



Årsredovisning 2010



VD:s kommentarer

Året som gått har varit ytterligare ett framgångsrikt år för Sandvikenhus AB. Till stor del har året inneburit förnyelse, återhämtning och anpassning. Under året har vi även återställt uthyrningsgraden.

Förnyelse

Ettapp 2 vid Kanalgränd har byggts färdigt och det attraktiva boendet har fyllts med liv och rörelse. De 62 lägenheterna är tillgängliga, moderna och välplanerade.

Stadsdelsförnyelsen i Björksätra har fortsatt och etappen vid Västerled 102-108 är färdigställd och fullt uthyrt. I Norrsätra har stadsdelsförnyelsen fortsatt och Tallbacksvägen 25 har helrenoverats.

På Nya Bruket har vi tillsammans med andra aktörer inlett en social stadsdelsförnyelse som uppskattas mycket av de boende i området. Musikern och mångsysslaren Anders "Kråkan" Ågren har engagerats som projektledare. Han har tillsammans med andra aktiva i projektet skapat levande mötesplatser och evenemang på Nya Bruket som har ökat gemenskapen och stärkt stoltheten bland de boende.

Diskussioner kring den planändring vi begärt för kvarteret Dalslänningen 8 har förts med de boende och tillsammans med arkitekten. Planändringen innebär att påbyggnad med två



våningar till fem har godkänts. Projektet planeras till 2011-2013 och medför helrenovering av de 123 befintliga lägenheterna och tillbyggnad av ytterligare 70.

Återhämtning och anpassning

En snörik vårvinter och en tidig vinter har gjort att snö- och värmekostnaderna har ökat utöver budget. Det har motverkats av bl.a. lägre räntekostnader än beräknat och det operativa resultatet har uppnåtts enligt budget.

Inför 2010 anpassade vi bemanningen till riksgenomsnittet vilket medfört att arbetet har omorganiserats och en central felanmälan inrättats.

Från årsskiftet gäller en ny lagstiftning för allmännyttor. Lagstiftningen ställer krav på att verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer och konsekvensen blir att vi fortsätter vårt arbete med att vara kostnadseffektiva och säkerställa att underhållet av våra fastigheter kan fortlöpa som planerat. Detta ställer höga krav på planering och riskbedömning av vår planerade nyproduktion framöver.

Nya utmaningar

Efter att fått balans i utbud och efterfrågan på lägenheter och efter att ha uppnått kostnadskontroll vad gäller drifts- och underhållskostnader väntar nya utmaningar. Jag tänker främst på att öka kundnyttan och utveckla relationen med våra kunder men också på att Sandviken befinner sig i en tillväxtfas och efterfrågan på nya bostäder och lokaler ökar. Det är viktigt för Sandvikens utveckling att det ges möjligheter till ett attraktivt boende och att successionen i bostadskarriären kan stimuleras genom nyproduktion. Centrumkärnan är en annan viktig del i ett attraktivt boende där vi aktivt deltar i utvecklingen.

Näringslivet och nya arbetstillfällen är avgörande i Sandvikens utveckling och vi kommer att bidra till att utvecklingen fortsätter. Att ge möjligheter för Sandvikens kommun att växa och utvecklas är en viktig del av vårt uppdrag.

Slutligen så vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som jobbat hårt och hängivet trots påfrestningar från de många intensiva snöoväder vi drabbades av under året.

Sandviken i februari 2011

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Patrick Skoglund". The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

Patrick Skoglund
Verkställande direktör

Verksamhetsberättelse

Sandvikenhus – ett tryggare hem

Sandvikenhus är mer än förvaltande och byggande av hus och teknik, det är ett företag med stort hjärta som värnar om medarbetare, samhälle och kunder. För att lyckas med detta arbetar vi aktivt med en ledstjärna, vår vision om att vara ett tryggare hem för alla. 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, ge mening och riktning och ligger till grund för såväl små som stora beslut. För att ta oss närmare visionen och bryta ner den till vardagliga handlingar har vi formulerat mål och strategier som löper som en röd tråd genom allt vi gör. Tillsammans gör vi visionen till verklighet, och vi ska göra det utifrån fyra olika perspektiv:

Kunden,
medarbetaren,
resursanvändning och planering samt
samhället.

Nöjda kunder

Nöjda kunder innebär att leva upp till förväntningar och för att uppnå detta krävs en levande dialog. Ett verktyg vi använder är en årlig hyresgästundersökning, kallad hyresgästbarometern. Undersökningen hjälper oss att mäta vad våra kunder tycker om oss och täcker in allt ifrån yttre till inre miljöer samt vår service och vårt bemötande. Trygghetsfrågor är återkommande och högt prioriterade och vi har därför under året engagerat oss i flera trygghetsstärkande aktiviteter.

Under hösten 2010 samlades representanter för Sandvikenhus och ett flertal organisationer för att skapa ett bostadssocialt projekt i bostadsområdet Nya Bruket. Det hade under en tid varit en viss oro i området och det första steget för gruppen (som förutom Sandvikenhus består av ABF Gästrikebygden, Hyresgästföreningen, Unga Örnar, IOGT-NTO och Gästrike Räddningstjänst) var att kartlägga vilka olika verksamheter som redan var etablerade i området samt att kartlägga behoven.

Gruppen kom fram till att det primära är att människor möts och pratar med varandra och på så vis kan rädsla och oro omvändas till trygghet. Målet är att öka gemenskapen och stärka stoltheten hos de boende i området. Anders "Kråkan" Ågren anställdes som projektledare och under året har ett stort antal studiecirkel genomförts. Vi har drivit en öppen verksamhet för alla barn i området, både på vardagar och under skolloven, för att engagera alla åldrar i projektet. I juni arrangerades en stor familjedag som besöktes av 400 personer och gjorde succé.

Projektgruppen har också skapat en tidning som trycks och distribueras till samtliga boende på Nya Bruket. En grupp Trygghetsvärdar, bestående bland andra av hyresgäster, genomför regelbundet nattvandringar i området. Förutom verksamhetsmedel bidrar Sandvikenhus också med personella resurser, projektlägenheten och produktion av tidningen.



Anders "Kråkan" Ågren,
projektledare på Nya Bruket



Mamma Mu besökte Nya Bruket
under familjedagen i juni 2010.

Nöjda medarbetare

Alla medarbetare ska känna sig motiverade, trygga och engagerade. Vi ska erbjuda trygga arbetsförhållanden, utrymme för utveckling, delaktighet och samverkan. Vi ska styra mot gemensamma och tydliga mål och arbeta efter väl förankrade och fungerande processer. Genom olika friskvårdssatsningar arbetar vi hälsofrämjande. En väl utvecklad ledarskapsfilosofi ska uppnås genom det pågående ledarskapsprogrammet.

Starkt samhällsengagemang

Genom att erbjuda trygga och attraktiva bostadsmiljöer bidrar vi till samhällsutvecklingen. Vi ska underlätta inflyttning och rekrytering till Sandviken genom att locka med boendemiljöer som ger lite mer än andra. Vårt samhällsengagemang ska vara starkt och vi ska bidra till utvecklingen av Sandvikens kommun genom att skapa ett mervärde för kommuninvånarna.

