



Årsredovisning 2012



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	6
Samhället	7
Ekonomi	8
Förvaltningsberättelse	11
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19

VD-kommentarer 2012



Året 2012 har varit lyckosamt. Det stora omställningsarbete bolaget genomfört under de senaste åren har gett tydliga effekter som gör att de välbehövliga rust- och ombyggnadsprojekten kan genomföras.

Vi har under året lagt grunden för det långsiktiga arbetet med boendeinflytande. Vi genomför en i grunden förändrad dialog med våra hyresgäster som ger en direkt delaktighet och inflytande över boendesituationen.

Vår verksamhet har positionerats för en fortsatt utveckling av hyresrätten i Sandviken och bolaget har genomfört en stor medborgarenkät kring boendepreferenser under året. Enkäten visar ett tydligt behov av centralt, billigt, modernt boende i två till tre rum och kök samt enplansboende i grönområden.

Den affärsplan för 2012 som bolaget fastställde i slutet av 2011 har gett tydlighet och inriktning åt verksamheten. Den har uppskattats internt som en kompass men också gentemot omvärlden har tydligheten ökat genom tillämpningen.

Stora delar av affärsplanen är genomförd och en ny kommer att antas för 2013.

Sandvikenhus verksamhet är stor och berör många. Inte bara hyresgäster är beroende av att vi sköter verksamheten på ett bra sätt utan som stor beställare av varor och tjänster påverkar vi en stor marknad. Ett viktigt arbete för oss är att hela tiden utveckla samarbetet med våra leverantörer och underlätta konkurrensen på marknaden. Det gör vi genom en utvecklad upphandlingsprocess och genom de nätverk vi skapar och deltar i.

Arbetsituationen och arbetslöshetssituationen i Sandvikens kommun berör Sandvikenhus i högsta grad. Samtliga fastigheter som inte hör till kärnverksamheten har placerats i det dotterbolag som bilda-

des 2012. Det är fastigheter för både kommunal och kommersiell verksamhet. Arbetet med att utveckla verksamheten i dotterbolaget har påbörjats under året. Affärsmässighet tillsammans med öppenhet och samarbete styr verksamheten. Bolaget verkar på en öppen marknad och kommer att söka lösningar för att skapa tillväxt och ge förutsättningar för ökat antal arbetstillfällen i kommunen.

Som alla verksamheter är Sandvikenhus beroende av tydliga mål. Företagets mål är att på affärsmässiga grunder tillhandahålla attraktiva bostäder och bostadsområden och att bidra till att utveckla Sandvikens kommun.

Sandvikenhus har ställt om bolaget för att uppfylla den nya lagstiftning som avser allmännyttan i Sverige och det avkastningskrav som kommer att ställas på bolaget av ägaren. Avkastning på bolaget ska ligga i nivå med andra aktörer på den lokala marknaden på vilket bolaget verkar. Budgeten för 2013 medger ett avkastningskrav enligt den principen och är väl uppbyggd på affärsmässighet. Utvecklingen av affärsmässigheten i bolaget kommer att fortsätta med målsättningen att hyresnivåerna inte ska öka med mer än de generella kostnadsökningarna.

Det är ett omfattande arbete som utförts under 2012 och jag vill tacka alla medarbetare för en mycket god insats! Bra personal är en avgörande framgångsfaktor för att lyckas vara ett långsiktigt hem för alla, ett tryggare hem!

Sandviken i januari 2013

Patrick Skoglund, verkställande direktör

Kunden



KUNDEN I CENTRUM

Sedan 2007 har ett genomgripande arbete kring budgetansvar, kostnadsstruktur och kostnadsnivåer genomförts. Under 2012 tog företaget sålunda steget att påbörja arbetet med fokusområdet kundvärdet, ”kunden i centrum”. Arbetet med kunden i centrum innehåller ett antal olika delar:

Inifrån-och-ut-perspektiv

Arbetet med kundfokus startar genom att vi arbetar inifrån organisationen med ett tydligt kundperspektiv. Allt externt arbete med kund har sin början i det interna arbetet. Alla medarbetare ska veta hur Sandvikenhus syn på kundvärdet ser ut och varför. Konkret innebär det att vi jobbar kommunikativt, nätverkande och team- och projektorienterat. Värdet för kunden ökas bland annat genom fokus på boendeinflytande med hjälp av en utvecklad husvårdsroll. Husvårdarnas engagemang blir centralt. Vi tog under 2012 fram en serviceguide som ska hjälpa medarbetarna att bemöta kunder på bästa möjliga sätt via praktisk handledning. Vi ska säkerställa att alla medarbetare har kännedom om serviceguiden och att den följs. Vi har sjösatt en årlig medarbetardag som ska ge alla medarbetare en extra energikick och skapa delaktighet.

Kundcenter

Under 2012 påbörjades 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.

Utökad kunddialog

Kunddialogen ska utökas, med fokus på bemötande (via kundcentret), telefonservice, strategisk närvaro på sociala medier och en webbplats med användarfokus. Detta är möjligt genom att vi 2012 anställde ytterligare en medarbetare i kundcentret samt att vi under två års tid, 2012-2014, utvecklar sandvikenhus.se med hjälp av en projektanställd webbkommunikatör.

Boendeinflytande och boinflytandefond

2012 påbörjade bolaget ett aktivt arbete med boendeinflytande. En projektanställd verksamhetsutvecklare har

i uppdrag att ta fram en metodik och ett system för hur boendeinflytandearbetet ska fungera i praktiken. I detta ligger såväl administration som utveckling, samt att kunna mäta och följa upp satsningen. I ett första steg kommer en undersökning av hur hyresgästerna vill arbeta med frågorna att genomföras, via Hyresgästbarometern 2013. Boendeinflytande syftar till att underlätta för och uppmuntra de boende till att engagera sig i sitt område.

Ett konkret sätt att visa hur vi kommer att förvalta områdena genom att lyssna på de boendes önskemål, är genom en boendeinflytandefond. Varje bostadsområde kan årligen 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.

