



Årsredovisning 2011



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 små och stora beslut.

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

INNEHÅLL

VD:s kommentarer	3
Kunder	4
Medarbetaren	5
Samhället	6
Ekonomi	8
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

VD-kommentarer 2011



2011 blev ett händelserikt år.

Med de båda ”hårda” förutsättningarna, uthyrningsgrad och ekonomi, i balans är det dags att ta nästa steg i uppbyggnadsarbetet för Sandvikenhus. Fokusområde är kundvärdet, ”kunden i centrum”.

Sandvikenhus får fortsatt goda betyg i hyresgästenkäten och NKI är starka 67 enheter. Att öka värdet av boendet för kunden är det högst prioriterade området och vi ska hela tiden fråga oss hur vi kan nå det. Under året förstärktes ledningsfunktionen med en kommunikations- och marknadschef för att ge det kundfokuserade arbetet goda förutsättningar.

Under senare delen av året har arbetet med vår affärsplan pågått där vårt gemensamma värdegrundarbete är en viktig del. Affärsplanen tar sin utgångspunkt i organisationens utveckling och ger en samlande bild av hur vägen framåt ser ut, vilka ambitioner och målsättningar Sandvikenhus har. En bred förankringsprocess pågår för att göra alla medarbetare delaktiga i arbetet.

Under de senaste åren har Sandvikenhus optimerat utbud och efterfrågan i beståndet och en balans vad det gäller vakansgraden om ca 3–5% har uppnåtts.

Ett genomgripande arbete har genomförts kring budgetansvar, kostnadsstruktur och kostnadsnivåer och Sandvikenhus har uppnått uppsatta mål väl, det vill säga att ligga på riksgenomsnittet. En rullande sjuårsplan för underhållsåtgärder har upprättats och utrymme för underhållsbudgeten skapats. Planen revideras löpande.

En miljöplan har utarbetats och en konkret aktivitetsplan har tagits fram för att säkerställa att vi når ”Skåneinitiativet” som vi anslutit till under året.

Under 2012 kommer vi att påbörja utvecklandet av ett CSR-system (Corporate social responsibility) som beskriver vårt samhällsansvar och delas upp i tre delar; ekonomiskt ansvarstagande, miljömässigt ansvarstagande och socialt ansvarstagande.

Arbetet med en ekonomi i balans ger resultat mätt i genomfört underhåll och arbetet med stambyten pågår för fullt. Under 2011 renoverades 154 badrum och under 2011 påbörjades etapp 3 av Stadsdelsförnyelse Björksätra, där 200 lägenheter rustas. Tak, fasader och utemiljö får ny och modern gestaltning.

Samtidigt renoverades det sista höghuset i Norrsätra där stadsdelsförnyelsen fortgår, totalt har 255 av 510 badrum renoverats.

På Gamla Bruket fick 10 hus nya tak och på Kanalgränd har etapp 2 färdigställts med 62 nyproducerade lägenheter. Efterfrågan på centralt, tillgängligt och modernt boende är alljämt stor och planeringsarbetet för ett 16-våningshus har fortgått.

I kvarteret Dalslänningen med 123 lägenheter har under året ett omfattande renoveringsprojekt upphandlats och påbörjats. Ett av husen får en påbyggnad med två våningar där 30 lägenheter tillkommer.

En gruppbostad färdigställdes under året och ytterligare två nya har påbörjats. Planering har påbörjats, för upprustning av det gamla tvåvåningsbruket kvarteret Syrénen.

Sandvikenhus bildade under året ett dotterbolag, Sandviken Nyttfastigheter AB, för att föra obebyggd mark, verksamhets- och kommersiella fastigheter till och på så sätt renodla verksamheten i moderbolaget med allmännyttiga bostadsfastigheter.

Vi står inför många spännande utmaningar och Sandvikenhus kommer att fortsätta arbetet med att skapa ett attraktivt boende och förutsättningar för tillväxt i Sandvikens kommun.

Stort tack till alla medarbetare.

Sandviken i februari 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrick Skoglund'.

Patrick Skoglund, verkställande direktör

Kunder



KUNDEN I CENTRUM – NY STAB BILDADES

Sandvikenhus har de senaste åren genomfört ett genomgripande arbete vad gäller budgetansvar, kostnadsstruktur och kostnadsnivåer. De uppsatta målen har uppnåtts väl och med de båda förutsättningarna uthyrningsgrad och ekonomi i balans är det dags att ta nästa steg i uppbyggnadsarbetet för Sandvikenhus. Fokusområde med start 2011 är kundvärdet, ”kunden i centrum”, och därför skapades under året en ny stab, för kommunikation och marknad.

Medarbetarna i staben har som minsta gemensamma nämnare att huvudsysslan innebär dagliga kundkontakter. Staben består av följande yrkeskategorier: receptionister, felanmälan, besiktningsman, boendekonsulent, uthyrare, kommunikatör samt kommunikations- och marknadschef.

Uppdraget till staben innebär att säkra intäktssidan samt att sätta kunden i centrum via tänket ”en väg in”. Arbetet kommer att ske på följande nivåer och dessa nivåer kommer sammantaget att skapa synergier mellan varandra och tillsammans göra att arbetet blir framgångsrikt.

- Personligt bemötande,
- nätverkande, dialogskapande och uppsökande verksamhet samt webbkommunikation.

Under 2011 inleddes arbetet genom en analys av ett framtida kundcentrum. Behov i form av såväl fysisk plats som bemanning, rutiner och system lyftes fram. Den grafiska profilen har uppdaterats och kompletterats för att bättre spegla en modern organisation, samt göra medarbetarna stolta.

Företaget påbörjade under 2011 resan med att systematiskt arbeta med vår servicenivå. Arbetet kommer aktivt att fortsätta under överskådlig framtid. Utgångspunkten är att allt externt arbete med kund har sin början i det interna arbetet.

Under 2011 arbetade Sandvikenhus fram ett koncept för en bo-skola, som startar mars 2012. Syftet är att utbilda hyresgäster i hur man hanterar exempelvis spisar, hur sopsortering går till samt vad som gäller då man bor

i trapphus. Bo-skolan kommer löpande att anordnas i varje område i studiecirkelform.

Sandvikenhus mäter varje år NKI (nöjd-kund-index) som visar hur hyresgästerna upplever kvaliteten på sitt boende. Enkäten som varje år skickas till hälften av våra hyresgäster visar att trygghetsfrågorna är fortsatt viktiga. Vår viktigaste resurs är enligt undersökningen våra medarbetare som upplevs som serviceinriktade.

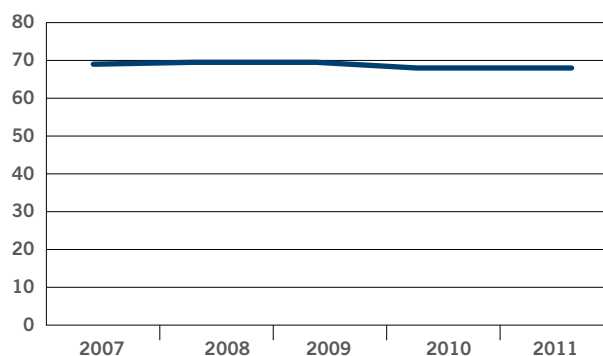
Det sammantagna måttet av vad hyresgästerna tycker om Sandvikenhus som hyresvärd och om sitt boende mäts i NKI på en skala från 0 till 100 enheter, och årets resultat blev 67 enheter.