Vår ambition är att tillföra 30 nya hyresrätter per år inom kommunen och under 2010 fortsatte byggande av det nya bostadsområdet Kanalgränd med ytterligare 62 lägenheter. Samtidigt har programmen för stadsdelsförnyelse i bostadsområdena Norrsåtra och Björksåtra fortsatt som planerat. Vi har ett väl utvecklat samarbete med kommunen gällande utvecklings- och bostadssociala frågor och under året påbörjades projektering för ett nytt gruppboende.

God ekonomi

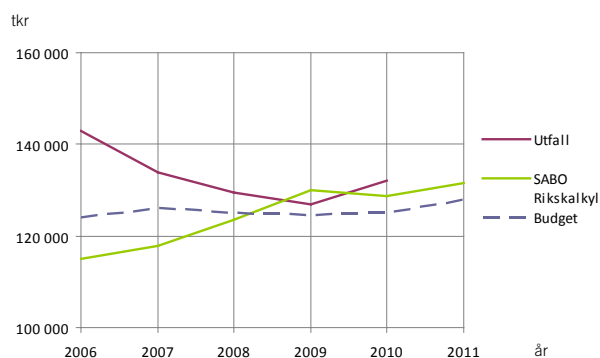
Med en god ekonomi som grund kan ägaren, kunderna och medarbetarna känna trygghet. Det ger oss möjlighet att kunna driva utveckling och förbereda oss på omvärldens krav. Det är också en förutsättning för att vi ska kunna nå vår vision om ett tryggare hem.

Inför 2010 genomförde vi en anpassning av bemanningen till riksgenomsnittet vilket medfört att arbetet har omorganiserats och en central felanmälan inrättats. Det stora underhållsbehovet fortsätter dock att styra vår ekonomi och arbetet med att frigöra mer pengar till underhåll via sänkning av driftkostnaderna pågår kontinuerligt.

Vi jobbar också med energibesparande åtgärder och via tät uppföljning med nya verksamhetssystem, så sker löpande en förbättring av vår kostnadssituation.

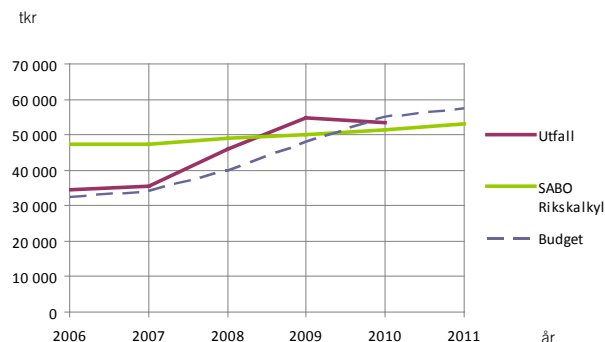
Under 2010 gjordes en stor genomgång av våra centrala leverantörsavtal. Vi blev delvis klara med upphandlingen och alla nya avtal kommer att börja användas i början av 2011. Med dessa nya avtal har Sandvikenhus tagit det sista steget i arbetet för en noggrann och effektiv kostnadskontroll på leverantörsidan. Med dessa åtgärder i botten så kan vi överföra ytterligare medel till de underhållsåtgärder som vi står inför.

Driftskostnad 2006-2011

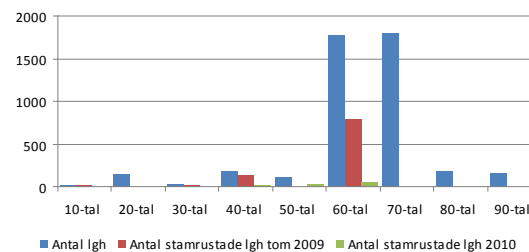


Kr/Kvm	2006	2010	Förändring (kr/kvm)	Motsvarar (tkr)
Drift	453	428	-25	-10 656
Underhåll	109	173	64	18 989

Underhållskostnad 2006-2011



Antal stamrustade lägenheter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

I bolagsordningen § 3 sägs om föremål för företagets verksamhet att bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sandvikens kommun efter behov förvärva, äga, bebygga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, att i övrigt bedriva fastighetsskötsel av tomter, parker och markanläggningar samt att bedriva annan därmed samhörande verksamhet.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Håkan Bengtsson, ordf	Maria Kärnström
Lena Åman, vice ordf	Maj Johansson
Nils-Erik Svensson	Andreas Almén
Gunnar Hansson	Ahmed Koulala
Valter Harr	Ann-Christine Lüdke
Helena Näslund	Eleonora Berglund
Dragan Perkovic	Kurt Åslund
Personalrepresentant	Suppleant
Christer Olofsson	Mats Johansson
VD	
Verkställande direktör	Patrick Skoglund
Revisorer	Suppleanter
Ordinarie	Jan-Olov Lindberg (auktoriserad)
Pär Månsson (auktoriserad)	Lars Åresund
Christina Lundmark	Gunnar Fahlander
Jan Hiller	

Sammanträden

Styrelsen har under perioden hållit 8 ordinarie sammanträden, samtliga är protokollförda.

Ägare

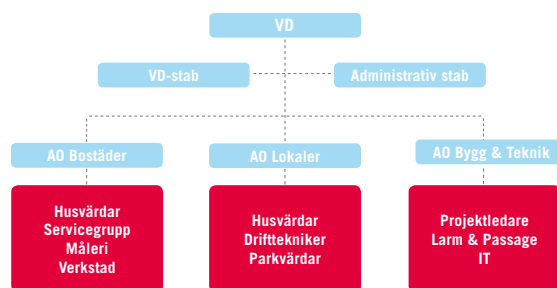
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus AB, vilket ägs till 100% av Sandvikens kommun. Sandvikens Stadshus AB, org nr 556036-9091, är moderbolag i kommunens bolagskoncern och har sitt säte i Sandviken. Bolaget upprättar, med stöd av årsredovisningslagen 7:2, inte någon koncernredovisning. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernbalansräkning och dess årsredovisning kommer att insändas till Bolagsverket.

Organisationsanslutning

Sandvikenhus AB är anslutet till SABO och Fastigo. SABO är en intresseorganisation för bostadsföretag där merparten är kommunägda. Fastigo är fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation. Sandvikenhus AB är också medlem i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa samt Sandvikens Stadsutveckling.

Organisation

Sandvikenhus är organiserat i tre affärsområden med jämnt fördelat ansvar för ökad servicegrad till hyresgästerna. Företaget har under året samlat ansvaret för ekonomi, personal och marknadsfrågor under en administrativ chef. I VD-staben har informationsfunktionen med ansvarig placerats.



Vision Sandvikenhus – Ett tryggare hem

Vår vision Sandvikenhus – Ett tryggare hem är ledstjärnan i vårt arbete. Genom olika insatser och en levande dialog internt arbetar vi vidare med att ge visionen innehåll och förmedla det till våra kunder. Visionen ska förverkligas utifrån fyra perspektiv; kunden, medarbetaren, resursanvändning och planering samt samhället.

Nyproduktion

Sandvikenhus nyproduktion i centrala Sandviken pågick som planerat under 2010 med fortsatt byggande av Kanalgränd etapp 2. Byggnaden, som påbörjades i juni 2009, innehåller 62 lägenheter i storlekar från ett rum och kök till tre rum och kök och skapar tillsammans med Kanalgränd etapp 1 ett helt nytt bostadsområde i centrum. Lägenheterna i etapp 2 håller precis som lägenheterna i etapp 1 genomgående hög standard.

