

# Årsredovisning 2013



# INNEHÅLL

VD REFLEKTERAR .....	3
BOSTADSMARKNADEN OCH EFTERFRÅGAN .....	4
VERKSAMHETSUTVECKLING OCH MÅL .....	6
VI BYGGER OM .....	10
VI BYGGER NYTT .....	12
ENERGI OCH MILJÖÅTGÄRDER .....	14
EKONOMI .....	16
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	18
RESULTATRÄKNING .....	21
BALANSRÄKNING .....	22
KASSAFLÖDESANALYS .....	24
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR .....	25
REVISIONSBERÄTTELSE .....	30
GRANSKNINGSRAPPORT .....	30
FASTIGHETS- OCH LÄGENHETSTABELL .....	32

# VD REFLEKTERAR



2013, är mitt femte år som vd på SigtunaHem. Ett företag som driver utvecklingen av hyresrätten i nära samarbete med hyresgästerna.

**PÅ SIGTUNAHEM UTVECKLAR** vi alltså en modell för att på bästa sätt möta hyresgästernas förväntningar nu, och i framtiden. Att arbeta med bostadsutveckling och bostadsförvaltning i ett kreativt, värdegrundsbaserat serviceföretag är en ansvarsfull uppgift. Arbetet innebär för vår del att leverera ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende i hyresrätt för 4500 familjer i Sigtuna kommun.

**EN FÖRUTSÄTTNING FÖR VÅR MODELL** är engagerade och hängivna medarbetare som delar insikten om att alla människor är unika, som vill vara med och anta utmaningen att se varje möte som ett tillfälle att bygga unika relationer. Vi vill att vår företagskultur ska yttra sig i att varje hyresgäst och kund ska känna sig sedd, hörd och bekräftad. Det är därför vi lovar att du som hyresgäst och kund ska uppleva att du får "det lilla extra".

**FÖR ATT VI SKA VETA VAD HYRESGÄSTERNA** vill ha behöver vi lyssna på djupet och utveckla våra relationer genom frågor. Det är så SigtunaHem kan utvecklas till ett värdegrundsbaserat serviceföretag. För att öka vår kunskap om hyresgästernas och kundernas önskemål kan man fråga på många olika sätt.

**VI JOBBAR INTENSIVT MED VÅR ÅRLIGA KUNDENKÄT** men har under året kompletterat den med möjligheter att på olika sätt lämna kundsynpunkter. Ris som ros. Vi ser synpunkter som en gåva, som en grund för ett ständigt förbättringsarbete. När vi frågar vad hyresgästerna och kunderna tycker, är

det viktigt att återkoppla. Engagerade hyresgäster förväntar sig svar per omgående och med dagens alla digitala möjligheter sker interaktionen både snabbt och effektivt. På detta sätt skapar vi en dialog för utveckling i samverkan.

**EN ANNAN VIKTIG FRÅGA** för att lyckas är att ha ett nära samarbete med våra entreprenörer. Som kommunägt företag lyder vi under lagen om offentlig upphandling (*LOU*) vilket påverkar vem eller vilka vi har att samarbeta med. Detta visade sig tydligt under året då bytet av städbolag utan en noggrann överlämning gjorde att hyresgästerna upplevde försämrad service.

**DET ÄR DÅ EXTRA GLÄDJANDE ATT UPPTÄCKA** att det aldrig är försent till förbättring. Efter en dålig start vid konverteringen av värmesystemet från direktverkande el till vattenburen värme på Granitvägen, lyckades våra medarbetare vända den negativa utvecklingen i nära kontakt med hyresgästerna tack vare en lyhörd och engagerad entreprenör. Nu pågår detta arbete till belåtenhet för alla inblandade. Vad vi på SigtunaHem tar med oss för framtida ombyggnadsprojekt är att vi alltid ska bygga visningslägenheter i nära samarbete med hyresgästerna för att minimera fel och störning. Det finns alltid något nytt att lära för ett värdegrundsbaserat serviceföretag som vill göra "det lilla extra" för varje hyresgäst i varje situation.

# BOSTADSMARKNADEN OCH EFTERFRÅGAN

**SIGTUNA KOMMUN FORTSÄTTER** att växa och SigtunaHem är en viktig motor för tillväxten. Nya bostäder är en förutsättning för befolkningstillväxt. SigtunaHem planerar att bygga mellan 100 och 150 nya hyresrätter per år. 2013 färdigställdes 98 splitternya lägenheter. I december tecknade SigtunaHem köpekontrakt för fastigheten vid Sätuna torg. Ett strategiskt fastighetsförvärv i direkt anslutning till pendeltågsstationen. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter och 4 lokaler. Tillträdet till fastigheten sker först den 1 april 2014.

**SIGTUNAHEM BYGGER OCH FÖRVALTAR** framför allt hyresrätter. Ägaren, Sigtuna kommun, önskar en bostadsmarknad med blandade upplåtelseformer. Det har visat sig trögt för nybyggnation av bostadsrätter i kommunen. Med anledning av detta har ägardirektiven ändrats så att SigtunaHem kan bidra även till byggnation av bostadsrätter, genom egen byggnation eller i samarbete med bostadsrättsbyggare. Ett första bostadsrättsprojekt planeras i ett av de nya höghusen i anslutning till Valsta centrum.

**FÖR UTHYRNING AV HYRESRÄTTERNA** har SigtunaHem en intressebank som ökar för varje dag. För närvarande finns 23 500 personer registrerade. Lägenheterna fördelas efter köpoäng. En dag betyder ett poäng i intressebanken. Den som har ett hyreskontrakt med SigtunaHem erhåller ett poäng räknat från kontraktsdatum på senaste lägenheten.

**KÖTIDEN FÖR ATT ERHÅLLA ETT KONTRAKT** på en lägenhet i SigtunaHem har ökat de senaste åren. För närvarande krävs det i genomsnitt 2 759 poäng vilket motsvarar 7,5 år. Som kommunägt bostads-

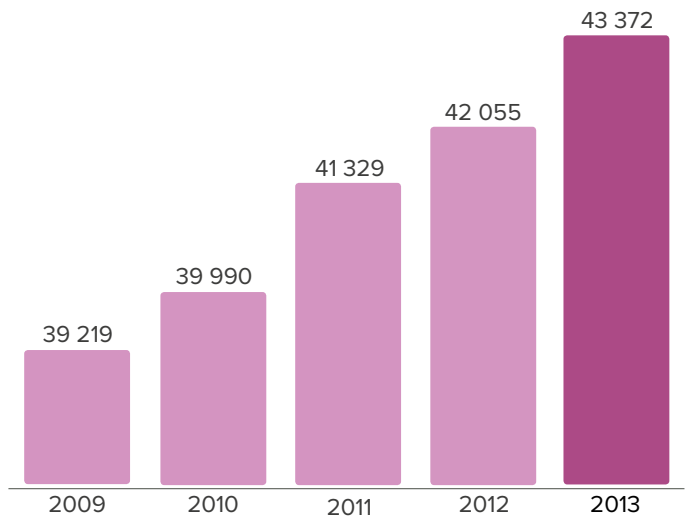
företag har ägaren valt att premiera vissa grupper av sökanden med bonuspoäng. De grupper som gynnas är ungdomar, äldre och näringslivet.

**ALLA UNGDOMAR MELLAN 18 OCH 24 ÅR** som anmäler sig i intressebanken får bonuspoäng motsvarande tre års kötid som de behåller fram till dess att de fått sitt första hyreskontrakt.

**ÄLDRE SOM PASSERAT 70 ÅR** oavsett boendeform får även de bonuspoäng motsvarande tre års kötid. Detta för att underlätta för äldre att vid behov förändra sin boendesituation.

**ETT BLOMSTRANDE NÄRINGS LIV** är viktigt för en expansiv kommun. Ägaren har valt att gynna näringslivet för att underlätta rekrytering och nyetablering genom extra köpoäng motsvarande sex års kötid.

SIGTUNA KOMMUN  
BEFOLKNINGSÖKNING 2009–2013



# SÄTUNA TORG





# VERKSAMHETSUTVECKLING OCH MÅL

Verksamhetspolicyn utgår från ägardirektiven och beskrivs kortfattat i fyra centrala perspektiv. De övergripande målen på kort och lång sikt fastställs för respektive perspektiv. I affärsplanen preciseras strategier för att nå målen. Affärsplanen fastställs av styrelsen en gång per år och utgör grunden för AB SigtunaHems arbete.