IT OCH INFRASTRUKTUR

Alla lägenheter inom bolagets bestånd är anslutna till bredbandsnätet. Det är ett av regionens största operatörsneutrala nät, där kunder har valfrihet att köpa den tjänst de vill ha. Drygt 50 procent av kunderna utnyttjar sitt bredbandsuttag.

Bredbandsnätet utnyttjas också för fastighetskommunikation som styrning och reglering av värme och ventilation. Det används även till larm- och passagesystem och elektroniska tvättstugebokningar, där utbyggnaden har fortsatt under 2011.

Nöjd kund index



Medarbetaren

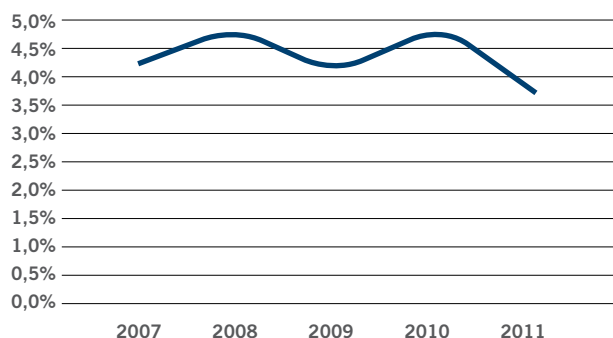
Under 2011 anordnade Sandvikenhus för andra året en medarbetardag. Medarbetardagen ska vara en årligen återkommande aktivitet. Syftet är att inspirera och stärka vi-känslan. Ytterst handlar satsningen om att stärka verksamheterna och Sandvikenhus varumärke, attraktions- och konkurrenskraft. Temat för medarbetardagen 2011 var värdskap, med Jan Gunnarsson som en uppskattad föredragshållare. Bemötande, engagemang och vikten av ett välkomnande förhållningssätt kan inte nog understrykas i vår verksamhet.

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

Friskvården uppmuntras på företaget. Alla har möjlighet att ta en friskvårdstimme per vecka under arbetstid. Under 2012 införs 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 året sjunkit. Speciellt glädjande är att den långa sjukfrånvaron minskat men även den korta respektive medellånga.

Sjukfrånvaro i % 2007–2011



Medarbetardagen är ett uppskattat och viktigt inslag i arbetet med att bland annat inspirera och stärka vi-känslan i företaget. Temat för medarbetardagen 2011 var Värdskap och dagen gästades av Jan Gunnarsson, en av Sveriges främsta föredragshållare inom området.

Möjligheten för alla medarbetare att ta en friskvårdstimme per vecka är uppskattad.



Samhället

BOSTADSSOCIALT PROJEKT

Under året fortsatte arbetet med ett bostadssocialt projekt i bostadsområdet Nya Bruket. Syftet med projektet är att öka gemenskapen och stärka stoltheten hos de boende i området. Projektet startade under hösten 2010 och en projektledare anställdes. Bland aktiviteterna finns öppen verksamhet för barn, både på vardagar och lov, nattvandringar, familjedagar med mera.

Projektgruppen består av representanter för Sandvikenhus, ABF Gästrikebygden, Hyresgästföreningen, Unga Örnar, IOGT-NTO och Gästrike Räddningstjänst. Förutom verksamhetsmedel bidrar också Sandvikenhus med personella resurser, projektlägenhet och produktion av en tidning som delas ut till boende i området.

MILJÖARBETET PÅ SANDVIKENHUS

Sandvikenhus miljöarbete har sin grund i företagets miljöpolicy. För 2012 har vi utarbetat en miljöplan med tillhörande aktivitetslista som utgår från de nationella miljömålen. Tonvikten i vårt miljöarbete ligger på att spara energi men vi arbetar även med andra miljöaspekter och vi strävar efter att hela tiden bli bättre.

Under 2011 har Sandvikenhus arbetat aktivt med att minska värmeförbrukningen och gick med i SABOs energiutmaning "Skåneinitiativet", vilket innebär att bostadsföretaget ska minska sin energiförbrukning med 20 % från år 2007 fram till år 2016. Företaget jobbar aktivt med miljöfrågor och avsätter bland annat 2 miljoner kronor varje år till energibesparande åtgärder.

Sandvikenhus arbetar på flera fronter för att minska energianvändningen, bland annat genom samarbetsavtal med företag som jobbar med energioptimering där vi moderniserat energisystemen och har sparat drygt 17 %. Samarbetsavtalen, så kallad Performance Contracting, går ut på att båda parter får del av kostnadsbesparingen som görs när energianvändningen minskas.

Ett annat sätt som Sandvikenhus arbetar med att få jämnare inomhusklimat och lägre energianvändning är genom

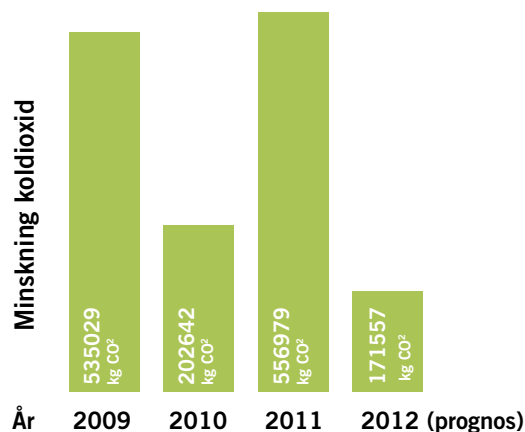
att använda sig av prognosstyrning från eGain. Idag prognostyrs ca 176 000 m² och minskade under föregående år energianvändningen med 21,2 kWh per kvadratmeter. Genom att använda prognosstyrning kan vi undvika de toppar och dippar som är svåra att parera med traditionell styrning. Felanmälningarna har blivit färre och vi har fått ett jämnare inomhusklimat för våra hyresgäster.

Genom de 33 klimatavläsare som finns utplacerade på strategiska platser har vi koll på våra fastigheter och de är ett bra verktyg för att se till att det hålls en innetemperatur på 21 grader. Sandvikenhus har bara mött positiva reaktioner från hyresgästerna.

I december 2011 driftsatte Sandvikenhus tillsammans med "Projektutveckling i Sandviken", som tagit fram växlaren, sin första värmeväxlare för spillvärme från avlopp vid Svarvargatan. Sandvikenhus är först ut med att köra värmeväxlaren i drift.

En värmepump installerades på Korsikavägen i Kungsgården efter konverteringen från olja. Sandvikenhus har minskat sin oljeförbrukning sedan 2005, då vi hade 381 m³, till en förbrukning på 40 m³ under 2011. Arbetet med att fasa ut oljan helt fortsätter.

Under året har energicontrollerfunktionen flyttats till avdelningen för Bygg & Teknik för att bättre kunna fungera som en resurs i projektplaneringen för om- och nybyggnation.



NYPRODUKTION

Det finns en stor efterfrågan på centralt, modernt och tillgängligt boende inom regionen och företagets ambition är att tillföra 30 nya hyresrätter per år inom kommunen. Vårt perspektiv är på lång sikt, vi bygger bostäder som ska finnas länge. Genom att bygga med hög tillgänglighet och varierande utbud vill vi kunna erbjuda både yngre och äldre ett bra och tryggt boende.