Under hösten 2010 började företaget på uppdrag av Sandvikens kommun projektera för ett nytt gruppboende i Norrsåtra. Byggnationen påbörjades i slutet av året. Inflyttning planeras till september 2011.

Om- och tillbyggnad

Programmet för stadsdelsförnyelse Björksätra har fortsatt under 2010. Det är ett omfattande program som sträcker sig från 2008 till 2013. Behovet av underhåll på husen från slutet av 60-talet är stort och tillgängligheten behöver förbättras. I första etappen rustades affärsfastigheten Björksätra Mitt exteriört. Under 2010 genomfördes ytterligare anpassningar av lokalerna.

Bostadshuset på Västerled 102-108, den andra etappen av programmet, färdigställdes under våren 2010. Huset har stamrustats, fått nya fasader, tak, balkonger och trapphus. Utemiljön har gjorts tryggare och säkrare. I trevåningshusen har hissar installerats för att förbättra tillgängligheten.

I Norrsätra fortsatte stadsdelsförnyelsen med Tallbacksvägen 25. Förnyelsen omfattar bland annat omfärgning av fasader, byte av garageportar och större balkonger. Balkongerna får också belysning och eluttag. Invändigt utförs stambyte, badrumsrenovering med nya ytskikt och ett flertal förbättringar i köken. Även tvättstugorna renoveras. Mellan Tallbacksvägen 25 och 29 har markarbeten utförts, som också omfattade ny boulebana och renovering av lekplatsen. Flertalet av höghusen i Norrsätra har nu rustats.

På Barrsättragatan 13 i centrala Sandviken byggdes 10 lägenheter om. Badrum och kök renoverades och lägenheterna fick också förbättrad och energibesparande ventilation. Även fasaden renoverades.

I Kungsgården på Korsikavägen 4-12 har oljepannor bytts ut mot bergvärmepumpar.

I Årsunda började bolaget under hösten 2010 renovera badrummen på Nedre vägen 51, 53 och 55. Arbetet beräknas vara klart under början av 2011.

På Nya Bruket har Bessemergatan 9 fått utökat skalskydd genom att kortläsare och porttelefon har installerats. Även en förskola på Sätralijnen har fått kortläsare och ett antal tvättstugor har fått elektronisk bokning.





Anskaffningar och försäljningar under året

Sandvikenhus har under året köpt del av fastigheten Centrum 2:2 (den s k Kanalkiosken) i Sandviken. Bolaget har under året avyttrat fastigheten Rullstenen 15 i Sandviken (27 lägenheter) och fastigheterna Åshammar 1:2, 1:21, 1:28 (mark) samt 1:27, 1:29, 1:30 och 1:31 (53 lägenheter) i Åshammar. Dessutom har del av fastigheten Maskinisten 4 (obebyggd mark) i Sandviken avyttrats.

Lägenhetsbestånd

Lägenhetsbeståndet efter försäljning, rivningar samt ny- och ombyggnation uppgick vid utgången av år 2010 till 4 353 st (4 473). Sandvikenhus erbjuder även anpassade lägenheter för olika kundgrupper med specifika behov. Förutom det ordinarie lägenhetsbeståndet finns bland annat andelslägenheter med reducerad hyra till gymnasieelever. För hyresgäster över 55 år finns seniorlägenheter i särskilda fastigheter och trygghetsboende för hyresgäster över 75 år med beviljade insatser från kommunen.

Marknad

Befolkningsutvecklingen var under 2010 negativ, -62 personer att jämföra med 99 personer under 2009. Flyttnetto är positivt med 38 personer (214). Antalet födda har ökat med 9 barn i förhållande till föregående år samtidigt har antalet avlidna ökat i förhållande till föregående år med 1 person.

Inga lägenheter har tillförts bostadsbeståndet under året. Däremot har stora resurser avsatts för stadsdelsförnyelseprojekt.

Stadsdelsförnyelsen som påbörjades under 2005 i Norrsätra fortsatte under året och kommer att fortsätta även de närmaste åren.

I Björksätra avslutades under 2010 etapp 2 av den stadsdelsförnyelse som påbörjades 2008 och beräknas vara klar år 2013.

Nya Bruket omfattas av en social stadsdelsförnyelse med inslag av förnyelseprojekt i mark och parkering. Den omfattande och komplexa bebyggelsen på Nya Bruket har en karaktär som ska bevaras. Den sociala förnyelsen genomförs i samverkan med kommunen, föreningar och andra externa aktörer. Målet är att åter uppnå en trygghetskänsla med det integrerade, gårdslänkande boende som arkitekten ursprungligen tänkt sig.

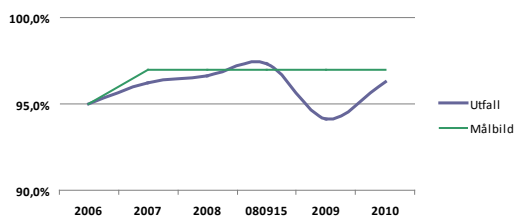


Befolkningsutveckling

	2006	2007	2008	2009	2010
Befolkning 1 jan	36 687	36 748	36 804	36 879	36 978
- Födda	334	358	293	330	339
- Döda	455	427	469	436	437
Födelsenetto	-121	-69	-176	-106	-98
- Inflyttade	1 446	1 483	1 549	1 527	1 559
- Utflyttade	1 271	1 356	1 292	1 313	1 521
Flyttningsnetto	175	127	257	214	38
Befolkning 31 dec	36 748	36 804	36 879	36 978	36 916

Diagrammet nedan visar den totala uthyrningsgraden i det ordinarie lägenhetsbeståndet som vid utgången av 2010 uppgår till 96,0%. Uthyrningsgraden har ökat stadigt varje år från 2005 och fram till september 2008 då vi nådde 97,5%. Den ekonomiska kris som därpå följde medförde en vikande uthyrningsgrad. Under början på året som gick kunde vi konstatera att uthyrningen åter tog fart och vi har en månad under senare delen av året varit uppe i närheten av målet om 97%.

Uthyrningsgrad 2006-2010



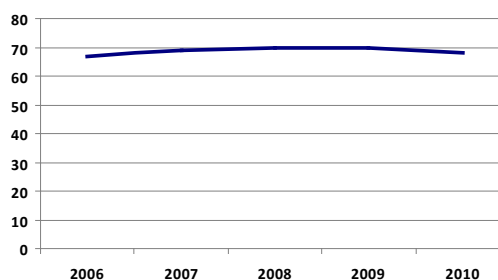
Sandvikenhus mäter varje år NKI (nöjd-kund-index) som visar på upplevd kvalitet bland våra bostadshyresgäster. Enkäten skickas till hälften av våra hyresgäster och de högst prioriterade frågorna är trygghet samt inomhusklimat. Hyresgästerna är engagerade och delar med sig av sina synpunkter, vilket en



hög svarsfrekvens visar. Personalen är vår viktigaste resurs och bemötande och tillgänglighet får goda betyg.