## HYRESGÄST

### SERVICE OCH PRODUKT

SigtunaHem har Sveriges mest nöjda hyresgäster genom:

- vänlighet – vi ser och lyssnar på hyresgästerna,
- att vara aktiv – vi tar initiativ och ligger steget före
- enkelhet – vi sköter det praktiska

Guldkanten – vi levererar det lilla extra

## MEDARBETARE

SigtunaHem är en attraktiv arbetsgivare med Sveriges mest engagerade och stolta medarbetare genom att:

- alla kan, vill och får bidra till verksamhetens utveckling
- alla vågar vara den man är och kan bidra till förbättringar i företaget

## HÅLLBAR UTVECKLING

### EKOLOGISK HÅLLBARHET

SigtunaHem värnar miljön genom:

- bra beprövade materialval och konstruktion
- låg energiförbrukning
- effektiva transporter

### SOCIAL HÅLLBARHET

AB SigtunaHem bidrar till ökad trivsel i samhället genom:

- att skapa trygga platser och sammanhang för människor att mötas inomhus och utomhus
- genom att ge hyresgästerna möjlighet till boinflytande

## EKONOMI

SigtunaHem har god ekonomi genom:

- god soliditet
- god likviditet
- marknadsmässig avkastning

## HYRESGÄST – SERVICE OCH PRODUKT

**SIGTUNAHEM MÄTER KUNDNÖJDHETEN** sedan 2009 med AktivBo. Valet av AktivBo baseras på att cirka 150 seriösa långsiktiga bostadsföretag, både privata och allmännyttiga, mäter med just AktivBo. Mätningen omfattar cirka 450 000 lägenheter årligen. Det ger ett stort jämförelsematerial. Med kundenkäten mäts upplevd kvalitet på såväl service- som produktnivå. Kundenkäten mäter även upplevd trygghet och inomhusklimat som tillhör perspektivet hållbarhet.

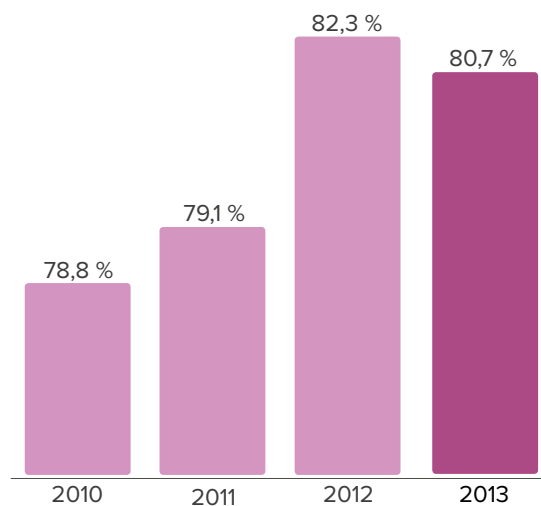
**MÅLEN SOM SATTS UPP FÖR ATT NÅ VISIONEN** Sveriges mest nöjda hyresgäster mäts genom delindexen, serviceindex och produktindex i nämnda undersökning. Mätningen av serviceindex som anger andelen nöjda eller mycket nöjda i procent, baseras på frågor som rör områdena: Ta kunden på allvar, Rent och snyggt, Tryggt och Hjälp när det behövs. För varje år är målsättningen att SigtunaHems hyresgäster ska visa på en större nöjdhet jämfört med föregående år. Jämfört med resultatet 2009 har andelen hyresgäster som är nöjda med servicen totalt sett ökat. Det till trots att 2013 års resultat visade att andelen nöjda sjönk med 1,6 procent. Den största anledningen till detta var att SigtunaHem inte klarade uppgiften att utan problem byta städentreprenör. Vi ser nu över

processen för byte av entreprenör för att minimera risken att detta upprepas i framtiden.

**MÅLSÄTTNINGEN PÅ FÖRETAGSÖVERGRIPANDE** nivå är att serviceindex ska öka med minst 2 procent årligen. Trots årets tapp i serviceindex kan konstateras att SigtunaHem sedan första mätningen 2009 har ökat andelen nöjda hyresgäster med totalt 3,6 procent vilket betyder cirka 0,9 procent ökning per år. Detta är positivt men betydligt lägre än målsättningen vilket gör att fokus på service måste öka, framförallt på det viktiga området rent och snyggt.

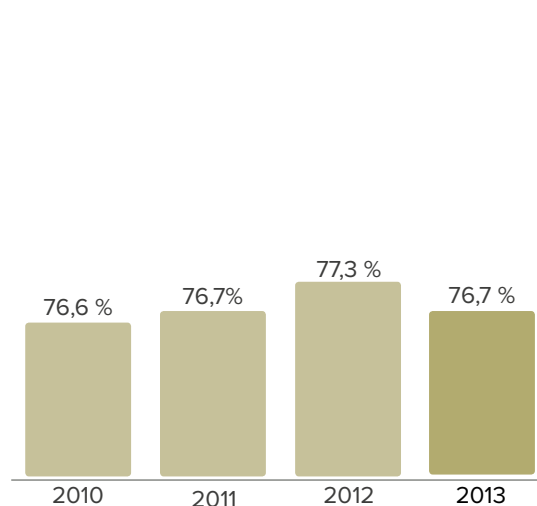
**UNDER DE TRE ÅR SOM SIGTUNAHEM** mätt kundnöjdheten med AktivBo har produktindex också ökat. Indexet mäter upplevd kvalitet i lägenheterna, de allmänna utrymmena och utemiljön. Att utveckla produkten är mer kostsamt och tar längre tid att förändra än serviceindex varför målsättningen på företagsövergripande nivå är att produktindex ska öka med 1 procent per år. Vi kan se att valfrihet vid lägenhetsunderhåll enligt modellen med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (*HLU*), gör att hyresgästerna är relativt nöjda med lägenheterna trots att en stor del av beståndet är byggt under rekordåren på 60- och 70-talen. Ombyggnaden och en stor nybyggnation bör kunna bidra till en fortsatt positiv utveckling av produktindex.

### SERVICEINDEX 2010–2013



Analys av Serviceindex i fastighetsbeståndet 2013

### PRODUKTINDEX 2010–2013



## HÅLLBAR UTVECKLING

### Ekologisk hållbarhet

Energianvändningen är ett stort och viktigt fokusområde i SigtunaHem. Låg energiförbrukning är en självklarhet vid all nybyggnation. Inför varje ombyggnad görs en särskild analys av vilka insatser för energibesparing och förbättring av inomhusklimatet som är optimala att genomföra, baserat på kundsynpunkter och ekonomisk lönsamhet. För bostäder som inte är föremål för ombyggnad handlar energibesparingen främst om optimering av våra anläggningar.



**FRÅGORNA OM INOMHUSKLIMATET** är utmanande i ett bostadsföretag då den upplevda värmekomforten påverkas av temperatur, luft rörelser och var i huset lägenheten ligger. Här ska SigtunaHem arbeta i nära kontakt med hyresgästerna för att öka förståelsen genom information och hela tiden verka för att förbättra boendemiljön. Problemområdet handlar om att hitta en balans mellan kundnöjdhet och energieffektivisering. I detta arbete är det viktigt att kunna vara flexibel och möta våra unika hyresgästers upplevelse av värmekomforten.

**BETRÄFFANDE ENERGISLAG** är SigtunaHems långsiktiga mål att vara helt koldioxidneutralt och öka andelen närproducerade förnybara energikällor där det är ekonomiskt försvarbart.

**ENERGISPARMÅLET ÄR ATT SPARA 2 PROCENT** energi per år på det äldre beståndet. Ingen nybyggnation ska ha högre energiförbrukning än 75 kWh/m<sup>2</sup>.

**2013 HAR SIGTUNAHEM INITIERAT** en genomgång av sin situation kring avfallshantering genom intervjuer med hyresgäster och personal samt analys av mängden avfall. Det visade sig att det i dagsläget inte är möjligt att få fram siffror kring mängden restavfall, matavfall, elavfall och grovsopor.

**TRANSPORTER ÄR EN ANNAN VIKTIG** hållbarhetsfråga. SigtunaHem har en ny leasad bilpark där flertalet bilar är biogasbilar och elbilar. Målet för 2014 är att finna tillförlitlig mätning av nuläget som grund för att ta fram övergripande mål för transporter.

### Social hållbarhet

En av de viktigaste faktorerna för god boendemiljö är trygghet. SigtunaHem bidrar till ökad trivsel genom att skapa trygga platser och sammanhang för människor att mötas på inomhus, såväl som utomhus. Detta arbete görs i samarbete med Sigtuna kommun. Syftet är att främja social, ekonomisk och etnisk integration och skapa förutsättningar för alla hyresgäster att leva i en stimulerande, trygg och trygg miljö. All fastighetsutveckling inom SigtunaHem handlar om att skapa attraktiva och trygga bostadsområden. Och fastigheter som är miljövän-



liga och långsiktigt hållbara. Upplevd trygghet mäts årligen i kundenkäten med Aktiv Bo. Målet är att öka index för trygghet med minst 2 procent. För att göra detta måste fokus ligga på rent och snyggt. Rena och snygga bostadsområden är en förutsättning för trivsel och trygghet.

## MEDARBETARE

**SIGTUNAHEMS VARUMÄRKE** utgör utgångspunkten för all utveckling. Företagskulturen ska präglas av servicetänkande, viljan att alltid göra ”det lilla extra” – att se hyresgästerna som unika och bygga unika relationer. Medarbetare och chefer förutsätts vara lyhörda för hyresgästernas och kundernas önskemål. Och med det som utgångspunkt ta initiativ till förbättringsåtgärder genom att arbeta både reaktivt och proaktivt.

**SJÄLVKLART ÄR DET VIKTIGT FÖR UTVECKLINGEN** mot målet att ha Sveriges mest nöjda hyresgäster att medarbetarna är motiverade och upplever att SigtunaHem är en attraktiv arbetsgivare. Vi ska erbjuda en bra arbetsmiljö och möjligheter till utveckling för att öka den totala kompetensen, för att öka förståelsen för uppdraget och varumärket. Vi ska vidare driva verksamheten genom processer och beslutsvägar som ständigt utvecklas och förbättras i nära samarbete där alla kan, vill och får bidra.