Under året avslutades byggandet av Kanalgränd etapp 2. Etappen innehåller 62 lägenheter i storlekar från 1 rum och kök till 3 rum och kök och skapar tillsammans med lägenheterna i etapp 1 ett nytt bostadsområde i centrum. Lägenheterna i båda etapperna har genomgående hög standard.

Planering för ett 16-våningshus med arbetsnamnet Solitärer har fortgått under året.

I kvarteret Dalslänningen görs, förutom ombyggnad, även påbyggnad med två våningar på ett av husen.

Ett gruppboende färdigställdes och två stycken påbörjades.

OM- OCH TILLBYGGNAD

I kvarteret Dalslänningen, som nämns ovan, påbörjades förutom påbyggnaden, även ett omfattande ombyggnadsarbete under 2011. Ett av husen stamreoveras, får helkallade badrum, ny ventilation och rustade balkonger. I det hus som får en påbyggnad reoveras även de undre våningarna till nyproduktionsstandard. Om- och tillbyggnaden skapar 30 nya lägenheter.

Stadsdelsförnyelserna i Norrsåtra och Björksåtra fortsatte under året. Lägenheterna rustas, tillgängligheten förbättras och tryggheten ökas med installation av kortläsare och porttelefoner. Även utemiljöerna förnyas. Ambitionen är att både Norrsåtra och Björksåtra ska bli attraktivare med ett modernt uttryck som motsvarar dagens behov av bekvämt, tryggt och tillgängligt boende.

Totalt har 154 st badrum stamreoverats under året.

KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET

Sedan 2008 har bolaget via ägardirektiven förvaltningsuppdrag även för 275 000 kvadratmeter kultur- och fritidsfastigheter, bland annat skolor och idrottshallar. Under året har en mängd ombyggnadsprojekt genomförts i det kommunala fastighetsbeståndet med Sandvikenhus AB som ansvarig för projektledning. Bland projekten under året fanns ombyggnad av lokaler för särskolan, ombyggnad av lokaler för CVL, Centrum för vuxnas lärande. Parkbadet fick ny bassängbotten och vattenrening. I Öst-erfärnebo byggdes lokaler i skolan om och biblioteket fick ny entré. Under året påbörjades också arbete med byggnation av lokaler till Kulturskolan.



Ekonomi

Sandvikenhus har, tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag med stora bestånd byggda under 60- och 70-talen, ett eftersatt underhåll. Detta präglar starkt vår ekonomi, då så stora medel som möjligt måste frigöras till underhållsåtgärder.

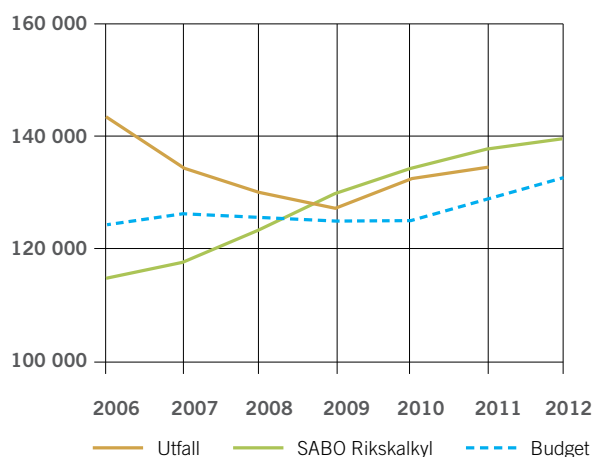
Genom att sänka driftkostnaderna under de senaste fem åren så har vi frigjort pengar som används för underhåll av beståndet. Det arbetet fortgår, och nu har snart all optimering genomförts.

Under det gångna året fokuserade vi på inköp och genomförde att antal större upphandlingar av leverantörer. Vi fortsätter att arbeta med energisparande åtgärder i våra befintliga bestånd. Det projekt som färdigställdes under början av året, Kanalgränd 2, har visat väldigt låga energikostnader. Vid projekteringen av de 62 lägenheterna lades mycket möda på att optimera energikostnaderna. Generellt fungerar det så att de första enkla åtgärderna är ganska billiga att genomföra, samtidigt som de ger ett stort genomslag. Över tiden så blir åtgärderna dyrare och ger mindre effekt. Vi har kommit till den nivån. Därför är det viktigt att varje enskild åtgärd är väl genomtänkt.

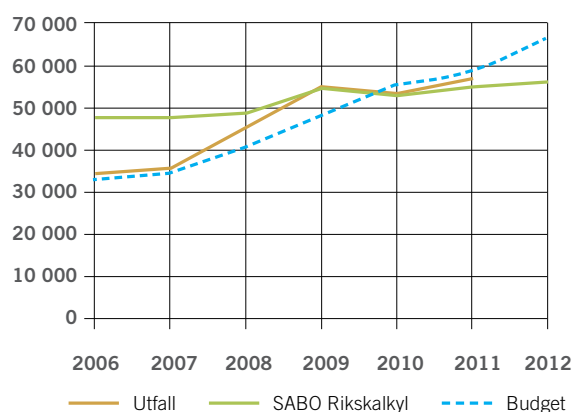
Vi kommer inom överskådlig tid att fortsätta med att försöka sänka våra kostnader för att kunna klara det underhållsbehov som finns. Via gemensamma projekt där alla kompetenser inom Sandvikenhus deltar, fångar vi upp de åtgärder som bäst utnyttjar de investeringar vi gör. Det gäller både nybyggnation och investeringar i syfte att sänka våra driftskostnader.

I den situationen finns det inga marginaler kvar för förändringar i omvärlden. Det kan vara något så enkelt som en ovanligt kall vinter, eller att våra kunder sviker. Vädrer är svårt att påverka, det kan även slå åt andra hållet. Där får vi hantera situationen när den uppstår. Kunderna, däremot, kan vi påverka. Vi gör allt vi kan i vår strävan att vara en god och attraktiv hyresvärd.

Driftkostnader



Underhåll



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

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	Suppleanter
Håkan Bengtsson, ordförande	Maria Kärnström
Lena Åman, vice ordförande	Petra Mossberg
Nils-Erik Svensson	Andreas Almén
Ann-Christine Lüdke	Monica Lundström
Örjan Norgren	Gunnar Hansson
Carla Sundström	Ted Hansen
Helena Näslund	Andreas Broström

Personalrepresentanter	Suppleanter
Christer Olofsson	Mats Johansson

VD

Verkställande direktör	Patrick Skoglund
------------------------	------------------

REVISORER

Ordinarie	Suppleanter
Pär Månsson (auktoriserad)	Jan-Olov Lindberg (auktoriserad)
Christina Lundmark	Lars Åresund
Jan Hiller	
Lars Ahlmén (t o m 2011-12-18)	Gunnar Fahlander (fr 2011-12-19)

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.

Bolaget upprättar, med stöd av årsredovisningslagen 7:2, inte någon koncernredovisning. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernbalansräkning och dess årsredovisning kommer att insändas till Bolagsverket.

ORGANISATION

Sandvikenhus 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. Under 2011 tillsattes en ny chef för Kommunikation & Marknad som då bildades med samlat ansvar för kund- och marknadsfrågor. Cheferna för affärsområden och staber ingår i bolagets ledningsgrupp.