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. Under slutet av 2009 genomfördes en justering i personaltätheten ner mot ett riksgenomsnitt och vi kan se ett genomslag i enkätsvaren. Enkätsvaren ligger till grund för planeringen av arbetet framåt och beaktas i verksamhetsplaner.

Nöjd kundindex (NKI)



I maj genomfördes för femte året en städdag där samtliga anställda gemensamt vårdade vår utemiljö.

Sandvikenhus har under året sponsrat idrotts- och ungdomsverksamhet, bl a Sandvikens allmänna idrottsklubb (SAIK), Sandvikens idrottsförening (SIF), Stensättra IF, Storviks IF med flera. Sandvikenhus har även bidragit till Gästrik Konst.

Hyrer och uthyrningssituationen

Ett nytt ettårigt avtal har tecknats med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Hyresgästföreningen Sandvikenboendet inför 2011. Lägenhetshyrorna ökar med 2,4%.

Uthyrningssituationen

	2010-12-31	2009-12-31
Antal lägenheter	4 353	4 473
- varav för evakuering	0	0
- varav för specialuthyrning	-320	-344
Netto för ordinarie uthyrning	4 033	4 129
- varav outhyrda ordinarie	-157	-245
- varav outhyrda för evakuering	0	0
- varav outhyrda special	-1	-14
Uthyrningsgrad ordinarie %	96,0%	94,1%



Överlämnad kommunal teknisk verksamhet

Per den 1 januari 2001 överlämnade Sandvikens kommun enligt 3 kap 16 § Kommunallagen (1991:900) viss kommunal teknisk verksamhet till bolaget. 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 kommunal tekniska verksamheten framgår av resultaträkningen och noter, samt under rubriken ekonomi.

Under året har fasadbyte på Stadshuset färdigställts. Fasaden har bytts i sin helhet från marmor till granitkeramik, samtliga fönsterpartier i lågdelen har bytts ut från trä till aluminium. Även energibesparande åtgärder i form av tilläggsisolering har gjorts.

Upprustning av det kommunala badhuset Parkbadet fortsatte under året. Färdigställande av nya tätskikt i herrarnas och damernas omklädningsrum samt upprustning av relaxavdelningen har skett. Dessutom har en ny vattenreningsanläggning byggts i äventyrsdelen. Barnbassängen i äventyret "Mamma Mu" har ersatts med en ny som innehåller flera nya attraktioner.

I Bessemergymnasiet påbörjades ombyggnationer för särskolan så att de kan bedriva sin verksamhet i samlade lokaler. Även skolans parkering iordningställdes med fler p-platser samt asfaltering.

I Österfärnebo byggdes under året en ny sporthall med nya omklädningsrum samt förråd i anslutning till Österfärnebo skola. Samtidigt rustades skolans befintliga omklädningsrum med tillhörande entré.

Miljö och energisparande åtgärder

Sandvikenhus miljöarbete utgår utifrån företagets miljöpolicy. Som en del i företagets verksamhetsstyrande instrument finns ett miljöledningssystem med tydliga mål.

Sedan 2005 har vi försett drygt 55 % av vårt fastighetsbestånd med väderprognosstyrning med ett bra utfall. Företaget har även ett PFC (Performance Contracting) i samarbete med Siemens AB Building Automation i södra och norra Björksåtra, och har där moderniserat energisystemen på en yta omfattande totalt 60 000 m².

Genom olika åtgärder har miljöpåverkan minskat i kg CO₂/år jämfört med hur belastningen sett ut utan åtgärder:

PFC I: Södra Björksåtra	242 697 kg CO ₂
PFC II: Norra Björksåtra	241 071 kg CO ₂
Prognosstyrning:	659 198 kg CO ₂

Förbrukningen av fjärrvärme under 2010 sjönk med 1% mot 2009 (Normalårskorrigerat). Förbrukningen av övrig el minskade med 6 % och vatten med 2 %.

Även under 2010 har vi arbetat aktivt för att minska värmeförbrukningen och har konverterat Korsikavägen i Kungsgården från olja till värmepump.

Vi har också köpt in 35 klimatloggar som placerats ut på strategiskt utvalda platser vilket gjort att vi kan styra och optimera inomhusklimatet på ett bättre sätt.

En fordonsgrupp har tillsatts under året för att inventera, optimera och se över rutiner vid inköp avseende företagets fordonspark.

IT och infrastruktur

Bolaget erbjuder ett av regionens största operatörsneutrala nät där kunder har valfrihet att köpa de tjänster de vill ha. Glädjande är att drygt 47% utnyttjar sitt bredbandsuttag. Alla fastigheter inom företaget är uppkopplade och alla boende har samma förutsättningar, både i centrala Sandviken och ytterområdena.

Bredbandsnätet används även till fastighetskommunikation som styrning och reglering av värme och ventilation, larm- och passagesystem samt tvättstugebokningar.



Personal

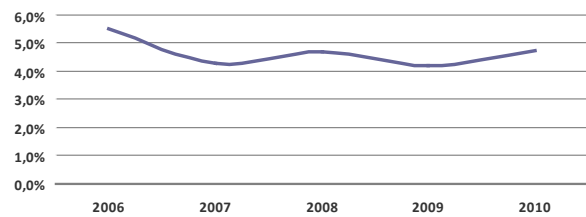
Under 2010 fortsatte en arbetsgrupp inom personalområdet sitt arbete med att modifiera befintlig jämställdhetspolicy. Efter analys av den kartläggning som gjorts, ska en handlingsplan skapas.

I början av 2010 publicerades en personalguide på intranätet. Guiden innehåller den dagliga information som behövs för både chefer och anställda, och är speciellt användbar för nyanställda.

Under 2010 har ett nytt löne- och personalsystem införts. Det nya systemet kommer att underlätta hanteringen av såväl löne- som personalorienterade frågor.

Sjukfrånvaron ligger i slutet på 2010 på 4,7% totalt. Det är en ökning jämfört med år 2009 (4,2%), och är jämförbart med 2008 års nivå. Det är den långa sjukfrånvaron och delvis den korta sjukfrånvaron som har ökat.

Siukfrånvaro



Kärnverksamhetens ekonomiska utveckling åren 2006-2010

(nyckeltalsdefinitioner och värderingsprincipen för fastigheter se not 1)

	2006	2007	2008	2009	2010
Nettoomsättning	240 869	246 776	257 606	272 005	275 410
Resultat efter finansiella poster	-1 160	16	2 392	1 394	-7 042
Balansomslutning	995 316	1 046 925	1 113 425	1 167 321	1 175 133
Soliditet %	32	31	29	28	27
Avkastning på totalt kapital %	2,4	2,3	2,8	1,9	1,5
Avkastning på eget kapital %	0,4	0	1	0,4	neg
Räntetäckningsgrad	1,03	0,93	0,97	1,27	1,00
Driftsnetto	59 166	59 075	65 231	66 720	66 927
Uthyrningsgrad %	95	96,2	96,7	94,1	96,0
Nettoomsättning kronor per kvm	714	746	821	865	888
Driftnetto på bokfört värde fastigheter %	7	6,9	7,1	6,9	7,2

Ekonomi

De ekonomiska uppgifterna i tabellen ovan avser endast kärnverksamheten (exklusive hyresintäkter på kommunägda fastigheter) förutom raderna 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 -7 042 Tkr (1 394 Tkr). Årets finansposter samt avskrivningar har understigit budgeten med ca 7 Mkr men det har uppvägs av de mycket kraftigt höjda kostnader som två kalla och snörika vintrar i rad har medfört. Utfallet blev ändå nära budget, då vi hade budgeterat med ett underskott baserat på extraordinära kostnader för rivningar under året.