**SIGTUNAHM MÄTER ÅRLIGEN MEDARBETARINDEX.** Från och med 2012 använder sig SigtunaHem av en modell som innebär att resultatet kan jämföras med motsvarande företag i fastighetsbranschen. Det visade sig vid 2012 års mätning att behovet av ledarutveckling var påtagligt. Med detta som grund genomfördes ett ledarutvecklingsprogram 2013. Dock kvarstod problemen med otydlighet i beslutsfattande, rutiner och processer vid 2013 års mätning.

**MED ANLEDNING AV DETTA TOGS INITIATIV** till en organisationsutredning i december 2013 som under 2014 beräknas ge en ny plattform för tydligt ledarskap organiserat efter funktion och kompetens. Organisationen kommer kompletteras med processer, rutiner och modeller för att ta till vara alla medar-

betares idéer till förbättringar och effektiviseringar. Vidare genomförs ledar- och medarbetarutbildning med syfte att skapa en organisation som kännetecknas av tydliga krav, löpande uppföljning av resultat på alla nivåer. Vidare kommer rekrytering av nya medarbetare vara en prioriterad fråga som företagsledningen sätter i fokus. Varje rekrytering ska utgå från företagskultur och varumärke.

## EKONOMI

SigtunaHem är en långsiktig fastighetsägare och driver utvecklingen av hyresrätter affärsmässigt med samhällsansvar. SigtunaHem ska ha en god soliditet och en marknadsmässig avkastning.

**SIGTUNAHM SKA HA EN LÅNGSIKTIG** totalavkastning som ligger i nivå med jämförbara bostadsföretag både privata och allmännyttiga som mäter med IPDs bostadsindex. Totalavkastningen och direktavkastningen beräknas som avkastningen i relation till marknadsvärdet. Detta gör att avkastningen kan fluktuera över åren, mycket på grund av förväntningar och konjunkturförändringar på fastighetsmarknaden som bolaget inte kan råda över. Med anledning av detta är det viktigt att företagsledningen fokuserar på hyran, driftkostnaderna, underhållskostnaderna per kvadratmeter och ökningen av dessa, då det är grunden för en god långsiktig ekonomi.

**AVKASTNINGEN SKA FÖLJAS LÅNGSIKTIGT** och beräknas för så kallat identiskt bestånd, det vill säga för förvaltningsfastigheter som SigtunaHem ägt och förvaltat under hela året. Den långsiktiga målsättningen bestäms utifrån den genomsnittliga avkastningen som ett 5-års snitt.

**DÅ DET GÄLLER SOLIDITETSMÅTTEN** finns dessa definierade i ägardirektivet. Ägardirektivet anger att justerad soliditet inte ska understiga 30 procent och synlig soliditet ska inte långsiktigt understiga 20 procent. Då det gäller soliditetsmättet kommer detta att ändras under 2014 då redovisningen ska göras enligt reglerna i K3.

# VI BYGGER OM

**SIGTUNAHEM FORTSÄTTER OMBYGGNADEN** i hög takt. Målsättningen är att bygga om 350 lägenheter per år. Genom att starten av ombyggnaden i området Magnegatan/Ymergatan försenades med anledning

av förändrade förutsättningar vid upphandlingen stannade antalet ombyggda lägenheter på strax under 300 för 2013. Målsättningen att alla miljonprogramslägenheter ska vara ombyggda 2018 kvarstår dock.

## OMBYGGNADEN

Adress	Antal lägenheter	Antal ombyggda	Ombyggnadsår	Planerad start ombyggnation
Diagonalen 1, 3, 5	52	52	2013	
Stockholmsvägen 25	30			
Sätunavägen 1–3, Smedsgränd 1	50			
Södergatan 4, 6, 8	115			
Dalgatan 8–10, Södergatan 29, Stationsgatan 5	93	93	2012–2013	
Tingvallavägen 4–36	481	432	2010–2013	
Lyckostigen 3–12	203			
Tvärvägen 11–15, Tingvallavägen 38–40	156			2014
Norrbackavägen	162	26	2009	
Odensalavägen 60–72	78			
Frejgatan 1–29	181			2014
Magnegatan 2–24, 26–60	204	48	2011–2013	
Ymergatan 1–17, 4–38	188			
Stationsgatan 3 A–D	10			
Västra Bangatan 31–43	196			2014
St Brännbovägen Trollbergsvägen, Bergsvägen	118			
<b>Antal</b>	<b>2290</b>	<b>651</b>		

**SIGTUNAHEMS TRAPPSTEGSMODELL** – mini, midi, maxi är fortfarande uppmärksammas som en modern och kundanpassad ombyggnadsmodell. Med denna modell har vi hittat ett arbetssätt som skapar förutsättningar för SigtunaHem att både värna befintliga hyresgäster och samtidigt successivt anpassa produkten till framtidens behov och önskemål.

**OMBYGGNADEN AV SAMTLIGA 145 LÄGENHETER** i områdena Diagonalen1–5, Dalgatan 8–10, Södergatan 29 och Stationsgatan 5 avslutades under 2013. En bit in på 2014 kommer även Tingvallas samtliga 481 lägenheter att vara ombyggda. Mindre än 10 procent

har avflyttat vid ombyggnaden och de flesta av lägenheterna är ombyggda i mininivå allt enligt befintliga hyresgästers önskemål.

**SJÄLVKLART ÄR LÖNSAMHETEN BÄTTRE** vid ombyggnad till nivåerna midi och maxi. Det är viktigt att komma ihåg att det är enbart befintliga hyresgäster som kan välja minialternativet. I den generella överenskommelsen med hyresgästföreningen stadgas att SigtunaHem kan välja ombyggnadsnivå vid tomställda lägenheter. Under 2014 kommer strategin för ombyggnad av tomma lägenheter att läggas fast för de områden som är ombyggda. Med en bra

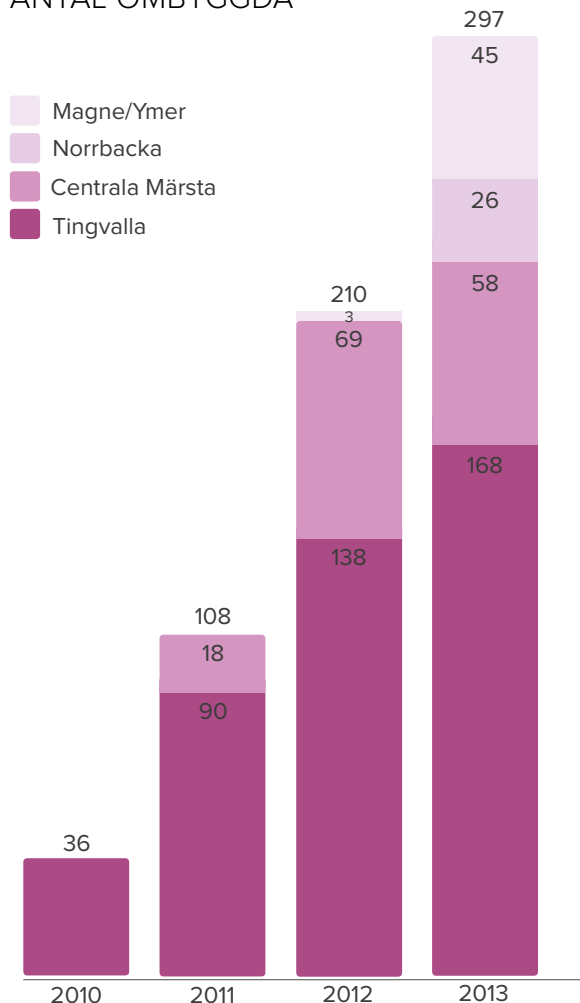
lägenhetssammansättning av mini, midi och maxi får SigtunaHem en heterogen lägenhetssammansättning som kan gynna social hållbarhet i våra områden. Det kommer att finnas lägenheter med olika standardnivå som lockar olika hyresgäster. Det blir också möjligt att uppgradera sin lägenhet om så önskas.

**UNDER OMBYGGNADEN HAR BOSTADSMILJÖN** fått utstå ett hårt tryck från byggnadsarbetet och evakueringsboendet. Mot bakgrund av det har SigtunaHem under 2013 anställt en nyckelperson för att bygga kreativa och funktionella offentliga vardagsrum. Syftet är att inte bara rusta lägenheterna utan att utveckla livet mellan husen. SigtunaHem formar en grupp med ansvar och fokus på utveckling av utemiljön. Detta arbete kommer att ta vid efter att ombyggnationen avslutats och ske i nära samarbete med hyresgästerna.

