo	7 132	6 935	722	688	206	199	8 060	7 823
Kungsgården	0	1 591	0	174	0	46	0	1 811
Åshammar	0	0	0	0	0	0	0	0
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	6 251	6 105	138	135	134	131	6 524	6 370
Summa hyresintäkter	252 197	248 391	24 349	24 623	7 891	7 813	284 437	280 828
Avgår outhyr								
Södra Björksåtra	-521	-1 073	-741	-410	-31	-50	-1 294	-1 533
Norra Björksåtra	-2 416	-3 120	-470	-665	-91	-126	-2 978	-3 911
Vallhov	-108	-219	-139	-47	-12	-17	-259	-284
Norrsåtra	-675	-2 452	-1 063	-922	-37	-95	-1 774	-3 470
Bruket	-3 513	-4 411	-842	-880	-130	-163	-4 485	-5 453
Centrum	-1 151	-835	-733	-591	-52	-48	-1 936	-1 474
Storvik	-385	-499	-201	-191	-14	-17	-600	-708
Järbo	-756	-238	-201	-71	-27	-13	-984	-322
Kungsgården	0	-3	0	-119	0	-2	0	-124
Åshammar	0	0	0	0	0	0	0	0
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	-360	-358	-69	-68	-7	-7	-437	-433
Summa avgår	-9 885	-13 208	-4 458	-3 965	-402	-538	-14 745	-17 712
Underhållsrabatter							-2 592	-2 414
Övriga rabatter							-681	-743
Totalt	242 312	235 183	19 891	20 658	7 489	7 275	266 419	259 960
Hyresintäkter enligt resultaträkningen							266 419	259 960

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 3 Intäkter				
Hysesintäkter	291 042	282 022	266 419	259 960
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	14 165	8 694	10 842	8 418
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	2 974	4 543	10 235	10 201
Hysesintäkter kommunägda fastigheter	884	1 180	884	1 180
Kommunalteknisk verksamhet	97 182	106 598	97 182	106 598
Kommuninvesteringar	51 014	81 455	51 014	81 455
Summa Intäkter	457 261	484 491	436 575	467 812

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 4 Driftskostnader				
Fastighetskötsel	44 694	43 894	43 393	43 494
Reparationer	35 821	35 215	35 399	34 741
El	28 442	32 502	26 351	30 541
Vatten	22 427	23 258	22 035	22 844
Uppvärmning	63 902	69 615	61 124	67 746
Sophämtning	9 489	8 850	8 967	8 366
Fastighetsadministration	7 505	6 962	7 505	6 940
Övriga driftskostnader	8 905	7 314	8 180	7 099
Summa	221 187	227 610	212 955	221 770

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 5 Underhåll och administration				
Underhållskostnad	71 399	75 555	71 042	75 195
Central administration	26 655	25 478	26 590	25 031
Summa	98 054	101 033	97 633	100 226

	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2013	2012	2013	2012
Not 6 Intäkter				
Hysesintäkter	266 415	259 960	4	
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	6 934	7 466	3 908	952
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	8 243	8 209	1 992	1 992
Hysesintäkter kommunägda fastigheter			884	1 180
Kommunalteknisk verksamhet			97 182	106 598
Kommuninvesteringar			51 014	81 455
Summa Intäkter	281 592	275 635	154 983	192 177

	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2013	2012	2013	2012
Not 7 Driftskostnader				
Fastighetskötsel	19 636	19 307	23 758	24 187
Reparationer	19 860	20 450	15 539	14 291
El	8 415	9 309	17 937	21 232
Vatten	16 733	17 431	5 301	5 413
Uppvärmning	38 640	41 742	22 484	26 004
Sophämtning	6 645	6 358	2 322	2 008
Fastighetsadministration	4 303	4 055	3 202	2 885
Övriga driftskostnader	7 632	6 474	548	625
Summa	121 864	125 125	91 090	96 646

	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2013	2012	2013	2012
Not 8 Underhåll och administration				
Underhållskostnad	67 669	66 665	3 374	8 530
Central administration	21 846	20 646	4 744	4 385
Summa	89 515	87 311	8 118	12 915