BO-SKOLA

Sandvikenhus arrangerar en bo-skola med syftet att utbilda hyresgäster i hur man hanterar ex 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 i samarbete med ABF och Hyresgästföreningen. Varje cirkel avslutas med en social träff för att grannar ska lära känna varandra bättre. Bo-skolan ingår i SFI-undervisningen samt finns på LOK-centret.

IT OCH INFRASTRUKTUR

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

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 även under 2012.

UTHYRINGSGRAD

Diagrammet till höger visar den totala uthyrningsgraden i lägenhetsbeståndet som vid utgången av 2012 uppgår till 95,9 %. 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 %.

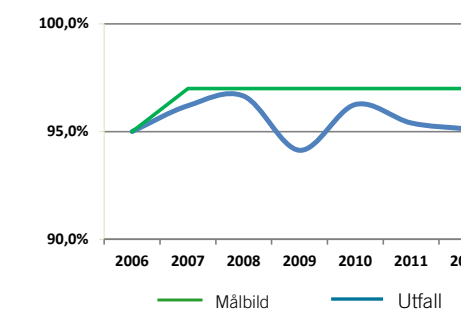
Ett visst antal lägenheter är inte tillgängliga för uthyrning. Det kan bero på renovering, ombyggnation etc. Om man beräknar uthyrningsgraden utifrån det antal lägenheter som är tillgängliga för uthyrning, blir uthyrningsgraden vid årsskiftet 97,1 %.

BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING

Vid årets slut hade Sandviken en befolkning på 36 932 personer, en ökning med 74 personer jämfört med 2011. Den åldrande befolkningen ställer krav på tillgänglighet och ett utvecklat boende. Vi planerar alla projekt utifrån dessa förutsättningar och möjliggör generationsväxling. Den mest betydelsefulla faktorn för vår långsiktiga utveckling är folkmängdens förändring och sammansättning inom kommunen. Under förutsättning att befolkningstillväxten fortsätter och att efterfrågan på ett attraktivt boende är fortsatt stark har Sandvikenhus för avsikt att tillföra cirka 30 nya hyresrätter per år i Sandviken.



Uthyrningsgrad 2006-2012



MARKNAD

Den totala bostadsmarknaden i Sandviken har under en längre period varit ganska konstant. Det har inte tillförts speciellt många bostäder, varken som egna eller lägenheter. På lägenhetssidan hade det, oberoende av upplåtelseform, inte tillkommit några lägenheter på över 15 år när vi under perioden 2007-2011 byggde området Kanalgränd som tillförde 116 nya lägenheter.

Under 2012 påbörjade Sandvikenhus en stor ombyggnation av Barrsättragatan 31, som kommer att tillföra 30 lägenheter samt förse beståndet med 60 lägenheter med nyproduktionsstandard. Företaget genomförde under 2012 en boendeundersökning som visar att det finns behov av att tillföra lägenheter centralt.



Medarbetaren

Friskvården uppmuntras på företaget. Alla har möjlighet att ta en friskvårdstimme per vecka under arbetstid. Under 2012 infördes 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.

I oktober 2012 anordnade Sandvikenhus för tredje året en medarbetardag. Medarbetardagen ska vara en ärligen 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 2012 var kommunikation och en mycket uppskattad föredragshållare var Ing-Marie Persson från Furuviiksparken, som föreläste om "kommunikation utan ord".

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

Sjukfrånvaron har under tidigare år sjunkit och den positiva trenden har fortsatt, med sjukskrivningstalet 3,7 % för år 2012. Speciellt glädjande är att den långa sjukfrånvaron minskat men även den korta respektive medellånga.



Samhället

MILJÖARBETET PÅ SANDVIKENHUS

Sandvikenhus ligger bra i fas med Skåneinitiativets mål/ kurva för att nå målet på 20 % till år 2016 och arbetet med de mål som satts upp i miljögruppen fortsätter. Under 2012 fortsatte samarbetet med projektutveckling Sandviken. Tre nya avloppsvärmeväxlare har driftsatts och är uppkopplade mot internet vilket gör att besparingen kan läsas av direkt på skärmarna.

Arbetet med att gå igenom alla lägenheter på Nya Bruket där fönster kontrolleras och justeras påbörjades. Arbetet omfattar ungefär 790 lägenheter och 29 lokaler. Besparingspotentialen är 3-4 %. I Järbo har modern ledbelysning ersatt den gamla. Furuvägen i Storvik har byggts om, modern FTX-ventilation har monterats och vindarna har tilläggsisolerats.

Fem fastigheter har kopplats mot överordnade system för optimal drift i det dagliga arbetet med minskad förbrukning som ett resultat.

I samband med vattenbesparande åtgärder så besiktades och byttes saknade och defekta artiklar i alla lägenheter. Besparingspotentialen för denna åtgärd är en minskning med 8-9 % gällande vattenförbrukningen, varav 40 % av detta är varmvatten.

Ytterligare 15 st klimatavläsare för prognosstyrning har köpts in.



Optimeringsavtalet för energibesparing gällande del av Bruket 1 har fungerat bra och under hösten 2012 utökades uppdraget med att även omfatta Bruket 6.

BOSTADSSOCIALA PROJEKT

Under våren 2012 invigdes ett barnkulturcentrum i bostadsområdet Norrsåtra. Bland aktiviteterna finns teater, musik, bakning, pyssel, läsläsning med mera. Projektet är ett samarbete mellan Sandvikenhus, ABF och Unga Örnar och vänder sig i första hand till barn, men även vuxna är välkomna.

Under året fortsatte arbetet med ett annat bostadssocialt projekt som pågått sedan 2010, i bostadsområdet Nya Bruket. Syftet med projektet är att öka gemenskapen och stärka stoltheten hos de boende i området. Man har öppen verksamhet för barn, både på vardagar och lov samt nattvandringar, familjedagar med mera.

Projektgruppen för Nya Bruket-projektet 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.





Ekonomi

NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

I kv. Dalslänningen påbörjades under året en omfattande om- och tillbyggnad. Här skapas 30 nya lägenheter genom den påbyggnad som görs på ett av husen. Hela huset totalrenoveras och får nybyggnadsstandard. Planlösningen ändras så att badrummen kan göras större. Även de övriga två husen i kvarteret Dalslänningen genomgår fasad- och balkongrenovering, får nya tak och stamrenoveras med nytt kakel och klinkers. Ett av husen stod färdigt under hösten 2012. Hela projektet beräknas vara klart under 2014.