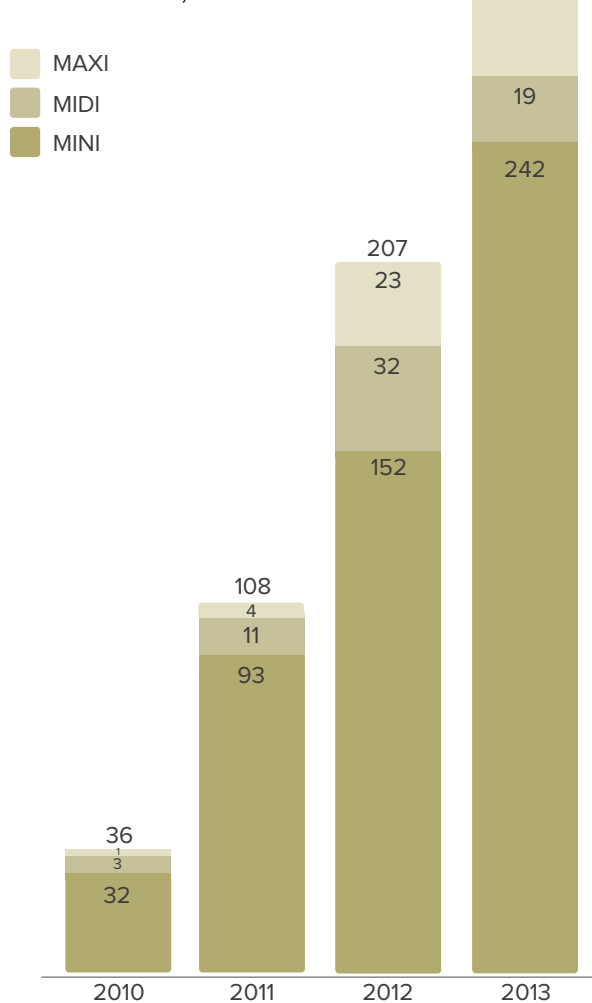
**PARALLELLT MED DET STORA** ombyggnadsarbetet har SigtunaHem under 2013 även byggt om två miljöhus, ett på Granitvägen och ett på Buregatan. Syftet har varit att öka trivsel och trygghet i och runt just miljöhusen. De har fått bättre belysning mer ljusinsläpp genom fönster som också ger bättre insyn. Det blir nu intressant att se vad hyresgästerna tycker om resultatet.

**VIDARE PÅGÅR KONVERTERING AV** värmesystem från direktverkande el som kallhyra till vattenburen värme som varmhyra. Under 2012 konverterades 10 lägenheter i Til. Under 2013 har arbetet på Granitvägen med framdragning av fjärrvärme avslutats och installationerna i lägenheterna startat. På Lindvägen som bygger på bergvärme med geolager har upphandlingen bidragit till försenad start och arbetet kommer igång på allvar först under 2014.

ANTAL OMBYGGDA



ANTAL MINI, MIDI OCH MAXI



# VI BYGGER NYTT

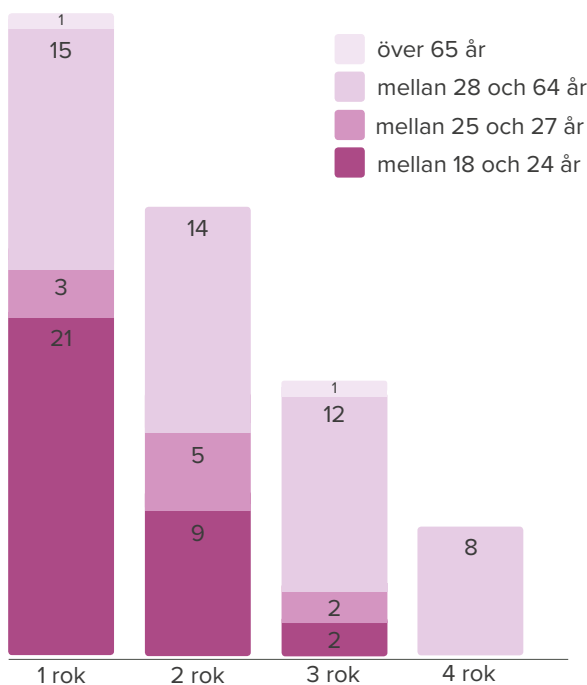
**UNDER 2013 FÄRDIGSTÄLLDE** SigtunaHem 96 splitternya yteffektiva lägenheter i Övre Ekilla. Inflyttning skedde under september, november och december. Genom vårt medlemskap i SABO har vi kunnat handla upp husen från Lindbäckes bygg. Grunden och taket byggdes på plats, i övrigt byggdes husen i fabrik i Piteå och transporterades till Märsta. Varje hus monterades sedan på plats under två dagar. Vi bygger med hög kvalitet och med långsiktigt hållbara material.

**MED DENNA MODELL MED YTEFFEKTIVA** lägenheter möter vi efterfrågan och kompletterar vårt befintliga lägenhetsbestånd. SigtunaHem vågar det som alla pratar om. Att bygga just små och yteffektiva lägenheter. Med Övre Ekilla har vi visat att det är ett vinnande koncept för att bygga för unga vuxna. 60 procent av ettorna har hyrts ut till unga hyresgäs-

ter under 27 år. För tvåorna är siffran 50 procent. Det är mycket tillfredsställande att möta de ungas efterfrågan om bostäder utan att bygga kategori-boende och göra avkall på kvaliteten. Samtliga lägenheter har balkong och SigtunaHem har valt att bygga förrådslägenheter trots att detta inte krävs av byggnadsbestämmelserna.

**VI FORTSÄTTER ATT TÄNKA NYTT** och för nästa projekt planeras att spara en lägenhet som gemensamt utrymme. Detta är möjligt med yteffektiva lägenheter då genomsnittshyran blir betydligt högre än för traditionell lägenhetsstorlek. Detta samtidigt som hyran för varje lägenhet blir överkomlig. Vi kommer för att få fler små lägenheter att fortsätta bygga enligt denna modell även i kommande projekt.

## ANDEL I OLIKA ÅLDRAR



Antal rum	Yta	Fördelning	Prel. hyror
1 rok	36 kvm	40 st	5 438 kr/mån
2 rok	41 kvm	16 st	6 293 kr/mån
2 rok	46 kvm	12 st	6 681 kr/mån
3 rok	63 kvm	16 st	8 313 kr/mån
3 rok	70 kvm	1 st	8 857 kr/mån
4 rok	79 kvm	8 st	9 944 kr/mån

## VALSTA CENTRUM



### PLANERAD NYPRODUKTION

Den långsiktiga målsättningen för oss på Sigtuna-Hem är att färdigställa 100 till 150 lägenheter per år. Planering, planläggning och upphandling är sådant som påverkar när nya bostäder kan vara inflyttningsklara. För närvarande vet vi att nybyggnationen i Valsta centrum, som innebär 210 nya lägenheter har påbörjats. Men inflyttningen sker först 2015 och 2016. Under 2014 kommer vidare att planeras för ett flertal ytterligare byggstarter. Bredvid redovisas planerad nyproduktion för perioden 2014–2018 av antal färdigställda lägenheter.

**PLANERAD NYPRODUKTION INNEBÄR** en genomsnittlig nyproduktion på 162 lägenheter. En del av denna nyproduktion planeras bli bostadsrätter helt enligt ägaredirektivet.

### Planerad nyproduktion 2014–2018

Märsta port	82
Norrbacka påbyggnad	60
Magnegatan Kombo-hus	65
Frejgatan Kombo-hus	60
Märsta centrum Trygghetsboende	30
Förskola + bostäder Ekilla	35
Rosersberg	30
Norrbacka nyproduktion	140
Valsta centrum	210
Rosersberg Västra	100
Summa	812



# ENERGI- OCH MILJÖÅTGÄRDER

**ENERGIFÖRBRUKNINGEN ÄR SIGTUNAHEMS** viktigaste område för hållbar utveckling inom miljöområdet. Sedan 2007 är SigtunaHem med i SABOs energisparinitiativ ”Skåneinitiativet”. Här kan vi följa utvecklingen av energibesparingen i ett sammanhang och jämföra oss med andra allmännyttiga bostadsföretag. Viktigt att notera är att mäta och följa upp energibesparingen över tid, vilket förutsätter dels tillförlitliga mätpunkter men också en bra modell för att ta hand om vädervariationer mellan åren.

**FÖR ATT SE EFFEKTER AV ENERGIBESPARINGEN** räcker det inte med att studera verklig förbrukning över tid då en energibesparing kan gömmas eller förstärkas i väderskillnaderna mellan åren.

**NORMALÅRSKORRIGERING BEHÖVS** för att årsvis kunna jämföra ett varmt och kallt år och med detta kan man mäta om utförda effektiviseringsarbeten har gett resultat. Under 2013 har SigtunaHem infört normalårskorrigerigering med energiindex istället för graddagskorrigerigering. Skillnaden är att med energiindex tas hänsyn till grader, vind och solinstrålning istället för endast temperaturen.

**I SAMBAND MED OMBYGGNATIONSÅTGÄRDER** har SigtunaHem moderniserat cirka 15 undercentraler i områdena Brännbo, Tingvalla, Dalgatan, Magnegatan och Ymergatan. Detta skapar förutsättningar för att hitta synergieffekter i effektiviseringsarbetet parallellt med ombyggnaden i dessa områden.