SANDVIKEN NYTTOFASTIGHETER AB

Sandvikenhus har under året startat ett dotterbolag. Bolaget ska äga och förvalta de specialfastigheter som bl a inrymmer olika typer av vårdboenden. Dessa kommer under början av 2012 att överlätas från Sandvikenhus till Sandviken Nyttofastigheter.

Avsikten med detta är att tydliggöra Sandvikenhus roll som ett allmännyttigt bostadsbolag. Under 2011 hade Sandviken Nyttofastigheter ingen egentlig verksamhet (se vidare not 16).

NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

Projektet Kanalgränd etapp 2 slutfördes under 2011. Entreprenörerna kunde genomföra de sista arbetena på byggnaden under början av året och hyresgästerna flyttade successivt in under februari månad. Byggnaden tillförde 62 nya lägenheter till bolagets bestånd och skapar tillsammans med etapp 1 ett helt nytt område i centrala Sandviken.

Under 2011 har även beslut fattats att bygga om en hyresfastighet som ligger i direkt anslutning till området Kanalgränd. Projekt Dalslänningen innebär att en hel byggnad

totalrenoveras och även byggs på med två våningar. Hela byggnaden kommer att få nybyggnadsstandard och det skapas 30 nya lägenheter. Arbetet inleddes under slutet av 2011 och kommer att pågå under hela 2012, för att stå klart under början av 2013.

Efter sommaren stod ett gruppboende i Norrsätra klart. Byggnaden är till fullo uthyrd till Sandvikens kommun och hyresgästerna flyttade in i september.

Under 2011 har ytterligare två gruppboenden påbörjats. Båda är fullt uthyrda och hyresgäst är i båda fallen Sandvikens kommun. Det första, beläget i Björksätra, kommer att stå klart under våren 2012. Det andra byggs i Kungsgården och är klart för inflyttning under hösten 2012.

I Norrsätra fortsatte stadsdelsförnyelsen med en stamreivering i en byggnad. Renoveringen omfattade badrum och tvättstugor med tillhörande utrymmen. Därmed har alla höghusen i Norrsätra genomgått en renovering av fasad och badrum.

Stadsdelsförnyelsen i Björksätra fortsatte med etapp 3, där fyra byggnader berördes under året. Dessa har fasad- och takrenoverats, badrummen är renoverade, och tvättstugorna har försetts med elektronisk bokning. Alla lägenheter på bottenplan har gjorts tillgängliga. Trygghetskapande åtgärder med installation av porttelefon och kortläsare, samt en översyn av utemiljön har även genomförts. Nya garage och nya lekplatser har anlagts.

Totalt under året utfördes stam- och badrumsrenovering på 154 lägenheter.

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR UNDER ÅRET

Under 2011 förvärvade Sandvikenhus fastigheten Storhammaren 1, belägen i det område som kallas Gamla Bruket. Till fastigheten hör en byggnad som rymmer dagisverksamhet, samt tre stycken byggnader med hyresbostäder.

Under året slutfördes återställande av mark efter genomförd rivning av två byggnader belägna på fastigheten Röksvampen 3 i Sandviken.

Styrelsen tog i november ett beslut om att riva en byggnad belägen på fastigheten Mandolinen 1 i Norrsätra. Rivningen kommer att genomföras under 2012. Beslutet har medfört att byggnaden är nedskrivna till noll i bokslutet.

MARKNAD

Den totala bostadsmarknaden i Sandviken har under en längre period varit ganska konstant. Det har inte tillförts speciellt många bostäder, varken som egnahem eller lägenheter. På lägenhetssidan hade det, oberoende av upplåtelseform, inte tillkommit några lägenheter på över 15 år när vi år 2007 började bygga Kanalgränd etapp 1. De marknadsundersökningar som gjorts visar att det finns ett behov av att tillföra lägenheter centralt. Kanalgränd 1 och 2 tillförde totalt 116 lägenheter.

HYROR

Ett nytt ettårigt avtal har tecknats med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Hyresgästföreningen Sandvikenboendet inför 2012. Lägenhetshyrorna ökar med 2,75 %.

UTHYRINGSGRAD

Diagrammet nedan visar den totala uthyrningsgraden i lägenhetsbeståndet som vid utgången av 2011 uppgår till 95,4 %. Uthyrningsgraden har ökat stadigt från 2005 fram till september 2008 då vi nådde 97,5 %. Den vikande ekonomin medförde därefter att uthyrningsgraden sjönk. Under året har den pendlat mellan 95,0 % och 96,1 %. Bolagets mål är en uthyrningsgrad på 97 %.

Ett visst antal lägenheter är inte tillgängliga för uthyrning. Det kan bero på renovering, ombyggnation etc. Om man beräknar uthyrningsgraden utifrån det antal lägenheter som är tillgängliga för uthyrning, blir uthyrningsgraden vid årsskiftet 97,1 %.

LÄGENHETSBESTÅND OCH UTHYRNINGSSITUATION

Beståndet uppgick, efter förändringar under året, vid utgången av 2011 till 4 433 stycken lägenheter (4353).

Uthyrningssituationen	2011-12-31
Antal lägenheter för ordinarie uthyrning	4023
- ej uthyrda	111
- tomma p g a evakuering, ombyggnad eller rivning	63
- under renovering	12
Antal speciallägenheter	410
- ej uthyrda	18

SJUKFRÅNVARO

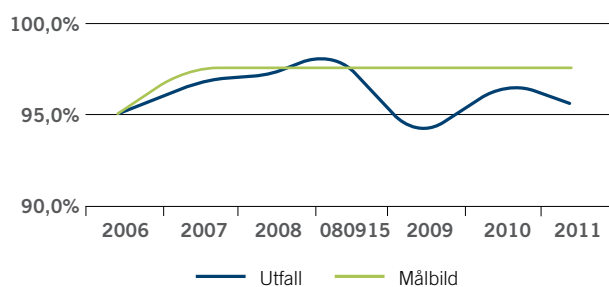
Under 2011 låg sjukfrånvaron i genomsnitt på 3,7 %. Det är en minskning jämfört med 2010 (4,7 %). Det är främst den långa frånvaron som minskat, men även den korta och medellånga har minskat något jämfört med året innan.

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 för 2011 blev 0 TKR, och framgår vidare av resultaträkning och noter, samt under rubriken ekonomi.

Uthyrningsgrad 2006-2011



EKONOMI

De ekonomiska uppgifterna i tabellen nedan avser kärnverksamheten (exklusive hyresintäkter på kommunägda fastigheter) förutom raderna markerade med * (Balansomslutning, Soliditet, Avkastning på totalt kapital, Avkastning på eget kapital samt Räntetäckningsgraden) som avser alla verksamheter.

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev -2 376 Tkr (- 7 042 Tkr). Det operativa resultatet blev - 92 Tkr, vilket tillsammans med den budgeterade rivningskostnaden gav - 492 Tkr. Till det kommer den av styrelsen i november beslutade rivningen av en byggnad, vilket ledde till en nedskrivning av hela värdet till noll, - 1 884 Tkr.

Den snörika inledningen av året förorsakade ökade kostnader i form av direkta snöröjningskostnader och kostnader för reparationer av följdskador på tak mm. Bolaget drabbades även under året av ett flertal bränder. Dessa merkostnader uppvägdes av att andra halvan av året var det varmare än normalt och att årets finanskostnader understeg vad som budgeterats.