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 9 Ersättning till revisorer				
Revision				
PwC	72	40	40	40
Lekmannarevision	12	12	12	12
Andra uppdrag än revisionsuppdrag				
PwC	226	308	226	308
Lekmannarevision	0	0	0	0

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 10 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader	29 759	29 652	26 413	25 624
Markanläggningar	3 159	2 787	3 155	2 787
Inventarier	3 691	3 339	3 689	3 339
Fastighetsinventarier	3 198	3 203	3 198	3 203
Summor	39 808	38 981	36 455	34 953

Not 11 Medelantalet anställda och fördelning av män och kvinnor

	2013			2012		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
Kärnverksamheten	96	59	37	86	56	30
Kommunalteknisk verksamhet	41	26	15	46	29	17
Totalt	137	85	52	132	85	47
Medelålder	Totalt	Varav män	Varav kvinnor	Totalt	Varav män	Varav kvinnor
	47 år	46 år	49 år	49 år	48 år	50 år
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	4	2	6	4	2

	Ordinarie arb.tid		Sjukdagar totalt	Procent
	totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt		
Sjukfrånvaro				
Kvinnor	95 054	4 403	992	5%
Män	171 982	4 764	841	3%
Totalt	267 036	9 167	1 833	3%
Varav långtidsfrånvaro minst 60 dagar	Sjukdom totalt sjukfrånvaro (timmar)	Sjuktimmar långtidsfrånvaro	Sjukdagar långtidsfrånvaro	Procent
Totalt	9 167	2 031	621	22%
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
00 - 29	30 662	619	91	2%
30 - 49	129 392	5 235	1 142	4%
50 - 99	106 982	3 313	600	3%

Not 12 Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda i moderbolaget

	2013		2012	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sandvikenhus AB	1 433	45 351	1 421	43 174

Not 13 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader samt pensionskostnader m.m. i moderbolaget

	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Sandvikenhus AB	46 784	18 607 (3 538)	44 595	17 982 (3 018)

I pensionskostnaderna ingår löneskatt på de avgångskostnader som finns redovisade i not 14, med 425 Tkr. Av pensionskostnaderna faller på styrelse och VD 510 Tkr (förra året 507). VD är enligt trygghetsavtal garanterad en tjänstemannaanställning inom Sandvikens kommun. Bolaget har åtagit sig att betala eventuella merkostnader i lön vid tillämpningen av detta.

Not 14 Specifikation av jämförelsestörande poster

	MODERBOLAGET	
	2013	2012
Försäljning fastigheter	6 553	20 875
Försäljning övriga anläggningstillgångar	-149	545
Återbet från AFA Försäkring	0	544
Avgångskostnader exkl löneskatt	-1 754	0
Nedskrivning fastighet	0	-494
Rivningskostnader	-1 128	-1 703
Summor	3 522	19 767

Not 15 Koncerninterna poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Försäljning				
Sandvikens kommun	191 047	225 900	166 745	203 552
Sandviken Energi AB	1 378	1 225	1 378	1 225
Göransson Arena AB	628	877	628	877
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	4 327	5 658
Övriga	36	187	27	178
Knuten HB	0	0	0	0
Summor	193 089	228 189	173 105	211 490
Inköp				
Sandvikens kommun	5 620	5 584	5 604	5 561
Sandviken Energi AB	49 493	53 545	47 647	51 941
Sandviken Energi Elnät AB	8 160	7 913	7 671	7 525
Sandviken Energi Vatten AB	19 213	20 153	18 862	19 763
Mekcab	1 771	1 806	1 513	1 806
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	1 308	1 273
Övriga	9 980	9 427	9 539	9 009
Knuten HB	0	0	29	34
Summor	94 237	98 428	92 173	98 912

Not 16 Ränteintäkter från koncernbolag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter långfristiga fordringar moderbolag	81	114	81	114
Ränteintäkter långfristiga fordringar dotterbolag	0	0	5 749	5 786
Ränteintäkter långfristiga fordringar koncernföretag	28	30	28	30
Summor	109	144	5 858	5 930

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 17 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter från bank	284	405	159	160
Ränteintäkter inkasso	349	305	349	305
Ränteintäkter skattefria	11	3	11	3
Ränteintäkter övrigt	288	19	288	19
Summor	932	732	807	487