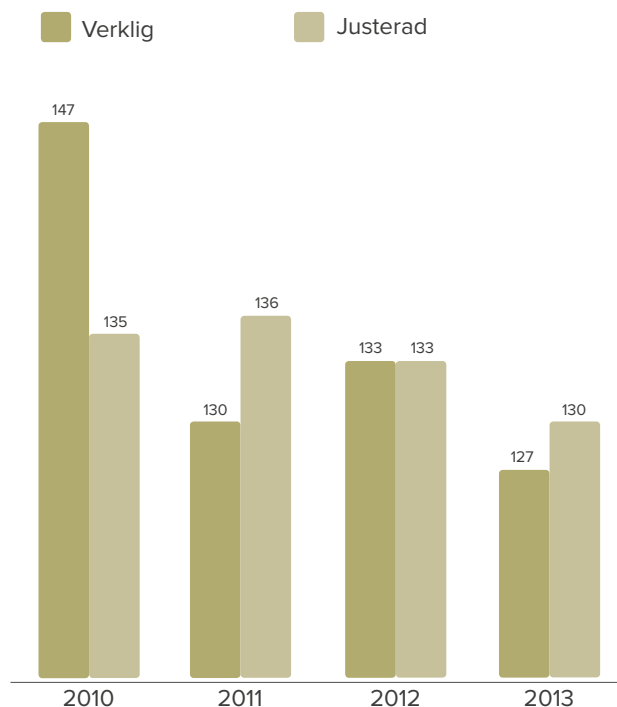
**INOM RAMEN FÖR UNDERHÅLL AV** våra ventilationssystem har gamla motorer bytts ut till nya energisnåla som i stort sett halverar energiförbrukningen.

**PROGNOSSTYRNING ÄR EN LYCKAD** energisparatsning som gjordes under 2012 och som gett energibesparing 2013. Prognosstyrning är en metod att styra uppvärmningen av byggnader med tunga stommar. Den innebär att man vid varje given tidpunkt beräk-

nar hur mycket energi som ska tillföras byggnaden, baserat på lokala väderprognoser. Genom att på så sätt kombinera byggnadsfysik och meteorologi kan hänsyn tas till byggnadens egenskaper såväl som väderförhållanden, i form av utomhustemperatur, vindstyrka, vindriktning och solinstrålning. Detta ger en energibesparing på 6 till 8 procent under 2013 jämfört med 2012.

**FÖR ATT ENERGIBESPARING SKA** vara lönsam måste det ekonomiska incitamentet finnas. Då det gäller 235 av företagets lägenheter på Granitvägen, Tilsvägen och Lindvägen har det inte varit så genom att SigtunaHem har hyrt ut lägenheterna med så kallad kallhyror. Hyresgästen har själv stått för uppvärmningskostnaden och all eventuell besparing tillfaller

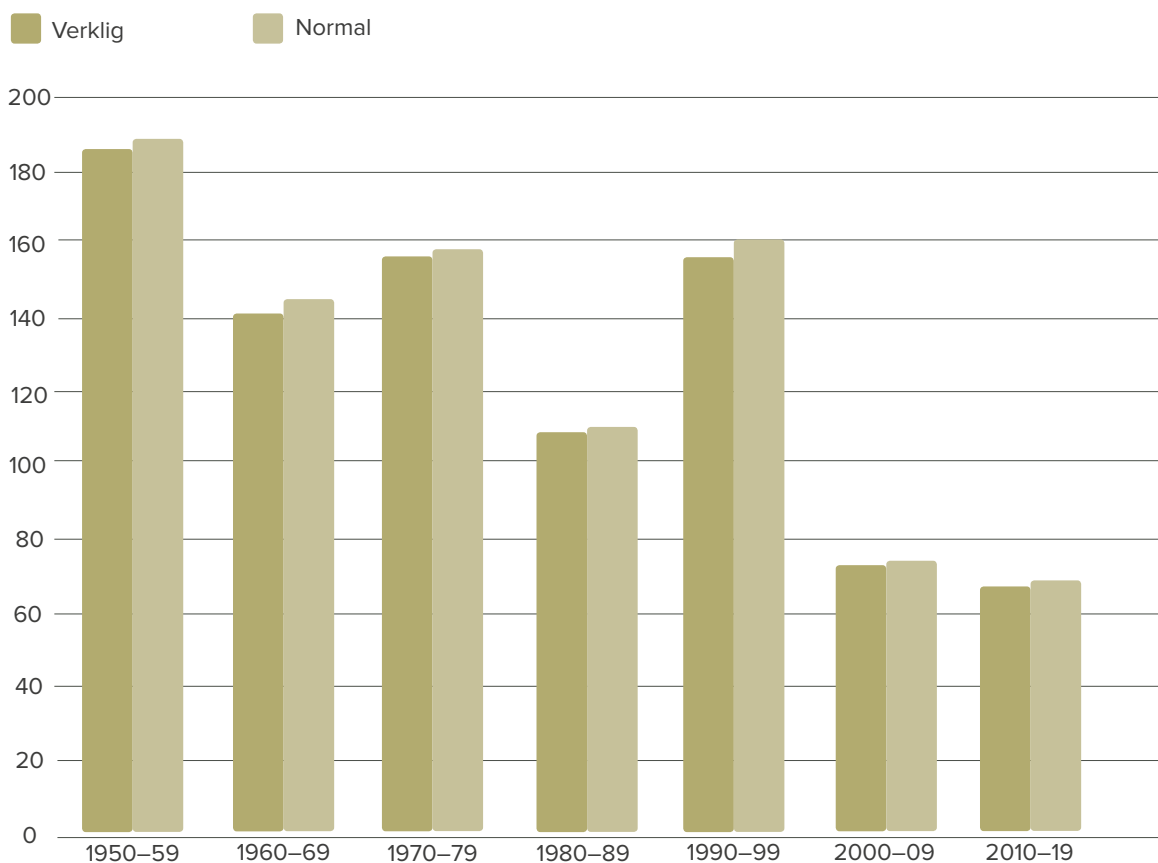
## GENOMSNITTLIG ENERGIFÖRBRUKNING KR/KVM



hyresgästen som inte har intresse av att investera i åtgärder i den hyrda lägenheten. I början av 2013 blev konverteringen till fjärrvärme klart på Tilsvägen och i början av juli 2013 började schakterna och byggnationerna av ledningar och undercentral på Granitvägen. I dessa lägenheter har SigtunaHem valt att installera fjärrvärme. Konverteringsarbetena i lägenheterna gällande rivning och byggnation av ventilation och rör i lägenheterna påbörjades i första huset under september 2013 och arbetet beräknas vara klart under oktober månad 2014.

**I OMRÅDET LINDVÄGEN DÄR DET ÄR AKTUELLT** med bergvärme med geolager startade borrhningen av ett geolager under november månad 2013 och byggnation av produktionsanläggning. Konvertering i lägenheterna planeras att påbörjas i april månad 2014 och hela projektet beräknas klart i oktober 2014. Modellen med geonläggning finns redan i Steningehöjden och denna modell ligger i SigtunaHems strategi för effektiviseringsarbeten. Anläggningen beräknas endast ha en förbrukning av inköpt energi på cirka 35–40 kWh/m<sup>2</sup> och år.

## FÖRBRUKNING OLIKA ÅLDERSKLASSER



# EKONOMI

**UNDER ÅRET HAR DE TVÅ DOTTERBOLAG** som förvärvades av PEAB år 2010 och 2011, Sätunaparken i Sigtuna AB och Fastighetsbolaget Solurstorget AB fusionerats in i AB SigtunaHem. Motivet för fusionen är att fastigheterna ska ägas långsiktigt, därmed är det betydligt enklare i redovisningen att SigtunaHem äger fastigheterna direkt, istället för i bolagsform. Fusionen genomfördes i april 2013.

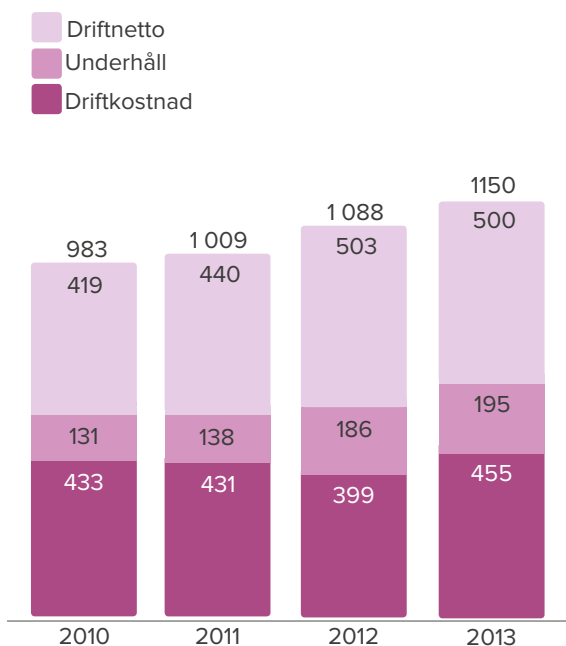
**MÅLSÄTTNINGEN FÖR SIGTUNAHEM** är att bygga om 350 lägenheter per år. Motivet till detta är att minimera kostnaden för akuta skador i miljonprogrammet. Med denna målsättning kommer samtliga 2 290 lägenheter att vara ombyggda 2018. Det är en medveten hög målsättning som kräver att byggnationen pågår i flera områden samtidigt. Där är vi inte ännu och upphandlingsproblem i området Magnegatan/ Ymergatan har gjort att endast cirka 300 lägenheter har byggts om under 2013.