Årsomsättningen är 275 410 Tkr (272 005 Tkr). Driftsnettot är 66 927 Tkr (66 720 Tkr) och motsvarar 7,2 % (6,9 %) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgår till 27 % (28 %).

Sandvikenhus har under året investerat 75 218 Tkr (61 138 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier. Ett externt lån har tagits upp på 58 000 Tkr och ett lån på 38 000 Tkr har återbetalats. Företaget har erhållit räntebidrag med 213 Tkr (386 Tkr).

Hyresgästerna kan genom HLU (Hyresgäststyrtd Lagenhetsunderhåll) 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 är berättigade till uppgår till 32 929 Tkr (32 996 Tkr).

Kommunaltekniska verksamhetens ekonomi

Årets resultat för den kommunaltekniska verksamheten är på 0 Tkr (0 Tkr). Kommunuppdragets resultat blev ursprungligen -1 519 Tkr men detta negativa resultat har reducerats till noll

då Sandvikens kommun beviljat kostnadstäckning för de extraordinära kostnader som uppdraget under året åsamkats för uppvärmning och snöröjning. De egentliga merkostnaderna var 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 138 491 Tkr (136 519 Tkr) består dels av omsättning för drift på 98 537 Tkr och dels av omsättning för investeringsprojekt på 39 954 Tkr.



Framtidsutsikter

Den mest betydelsefulla faktorn för Sandvikenhus långsiktiga utveckling är folkmängdens förändring och sammansättning inom kommunen.

Under förutsättning att befolkningstillväxten 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. Efterfrågan är tydligt fokuserad kring centralt boende vilket ökar trycket på nyproduktion och central förtätning även under kommande år.

Sandvikenhus har behov av och arbetar för att ligga med tre års framförhållning för planlagda byggbara områden. Tydliga indikationer pekar på behovet av centrumutveckling i Sandvikens tätort och Sandvikenhus verkar för att skapa förutsättningar för en expansion av kommersiella ytor.

Attraktiva bostäder utgör en konkurrensfördel och behovet av ett diversifierat utbud av bostäder ökar. Sandvikenhus utreder förutsättningarna för att producera trygghetsbostäder för seniorer, marknära radhusboende för barnfamiljer och möjligheterna till ett billigt boende för ungdomar.

Under de närmaste tio åren kommer företaget att vara belastat med förhöjda underhållskostnader genom det behov som



uppträder i fastigheter byggda i slutet av 60-talet och i början av 70-talet. Ett systematiskt upprustningsprogram bedrivs utifrån en rullande sjuårsplan. Den totala underhållsbudgeten har i det närmaste fördubblats med hjälp av de senaste årens omställning och arbete med kostnadskontroll. Underhållsnivåer ligger på riksgenomsnittet enligt SABOs statistik. De hitintills uppsatta målen för växlingen har uppnåtts och gett Sandvikenhus AB möjligheter att på ett konstruktivt sätt bearbeta den upplupna underhållsskulden.

Den nya lagstiftningen för allmännyttiga bostadsbolag har införts från den 1 januari 2011 och ställer ökade krav på affärsmässighet i verksamheten. Sandvikenhus kommer att fortsätta bevaka hur dessa krav ställs och anpassa verksamheten därefter.

Sandvikenhus kommer att öka fokus på kundperspektivet och ett professionellt kundstöd. Dialogen med hyresgästen kommer att utvecklas och integrerande satsningar genomföras. Projektbaserade och teamorienterade arbetssätt är framgångsfaktorer som engagerar medarbetarna till positiv delaktighet.

Många olika faktorer påverkar hur framtiden ser ut för Sandvikenhus. Vi 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. Och att ett sammanfattande grepp från annan finansiering måste till för att inte urholka balansräkningen med anledning av de omfattande upprustningsbehov Sandvikenhus står inför.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel samt årets resultat.

Balanserade vinstmedel	4 769 288,76
Årets resultat	-7 157 589,35
Totalt kronor	-2 388 300,59

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det totala beloppet -2 388 300,59 kr avräknas mot reservfonden. Kvarstående reservfond uppgår därefter till 271 146 463,32 kr.

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	1, 3		
Hyresintäkter	2	263 619	257 215
Övriga förvaltningsintäkter		11 791	15 605
Kommunalteknisk verksamhet		98 537	97 268
Kommuninvesteringar		39 954	39 596
Summa intäkter		413 901	409 684
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader			
Material		-9 245	-10 464
Tjänster		-76 873	-79 462
Taxebundna kostnader		-53 274	-53 798
Uppvärmning		-73 015	-61 853
Arrenden		-531	-413
Fastighetsskatt		-5 338	-4 555
Övriga externa kostnader		-30 027	-29 166
Kommuninvesteringar		-39 954	-39 596
Personalkostnader	5-8	-65 357	-67 051
Av- och nedskrivningar	9	-35 509	-35 700
Jämförelsestörande poster		-7 102	1 140
Summa kostnader		-396 226	-387 043
Rörelseresultat	4, 10-11	17 675	22 641
Resultat från andel i Knuten		0	0
Resultat försäljning aktier och andelar koncernftg		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	596	556
Räntebidrag		213	386
Räntekostnader	13	-25 526	-22 189
Summa finansposter		-24 717	-21 247
Resultat efter finansposter		-7 042	1 394
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt		-116	-326
Årets resultat		-7 158	1 069

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14:1, 15	934 747	971 029
Inventarier	14:2	29 878	29 103
Pågående ny- och ombyggnad		91 607	32 141
		1 056 231	1 032 273
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	29 957	30 185
Fordringar hos koncernföretag		6 175	5 051
Fordringar hos kommunen		0	0
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		233	233
Andra långsiktiga fordringar		436	489
		36 802	35 956
Summa anläggningstillgångar		1 093 033	1 068 229
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.		799	866
Hyses- och kundfordringar		2 937	2 297
Fordringar hos koncernföretag		700	1 270
Fordringar hos kommunen		28 052	37 879
Övriga fordringar		1 508	741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 313	2 637
Kassa och bank		45 790	53 401
Summa omsättningstillgångar		82 100	99 091
SUMMA TILLGÅNGAR		1 175 133	1 167 321

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		45 000	45 000
Reservfond inkl. konsolideringsfond		273 535	273 535
		318 535	318 535
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		4 769	3 701
Årets resultat		-7 158	1 069
		-2 388	4 769
Summa eget kapital		316 146	323 304
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		1 160	1 550
Långfristiga skulder	19-20		
Skulder till kreditinstitut		746 000	688 000
Skulder till kommun			38 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 799	29 974
Skulder till koncernföretag		30 402	25 975
Skulder till kommun		7 184	7 471
Skatteskulder		1 827	0
Övriga kortfristiga skulder		14 102	25 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	28 512	27 366
		111 827	116 467
Summa skulder		858 987	844 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 175 133	1 167 321
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Borgensåtagande Fastigo		847	818