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 18 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader fastighetslån	27 285	26 924	27 285	26 924
Räntekostnader leverantörsskulder	1	2	1	2
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	36	89	35	297
Summor	27 322	27 015	27 321	27 223

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Not 19 Anläggningsnot för inventarier				
Tabell 19:1 Anläggningsnot för byggnad, mark				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 428 719	1 408 681	1 203 540	1 397 932
Nyanskaffningar under året	199 474	54 120	178 684	9 596
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	- 9 602	-34 081	- 9 602	-203 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 618 592	1 428 719	1 372 622	1 203 540
Ingående ackumulerade avskrivningar för:				
Byggnader	-387 965	-367 751	-338 778	-364 080
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggnader	3 309	10 738	3 309	52 227
Årets avskrivningar enligt plan	-31 438	-30 952	-28 087	-26 924
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-416 094	-387 965	-363 556	-338 778
Ingående ackumulerade uppskrivningar	21 264	24 025	20 772	24 025
Avgår: Ack. uppskrivet belopp på såld eller utrangerad uppskriven tillgång	0	-1274	0	-1767
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-1 481	-1 487	-1 481	-1 487
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	19 783	21 264	19 290	20 772
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-45 519	-49 025	-40 519	-49 025
Avgår: Ack. nedskrivningar på såld eller utrangerad tillgång	0	4 000	0	9 000
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	0	-494	0	-494
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-45 519	-45 519	-40 519	-40 519
Utgående bokfört värde*	1 176 761	1 016 499	987 838	845 016

*I beloppet ingår nettovärdet av investering i annans fastighet

Tabell 19:2 Anläggningsnot för inventarier

	2013	2012	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 084	90 230	92 561	89 707
Nyanskaffningar under året	5 145	7 688	5 145	7 688
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-1 959	-4 834	-1 959	-4 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 269	93 084	95 746	92 561
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-58 994	-57 081	-58 524	-56 614
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade invent.	1 644	4 629	1 644	4 632
Årets avskrivningar enligt plan	-6 888	- 6 542	-6 887	-6 542
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 238	-58 994	-63 767	-58 524
Utgående bokfört värde	32 031	34 090	31 979	34 037

Not 20 Taxeringsvärden	MODERBOLAGET	
	2013	2012
Taxeringsvärde byggnader	1 121 900	932 885
Taxeringsvärde mark	244 180	235 887
Summor	1 366 080	1 168 772

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	146 967	56 679	145 650	53 397
Under året nedlagda kostnader	43 975	143 660	39 081	131 430
Under året genomförda omfördelningar	-188 746	-53 372	-182 571	-39 177
Utgående balans	2 196	146 967	2 160	145 650

Not 22 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna löner	2 660	2 945	2 660	2 945
Upplupna sociala kostnader	2 054	1 752	2 054	1 752
Upplupna räntor	3 772	3 847	3 772	3 847
Förutbetalda hyror	13 103	15 271	12 677	15 231
Övr upplupna kostnader	1 838	2 305	1 835	2 305
Summor	23 427	26 120	22 998	26 080

Not 23 Eget kapital	KONCERNEN			
	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	45 000	255 627	-6 211	294 416
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-297	297	0
Årets resultat			8 986	8 986
Eget kapital 2013-12-31	45 000	255 331	3 071	303 402

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

	MODERBOLAGET			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	45 000	268 011	8 823	321 833
Erhållet koncernbidrag			4 400	4 400
Lämnat koncernbidrag			-17 700	-17 700
Skatteeffekt av koncernbidrag			2 926	2 926
Erhållet aktieägartillskott			13 806	13 806
Årets resultat			5 496	5 496
Eget kapital 2013-12-31	45 000	268 011	17 751	330 761

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

Not 24 Fordringar hos koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Sandvikens Stadshus AB	5 500	5 500	5 500	5 500
Sandviken Energi AB	506	556	506	556
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	173 370	173 370
Summor	6 006	6 056	179 376	179 426

Not 25 Uppgift om företag i moderbolaget

Namn	Org. nr.	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel andel i %	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken	13 348	0	99	99%	29 235
Sandviken Nyttofastigheter AB	556854-3010	Sandviken	24 191	3 490	100	100%	23 281
Bokfört värde							52 516