Med den höga ombyggnadsmålsättningen visar SigtunaHem ett betydande negativt resultat för 2013. Detta bygger på en medveten satsning där styrelsen fattat beslut att utnyttja de resurser som skapades genom försäljningen 2011–2012. Med nuvarande redovisningsregler anses stora delar av ombyggnationen vara underhållskostnader och ska därmed resultatredovisas. I 2014 års redovisning förändras redovisningen så att en större del av ombyggnaden direkt kommer att redovisas i balansräkningen och kommer då inte att behöva gå via resultaträkningen för att hamna i balansräkningen.

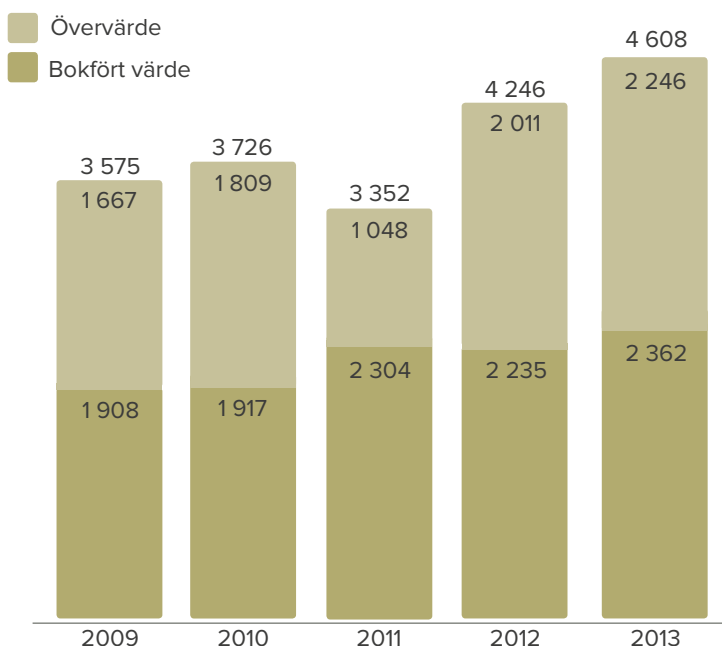
**DE NYA REDOVISNINGSGREGLERNA** är bättre anpassade till fastighetsföretagens långsiktiga verksamhet genom att även byte av långsiktiga byggnadsdelar kommer att balanseras. På resultatsidan kommer detta att märkas genom att nivån på avskrivningar kommer att öka med tiden.

**ANALYS AV AVKASTNINGEN SOM NIVÅ** på direktavkastning kommer att förändras. Däremot kommer inte totalavkastningssiffran att förändras. För att bedöma lönsamheten är det därför viktigt att följa totalavkastningen för att bedöma lönsamheten över tid.

DRIFTNETTO, KR/M<sup>2</sup>



MARKNADSVÄRDE I KKR



Lönsamhet som innehåller driftnettoeffekt och värdetförändring blir ofta slaggigt med stora variationer över tid. Därför är det viktigt att följa denna siffra som ett långsiktigt genomsnitt. Förra året noterade SigtunaHem en mycket hög totalavkastning. Denna sammanhänge med värdeutvecklingen som blev betydande eftersom det för värderarna fanns transaktioner att hänga upp värderingen på.

**AVKASTNINGEN MÄTS GENOM IPD BOSTADSINDEX.**

Totalavkastningen inklusive projekt stannar på 5,2 procent. Direktavkastningen svarar för 1,9 procent och värdeutvecklingen för 3,3 procent. Direktavkastningen påverkas av den stora andelen projekt som kortsiktigt drar ner avkastningen. Det finns en fördröjning av lönsamheten i projekten. Det är viktigt att notera att den genomsnittliga treårsavkastningen gör att SigtunaHem placerar sig på andra plats i jämförelse med de 25 företag som mätt under perioden med IPD.

**MED ANLEDNING AV JÄMFÖRELSEPROBLEMEN** beräknas och redovisas totalavkastningen för identiskt bestånd. För SigtunaHem betyder det 50 bostadsfastigheter av totalt 60 fastigheter. Denna siffra kan analyseras och

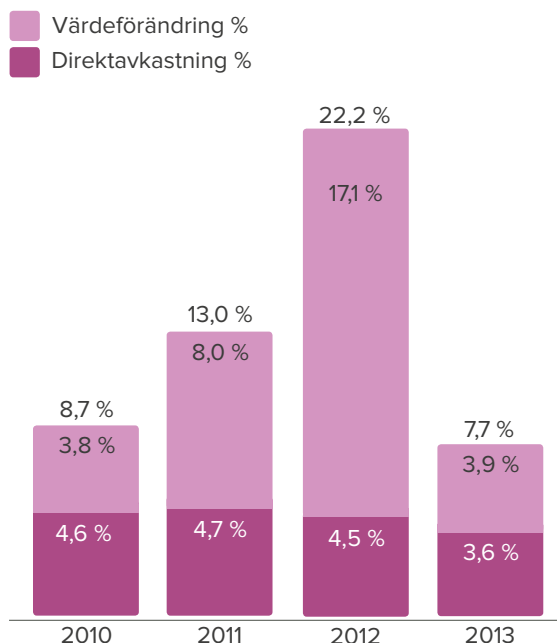
jämföras över åren. För SigtunaHem ligger denna siffra på 7,7 procent varav 3,6 procent är direktavkastning och 3,9 procent, värdetförändring. Denna siffra ligger bättre än både kommunägda och privatägda bostadsföretag. Genomsnittet på tre år landar på 14,2 procent vilket är markant högre än för övriga företag.

**AVKASTNINGSNIVÅN KAN ANSES** tillfredsställande. Vad som kvarstår att göra är att analysera ombyggnadsprojekten och lägga fast en strategi för uppgradering som gynnar lönsamhetsutvecklingen. Vidare behöver företagsledningen fokusera på kostnadsnivån för administration. Denna har ännu inte anpassats fullt ut till den nya storleken på fastighetsbeståndet.

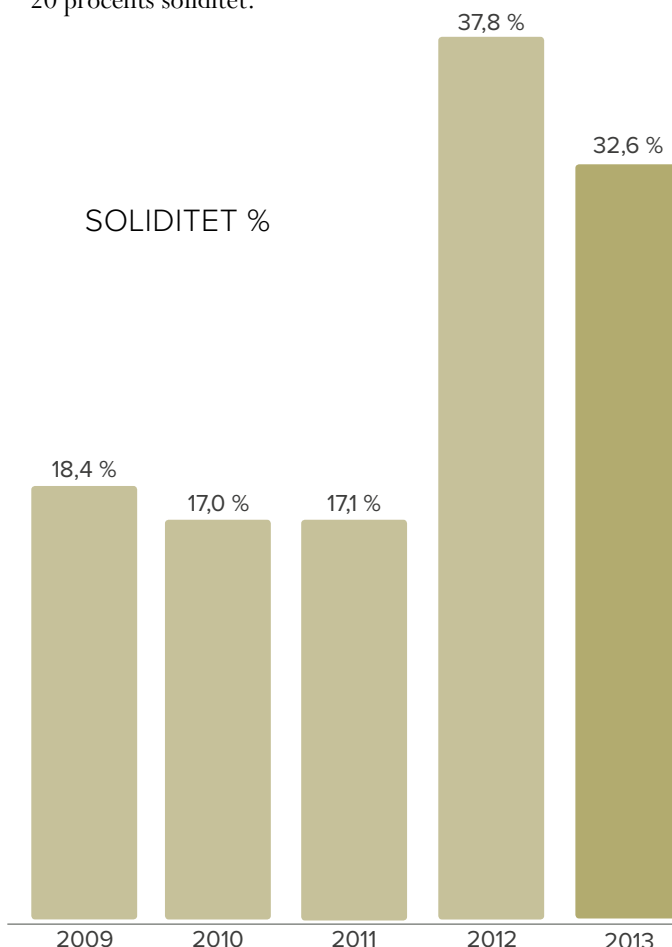
**EN ANNAN UTMANING ÄR ATT ANALYSERA** planerad takt för ombyggnad och nybyggnad över tid så att inte soliditeten sjunker för snabbt. Grundläggande är att ingen investering genomförs som inte finansieras med 20 procent eget kapital. Allt i syfte att inte gå under 20 procent soliditet.

**TOTALAVKASTNING %**

(identiskt bestånd)



**SOLIDITET %**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB SigtunaHem Org.nr. 556059-5356  
Årsredovisningen är upprättad i kkr.

## VERKSAMHETEN

AB SigtunaHem är Sigtuna kommuns helägda bostadsföretag och tillhör Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Sigtuna kommun. Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 330 385 kvadratmeter. Bostadsbeståndet uppgick till 4 532 lägenheter. AB SigtunaHem innehar även 24 bostadsrätter (1 877 kvadratmeter) i Bostadsrättsföreningen Södergatan. Bostadsrätterna säljs i samband med avflyttning eller genom erbjudande till aktuell hyresgäst.