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-7 158	1 069
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	35 509	35 700
Koncernbidrag	0	-912
Övriga ej likviditetspåverkande poster	4 457	-1 213
Resultatandel Knuten	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 809	34 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	67	168
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	9 313	-27 449
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 640	13 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 549	21 155
Investeringsverksamheten		
Utbet. för förvärv av fastigheter	-69 290	-56 319
Utbet. för förvärv av inventarier	-5 989	-4 820
Sålda materiella anläggningstillgångar	11 354	3 025
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-846	1 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 770	-56 501
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	58 000	40 000
Återbetalning av lån	-38 000	0
Förändring pensionsavsättning	-390	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 610	39 949
Årets kassaflöde	-7 612	4 603
Likvida medel vid årets början	53 401	48 798
Likvida medel vid årets slut	45 790	53 401
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys:		
Betalda räntor		
Erhållen ränta	596	556
Erhållet räntebidrag	213	386
Erlagd ränta	-25 526	-22 189
Likvida medel		
Kassa och bank	45 790	53 401

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. Som ett resultat därav har en fastighet skrivits ned med 4 Mkr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod, varvid följande procent-satser 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 intressebolags 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. Den hyra (arrende) som utgår är däremot inte en driftkostnad i jämförelsen.

Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkterna och 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 outhyrt

	Bostäder 2010	Bostäder 2009	Lokaler 2010	Lokaler 2009	Övrigt 2010	Övrigt 2009	Totalt 2010	Totalt 2009
Hyresintäkter								
Södra Björksätra	40 466	39 392	5 444	4 185	1 184	2 143	47 094	45 721
Norra Björksätra	28 229	26 640	6 356	5 256	905	1 690	35 490	33 587
Vallhov	12 689	12 152	555	324	370	652	13 614	13 128
Norrsätra	42 230	40 644	3 682	1 862	1 395	3 211	47 307	45 717
Bruket	47 890	46 025	2 971	1 647	1 561	2 861	52 422	50 532
Centrum	46 065	44 634	7 570	6 287	1 536	2 979	55 171	53 900
Storvik	13 283	13 463	1 540	1 235	275	636	15 098	15 334
Järbo	6 577	6 397	589	454	189	315	7 355	7 166
Kungsgården	3 021	2 892	313	283	88	134	3 422	3 309
Åshammar	1 862	2 388	269	267	53	162	2 184	2 817
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	5 752	5 575	128	33	125	212	6 005	5 820
Summa hyresintäkter	248 064	240 203	29 417	21 832	7 681	14 995	285 162	277 031
Avgår outhyrt								
Södra Björksätra	-2 536	-2 788	-373	-202	-98	-238	-3 007	-3 228
Norra Björksätra	-3 012	-2 642	-578	-89	-134	-358	-3 724	-3 090
Vallhov	-697	-578	-21	-5	-33	-56	-751	-638
Norrsätra	-2 897	-2 324	-889	-139	-126	-713	-3 912	-3 175
Bruket	-2 181	-1 714	-484	-185	-103	-329	-2 768	-2 228
Centrum	-1 545	-1 690	-537	-115	-105	-296	-2 187	-2 102
Storvik	-464	-258	-155	-153	-21	-90	-640	-502
Järbo	-88	-65	-64	-35	-9	-25	-161	-126
Kungsgården	-46	-33	-156	-9	-6	-9	-208	-51
Åshammar	-232	-265	-57	-41	-11	-18	-300	-323
Gästrike-Hammarby	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsunda	-398	-271	-34	0	-11	-43	-443	-314
Summa avgår	-14 096	-12 628	-3 348	-973	-657	-2 174	-18 101	-15 775
Underhållsrabatter							-2 167	-2 364
Övriga rabatter							-1 275	-1 676
Totalt	233 968	227 575	26 069	20 859	7 024	12 821	263 619	257 215
Hyresintäkter enligt resultaträkningen							263 619	257 215

Not 3. Nettoomsättning	2010	2009
Hysesintäkter	263 619	257 215
Övriga förvaltningsintäkter	10 674	14 444
Hysesintäkter kommunägda fastigheter	1 117	1 161
Kommunalteknisk verksamhet	98 537	97 268
Kommuninvesteringar	39 954	39 596
Summa nettoomsättning	413 901	409 684

Not 4. Drift- och underhållskostnader inkl interna kostnader

	2010	Varav Sandvikenhus	Varav kommunalteknisk verksamhet	2009	Varav Sandvikenhus	Varav kommunalteknisk verksamhet
Fastighetsskötsel	53 791	27 014	26 777	49 053	27 083	21 969
Reparationer	28 398	17 660	10 738	25 627	16 178	9 449
Underhåll i lägenheter	19 269	19 193	76	17 331	17 130	202
Underhåll övrigt	37 725	34 133	3 593	50 888	37 738	13 150
Taxebundna kostnader	53 274	31 854	21 420	55 820	30 787	25 033
Uppvärmning	73 015	45 151	27 864	59 831	39 803	20 028
Administration & Försäljning	22 194	16 929	5 265	19 776	14 752	5 024
Övriga driftskostnader	19 008	15 431	3 577	22 306	21 814	492
Summor	306 674	207 365	99 310	300 633	205 285	95 347

Not 5. Specifikation av jämförelsestörande poster

	2010	2009
Inventarier	60	16
Fastigheter vinst	2 956	1 124
Avgångskostnader	-352	-6 125
Nedskrivning byggnader	-4 000	0
Rivningskostnader	-5 766	0
Summor	-7 102	-4 985

Not 6. Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2010	Varav män	2009	Varav män
	Antal anställda		Antal anställda	
Kärnverksamheten	91	72%	101	66%
Kommunalteknisk verksamhet	37	64%	39	72%
Totalt	128	66%	140	69%

Medelålder

	Totalt	Varav män	Varav kvinnor
2010	48 år	48 år	48 år
2009	48 år	48 år	46 år

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2010	Varav män	2009	Varav män
	Antal på balansdagen		Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	9	78%	9	78%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5	100%	7	43%

Sjukfrånvaro

	Ordinarie arbetstid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
Kvinnor	82 844	2 731	437	3%
Män	172 079	9 377	1 736	5%
Totalt	254 923	12 108	2 173	5%

Varav långtidsfrånvaro minst 60 dagar

	Sjukdom totalt sjukfrånvaro (timmar)	Sjuktimmar långtidsfrånvaro	Sjukdagar långtidsfrånvaro	Procent
Totalt	12 108	5 321	1 065	44%

Totalsjukfrånvaro per åldersgrupp

	Ordinarie arbetstid totalt (timmar)	Sjuktimmar totalt	Sjukdagar totalt	Procent
00 - 29	18 541	468	65	3%
30 - 49	128 270	4 588	840	4%
50 - 99	108 113	7 052	1 268	7%

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

	2010		2009	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sandvikenhus AB	1 293	40 604	1 288	41 402

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

	2010 Löner och andra ersättningar	2010 Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	2009 Löner och andra ersättningar	2009 Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Sandvikenhus AB	41 897	15 691 (1 901)	42 690	16 603 (2 559)

Av pensionskostnaderna faller på styrelse och VD 442 Tkr (431). VD är enligt trygghetsavtal garanterad en tjänstemannaanställning 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 352 Tkr.