Not 26 Förfallotider för kapitalbindning långfristiga skulder i moderbolaget

	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
Skulder till kreditinstitut	160 000	635 000	137 000
Summa	160 000	635 000	137 000

Not 27 Förfallotider för räntebindning långfristiga skulder i moderbolaget

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	393 000	2,93%	42,2%
Upp till 2 år	55 000	3,93%	5,9%
Upp till 3 år	35 000	3,80%	3,8%
Upp till 4 år	45 000	2,84%	4,8%
Upp till 5 år	110 000	2,79%	11,8%
Längre än 5 år	294 000	3,01%	31,5%
Summa	932 000	3,03%	100,00%



Sammanställning av hyror

	Fastighetsnamn	Byggår	Antal lägenheter	Yta bostäder	Medelyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal garage	Antal p-plats
Björksåtra södra	KANTARELLEN 1	1967	85	5 392	63	1 122	3	652	27	72
	KREMLAN 3	1968	40	2 530	63	931	2	1 736	15	19
	BLODRISKAN 1	1971	105	7 389	70	969	2	853	60	64
	BLODRISKAN 2	1971	90	6 295	70	972	1	82	18	83
	BLODRISKAN 3	1972	113	7 887	70	977	2	407	54	47
	KALVLYCKAN 1	46,70	20	1 040	52	936				15
	JÄRVEN 2	1961	36	2 306	64	889	1	54	14	
	GLIMMERN 1	1977	37	3 785	102	614				
	GRANITEN 1	1977	50	5 140	103	642	1	32		
	KVARTSEN 1	1977	36	3 557	99	652				
Björksåtra norra	HATTMURKLAN 1	67,68	105	7 177	68	891	3	262	24	75
	HATTMURKLAN 2	1968	103	7 081	69	892			46	27
	RÖKSVAMPEN 2	1969							17	
	RÖKSVAMPEN 3	1970	75	4 861	65	987	1	88	24	48
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	133	9 530	72	1 004	1	82	24	57
	SÄTRA 37:1	1966	22	1 258	57	936			12	
Vällhov	SÄTERJÄNTAN 1	1982	127	10 515	83	940	3	554	45	87
	RÅMJÖLKEN 1	1978	36	3 341	93	707	1	24		13
Norrsåtra	MANDOLINEN 3,4	1965	180	11 863	66	943	5	305	109	53
	MANDOLINEN 2	1965	120	8 152	137	949	6	317	9	115
	MANDOLINEN 1	1965	117	7 810	67	989	4	726	35	148
	FLYGELN 1	1965							46	76
	SPINETTEN 1 & 2	1965					1	216		
	KÖRKARLEN 1	1963	192	11 735	61	958	4	140	50	101
	MASKINISTEN 34	1963	66	4 908	74	937	3	404	26	32
Bruk	BRUKET 1	1974	296	18 467	62	1 005	8	228	77	128
	BRUKET 3	1975	128	8 169	64	1 002	5	221	58	133
	BRUKET 4	1976	88	6 163	70	984	3	180		1
	BRUKET 5	1979	22	1 284	58	1 080	1	543	29	45
	BRUKET 6	1978	119	8 470	71	980	8	458	57	97
	BRUKET 7	1929	111	7 779	70	989	4	212	16	26
	BRUKET 7	1978	19	1 374	72	899				
	MONTÖREN 1, NÖJET 11	1929	24	1 489	62	1 074	2	171	7	
	NÖJET 6	1929	16	649	41	1 066				
	Centrum	DALSLÄNNINGEN 8	1966	153	11 069	72	1 153	4	268	11
VÄRMLÄNNINGEN 7		1982	36	1 240	34	1 131			16	
DALKARLEN 10		2008	26	1 961	75	1 251				
DALKARLEN 11		2008	90	5 919	66	1 330			60	20
SLÄGGSMEDEN 1		1971	19	775	41	1 088	8	2 026	42	2
BULTEN 2		1967	24	822	34	1 132			8	
BULTEN 4		1917	12	319	27	1 316				
KNIPPSMEDEN 2		1920	10	319	32	1 326				
KNIPPSMEDEN 4		1921	3	360	120	785				
MALMROSTEN 2		1949	16	1 332	83	953				2
BLOCKET 2		1949	24	1 596	67	971				
VERKMASTAREN 1		1929	16	1 811	113	845			6	8
KLENSMEDEN 1		1929	23	1 834	80	787				
KNIPPSMEDEN 2		1929	6	417	69	755				
MALMROSTEN 2		1929	6	540	90	657				
HJULRINGEN 1		29,47	17	1 639	96	767				
BLOCKET 2		1975	11	1 077	98	796	3	108	10	
STORHAMMAREN 1		1929	8	540	68	857				
STORHAMMAREN 4		1929	4	491	123	1 300				6
TAPETSERAREN 2		1981	20	1 268	63	1 138	3	2 907	40	
SNICKAREN 13	1991	33	2 369	72	1 200			25		