## STYRELSE, REVISORER, VD OCH VICE VD

Nedan redovisas ordinarie styrelseledamöter med angiven partitillhörighet och revisorer med aktuell tidsperiod för uppdraget.

### Ledamöter

Anders Johansson (S), ordförande  
Per Lundström (S), vice ordförande  
Anki Ring (S) t.o.m 2013-04-25  
Eliisa Kytölä (S), fr.o.m. 2013-04-25  
Thore Nyman (S)  
Peter Kockum (M)  
Marika Riben (M)  
Daniel Hedlund (FP)

### Revisor

Lars Wallén, auktoriserad revisor  
Mats Blomgren, revisorssuppleant  
Mats Welander (M), lekmannarevisor  
Anita Ögren (S), lekmannarevisor suppleant

Kicki Björklund, vd och Tarja Karppinen, vice vd.

## UTHYRNING

Marknadsläget har varit bra. Efterfrågan på bolagets bostäder är mycket stor. Omflyttningen minskade och var 2013 12 % (14,6 %). Vakansgraden beräknat på totalhyran för 2013 var 2,1 % (1,9 %). Den största delen av vakansen förklaras av tomställning på grund av ombyggnation i bostäder. En mindre del förklaras av outhyrda bilplatser. Av bolagets bostadsrätter i Brf Södergatan såldes 8 lägenheter under året. Av det ursprungliga innehavet återstår 24 stycken.

Hyresförhandlingarna 2012 resulterade i ett tre-årsavtal med en hyresökning med i genomsnitt 2 % 2012 och 1,95 % år 2013 och 2014. Samtidigt har överenskommelsen om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll förändrats så att inga rabatter utbetalas till hyresgäster med uppskjutet underhåll.

## INVESTERINGAR

Byggnadsinvesteringarna år 2013 uppgick till totalt 224 609 kkr varav 112 673 kkr avsåg nyproduktion Övre Ekilla. Årets ombyggnation omfattar 168 lägenheter i Tingvalla och 72 lägenheter i Sätuna enligt modellen Mini, Midi och Maxi. Vid årsskiftet var Sätuna klart i sin helhet och endast 49 lägenheter av totalt 481 lägenheter kvarstår i Tingvalla. Norrbäckavägen 21–23 har färdigställts med 26 lägenheter.

Den totala utgiften för ombyggnationen uppgår till 126 767 kkr varav 64 657 kkr har aktiverats. Vid årsskiftet var ytterligare 45 lägenheter på Magne/Ymer under ombyggnation.

Totalt har underhållskostnaderna belastats med 68 456 kkr avseende ombyggnationen.



Under året har 15 710 kkr investerats i konvertering av värmesystem från el till vattenburen värme på Granitvägen, Tilsvägen och Lindvägen. Under året är denna investering slutförd endast för de 10 lägenheterna på Tilsvägen.

## KONCERN

Under 2013 har dotterbolagen Sätunaparken i Sigtuna AB och Fastighetsbolaget Solurstorget AB fusionerat till AB SigtunaHem.

Den 31 januari 2012 förvärvade AB SigtunaHem 2 % av aktierna i Nya Valsta Centrum AB från Sigtuna kommun.

AB SigtunaHem innehade tidigare 49 % av aktierna och blev genom detta förvärv majoritetsägare (51 %) av Nya Valsta Centrum AB. Rikshem Valsta AB (publ.) äger resterande 49 % av aktierna

## RESULTAT

Resultat efter finansiella poster i koncernen, uppgick till -64 648 kkr (407 836 kkr).

Nettoomsättningen uppgår till 370 509 kkr (362 803 kkr) vilket är en ökning med 7 706 kkr. Vilket främst förklaras av nyproduktion och årlig hyresökning.

Driftkostnaderna för 2013 är totalt 116 371 kkr (116 274 kkr) vilket är 97 kkr högre än föregående år.

Underhållsåtgärder utfördes för 132 278 kkr (111 275 kkr), vilket var 21 003 kkr högre än föregående år.

Ombyggnationen belastar underhållskostnaderna med 68 456 kkr. Ökade underhållskostnader jämfört med föregående år beror bland annat på en ökad ambition för ombyggnaden.

Administrations- och försäljningskostnaderna uppgick till 24 303 kkr (26 453 kkr) vilket var en minskning med 2 150 kkr. Personalkostnaderna är 58 012 kkr (60 478 kkr) vilket är en minskning med 2 466 kkr. Största förklaringen är att kostnaderna för inhyrd personal minskat med 2 202 kkr.

Finansnettot 2013 är -55 397 kkr (-58 083 kkr) vilket är 2 686 kkr lägre än föregående år. Detta beror framförallt på amortering som gett minskade räntekostnader. Räntekostnaderna uppgick 2013 till 56 545 kkr (61 904 kkr) vilket är en minskning med 5 359 kkr. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 3,7 % (3,7 %).

Bolagets totala låneskuld var vid årets slut 1 529 904 kkr (1 309 915 kkr). Låneskulden har totalt ökat med 219 989 kkr genom nyupplåning för ny- och ombyggnation.

Soliditeten minskar från 37,8 % till 32,6 %, vilket beror på det negativa resultatet som förklaras av en ökad ambition för ombyggnaden.

## AB SIGTUNAHEMS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

I december 2013 tecknade AB SigtunaHem köpeavtal för aktieförvärv av fastigheterna vid Sätuna torg. Detta kommer givet ägarens godkännande att genomföras under 2014.

Under 2014 kommer SigtunaHem att fortsätta sin höga ambition på ombyggnation i framförallt området Magne/Ymer och på Tvärvägen. Kommande ombyggnadsområden som förhandlas under 2014 är Tvärvägen, Frejgatan och Västra Bangatan. Vidare kommer nyproduktionen att ligga på en fortsatt hög nivå, mellan 100 och 150 nya bostadslägenheter.

2014 års bokslut redovisas enligt K3 regelverket. Detta gör att en större del av underhållskostnaden vid ombyggnad kommer att aktiveras. Vid samma ambitionsnivå för ombyggnaden kommer AB SigtunaHem att visa ett bättre resultat än 2013. Under 2014 kommer AB SigtunaHem att genomföra en internrevision med målsättningen att 2014 kunna ISO certifiera AB SigtunaHem. Under 2014 kommer AB SigtunaHem att genomföra en bytesaffär med Rikshem AB där AB SigtunaHem erhåller samtliga byggrätter i Valsta Centrum och Rikshem AB erhåller 60 % av AB SigtunaHems kommande byggrätter i Norrbacka.

<b>Flerårsjämförelse koncernen*</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	370 509	362 803	424 453
Resultat efter finansiella poster	-65 248	407 623	85 452
Balansomslutning	2 506 072	2 324 800	2 718 509
Kassalikviditet	35,1 %	31,0 %	149,4 %
Soliditet	32,6 %	37,8 %	17,1 %
Avkastning på totalt kapital	neg	18,6 %	6,4 %
Avkastning på eget kapital	neg	46,3 %	18,4 %

<b>Flerårsjämförelse moderbolaget*</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	364 106	323 731	395 867	387 695	377 850
Resultat efter finansiella poster	-63 887	406 608	93 153	3 448	12 004
Balansomslutning	2 484 236	2 297 731	2 722 497	2 242 509	2 052 159
Eget kapital	814 137	876 310	472 599	380 283	377 467
Kassalikviditet	33,7 %	477,5 %	557,7 %	206,6 %	66,3 %
Soliditet	32,8 %	38,1 %	17,4 %	17,0 %	18,4 %
Avkastning på totalt kapital	neg	19,8 %	6,1 %	2,9 %	0,7 %
Avkastning på eget kapital	neg	46,4 %	19,7 %	0,9 %	3,7 %

\*) Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	515 339 095
Årets förlust	-65 015 215
	<u>450 323 880</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras

så att i ny räkning överförs 450 323 880

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
<b>Alla belopp i kkr</b>					
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning	2, 3	370 509	362 803	364 106	323 731
Aktiverat arbete för egen räkning		2 202	2 413	2 202	2 413
Övriga rörelseintäkter	3	4 704	467 092	5 507	17 263
		<u>377 415</u>	<u>832 308</u>	<u>371 815</u>	<u>343 407</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	4	-116 371	-116 274	-112 720	-108 399
Underhållskostnader		-132 278	-111 275	-132 243	-111 114
Administration och försäljningskostnader	5	-24 303	-26 453	-23 884	-25 353
Personalkostnader	6	-58 012	-60 478	-56 997	-59 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 702	-51 909	-54 916	-42 809
		<u>-386 666</u>	<u>-366 389</u>	<u>-380 760</u>	<u>-347 178</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-9 251	465 919	-8 945	-3 771
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	-	452 503
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-123	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		548	3 731	1 057	3 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-56 545	-61 904	-55 999	-46 082
		<u>-55 997</u>	<u>-58 296</u>	<u>-54 942</u>	<u>410 379</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-65 248	407 623	-63 887	406 608
Minoritetens andel i årets resultat		600	213	-	-
Skatt på årets resultat	9	-1 128	-3 027	-1 128	-2 897
<b>Årets resultat</b>		<b>-65 776</b>	<b>404 809</b>	<b>-65 015</b>	<b>403 711</b>