I bostadsområdet Björksättra avslutades i december den tredje och sista etappen av den stadsdelsförnyelse som pågått sedan 2008. Arbetet omfattar bland annat renovering av tak, fasader, badrum och installation av porttelefoner. De flesta lägenheterna i markplan har gjorts tillgängliga för exempelvis rullstolar. Tvättstugorna har renoverats och fått elektronisk bokning. Nya garage, parkeringar och lekplatser har anlagts.

I Storvik stamrenoverades Furuvägen. Köken fick nya diskbänkar, nya blandare och nytt kakel. Arbetet omfattar även byte av all el, nya kontakter och strömbrytare och installation av jordfelsbrytare. Ett nytt ventilationssystem har installerats, som tar tillvara värmen i inomhusluften.

I centrala Sandviken påbörjades en totalrenovering både ut- och invändigt av Åsgatan 5, som omfattar fyra lägenheter.

Under året utfördes stam- och badrumsrenovering i 199 lägenheter.

KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET

2001 övertog Sandvikenhus förvaltning och drift av delar av kommunens verksamhetslokaler. 2003 övertogs även driften av den största delen av det tidigare kommunala fastighetsbolaget Sandvikens Fastigheter AB:s fastighetsbestånd. Förvaltningsuppdraget har sedan utökats med kultur- och fritidsfastigheter, bland annat idrottshallar och skolor och omfattar idag ca 300 000 kvm.

Sandvikenhus har, tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag med stora bestånd byggda under 60- och 70-talen, ett eftersatt underhåll. Detta präglar starkt ekonomin, då så stora medel som möjligt måste frigöras till underhållsåtgärder. Konsekvensen av miljonprogrammen är att under samma korta tidsperiod som bestånden byggdes, måste de underhållas. Ekonomin i bolaget tillåter inte det, och det innebär att underhållsperioden blir längre. Under en lång period framöver måste de ekonomiska resurserna koncentreras och medel för underhåll och rust frigöras för detta ändamål. Sandvikenhus arbetar med att sänka driftkostnader och effektivisera organisationen för att klara av vad som brukar kallas "underhållsberget".

Genom att sänka driftkostnaderna under de senaste fem åren så har pengar frigjorts som används till underhåll av beståndet. Arbetet fortgår, och nu har snart all optimering genomförts. Via gemensamma projekt där alla kompetenser inom Sandvikenhus deltar, fångas de åtgärder som bäst utnyttjar investeringar upp. Detta gäller både nybyggnation och investeringar. I den här situationen finns det inga marginaler kvar för förändringar i omvärlden. Det kan vara något så enkelt som en ovanligt kall vinter, eller att kundunderlaget minskar. För vädret finns få förberedelser som företaget kan göra, utan situationen hanteras när den uppstår. Kundensituationen, däremot, kan påverkas. Företaget gör allt i sin strävan att vara en god och attraktiv hyresvärd, därigenom till exempel fokus på "kunden i centrum".

Inköp, upphandlingar och energibesparande åtgärder

Under 2012 var fokus inköp, och ett antal större upphandlingar av leverantörer genomfördes. Arbetet med energisparande åtgärder i det befintliga beståndet har fortgått.

Kanalgränd 2, som färdigställdes 2011, 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 tid blir åtgärderna dyrare och ger mindre effekt. Sandvikenhus har nu kommit till den nivån och därför är det viktigt att varje enskild åtgärd är väl genomtänkt.

När underhållsprojekt genomförs så är fokus sänkning av kostnader för både energi och vatten. Alla enkla och billiga åtgärder är redan genomförda, och nu är det tid för de svårare och dyrare åtgärderna. Dessa tar längre tid att rent ekonomiskt betala sig, varför resultatet av dessa inte slår igenom omedelbart.

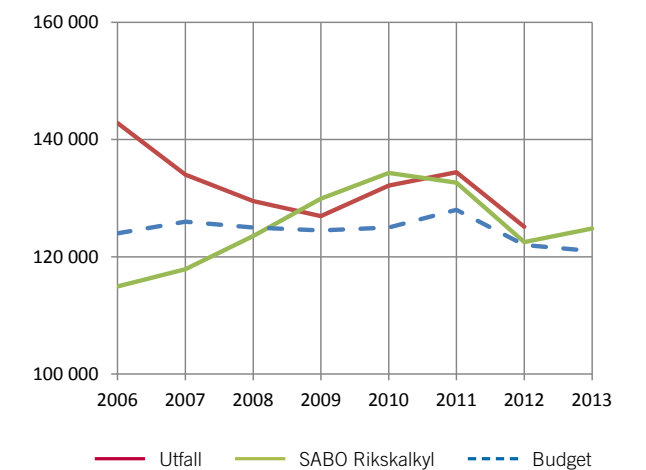
Idag är nivån nästan nådd där ekonomin är optimerad och alla resurser satsas på underhåll. Arbetet med att fortsätta sänka kostnaderna fortgår, men det stora arbetet är genomfört. Det sker även genom samlade projekt tillsammans med bla Sandviken Energi, och andra aktörer. Den kompetens som finns internt och externt ska samlas och användas för att hitta åtgärder som syftar till att sänka kostnader och energiförbrukning.

Sammantaget så är ekonomin så balanserad att större förändringar i omvärlden inte kan pareras. Väder och vind samt höjda energipriser kan inte påverkas, men kundernas förtroende arbetar företaget hårt med. Genom att vara en bra hyresvärd med bra och attraktivt boende, så kan hyresintäkterna fortfarande höjas. Målet är att ytterligare över tid sänka vakansgraden.