Sammanställning av hyror

	Fastighetsnamn	Byggår	Antal lägenheter	Yta bostäder	Medelyta	Hyra per m2	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal garage	Antal p-plats
Centrum	ROSTBRÄNNAREN 3	1931	21	1 702	81	1 067	5	879	3	
	SLAKTAREN 1	1961	30	1 183	39	1 059			8	
	SLAKTAREN 14	1972	54	2 885	53	996			19	18
	DALBACKEN 32	1991	28	1 927	69	1 222	1	39		14
	GYMNASTEN 7	1991	24	1 440	60	1 235	1	30		11
	SANDERVRETEN 1	1948	101	6 009	59	1 086	4	138	18	71
	PENSIONÄREN 1	1964	55	1 896	34	1 180	1	75		14
	TJÄDERN 20	1944	23	592	26	1 089	2	170		
	Storvik	SILVERKÄLLAN 2	1979	24	1 722	72	916	1	32	
KÖPMAN 11, VETERINÄREN 1		1971	32	2 035	64	939	3	138	5	1
JÄRPEN 9		1965	42	2 408	57	1 034	2	50	16	4
JÄDERBO 6, ANNEBERG 9		1970	30	1 637	55	926			10	
FJÄLLRÄVEN 1, KRÖKEN 9		1967	24	1 746	73	887	1	88	21	
KRÖKEN 8		1966	12	954	80	882	1	88	8	
BERGLUND 2		1992	24	1 291	54	1 239				
ÅSTRANDEN 10	1969	36	2 708	75	880	2	138	10	10	
Järbo	JÄRBO 54:3	1956	8	479	60	942	3	256		1
	JÄRBO 54:43	1960	3	200	67	906				1
	JÄRBO 54:40	1978	20	1 492	75	920	2	251	16	1
	JÄRBO 54:2	1953	12	578	48	973	1	125		
	JÄRBO 54:44	1960	4	287	72	869	2	49	1	4
	JÄRBO 54:39	1966	12	689	57	979	1	32	4	
	JÄRBO 56:2, JÄRBO 56:3	58,64	35	1 997	57	974	1	126	17	1
	JÄRBO 16:10	1992	16	861	54	1 284				
JÄRBO 16:93,16:94	1967	28	1 018	36	963				2	
Årsunda	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:99	1992	16	861	54	1 238				
	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:101	1969	16	619	39	887			3	
	SÖRBY 13:1	1991					1	47	1	
	SÖRBY 5:85	1979	24	1 722	72	802	1	31		
	SÖRBY 5:71	1975	5	227	45	792				
	SÖRBY 15:1, 6:10	59,91	52	3 032	58	1 067			8	22
Totalt			4 079	271 289	67	984	133	17 032	1 291	1 869
Total yta								288 320		

**Resultat- och balansräkning ska fastställas
på ordinarie årsstämma. Sandviken den 27 februari 2014**



Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Månsson
Pär Månsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2013.

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

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

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sandviken den 24 april 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Månsson
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



Patrick Skoglund
VD



Jenny Glumoff
Kommunikations- och
marknadschef



Johan Persson
Administrativ chef



Jens Strandin
Affärsområdeschef
Bostäder



Katrin Carlsson
Teknisk chef



Anders Ellström
Affärsområdeschef
Lokaler

Ledningsgrupp

Plangatan 7
Box 3045
811 03 Sandviken
026-24 22 00
info@sandvikenhus.se
www.sandvikenhus.se