Årsomsättningen är 289 828 Tkr (275 410 Tkr). Driftnetto är 70 505 Tkr (66 927 Tkr) och motsvarar 7,6 % (7,2 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 25 % (27 %).

Sandvikenhus har under året investerat 79 349 Tkr (75 218 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Under året har bolaget lånat upp totalt 50 000 Tkr från Sandvikens kommun. Företaget har erhållit räntebidrag med 82 Tkr (213 Tkr).

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 37 263 Tkr (32 929 Tkr).

KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat för den kommunaltekniska verksamheten är på 0 Tkr (0 Tkr). Kommunuppdragets resultat blev ursprungligen -1 191 Tkr men resultatet har reducerats till

Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2007-2011 (nyckeltalsdefinitioner och värderingsprincipen för fastigheter se not 1)

	2007	2008	2009	2010	2011
Nettoomsättning	246 776	257 606	272 005	275 410	289 828
Resultat efter finansiella poster	16	2 392	1 394	-7 042	-2 376
Balansomslutning*	1 046 925	1 113 425	1 167 321	1 175 133	1 233 189
Soliditet %*	31	29	28	27	25
Avkastning på totalt kapital %*	2,3	2,8	1,9	1,5	2,2
Avkastning på eget kapital %*	0	1	0,4	neg	neg
Räntetäckningsgrad*	0,93	0,97	1,27	1,00	0,98
Driftnetto	59 075	65 231	66 720	66 927	70 505
Uthyrningsgrad %	96,2	96,7	94,1	96,0	95,4
Nettoomsättning kronor per kvm	746	821	865	888	924
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	6,9	7,1	6,9	7,2	7,6

noll då Sandvikens kommun beviljat kostnadstäckning för de extraordinära kostnader som uppdraget under inledningen av året hade för snöröjning. De egentliga merkostnaderna var betydligt högre än vad resultatet utvisar, men genom att dra ner på andra kostnader så har underskottet begränsats. I övrigt har budgeten följts väl.

Årsomsättningen på 160 465 Tkr (138 491 Tkr) består dels av omsättning för drift på 99 268 Tkr och dels av omsättning för investeringsprojekt på 61 197 Tkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sandvikenhus har under en rad år ställt om och anpassat verksamheten till marknadsläget. Det har inneburit både rivningar och nyproduktioner, även omstrukturering av kostnadsmassor och anpassning av personalstyrkan.

FINANSIELL SITUATION

Bolaget går in i 2012 med en från 2006 års bokslut i det närmaste fördubblad underhållsbudget som ligger väl över riksgenomsnittet. Driftkostnaderna och hyresnivån ligger under snittet i landet.

Det är lagstiftat om att verksamheten ska drivas på affärs-mässiga principer och det är även en förutsättning för att Sandvikenhus ska klara av att hantera den upplupna underhållsskulden i form av stora bestånd byggda på 60- och 70-talet. På grund av detta kommer företaget under de närmaste tio åren att vara belastat med förhöjda underhållskostnader.

KUNDER OCH BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR

Fokus 2012 är kundvärde och boendeinflytande. Bolaget kommer att stärka sin position som en attraktiv hyresvärd och samarbetspartner. Ägandeskapet över boendeinflytande ska vara tydligt uttalat och kommunicerat.

Den åldrande befolkningen ställer krav på tillgänglighet och ett utvecklat boende. Sandvikenhus planerar alla projekt utifrån dessa förutsättningar och möjliggör generationsväxling.

Den mest betydelsefulla faktorn för Sandvikenhus långsiktiga utveckling är folkmängdens förändring och sammansättning inom kommunen. Under förutsättning att befolk-

ningstillväxten fortsätter och att efterfrågan på ett attraktivt boende är fortsatt starkt har Sandvikenhus för avsikt att tillföra cirka 30 nya hyresrätter per år i Sandviken.

AVSLUTNINGSVIS

Många olika faktorer påverkar hur framtiden ser ut för Sandvikenhus. Bolaget har en god beredskap för att vidta åtgärder för att möta dessa faktorer och kan göra det med god balans i företagets ekonomi. Bedömningen är dock att utrymmet för positiv resultatutveckling är begränsat.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	-3 135 871,59
Totalt kronor	-3 135 871,59

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet -3 135 871,59 kr avräknas mot reservfonden. Kvarstående reservfond uppgår därefter till 268 010 591,73 kr.



Resultaträkning

(BELOPP I TKR)	Not	2011 Jan-Dec	2010 Jan-Dec
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	1,3		
Hysesintäkter	2	275 326	263 619
Övriga förvaltningsintäkter		14 502	11 791
Kommunalteknisk verksamhet		99 268	98 537
Kommun investeringar		61 197	39 954
Summa Intäkter		450 293	413 901
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader			
Material		-9 621	-9 245
Tjänster		-88 328	-76 873
Taxebundna kostnader		-59 752	-53 274
Uppvärmning		-62 374	-73 015
Arrenden		-479	-531
Fastighetsskatt		-5 399	-5 338
Övriga externa kostnader		-28 293	-30 027
Kommun investeringar		-61 197	-39 954
Personalkostnader	6-8	-67 536	-65 357
Av- och nedskrivningar	9	-38 353	-35 509
Jämförelsestörande poster	5	-2 165	-7 102
Summa Kostnader		-423 498	-396 226
Rörelseresultat	4,10-11	26 795	17 675
Resultat från andel i Knuten		0	0
Övr ränteint och liknande res poster	12	815	596
Räntebidrag		82	213
Räntekostnader	13	-30 068	-25 526
Summa Finansposter		-29 171	-24 717
Resultat efter finansposter		-2 376	-7 042
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt		-760	-116
Årets resultat		-3 136	-7 158

Balansräkning

(BELOPP I TKR)	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	14:1, 15	1 008 853	934 747
Inventarier	14:2	33 093	29 878
Pågående ny- och ombyggnad		53 397	91 607
		1 095 343	1 056 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	49 570	29 957
Fordringar hos koncernföretag		9 888	6 175
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233
Andra långsiktiga fordringar		398	436
		60 088	36 802
Summa anläggningstillgångar		1 155 431	1 093 033
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.		253	799
Hyses- och kundfordringar		3 102	2 937
Fordringar hos koncernföretag		769	700
Fordringar hos kommun		30 111	28 052
Övriga fordringar		5 533	1 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 373	2 313
Kassa och bank		33 617	45 790
Summa omsättningstillgångar		77 758	82 100
SUMMA TILLGÅNGAR		1 233 189	1 175 133

Balansräkning

(BELOPP I TKR)	Not	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		45 000	45 000
Reservfond inkl. konsolideringsfond		271 146	273 535
		316 146	318 535
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		0	4 769
Årets resultat		-3 136	-7 158
		-3 136	-2 388
Summa eget kapital		313 011	316 146
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		1 214	1 160
Långfristiga skulder	19-20		
Skulder till kreditinstitut		746 000	746 000
Skulder till kommun		50 000	
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 617	29 799
Skulder till koncernföretag		39 548	30 402
Skulder till kommun		8 268	7 184
Skatteskulder		484	1 827
Övriga kortfristiga skulder		10 071	14 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	26 977	28 512
		122 964	111 827
Summa skulder		920 178	858 987
SUMMA EGETKAPITAL OCH SKULDER		1 233 189	1 175 133
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensåtagande Fastigo		838	847

Kassaflödesanalys

(BELOPP I TKR)	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-3 136	-7 158
Av-och nedskrivningar som belastat resultatet	38 353	35 509
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 544	4 457
Resultatandel Knuten	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 761	32 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	545	67
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 375	9 313
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	11 138	-4 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 070	37 549
Investeringsverksamheten		
Utbet. för förvärv av fastigheter	-70 041	-69 290
Utbet. för förvärv av inventarier	-9 308	-5 989
Sålda materiella anläggningstillgångar	340	11 354
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-23 287	-846
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 296	-64 770
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	50 000	58 000
Återbetalning av lån	0	-38 000
Förändring pensionsavsättning	54	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 054	19 610
Årets kassaflöde	-12 173	-7 612
Likvida medel vid årets början	45 790	53 401
Likvida medel vid årets slut	33 617	45 790
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:		
Betalda räntor		
Erhållen ränta	815	596
Erhållet räntebidrag	82	213
Erlagd ränta	-30 068	-25 526
Likvida medel		
Kassa och bank	33 617	45 790

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFN:s allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp redovisas i Tkr, där ej annat anges.

Fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Skulderna är bokförda till nominella belopp.

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.

Under 2010 gjordes en värdering av beståndet där nyttovärden per 2009-12-31 beräknades för samtliga fastigheter. Under 2011 har vi gjort en nedskrivning på -1 884 Tkr, på Tallbacksvägen 21 som är en del av Mandolinen 2.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod, varvid följande procentsatser använts:

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

Inkomstskatter

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

Leasing

Samtliga leasingavtal oavsett om det är operationella eller finansiella redovisas som hyresavtal. Leasingavgiften kostnadsbelastas över leasingperioden.

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

From 2011 är driftsnetto, hyresintäkterna och kärnverksamhetens övriga förvaltningsintäkter i not 3 minskat med summa DoU (Drift och Underhåll) i not 4.

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 fördelade på områden, typer av hyresobjekt och outhyr

	Bostäder 2011	Bostäder 2010	Lokaler 2011	Lokaler 2010	Övrigt 2011	Övrigt 2010	Totalt 2011	Totalt 2010
Hyresintäkter								
Södra Björksåtra	41 750	40 466	5 617	5 444	1 216	1 184	48 583	47 094
Norra Björksåtra	27 346	28 229	6 454	6 356	871	905	34 671	35 490
Vallhov	13 040	12 689	573	555	380	370	13 992	13 614
Norrsåtra	43 394	42 230	4 274	3 682	1 432	1 395	49 101	47 307
Bruket	49 198	47 890	3 113	2 971	1 604	1 561	53 915	52 422
Centrum	51 237	46 065	8 342	7 570	1 648	1 536	61 227	55 171
Storvik	13 657	13 283	1 577	1 540	285	275	15 519	15 098
Järbo	6 749	6 577	671	589	196	189	7 616	7 355
Kungsgården	3 098	3 021	321	313	91	88	3 510	3 422
Åshammar	0	1 862	0	269	0	53	0	2 184
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	5 917	5 752	131	128	128	125	6 177	6 005
Summa hyresintäkter	255 384	248 064	31 073	29 417	7 851	7 681	294 308	285 162
Avgår outhyr								
Södra Björksåtra	-1 769	-2 536	-374	-373	-72	-98	-2 214	-3 007
Norra Björksåtra	-1 651	-3 012	-599	-578	-85	-134	-2 335	-3 724
Vallhov	-530	-697	-18	-21	-27	-33	-575	-751
Norrsåtra	-2 987	-2 897	-760	-889	-126	-126	-3 873	-3 912
Bruket	-1 467	-2 181	-424	-484	-74	-103	-1 965	-2 768
Centrum	-2 624	-1 545	-757	-537	-122	-105	-3 502	-2 187
Storvik	-138	-464	-144	-155	-12	-21	-294	-640
Järbo	-113	-88	-65	-64	-11	-9	-189	-161
Kungsgården	-31	-46	-243	-156	-5	-6	-280	-208
Åshammar	0	-232	0	-57	0	-11	0	-300
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	-246	-398	-62	-34	-6	-11	-313	-443
Summa avgår	-11 556	-14 096	-3 445	-3 348	-540	-657	-15 540	-18 101
Underhållsrabatter							-2 353	-2 167
Övriga rabatter							-1 089	-1 275
Totalt	243 829	233 968	27 629	26 069	7 311	7 024	275 326	263 619
Hyresintäkter enligt resultaträkningen							275 326	263 619

Not 3 Nettoomsättning	2011	2010
Hysesintäkter	275 326	263 619
Kärnverksamhetens övr förvaltningsint	5 340	4 690
Övriga förvaltningsintäkter	8 045	5 984
Hysesintäkter kommunägda fastigheter	1 117	1 117
Kommunalteknisk verksamhet	99 268	98 537
Kommuninvesteringar	61 197	39 954
Summa nettoomsättning	450 293	413 901

Not 4 Drift- och underhållskostnader inkl interna kostnader

	2011 Totalt	Varav Sandvikenhus	Varav kommunal- teknisk verksamhet	2010 Totalt	Varav Sandvikenhus	Varav kommunal- teknisk verksamhet
Fastighetsskötsel	56 854	28 557	28 297	53 791	27 014	26 777
Reparationer	35 727	21 873	13 854	28 398	17 660	10 738
Taxebundna kostnader	50 922	28 246	22 676	44 459	25 039	19 420
Uppvärmning	62 374	39 900	22 475	73 015	45 151	27 864
Sophämtning	8 830	6 813	2 017	8 814	6 815	1 999
Lokal administration	6 576	4 121	2 455	5 617	3 898	1 719
Övriga driftskostnader	5 827	4 933	894	13 392	11 533	1 859
Underhåll i lägenheter	21 110	20 912	198	19 269	19 193	76
Underhåll övrigt	38 233	35 901	2 332	37 726	34 133	3 593
Administration & Försäljning	23 657	18 907	4 750	22 194	16 929	5 265
Summor	310 110	210 161	99 949	306 674	207 365	99 310

Not 5 Specifikation av jämförelsestörande poster

	2011	2010
Försäljning övr anl.tillg resultat	340	60
Försäljning fastigheter	0	2 956
Avgångskostnader	-252	-352
Nedskrivning fastighet	-1 884	-4 000
Rivningskostnader	-368	-5 766
Summor	-2 165	-7 102

Not 6 Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2011 Antal anställda	2011 Varav män	2011 Varav kvinnor	2010 Antal anställda	2010 Varav män	2010 Varav kvinnor
Kärnverksamheten	90	57%	33%	91	66%	25%
Kommunalteknisk verksamhet	41	31%	10%	37	24%	13%
Totalt	131	88%	43%	128	89%	39%

Medelålder	Totalt	Varav män	Varav kvinnor
År 2011	49 år	49 år	48 år
År 2010	48 år	48 år	48 år

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	5	4	9	7	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	4	2	5	5	0

Sjukfrånvaro	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
Kvinnor	82 653	2 942	506	4%
Män	173 568	6 421	1 435	4%
Totalt	256 221	9 363	1 941	4%
Varav långtidsfrånvaro minst 60 dagar	Sjukdom totalt sjukfrånvaro (timmar)	Sjuktimmar långtidsfrånvaro	Sjukdagar långtidsfrånvaro	Procent
Totalt	9 363	4 020	1 074	43%

Total sjukfrånvaro per åldersgrupp	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
00 - 29	17 543	584	81	3%
30 - 49	128 311	4 394	942	3%
50 - 99	110 367	4 385	918	4%

Not 7 Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2011	2011	2010	2010
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sandvikenhus AB	1 452	41 710	1 293	40 604

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader samt pensionskostnader m.m.