Not 9. Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2010	2009
Byggnader	-27 752	-27 552
Markanläggningar	-2 644	-2 161
Inventarier	-2 297	-3 319
Fastighetsinventarier	-2 816	-2 669
Summor	-35 509	-35 700

Not 10. Koncerninterna poster

	2010 Försäljning	2010 Inköp	2009 Försäljning	2009 Inköp
Sandvikens kommun	167 549	6 290	165 219	6 337
Sandviken Energi AB	1 643	56 509	1 480	73 962
Sandviken Energi Elnät AB	9	7 906	8	6 546
Sandviken Energi Vatten AB	42	14 851	0	0
Övriga	898	10 499	468	8 934
Knuten HB	0	43	0	244
Summor	170 141	96 098	167 175	96 023

Not 11. Revisionsersättningar

	2010 Totalt	2010 Varav revision	2009 Totalt	2009 Varav revision
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	149	40	47	40
Lekmannarevision	12	12	15	15
Summor	161	52	62	55

Not 12. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter från bank	78	58
Ränteintäkter inkasso	386	343
Ränteintäkter skattefria	2	-4
Ränteintäkter övrigt	130	159
Summor	596	556
Varav		
Ränta koncernkonto	78	58
Ränta fordran koncern	58	66
Ränta fjärrvärmelån	39	45
Summor	175	169

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter	2010	2009
Räntekostnader fastighetslån	-25 280	-21 861
Räntekostnader leverantörsskulder	-1	-1
Räntekostnader övriga kortfr. skulder	-245	-327
Summor	-25 526	-22 189

Not 14

Tabell 14:1 Anläggningsnot för byggnad, mark

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 298 811	1 220 168
Nyanskaffningar under året	9 825	80 839
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-18 954	-2 196
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 682	1 298 811
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader	-310 165	-282 544
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggn.	5 543	468
Årets avskrivningar enligt plan	-28 797	-28 088
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-333 419	-310 165
Ingående ackumulerade uppskrivningar	27 690	29 315
Avgår: Ack uppskrivet belopp på såld eller utrangerad uppskriven tillgång	-766	
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar av uppskrivet belopp		
Avgår: Ack avskrivet belopp på såld eller utrangerad uppskriven tillgång	300	
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-1 599	-1 625
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	25 624	27 690
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-45 307	-45 307
Avgår: Ack nedskrivningar på såld eller utrangerad tillgång	2 167	
Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-4 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-47 141	-45 307
Utgående bokfört värde*	934 747	971 029

* I beloppet ingår nettovärdet av investering på annans fastighet

Tabell 14:2. Anläggningsnot för inventarier

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 496	71 504
Nyanskaffningar under året	5 989	4 820
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-336	-828
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 149	75 496
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Inventarier	-46 394	-41 150
Återföring av ack. avskr. för under året försålda och utrangerade byggn.	235	744
Årets avskrivningar enligt plan	-5 112	-5 987
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 271	-46 394
Utgående bokfört värde	29 878	29 103

Not 15. Taxeringsvärden

	2010	2009
Taxeringsvärde byggnader	992 560	840 922
Taxeringsvärde mark	267 540	181 620
Summor	1 260 100	1 022 542

Not 16. Uppgift om företag m.m.

Namn	Org. nr.	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken	14 071	0	99	99%	29 957
Bokfört värde							29 957

Not 17. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2010	2009
Löner	2 802	2 492
Arbetsgivaravg	1 888	3 689
Räntor	3 537	2 773
Hyror	17 249	15 321
Övrigt	3 036	3 091
Summa	28 512	27 366

Not 18. Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	45 000	273 535	4 769	323 304
Årets resultat			-7 158	
Eget kapital 2010-12-31	45 000	273 535	-2 389	316 146

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 än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
Skulder till kreditinstitut	0	163 000	583 000
Summa	0	163 000	583 000

Not 20. Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Upp till 1 år	217 000	4,10%	29,09%
Upp till 2 år	90 000	3,20%	12,06%
Upp till 3 år	50 000	4,10%	6,70%
Upp till 4 år	151 000	3,80%	20,24%
Upp till 5 år	55 000	3,90%	7,37%
Längre än 5 år	183 000	3,60%	24,53%
Summa	746 000	3,79%	100,00%

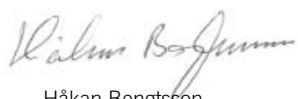
Sammanställning av hyror

	Fastighetsnamn	Byggår	Antal lägenheter	Yta bostäder	Medelyta	Hyra per m ²	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal garage	Antal p-plats
Björksåtra södra	KANTARELLEN 1	1967	85	5 392	63	1 038	3	652	27	72
	KREMLAN 2	68,93	20	1 265	63	854	1	102		
	KREMLAN 3	1968	20	1 265	63	854	2	1 634	15	22
	BLODRISKAN 1	1971	105	7 389	70	886	2	853	60	64
	BLODRISKAN 2	1971	90	6 295	70	888	1	82	18	83
	BLODRISKAN 3	1972	113	7 887	70	891	2	407	54	51
	KALVLYCKAN 1	46,70	20	1 040	52	866				
	JÄRVEN 2	1961	36	2 306	64	815	1	54	14	
	GLIMMERN 1	1977	37	3 785	102	583				
	GRANITEN 1	1977	50	5 140	103	582				
KVARTSEN 1	1977	36	3 557	99	588					
Björksåtra norra	HATTMURKLAN 1	67,68	105	7 177	68	813	3	262	24	75
	HATTMURKLAN 2	1968	103	7 081	69	811			46	27
	RÖKSVAMPEN 2	1969							17	
	RÖKSVAMPEN 3	1970	75	4 949	66	809	1	88	22	80
	RÖKSVAMPEN 1	1970					5	339		
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	120	8 578	71	800	1	82	24	84
	BLÄCKSVAMPEN 2	1971	12	877	73	800				31
	SÅTRA 37:1	1966	22	1 258	57	858				
CHAMPINJONEN 1	1970					6	2 560			
Vallhov	SÄTERJÄNTAN 1	1982	127	10 515	83	860	3	554	45	87
	GRÄDDMJÖLKEN 2	1977	8	580	72	716				
	SURMJÖLKEN 2,3	1978	16	1 159	72	721				
	RÅMJÖLKEN 1	1978	36	3 341	93	658	1	24		13
	GETMJÖLKEN 2	1978	8	580	72	715				
Norrsåtra	MANDOLINEN 3,4	1965	180	11 863	66	826	5	305	109	53
	MANDOLINEN 2	1965	143	9 758	68	713	6	318	25	145
	MANDOLINEN 1	1965	122	8 149	67	784	4	386	35	153
	FLYGELN 1	1965							46	71
	SPINETTEN 1 & 2	1965					1	216		
	KÖRKARLEN 1	1963	192	11 735	61	885	4	140	50	101
	MASKINISTEN 34	1963	66	4 908	74	863	3	404	26	32
Nya Bruket	BRUKET 1	1974	293	18 242	62	923	9	452	77	28
	BRUKET 3	1975	128	8 169	64	920	5	221	58	133
	BRUKET 4	1976	88	6 163	70	902	3	180		1
	BRUKET 5	1979							29	33
	BRUKET 6	1978	119	8 470	71	898	8	458	57	96
	BRUKET 7	1929	111	7 779	70	904	4	212	16	25
	BRUKET 7	1978	19	1 374	72	858				
	MONTÖREN 1, NÖJET 11	1929	24	1 489	62	996	1	171	7	
	NÖJET 6	1929	16	649	41	987				
Centrum	DALSLÄNNINGEN 8	1966	123	9 763	79	859	5	348	14	102
	VÄRMLÄNNINGEN 7	1982	36	1 240	34	1 048			16	
	DALKARLEN 10	2008	26	1 961	75	1 150				
	DALKARLEN 11	2008	28	2 165	77	1 142			20	29
	SLÄGGSMEDEN 1	1971	19	775	41	1 002	7	2 058	42	2
	BULTEN 2	1967	24	822	34	1 045			8	
	BULTEN 4	1917	12	319	27	1 219				
	KNIPPSMEDEN 2	1920	10	319	32	1 232	2	90		
	KNIPPSMEDEN 4	1921	3	360	120	725				
	MALMROSTEN 2	1949	16	1 332	83	828				2
	BLOCKET 2	1949	24	1 596	67	866				
	VERKMÄSTAREN 1	1929	16	1 811	113	757			6	8
	KLENSMEDEN 1	1929	23	1 834	80	727				
	KNIPPSMEDEN 2	1929	6	417	69	698				
	MALMROSTEN 2	1929	6	540	90	604				
	HJULRINGEN 1	29,47	17	1 639	96	708				
	BLOCKET 2	1975	11	1 077	98	708	2	108	10	
	TAPETSERAREN 2	1981	20	1 268	63	1 038	3	2 907	41	
	SNICKAREN 13	1991	33	2 369	72	1 109				27