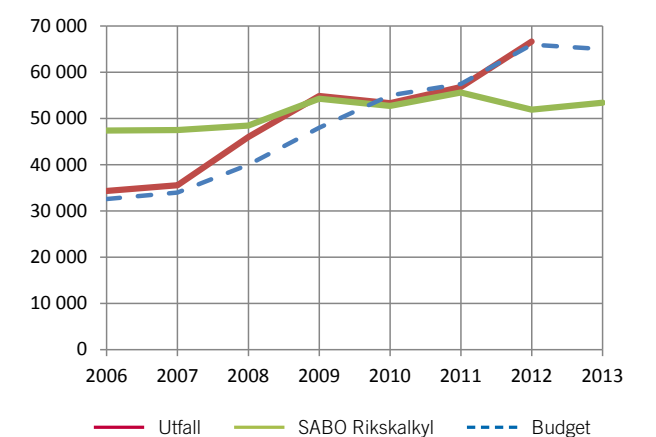
HYROR

Ett nytt ettårigt avtal har tecknats med Hyresgästföreningen Aros-Gävle inför 2013. Lägenhetshyrorna ökar med 2,5 %. Med Hyresgästföreningen Sandvikenboendet är överenskommelsen 2,7 % för 2013 och 2,7 % för 2014.

Driftkostnader



Underhåll



Sandvikenhus 50-årsjubileum

2012 fyllde företaget 50 år. Det firades med bland annat en stor fest i Stadsparken.



Melodikrysset lockade storpublik, trots tidig lördagsmorgon och regn.



På festivalområdet fanns det bland annat hoppborgar att roa sig med.



Anders Eldemann kom med Melodikrysset till Sandviken.



Förväntansfull publik framför scenen i Stadsparken.



Kvällens dragplåster var populäre Martin Stenmarck.



Sandviken Big Band släppte loss i jazziga, välkända tongångar.



Sandvikenhus bjöd sina medarbetare på en välsmakande buffé.



Är det fest ska det vara ballonger till barnen.



YouTube-fenomenet Mange Makers lockade de yngre till discobadet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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

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 7 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 är organiserat i tre affärsområden och två staber. Affärsområdena är AO Lokaler, AO Bostäder och AO Bygg & Teknik. De två staberna är Administration samt 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

Sandvikenhus har under året överlåtit alla specialfastigheter till dotterbolaget Sandviken Nyttofastigheter AB. Dessa består främst av olika typer av vårdboenden, men även mark som ej kommer att tas i anspråk för bostäder har överlåtit.

Avsikten med dotterbolaget är att tydliggöra Sandvikenhus roll som ett allmännyttigt bostadsbolag. Under 2012 hade Sandviken Nyttofastigheter sitt första egentliga verksamhetsår och resultatet framgår vidare av koncernredovisningen.

NYPRODUKTION SAMT OM- OCH TILLBYGGNAD

I kvarteret Dalslänningen som består av tre byggnader, påbörjades under året en omfattande om- och tillbyggnad. Här skapas 30 nya lägenheter genom den påbyggnad som görs på ett av husen. Hela huset totalrenoveras och får nybyggnadsstandard. Planlösningen ändras så att badrummen kan göras större.

Även de övriga två husen i kvarteret Dalslänningen genomgår fasad- och balkongrenovering, får nya tak och stamrenoveras med nytt kakel och klinkers. Ett av husen stod färdigt under hösten 2012. Hela projektet beräknas vara klart under 2014.

I bostadsområdet Björksättra avslutades i december den tredje och sista etappen av den stadsdelsförnyelse som pågått sedan 2008. Arbetet omfattar bland annat renovering av tak, fasader, badrum och installation av porttelefoner. De flesta lägenheterna i markplan har gjorts tillgängliga för exempelvis rullstolar. Tvättstugorna har renoverats och fått elektronisk bokning. Nya garage, parkeringar och lekplatser har anlagts.

I Storvik stamrenoverades Furuvägen 13, 15 och 17. Köken fick nya diskbänkar, nya blandare och nytt kakel. Arbetet omfattar även, som vid våra övriga stamrenoveringar, även byte av all el, nya kontakter och strömbrytare och installation av jordfelsbrytare. Ett nytt ventilations-system har installerats, som tar tillvara värmen i inomhus-luften.

I centrala Sandviken påbörjades en totalrenovering både ut- och invändigt av Åsgatan 5, som omfattar fyra lägenheter. Lägenheterna beräknas vara färdiga för inflytt under våren/sommaren 2013.

Totalt under året utfördes stam- och badrumsrenovering i 199 lägenheter.

ANSKAFFNINGAR, FÖRSÄLJNINGAR OCH RIVNINGAR UNDER ÅRET

Under 2012 avyttrade Sandvikenhus tre fastigheter; Champinjonen 1 i Sandviken (Björksättra Mitt) samt Åsen 46:1 och Åsen 49:1, belägna i Kungsgården. Den förstnämnda består av en kommersiell lokal för handel, och de andra två innehåller totalt 53 lägenheter.

Under året genomfördes rivning av två byggnader, belägna på fastigheterna Mandolinen 2 och Snickaren 6 i Sandviken.

Styrelsen fattade i juni beslut om att riva en byggnad belägen på fastigheten Kremlan 3 i Björksättra. Rivningen kommer att genomföras under 2013. Beslutet har medfört att byggnaden är nedskrivna till noll i bokslutet.

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 vidare av resultaträkning och noter, samt under rubriken ekonomi.



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 12 462 Tkr (- 2 376 Tkr). I januari såldes alla specialfastigheter till dotterbolaget Sandviken Nyttfastigheter. Det innebar bland annat att omsättningen sjönk under året. Senare under året såldes även tre andra fastigheter 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 66 665 Tkr.

Året har vidare belastats med kostnader av engångskaraktär för rivningar, dels för nedskrivningar av bokförda värden, men även själva rivningskostnaderna. De finansiella kostnaderna var under året lägre än budgeterat.

Verksamheten har under året följt budgeten väl, men hade under slutet stora tillkommande kostnader för reparationer och en kall och snörik december.

Årsomsättningen är 275 635 Tkr (286 833 Tkr). Driftsnettot är 75 636 Tkr (70 505 Tkr) och motsvarar 9,0 % (7,6 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 24 % (25 %).

Sandvikenhus har under året investerat 143 326 Tkr (79 349 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Under året har bolaget lånat upp totalt 105 000 Tkr varav 45 000 Tkr från Sandvikens kommun, och 60 000 Tkr från extern långivare. Företaget har erhållit räntebidrag med 0 Tkr (82 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 38 118 Tkr (37 263 Tkr).

Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2008-2012 (nyckeltalsdefinitioner och värderingsprincipen för fastigheter se not 1)

	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning	257 606	272 005	275 410	286 833	275 635
Resultat efter finansiella poster	2 392	1 394	-7 042	-2 376	12 462
Balansomslutning*	1 113 425	1 167 321	1 175 133	1 233 189	1 325 525
Soliditet %*	29	28	27	25	24
Avkastning på totalt kapital %*	2,8	1,9	1,5	2,2	2,6
Avkastning på eget kapital %*	1	0,4	neg	neg	3,2
Räntetäckningsgrad*	0,97	1,27	1,00	0,98	0,49
Driftsnetto	65 231	66 270	66 927	70 505	75 636
Uthyrningsgrad %	96,7	94,1	96,0	95,4	95,1
Nettoomsättning kronor per kvm	821	865	888	915	880
Driftsnetto på bokfört värde fastigheter %	7,1	6,9	7,2	7,6	9,0

KOMMUNALTEKNISKA VERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat för den kommunaltekniska verksamheten blev -2 010 Tkr (0 Tkr). Kommunuppdragets resultat belastades av en sen debitering för media från en leverantör. Fakturan är under utredning med avseende på storlek och vilka delar av kommunen som ska belastas. Exklusive denna faktura så hade resultatet varit 0 Tkr. Förvaltningsuppdraget har under året följt budgeten väl, och man har även kunnat utföra mer underhåll på de kommunala fastigheterna än vad som ursprungligen var budgeterat.

Årsomsättningen på 192 177 Tkr (163 460 Tkr) består av omsättning för drift på 106 598 Tkr, omsättning för investeringsprojekt på 81 455 Tkr samt övriga förvaltningsintäkter på 4 124 Tkr.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

Finansiell situation

Bolaget går in i 2013 med en från 2006 års bokslut närmast fördubblad underhållsbudget, vilken ligger över riksgenomsnittet. Driftkostnaderna och hyresnivån ligger under snittet i landet.

Verksamheten ska numera enligt lag drivas affärsmässigt, men det är ingen nyhet för bolaget. Det är en förutsättning för att Sandvikenhus ska klara av att hantera den stora underhållsskulden i form av stora bestånd byggda på 60- och 70-talet. Konsekvensen är att företaget under de närmaste tio åren kommer att vara belastat med förhöjda underhållskostnader.

Avslutningsvis

En mängd faktorer påverkar framtiden för Sandvikenhus. Med de anpassningar som gjorts har bolaget en god beredskap för att möta dessa faktorer och kan göra det med god balans i företagets ekonomi. Utrymmet för positiv resultatutveckling kommer under de närmaste tio åren att begränsas av underhållskostnader.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	8 822 630,59
Totalt kronor	8 822 630,59

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet 8 822 630,59 kr balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

(BELOPP I TKR)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	2	282 022	275 326	259 960	275 326
Övriga förvaltningsintäkter		14 416	14 497	19 799	14 502
Kommunalteknisk verksamhet		106 598	99 268	106 598	99 268
Kommun investeringar		81 455	61 197	81 455	61 197
Summa Intäkter	3,6	484 491	450 288	467 812	450 293
RÖRELSENS KOSTNADER					
Externa kostnader					
Material		-6 073	-9 621	-5 928	-9 621
Tjänster		-98 732	-88 328	-95 135	-88 328
Taxebundna kostnader		-64 891	-59 752	-61 751	-59 752
Uppvärmning		-70 426	-62 374	-67 746	-62 374
Arrenden		-497	-479	-497	-479
Fastighetsskatt		-5 421	-5 399	-5 084	-5 399
Övriga externa kostnader	9	-28 473	-28 321	-31 312	-28 293
Kommun investeringar		-81 455	-61 197	-81 455	-61 197
Personalkostnader	11-13	-68 969	-67 536	-68 969	-67 536
Av- och nedskrivningar	10	-38 981	-38 533	-34 953	-38 353
Jämförelsestörande poster	14	7 665	-2 165	19 767	-2 165
Summa Kostnader	4-5, 7-8	-456 253	-423 706	-433 061	-423 498
Rörelseresultat	15	28 238	26 582	34 751	26 795
Resultat från andel i Knuten			0	0	0
Resultat från övr värdepapper och anl.tillg.	16	144	169	5 930	169
Övr ränteint och liknande resultatposter	17	732	646	487	646
Räntebidrag			82	0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-30 508	-29 859	-30 716	-30 068
Summa Finansposter		-29 632	-28 962	-24 299	-29 171
Resultat efter finansposter		-1 393	-2 380	10 452	-2 376
Bokslutsdispositioner		0	0	-900	0
Årets skatt		-1 029	-760	-729	-760
Uppskjuten skatt		-282			
Årets resultat		-2 704	-3 140	8 823	-3 136

Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
(BELOPP I TKR)	1				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	19:1, 20	1 016 499	1 015 932	845 016	1 008 853
Inventarier	19:2	34 090	33 148	34 037	33 093
Pågående ny- och ombyggnad	21	146 967	56 679	145 650	53 397
		1 197 556	1 105 759	1 024 702	1 095 343
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	24	0	0	49 330	49 570
Fordringar hos koncernföretag		6 056	6 106	179 426	9 888
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233	233	233
Andra långsiktiga fordringar		608	398	608	398
		6 897	6 737	229 597	60 088
Summa anläggningstillgångar		1 204 452	1 112 496	1 254 299	1 155 432
Omsättningstillgångar					
Varulager m m		136	253	136	253
Hyses- och kundfordringar		3 292	3 102	3 280	3 102
Fordringar hos koncernföretag		0	764	3 275	769
Fordringar hos kommun		37 481	30 111	37 481	30 111
Skattefordringar		0	0	228	0
Övriga fordringar		0	5 533	2 555	5 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 879	4 373	3 854	4 373
Kassa och bank		53 360	34 887	20 416	33 617
Summa omsättningstillgångar		98 147	79 023	71 225	77 758
SUMMA TILLGÅNGAR		1 302 599	1 191 519	1 325 525	1 233 190

Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
(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		255 627	271 143	268 011	271 146
		300 627	316 143	313 011	316 146
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst/förlust		-3 507	-15 887	0	0
Årets resultat		-2 704	-3 140	8 823	-3 136
		-6 211	-19 027	8 823	-3 136
Summa eget kapital		294 416	297 116	321 833	313 010
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	900	0
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		1 118	1 214	1 118	1 214
Uppskjuten skatteskuld		282	0	0	0
		1 400	1 214	1 118	1 214
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25-26	856 000	746 000	856 000	746 000
Skulder till kommun	25-26	45 000	50 000	45 000	50 000
Övriga långfristiga skulder		4 888	0	0	0
		905 888	796 000	901 000	796 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		42 937	37 617	41 637	37 617
Skulder till koncernföretag		13 677	13 757	20 026	39 548
Skulder till kommun		8 643	8 268	3 554	8 268
Skatteskulder		85	499	0	484
Övriga kortfristiga skulder		9 435	10 071	9 376	10 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	26 120	26 977	26 080	26 977
		100 897	97 189	100 674	122 964
Summa skulder		1 008 185	894 403	1 003 691	920 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 302 599	1 191 519	1 325 525	1 233 190
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Borgensåtagande Fastigo		865	838	865	838

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
(BELOPP I TKR)				
Den löpande verksamheten				
Årets resultat	-2 704	-3 140	8 823	-3 136
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	38 981	38 533	34 953	38 353
Övriga ej likviditetspåverkande poster	494	1 558	1 394	1 544
Reavinst, försäljning av fastigheter	-8 772	0	-20 875	0
Resultatandel Knuten	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 999	36 951	24 295	36 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	117	545	117	545
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-769	-8 373	-6 785	-8 375
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	8 600	-8 667	-22 292	11 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 947	20 456	-4 664	40 070
Investeringsverksamheten				
Utbet. för förvärv av fastigheter	-144 201	-73 822	-101 828	-70 041
Utbet. för förvärv av inventarier	-7 688	-9 308	-7 688	-9 308
Sålda materiella anläggningstillgångar	29 389	340	165 585	340
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-160	107	-169 509	-23 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 660	-82 683	-113 440	-102 296
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning	105 000	50 000	105 000	50 000
Återbetalning av lån	0	0	0	0
Förändring avsättningar	186	54	-96	54
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105 186	50 054	104 904	50 054
Årets kassaflöde	18 473	-12 173	-13 201	-12 172
Likvida medel vid årets början	34 887	47 060	33 617	45 790
Likvida medel vid årets slut	53 360	34 887	20 416	33 617
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:				
Betalda räntor				
Erhållen ränta	876	815	6 417	815
Erhållet räntebidrag	0	82	0	82
Erlagd ränta	-30 508	-29 859	-30 716	-30 068
Likvida medel				
Kassa och bank	53 360	34 887	20 416	33 617

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.

Under 2012 gjordes en värdering av beståndet där nyttovärdet per 2012-12-31 beräknades för samtliga fastigheter.

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

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Leasing

Samtliga leasingavtal, 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 kommunal teknisk 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 moderbolaget fördelade på områden, typer av hyresobjekt och outhyr

	Bostäder 2012	Bostäder 2011	Lokaler 2012	Lokaler 2011	Övrigt 2012	Övrigt 2011	Totalt 2012	Totalt 2011
Hyresintäkter								
Södra Björksåtra	38 270	41 750	3 932	5 617	1 224	1 216	43 426	48 583
Norra Björksåtra	26 032	27 346	2 445	6 454	880	871	29 357	34 671
Vallhov	13 402	13 040	589	573	389	380	14 381	13 992
Norrsåtra	39 276	43 394	4 487	4 274	1 329	1 432	45 091	49 101
Bruket	58 855	49 198	3 640	3 113	1 875	1 604	64 370	53 915
Centrum	44 847	51 237	8 003	8 342	1 451	1 648	54 301	61 227
Storvik	13 078	13 657	531	1 577	290	285	13 899	15 519
Järbo	6 935	6 749	688	671	199	196	7 823	7 616
Kungsgården	1 591	3 098	174	321	46	91	1 811	3 510
Åshammar	0	0	0	0	0	0	0	0
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	6 105	5 917	135	131	131	128	6 370	6 177
Summa hyresintäkter	248 391	255 386	24 623	31 073	7 813	7 851	280 828	294 308
Avgår outhyr								
Södra Björksåtra	-1 073	-1 769	-410	-374	-50	-72	-1 533	-2 214
Norra Björksåtra	-3 120	-1 651	-665	-599	-126	-85	-3 911	-2 335
Vallhov	-219	-530	-47	-18	-17	-27	-284	-575
Norrsåtra	-2 452	-2 987	-922	-760	-95	-126	-3 470	-3 873
Bruket	-4 411	-1 467	-880	-424	-163	-74	-5 453	-1 965
Centrum	-835	-2 624	-591	-757	-48	-122	-1 474	-3 502
Storvik	-499	-138	-191	-144	-17	-12	-708	-294
Järbo	-238	-113	-71	-65	-13	-11	-322	-189
Kungsgården	-3	-31	-119	-243	-2	-5	-124	-280
Åshammar	0	0	0	0	0	0	0	0
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	-358	-246	-68	-62	-7	-6	-433	-314
Summa avgår	-13 208	-11 556	-3 965	-3 445	-538	-540	-17 712	-15 540
Underhållsrabatter							-2 414	-2 353
Övriga rabatter							-743	-1 089
Totalt	235 183	243 829	20 658	27 629	7 275	7 311	259 960	275 326
Hyresintäkter enligt resultaträkningen							259 960	275 326

Not 3 Nettoomsättning	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	282 022	275 326	259 960	275 326
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	8 694	6 327	8 418	6 332
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	4 543	7 053	10 201	7 053
Hysesintäkter kommunägda fastigheter	1 180	1 117	1 180	1 117
Kommunalteknisk verksamhet	106 598	99 268	106 598	99 268
Kommuninvesteringar	81 455	61 197	81 455	61 197
Summa Intäkter	484 491	450 288	467 812	450 293