	2011	2011	2010	2010
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Sandvikenhus AB	43 162	17 602 (3 099)	41 897	15 691 (1 901)

Av pensionskostnaderna faller på styrelse och VD 548 Tkr (förra året 442). VD är enligt trygghetsavtal garanterad en tjänstemanna anställning inom Sandvikens kommun. Bolaget har åtagit sig att betala eventuella merkostnader i lön vid tillämpningen av detta avtal. Årets speciella pensionskostnader förenat med förtida pensionsavgångar är redovisade under jämförelsestörande poster i not 5 till beloppet 252 Tkr.

Not 9 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2011	2010
Byggnader	-29 258	-27 752
Markanläggningar	-3 002	-2 644
Inventarier	-3 140	-2 297
Fastighetsinventarier	-2 953	-2 816
Summor	-38 353	-35 509

Not 10 Koncerninterna poster

	2011	2011	2010	2010
	Försäljning	Inköp	Försäljning	Inköp
Sandviken Kommun	193 929	8 645	167 549	6 290
Sandviken Energi AB	1 210	48 675	1 643	56 509
Sandviken Energi Elnät AB	9	7 569	9	7 906
Sandviken Energi Vatten AB	91	19 017	42	14 851
Övriga	787	10 346	898	10 499
Knuten HB	0	236	0	43
Summor	196 027	94 488	170 141	96 098

Not 11 Revisionsersättningar

	2011	2011	2010	2010
Revisionsersättningar	Totalt	Varav revision	Totalt	Varav revision
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	591	40	149	40
Lekmannarevision	12	12	12	12
Summor	603	52	161	52

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter från bank	293	78
Ränteintäkter inkasso	335	386
Ränteintäkter skattefria	12	2
Ränteintäkter övrigt	175	130
Summor	815	596
Varav		
Ränta koncernkonto	293	78
Ränta fordran koncern	135	58
Ränta fjärrvärmelån	34	39
Summor	462	175

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	-29 804	-25 280
Räntekostnader leverantörsskulder	-2	-1
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	-262	-245
Summor	-30 068	-25 526

Not 14 Anläggningsnot för inventarier**Tabell 14:1 Anläggningsnot för byggnad, mark**

	2011	2010
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 682	1 298 811
Nyanskaffningar under året	108 250	9 825
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	0	-18 954
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 397 932	1 289 682
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader	-333 419	-310 165
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggn.	0	5 543
Årets avskrivningar enligt plan	-30 661	-28 797
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-364 080	-333 419
Ingående ackumulerade uppskrivningar	25 624	27 690
Avgår: Ack uppskrivet belopp på såld eller utrangerad uppskriven tillgång	0	-766
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar av uppskrivet belopp		
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	300
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-1 599	-1 599
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	24 025	25 624
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-47 141	-45 307
Avgår: Ack nedskrivningar på såld eller utrangerad tillgång	0	2 167
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-1 884	-4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-49 025	-47 141
Utgående bokfört värde*	1 008 853	934 747

* I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet

Tabell 14:2 Anläggningsnot för inventarier

	2011	2010
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 149	75 496
Nyanskaffningar under året	9 308	5 989
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-750	-336
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 707	81 149
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Inventarier	-51 271	-46 394
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggn.	750	235
Årets avskrivningar enligt plan	-6 093	-5 112
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 614	-51 271
Utgående bokfört värde	33 093	29 878

NOT 15 Taxeringsvärden

	2011	2010
Taxeringsvärde byggnader	1 021 565	992 560
Taxeringsvärde mark	271 528	267 540
Summor	1 293 093	1 260 100

Not 16 Uppgift om företag m.m.

Namn	Org. nr.	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapital andel andel i %	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken	13 833	0	99	99%	29 720
Sandviken Nyttfastigheter AB	556854-3010	Sandviken	19 850	-4	100	100%	19 850
Bokfört värde							49 570

Not 17 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2011	2010
Upplupna Löner	2 797	2 802
Upplupna sociala kostnader	1 701	1 888
Upplupna Räntor	3 773	3 537
Förutbetalda Hyror	18 143	17 249
Övr upplupna kostnader	563	3 036
Summa	26 977	28 512

NOT 18 Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	45 000	273 535	-2 389	316 146
Resultatdisposition enl beslut av årsstämman		-2 389	2 389	0
Årets resultat			-3 136	-3 136
Eget kapital 2011-12-31	45 000	271 146	-3 136	313 011

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

Not 19 Förfallotider för kapitalbindning 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
Skulder till kreditinstitut	0	163 000	633 000
Summa	0	163 000	633 000

Not 20 Förfallotider för räntebindning på långfristiga skulder

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	317 000	3,59%	39,82%
Upp till 2 år	0	0,00%	0,00%
Upp till 3 år	151 000	3,83%	18,97%
Upp till 4 år	55 000	3,93%	6,91%
Upp till 5 år	35 000	3,80%	4,40%
Längre än 5 år	238 000	3,28%	29,90%
Summa	796 000	3,58%	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	1 092	3	652	27	72
	KREMLAN 3	1968	20	1 265	63	899	2	1 634	15	22
	BLODRISKAN 1	1971	105	7 389	70	932	2	853	60	64
	BLODRISKAN 2	1971	90	6 295	70	934	1	82	18	83
	BLODRISKAN 3	1972	113	7 887	70	937	2	407	54	47
	KALVLYCKAN 1	46,70	20	1 040	52	911				15
	JÄRVEN 2		1961	36	2 306	64	857	1	54	14
	GLIMMERN 1	1977	37	3 785	102	614				
	GRANITEN 1	1977	50	5 140	103	612	1	32		
	KVARTSEN 1	1977	36	3 557	99	619				
Björksåtra norra	HATTMURKLAN 1	67,68	105	7 177	68	858	3	262	24	75
	HATTMURKLAN 2	1968	103	7 081	69	857			46	27
	RÖKSVAMPEN 2	1969							17	
	RÖKSVAMPEN 3	1970	75	4 861	65	855	1	88	22	80
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	120	8 578	71	907	1	82	48	144
	BLÄCKSVAMPEN 2	1971	12	877	73	830				
	SÅTRA 37:1	1966	22	1 258	57	903			12	
	CHAMPINJONEN 1	1970					7	2 737		
Vallhov	SÄTERJÄNTAN 1	1982	127	10 515	83	904	3	554	45	87
	GRÄDDMJÖLKEN 2	1977	8	580	72	754				
	SURMJÖLKEN 2,3	1978	16	1 159	72	759				
	RÅMJÖLKEN 1	1978	36	3 341	93	692	1	24		13
	GETMJÖLKEN 2	1978	8	580	72	753				
Norråtra	MANDOLINEN 3,4	1965	180	11 863	66	907	5	305	109	53
	MANDOLINEN 2	1965	143	9 758	68	783	6	318	25	145
	MANDOLINEN 1	1965	107	8 149	76	844	5	387	35	153
	FLYGELN 1	1965							46	71
	SPINETTEN 1 & 2	1965					1	216		
	KÖRKARLEN 1	1963	192	11 735	61	931	4	140	50	101
	MASKINISTEN 34	1963	66	4 908	74	908	3	404	26	32
Bruket	BRUKET 1	1974	293	18 242	62	972	9	452	77	128
	BRUKET 3	1975	128	8 169	64	968	5	221	58	133
	BRUKET 4	1976	88	6 163	70	949	3	180		1
	BRUKET 5	1979							29	45
	BRUKET 6	1978	119	8 470	71	945	8	458	57	97
	BRUKET 7	1929	111	7 779	70	952	4	212	16	25
	BRUKET 7	1978	19	1 374	72	871				
	MONTÖREN 1, NÖJET 11	1929	24	1 489	62	1 048	1	171	7	
	NÖJET 6	1929	16	649	41	1 039				
Centrum	DALSLÄNNINGEN 8	1966	123	9 763	79	904	5	348	14	102
	VÄRMLÄNNINGEN 7	1982	36	1 240	34	1 102			16	
	DALKARLEN 10	2008	26	1 961	75	1 211				
	DALKARLEN 11	2008	90	5 919	66	1 287			60	20
	SLÄGGSMEDEN 1	1971	19	775	41	1 054	8	2 026	42	2
	BULTEN 2	1967	24	822	34	1 100			8	
	BULTEN 4	1917	12	319	27	1 283				
	KNIPPSMEDEN 2	1920	10	319	32	1 296				
	KNIPPSMEDEN 4	1921	3	360	120	763				
	MALMROSTEN 2	1949	16	1 332	83	871				2
	BLOCKET 2	1949	24	1 596	67	911				
	VERKMÄSTAREN 1	1929	16	1 811	113	795			6	8
	KLENSMEDEN 1	1929	23	1 834	80	765				
	KNIPPSMEDEN 2	1929	6	417	69	735				
	MALMROSTEN 2	1929	6	540	90	636				
	HJULRINGEN 1	29,47	17	1 639	96	745				
	BLOCKET 2	1975	11	1 077	98	745	2	108	10	
	STORHAMMAREN 1	1929	8	487	61	927			6	
	STORHAMMAREN 2	1929	4	436	109	753				
	TAPETSERAREN 2	1981	20	1 268	63	1 093	3	2 907	41	
	SNICKAREN 13	1991	33	2 369	72	1 167			25	
SNICKAREN 6	1989	1	108	108	495					