Sammanställning av hyror

	Fastighetsnamn	Byggår	Antal lägenheter	Yta bostäder	Medelyta	Hyra per m ²	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal garage	Antal p-plats
Centrum	SNICKAREN 6	1989	1	108	108	471				
	ROSTBRÄNNAREN 3	1931	21	1 702	81	990	5	879	3	
	SLAKTAREN 1	1961	30	1 183	39	978			9	
	SLAKTAREN 14	1972	54	2 885	53	937				18
	DALBACKEN 32	1991	28	1 927	69	1 131	1	39		14
	GYMNASTEN 7	1991	24	1 440	60	1 145	1	30		11
	SANDERVRETEN 1	1948	101	6 009	59	999	3	138	18	72
	RULLSTENEN 15	1966	3	123	41	881				
	PENSIONÄREN 1	1964	55	1 896	34	965	1	75		14
TJÄDERN 20	1944	23	592	26	1 010	2	170			
Storvik	SILVERKÄLLAN 2	1979	24	1 722	72	844	1	32		
	KÖPMAN 11, VETERINÄREN 1	1971	32	2 035	64	860	3	138	5	
	JÄRPEN 9	1965	42	2 408	57	840	2	50	16	4
	JÄDERBO 6, ANNEBERG 9	1970	30	1 637	55	854			12	
	ULRICK 5	2008							8	
	FJÄLLRÄVEN 1, KRÖKEN 9	1967	24	1 746	73	807	1	88	21	
	KRÖKEN 8	1966	12	954	80	800	1	88		
ÅSTRANDEN 10	1969	36	2 708	75	805	2	138	10	10	
Järbo	JÄRBO 54:3	1956	8	479	60	871	3	220		1
	JÄRBO 54:43	1960	3	200	67	829				1
	JÄRBO 54:40	1978	20	1 492	75	840	1	251	16	1
	JÄRBO 54:2, :44	1953	12	578	48	834	1	125		
	JÄRBO 54:44	1960	4	287	72	792	2	49	1	4
	JÄRBO 54:39	1966	12	689	57	847	1	32	4	
	JÄRBO 56:2, JÄRBO 56:3	58,64	35	1 997	57	840	1	126	17	
	JÄRBO 16:10	1992	16	861	54	1 186				
JÄRBO 16:93,16:94	1967	28	1 018	36	885				1	
Kungs- gården	ÅSEN 46:1	1962	21	1 014	48	858			5	
	ÅSEN 49:1	1965	42	2 660	63	829	8	446		18
Årsunda	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:101	1969	16	619	39	803			3	
	SÖRBY 13:1	1991					1	47	1	
	SÖRBY 5:85	1979	24	1 722	72	738	1	31		
	SÖRBY 5:71	1975	5	227	45	734				
	SÖRBY 15:1, 6:10	59,91	52	3 032	58	972			8	22
Summa ordinarie			4 033	269 598	67	861	146	19 859	1 234	1 894
Speciallägenheter	KANTARELLEN 3	2009	6	276	46	2 008	2	343		
	KREMLAN 2	68,93	84	2 492	30	1 772	4	572		
	RÖKSVAMPEN 2	1969	22	1 053	48	882	1	192		
	BLÄCKSVAMPEN 1	1970	1	75	75	1 023				
	BLÄCKSVAMPEN 2	1971	54	1 400	26	1 995	6	3 175	23	15
	MANDOLINEN 2	1965	1	74	74	1 039				
	MANDOLINEN 1	1965	64	2 754	43	1 455	3	701		
	BRUKET 5	1979	22	1 284	58	997	1	543		
	ULRICK 5	2009	6	276	46	2 008	1	307		
	BERGLUND 1	1994	20	836	42	1 224				
	BERGLUND 2	1992	24	1 291	54	1 149				
	ÅRSUNDA PRÄSTBORD 1:99	1992	16	861	54	1 148				
Summa speciallägenheter			320	12 672	40	1 440	18	5 833	23	15
Summa totalt			4 353	282 270	65	887	164	25 692	1 257	1 909

**Resultat- och balansräkning ska fastställas på ordinarie årsstämma.
Sandviken den 2 mars 2011**



Håkan Bengtsson
Ordförande



Lena Åman
Vice ordförande



Nils-Erik Svensson



Gunnar Hansson



Helena Näslund



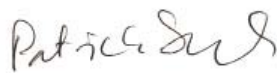
Valter Harr



Dragan Perkovic

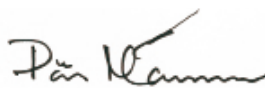


Christer Olofsson



Patrick Skoglund
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pär Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Sandvikenhus AB. Org nr 556476-9866

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sandvikenhus AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sandviken den 30 mars 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pär Månsson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Håkan Bengtsson
Ordförande

Gunnar Hansson
Ledamot

Lena Åman
Vice ordförande

Nils-Erik Svensson
Ledamot

Dragan Perkovic
Ledamot

Valter Harr
Ledamot

Frånvarande: Helena Näslund, ledamot
Christer Olofsson, personalrepresentant

Ledningsgrupp



Jens Björklund,
Affärsrådeschef
Bostäder

Johan Persson
Administrativ chef

Anders Norgren,
Affärsrådeschef
Bygg & Teknik

Anders Ellström
Affärsrådeschef
Lokaler

Patrick Skoglund
VD

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