Not 4 Driftskostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel	43 894	56 854	43 494	56 854
Reparationer	35 215	35 727	34 741	35 727
El	32 502	29 178	30 541	29 178
Vatten	23 258	21 743	22 844	21 743
Uppvärmning	69 615	62 374	67 746	62 374
Sophämtning	8 850	8 830	8 366	8 830
Fastighetsadministration	6 962	6 576	6 940	6 576
Övriga driftskostnader	7 314	5 832	7 099	5 832
Summa	227 610	227 115	221 770	227 115

Not 5 Underhåll och administration	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Underhållskostnad	75 555	59 343	75 195	59 343
Central administration	25 478	23 657	25 031	23 657
Summa	101 033	83 000	100 226	83 000

Not 6 Intäkter	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	259 960	275 322	0	4
Övriga förvaltningsintäkter fastigheter	7 466	5 340	952	0
Övriga förvaltningsintäkter avdelningar	8 209	5 856	1 992	2 189
Hysesintäkter kommunägda fastigheter	0	0	1 180	1 117
Kommunalteknisk verksamhet	0	315	106 598	98 953
Kommuninvesteringar	0	0	81 455	61 197
Summa Intäkter	275 635	286 833	192 177	163 460

Not 7 Driftskostnader	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel	19 307	28 557	24 187	28 297
Reparationer	20 450	21 873	14 291	13 854
El	9 309	10 504	21 232	18 675
Vatten	17 431	17 742	5 413	4 001
Uppvärmning	41 742	39 900	26 004	22 475
Sophämtning	6 358	6 813	2 008	2 017
Fastighetsadministration	4 055	4 121	2 885	2 455
Övriga driftskostnader	6 474	4 938	625	894
Summa	125 125	134 446	96 646	92 668

Not 8 Underhåll och administration	MODERBOLAGET VARAV KÄRNVERKSAMHET		MODERBOLAGET VARAV KOMMUNALTEKNISK VERKS.	
	2012	2011	2012	2011
Underhållskostnad	66 665	56 813	8 530	2 530
Central administration	20 646	18 907	4 385	4 750
Summa	87 311	75 720	12 915	7 280

Not 9 Ersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Revision				
PwC	40	40	40	40
Lekmannarevision	12	12	12	12
Andra uppdrag än revisionsuppdrag				
PwC	308	551	308	551
Lekmannarevision	0	0	0	0

Not 10 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader	29 652	29 438	25 624	29 258
Markanläggningar	2 787	3 002	2 787	3 002
Inventarier	3 339	3 140	3 339	3 140
Fastighetsinventarier	3 203	2 953	3 203	2 953
Summa	38 981	38 533	34 953	38 353



Not 11 Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2012			2011		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
Kärnverksamheten	86	56	30	90	57	33
Kommunalteknisk verksamhet	46	29	17	41	31	10
Totalt	132	85	47	131	88	43
Medelålder	Totalt	Varav män	Varav kvinnor	Totalt	Varav män	Varav kvinnor
	49 år	48 år	50 år	49 år	49 år	48 år
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav män	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	6	3	9	5	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	4	2	6	4	2
Sjukfrånvaro	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent		
Kvinnor	89 144	2 762	460	3%		
Män	171 254	6 763	1 314	4%		
Totalt	260 398	9 525	1 774	4%		
Varav långtidsfrånvaro minst 60 dagar	Sjukdom totalt sjukfrånvaro (timmar)	Sjuktimmar långtidsfrånvaro	Sjukdagar långtidsfrånvaro	Procent		
Totalt	9 525	2 935	706	31%		
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp	Ordinarie arb.tid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent		
00 - 29	22 553	1 470	238	7%		
30 - 49	130 146	4 878	996	4%		
50 - 99	107 699	3 177	540	3%		

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

	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sandvikenhus AB	1 421	43 174	1 452	41 710

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

	2012		2011	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Sandvikenhus AB	44 595	17 982 (3 018)	43 162	17 602 (3 099)

Av pensionskostnaderna faller på styrelse och VD 507 Tkr (förra året 548). 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	
	2012	2011
Försäljning fastigheter	20 875	0
Försäljning övriga anläggningstillgångar	545	340
Återbet från AFA Försäkring	544	0
Avgångskostnader	0	-252
Nedskrivning fastighet	-494	-1 884
Rivningskostnader	-1 703	-368
Summor	19 767	-2 165

Not 15 Koncerninterna poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Försäljning				
Sandvikens kommun	225 900	193 929	203 552	193 929
Sandviken Energi AB	1 225	1 210	1 225	1 210
Göransson Arena AB	877	647	877	647
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	5 658	5
Övriga	187	236	178	236
Knuten HB	0	0	0	0
Summor	228 189	196 022	211 490	196 027
Inköp				
Sandvikens kommun	9 077	8 645	9 054	8 645
Sandviken Energi AB	53 545	48 675	51 941	48 675
Sandviken Energi Elnät AB	7 913	7 569	7 525	7 569
Sandviken Energi Vatten AB	20 153	19 017	19 763	19 017
Mekcab	1 806	1 173	1 806	1 173
Sandviken Nyttfastigheter AB	0	0	1 273	0
Övriga	9 427	9 173	9 009	9 173
Knuten HB	0	0	34	236
Summor	101 921	94 252	100 405	94 488

Not 16 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter långfristiga fordringar moderbolag	114	135	114	135
Ränteintäkter långfristiga fordringar dotterbolag	0	0	5 786	0
Ränteintäkter långfristiga fordringar koncernföretag	30	34	30	34
Summor	144	169	5 930	169

Not 17 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter från bank	405	293	160	293
Ränteintäkter inkasso	305	335	305	335
Ränteintäkter skattefria	3	12	3	12
Ränteintäkter övrigt	19	6	19	6
Summor	732	646	487	646

Not 18 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	30 417	29 804	30 417	29 804
Räntekostnader leverantörsskulder	2	2	2	2
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	89	53	297	262
Summor	30 508	29 859	30 716	30 068