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	1 039	5	879	3	
	SLAKTAREN 1	1961	30	1 183	39	1 029				
	SLAKTAREN 14	1972	54	2 885	53	985				
	DALBACKEN 32	1991	28	1 927	69	1 190	1	39		14
	GYMNASTEN 7	1991	24	1 440	60	1 205	1	30		11
	SANDERVRETEN 1	1948	101	6 009	59	1 051	3	138	18	72
	PENSIONÄREN 1	1964	55	1 896	34	1 015	1	75		14
	TJÄDERN 20	1944	23	592	26	1 063	2	170		
Storvik	SILVERKÄLLAN 2	1979	24	1 722	72	888	1	32		
	KÖPMAN 11, VETERINÄREN 1	1971	32	2 035	64	905	3	138	5	1
	JÄRPEN 9	1965	42	2 408	57	884	2	50	16	4
	JÄDERBO 6, ANNEBERG 9	1970	30	1 637	55	898			10	
	FJÄLLRÄVEN 1, KRÖKEN 9	1967	24	1 746	73	849	1	88	21	
	KRÖKEN 8	1966	12	954	80	842	1	88	8	
	ÅSTRANDEN 10	1969	36	2 708	75	847	2	138	10	10
Järbo	JÄRBO 54:3	1956	8	479	60	917	3	220		1
	JÄRBO 54:43	1960	3	200	67	872				1
	JÄRBO 54:40	1978	20	1 492	75	884	2	251	16	1
	JÄRBO 54:2, :44	1953	12	578	48	877	1	125		
	JÄRBO 54:44	1960	4	287	72	833	2	49	1	4
	JÄRBO 54:39	1966	12	689	57	891	1	32	4	
	JÄRBO 56:2, JÄRBO 56:3	58,64	35	1 997	57	884	1	126	17	
	JÄRBO 16:10	1992	16	861	54	1 248				
JÄRBO 16:93,16:94	1967	28	1 018	36	931				1	
Kungs- gården	ÅSEN 46:1	1962	21	1 014	48	903			5	
	ÅSEN 49:1	1965	42	2 660	63	872	3	376		32
Årsunda	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:101	1969	16	619	39	845			3	
	SÖRBY 13:1	1991					1	47	1	
	SÖRBY 5:85	1979	24	1 722	72	776	1	31		
	SÖRBY 5:71	1975	5	227	45	772				
	SÖRBY 15:1, 6:10	59,91	52	3 032	58	1 037			8	22
	Totalt		4 072	272 918	67	917	138	19 430	1 338	2 053
Speciallägenheter	KANTARELLEN 3	2009	6	276	46	2 068	2	343		
	KREMLAN 2	68,93	104	3 757	36	1 545	5	674		
	RÖKSVAMPEN 2	1969	22	1 053	48	1 073	1	192		
	RÖKSVAMPEN 1	1970					5	339		
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	1	75	75	1 072				
	BLÄCKSVAMPEN 2	1971	54	1 400	26	2 109	6	3 175	23	30
	MANDOLINEN 2	1965	1	74	74	1 086				
	MANDOLINEN 1	1965	79	2 754	35	1 537	3	701		
	FLYGELN 2	2011	6	300	50	2 225	2	310		
	BRUKET 5	1979	22	1 284	58	1 049	1	543		
	DALKARLEN 15						1	97		
	STORHAMMAREN 3	1989					1	357		
	ULRICK 5	2009	6	276	46	2 068	2	307		
	BERGLUND 1	1994	20	836	42	1 288				
	BERGLUND 2	1992	24	1 291	54	1 208				
	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:99	1992	16	861	54	1 208				
Totalt		361	14 236	644	1 483	29	7 038	23	30	
Summa totalt		4 433	287 154	65	945	167	26 468	1 361	2 083	
							313 623			

**Resultat- och balansräkning ska fastställas
på ordinarie årsstämma. Sandviken den 1 mars 2012**


Håkan Bengtsson
Ordförande


Lena Aman
Vice ordförande


Nils-Erik Svensson


Ann-Christine Lüdke


Christer Olofsson


Mats Johansson


Örjan Norrgren


Carla Sundström


Helena Näslund


Patrick Skoglund
VD

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning 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 som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sandviken den 4 maj 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Pär Månsson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Lena Åman
Vice ordförande



Carla Sundström
Ledamot



Mats Johansson
Personalrepresentant



Nils-Erik Svensson
Ledamot



Håkan Bengtsson
Ordförande



Ann-Christine Lüdke
Ledamot



Christer Olofsson
Personalrepresentant



Helena Näslund
Ledamot

Ledningsgrupp



Patrick Skoglund
VD



Jenny Glumoff
Kommunikations- och
marknadschef



Johan Persson
Administrativ chef



Jens Björklund,
Affärsområdeschef
Bostäder



Katrin Carlsson
Affärsområdeschef
Bygg och teknik



Anders Ellström
Affärsområdeschef
Lokaler

Sätragatan 66
Box 3045
811 03 Sandviken
026-24 22 00
info@sandvikenhus.se
www.sandvikenhus.se