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 19 Anläggningsnot för inventarier				
Tabell 19:1 Anläggningsnot för byggnad, mark				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 408 681	1 299 931	1 397 932	1 289 682
Nyanskaffningar under året	54 120	108 750	9 596	108 250
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-34 081	0	-203 988	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 428 719	1 408 681	1 203 540	1 397 932
Ingående ackumulerade avskrivningar för:				
Byggnader	-367 751	-336 910	-364 080	-333 419
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggnader	10 738	0	52 227	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 952	-30 841	-26 924	-30 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-387 965	-367 751	-338 778	-364 080
Ingående ackumulerade uppskrivningar	24 025	25 624	24 025	25 624
Avgår: Ack. uppskrivet belopp på såld eller utrangerad uppskriven tillgång	-1 274	0	-1 767	0
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-1 487	-1 599	-1 487	-1 599
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	21 264	24 025	20 772	24 025
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-49 025	-47 141	-49 025	-47 141
Avgår: Ack. nedskrivningar på såld eller utrangerad tillgång	4 000	0	9 000	0
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-494	-1 884	-494	-1 884
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-45 519	-49 025	-40 519	-49 025
Utgående bokfört värde*	1 016 499	1 015 932	845 016	1 008 853

*I beloppet ingår nettovärdet av investering i annans fastighet

Tabell 19:2 Anläggningsnot för inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 230	81 672	89 707	81 149
Nyanskaffningar under året	7 688	9 308	7 688	9 308
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-4 834	-750	-4 834	-750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 084	90 230	92 561	89 707
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Inventarier	-57 081	-51 738	-56 614	-51 271
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade invent.	4 629	750	4 632	750
Årets avskrivningar enligt plan	-6 542	-6 093	-6 542	-6 093
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 994	-57 081	-58 524	-56 614
Utgående bokfört värde	34 090	33 148	34 037	33 093

Not 20 Taxeringsvärden

	MODERBOLAGET	
	2012	2011
Taxeringsvärde byggnader	932 885	1 021 565
Taxeringsvärde mark	235 887	271 528
Summor	1 168 772	1 293 093

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	56 679	91 607	53 397	91 607
Under året nedlagda kostnader	143 660	67 098	131 430	63 816
Under året genomförda omfördelningar	-53 372	-102 026	-39 177	-102 026
Utgående balans	146 967	56 679	145 650	53 397

Not 22 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna löner	2 945	2 797	2 945	2 797
Upplupna sociala kostnader	1 752	1 701	1 752	1 701
Upplupna räntor	3 847	3 773	3 847	3 773
Förutbetalda hyror	15 271	18 143	15 231	18 143
Övr upplupna kostnader	2 305	563	2 305	563
Summor	26 120	26 977	26 080	26 977

Not 23 Eget kapital

	KONCERNEN			
	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	45 000	271 143	-19 027	297 116
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-15 520	15 520	0
Årets resultat			-2 704	-2 704
Eget kapital 2012-12-31	45 000	255 627	-6 211	294 416

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

	MODERBOLAGET			
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	45 000	271 146	-3 136	313 010
Resultatdisposition enl beslut av årsstämman		-3 136	3 136	0
Årets resultat			8 823	8 823
Eget kapital 2012-12-31	45 000	268 010	8 823	321 833

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

Not 24 Uppgift om företag

Namn	Org. nr.	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel andel i %	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken	13 594	0	99	99%	29 480
Sandviken Nyttfastigheter AB	556854-3010	Sandviken	20 701	855	100	100%	19 850
Bokfört värde							49 330

Not 25 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	283 000	358 000
Summa	283 000	358 000	260 000

Not 26 Förfallotider för räntebindning långfristiga skulder

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	422 000	2,70%	46,84%
Upp till 2 år	106 000	3,60%	11,76%
Upp till 3 år	55 000	3,90%	6,10%
Upp till 4 år	35 000	3,80%	3,88%
Upp till 5 år	45 000	2,80%	4,99%
Längre än 5 år	238 000	3,30%	26,42%
Summa	901 000	3,09%	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	40	2 530	63	899	2	1 736	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	24	48	
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	133	9 530	72	907	1	82	24	57	
	SÅTRA 37:1	1966	22	1 258	57	903			12		
Vallhov	SÅTERJÄNTAN 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					
Norrsåtra	MANDOLINEN 3,4	1965	180	11 863	66	907	5	305	109	53	
	MANDOLINEN 2	1965	120	8 152	137	823	5	210	9	115	
	MANDOLINEN 1	1965	117	7 810	67	844	4	726	35	148	
	FLYGELN 1	1965							46	76	
	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	22	1 284	58	1 049	1	543	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	93	7 427	80	904	5	268	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	3	108	10		
	STORHAMMAREN 1	1929	8	540	68	927					
	STORHAMMAREN 2	1929	4	436	109	753			6		
	TAPETSERAREN 2	1981	20	1 268	63	1 093	3	2 907	40		
SNICKAREN 13	1991	33	2 369	72	1 167			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	1 039	5	879	3		
	SLAKTAREN 1	1961	30	1 183	39	1 029			8		
	SLAKTAREN 14	1972	54	2 885	53	985			19	18	
	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	4	138	18	71	
	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		
	FJÄLLRÅVEN 1, KRÖKEN 9	1967	24	1 746	73	849	1	88	21		
	KRÖKEN 8	1966	12	954	80	842	1	88	8		
	BERGLUND 2	1992	24	1 291	54	1 208					
	ÅSTRANDEN 10	1969	36	2 708	75	847	2	138	10	10	
Järbo	JÄRBO 54:3	1956	8	479	60	917	3	256		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	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	
Årsunda	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:99	1992	16	861	54	1 208					
	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			4 048	269 685	67	917	129	17 149	1 294	1 871	
Totalt yta							286 833				

**Resultat- och balansräkning ska fastställas
på ordinarie årsstämma. Sandviken den 28 februari 2013**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Månsson
Pär Månsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sandvikenhus AB:s och dess dotterföretags finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2012.

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.

Revisorenas 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 och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Sandviken den 8 april 2013
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 Björklund
Affärsområdeschef
Bostäder



Katrin Carlsson
Teknisk chef



Anders Ellström
Fastighetschef

Ledningsgrupp

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