# Balansräkning

Alla belopp i kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Övriga immateriella anläggningstillgångar		-	27	-	27
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	10	2 361 817	2 234 623	2 315 355	1 647 834
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	161	143	161	143
Inventarier, verktyg och installationer	12	27 382	26 711	27 382	26 711
Pågående ny- och ombyggnation	13	54 588	13 536	49 203	12 433
		<u>2 443 948</u>	<u>2 275 013</u>	<u>2 392 101</u>	<u>1 687 121</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	17 449	17 637
Andelar i intresseföretag		90	90	90	90
Fordringar hos koncernföretag		-	-	16 116	13 005
Brf Södergatan	15	5 080	6 746	5 080	6 746
Andra långfristiga fordringar		1 765	2 258	1 764	2 258
		<u>6 935</u>	<u>9 094</u>	<u>40 499</u>	<u>39 736</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 450 883</b>	<b>2 284 134</b>	<b>2 432 600</b>	<b>1 726 884</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		907	1 057	907	1 057
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		1 112	1 486	1 112	1 391
Fordringar hos koncernföretag		-	-	712	535 411
Aktuella skattefordringar		13 205	12 620	12 764	12 636
Övriga kortfristiga fordringar		1 728	3 231	1 568	2 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 297	3 593	4 239	3 545
		<u>20 342</u>	<u>20 930</u>	<u>20 395</u>	<u>555 734</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>33 940</b>	<b>18 679</b>	<b>30 334</b>	<b>14 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 189</b>	<b>40 666</b>	<b>51 636</b>	<b>570 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 506 072</b>	<b>2 324 800</b>	<b>2 484 236</b>	<b>2 297 731</b>

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>Alla belopp i kkr</b>					
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	16, 17				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		38 422	38 422	38 422	38 422
Uppskrivningsfond		-	-	8 493	9 025
Bundna reserver		325 912	325 924	-	-
Reservfond		-	-	316 898	316 898
		<u>364 334</u>	<u>364 346</u>	<u>363 813</u>	<u>364 345</u>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst eller förlust		514 069	109 260	515 339	108 254
Årets resultat		-65 776	404 809	-65 015	403 711
		<u>448 293</u>	<u>514 069</u>	<u>450 324</u>	<u>511 965</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>812 627</b>	<b>878 415</b>	<b>814 137</b>	<b>876 310</b>
<b>Minoritetsintresse</b>		<b>3 546</b>	<b>4 146</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>					
Pensioner och andra liknande förpliktelser		245	738	245	738
Uppskjuten skatter	9	4 887	3 938	4 887	3 938
<b>Summa avsättningar</b>		<u>5 132</u>	<u>4 676</u>	<u>5 132</u>	<u>4 676</u>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 514 420	1 297 420	1 514 420	1 297 420
Övriga långfristiga skulder		15 484	12 495	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 529 904</u>	<u>1 309 915</u>	<u>1 514 420</u>	<u>1 297 420</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Förskott från kunder		22	22	22	22
Leverantörsskulder		91 536	69 072	89 895	65 509
Skulder till koncernföretag		-	-	-	71
Övriga kortfristiga skulder		3 270	3 919	2 311	3 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	60 035	54 635	58 319	50 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>154 863</u>	<u>127 648</u>	<u>150 547</u>	<u>119 325</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 506 072</b>	<b>2 324 800</b>	<b>2 484 236</b>	<b>2 297 731</b>
Ställda säkerheter pantbrev fastigheter		72 105	261 568	72 105	261 568
Ansvarsförbindelser Garantiförbindelse Fastigo		666	710	666	710



# Kassaflödesanalys

Alla belopp i kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	-9 251	465 919	-8 945	-3 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	54 336	39 847	52 465	30 034
Erhållen ränta	548	3 731	1 057	3 958
Erlagd ränta	-56 545	-61 904	-55 999	-46 082
Betald inkomstskatt	-	-130	-	-
	-10 912	447 463	-11 422	-15 861
Ökning/minskning varulager	150	-	150	-
Ökning/minskning kundfodringar	374	1 601	278	2 568
Ökning/minskning övriga kortfristiga fodringar	214	60 232	-227	316 378
Ökning leverantörsskulder	22 464	-12 237	24 386	-17 956
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 752	-48 048	6 711	-46 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 042</b>	<b>449 011</b>	<b>19 876</b>	<b>238 289</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i byggnader och mark	-171 185	-219 610	-171 185	-163 211
Försäljning Brf Södergatan	2 756	1 285	2 756	1 285
Försäljning av byggnader och mark	-	-	-	89 175
Investering pågående ny- och ombyggnation	-50 063	-10 795	-45 780	-9 693
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-3 361	-1 185	-3 361	-1 185
Sålda övriga materiella anläggningstillgångar	83	937	83	937
Förvärv av dotterbolag	-	-1 080	-	-1 080
Sålda dotterbolag	-	382 747	-	451 090
Utlåning dotterbolag	-	-	-3 111	-13 005
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-221 770</b>	<b>152 299</b>	<b>-220 598</b>	<b>354 313</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	219 989	42 495	217 000	30 000
Amortering av skuld	-	-823 004	-	-797 494
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>219 989</b>	<b>-780 509</b>	<b>217 000</b>	<b>-767 494</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>15 261</b>	<b>-179 199</b>	<b>16 278</b>	<b>-174 892</b>
Likvida medel vid årets början	18 679	197 878	14 056	188 948
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>33 940</b>	<b>18 679</b>	<b>30 334</b>	<b>14 056</b>

# Noter och tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna har inte ändrats jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsplan tillämpas.

#### Byggnader

- tillvalsprodukter	10 år
- nyproduktion	60 år
- ombyggnation	33 år
- stamreovering	50 år
- övriga byggnadsinvesteringar	10–20 år

Markanläggningar 20 år

Maskiner	5 år
Inventarier och installationer	5 år
Vindkraftverk	15 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatter inkl. uppskjuten skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Leasing

Samtliga leasingavtal oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har kontroll enligt ÄRL 1:4.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader 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).

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Inköp och försäljning Sigtuna kommun

		2013	2012
<b>Moderbolag</b>			
Andel av försäljning som avser Sigtuna kommun	%	2,0	2,4
Andel av inköp som avser Sigtuna kommun	%	10,3	7,4
<b>Koncern</b>			
Andel av försäljning som avser Sigtuna kommun	%	2,4	2,2
Andel av inköp som avser Sigtuna kommun	%	10,2	7,1

## Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	344 077	334 932	344 077	302 396
Lokaler	25 553	25 626	18 605	18 883
Bilplatser/garage	11 227	11 273	11 203	10 587
Outhyrda bostäder	-6 357	-5 427	-6 357	-5 386
Outhyrda lokaler	-789	-652	-280	-171
Outhyrda bilplatser/garage	-800	-897	-797	-810
Rabatter	-2 402	-2 052	-2 345	-1 768
	370 509	362 803	364 106	323 731
<b>Övriga intäkter</b>				
Vinst vid avyttringar anläggningstillgångar	1 158	462 301	1 158	11 301
Övriga intäkter	3 546	4 791	4 349	5 962
	4 704	467 092	5 507	17 263

Not 4 Driftkostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsskötsel	9 484	9 362	9 283	9 271
Reparationer	15 084	14 808	14 810	14 158
El	13 654	13 292	13 252	11 502
V/A	10 206	9 232	10 133	8 662
Avfallshantering	9 371	8 553	9 271	7 846
Uppvärmning	31 810	32 016	30 707	29 803
Avgifter till bostadsrättsföreningar och samfälligheter	2 653	3 040	2 653	3 040
Fastighetsskatt	6 611	7 991	6 279	7 596
Fordonskostnader	3 997	3 961	3 997	3 961
Övriga driftkostnader	13 501	14 019	12 335	12 560
	<u>116 371</u>	<u>116 274</u>	<u>112 720</u>	<u>108 399</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Revision</i>				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	328	281	270	250
<i>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</i>				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	471	444	405	444
	<u>799</u>	<u>725</u>	<u>675</u>	<u>694</u>

Not 6 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	30	29	30	29
Män	57	59	55	57
Totalt	<u>87</u>	<u>88</u>	<u>85</u>	<u>86</u>
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</i>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 396	1 283	1 349	1 262
Löner och ersättningar till övriga anställda	33 632	34 077	32 895	33 361
	<u>35 028</u>	<u>35 360</u>	<u>34 244</u>	<u>34 623</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 114	16 641	15 897	16 403
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	318	318	318	318
Pensionskostnader för övriga anställda	2 671	4 400	2 633	4 336
Totalt	<u>54 131</u>	<u>56 719</u>	<u>53 092</u>	<u>55 680</u>
<i>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</i>				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	6	6	5	5
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
Totalt	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

Avtal om avgångsverlag finns. Vid uppsägning från företagets sida har verkställande direktören rätt till avgångsvederlag på 12 månadslöner. Vid uppsägning från VD:s sida gäller 6 månader. Verställande direktören har inte rätt till förtida pensionsavgång.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Koncernbidrag	-	-	-	1 138
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	-	451 365
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>452 503</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
	Ränta fastighetslån	52 355	57 555	51 809
Komunal borgen	3 993	4 084	3 993	4 084
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	197	265	197	265
	<u>56 545</u>	<u>61 904</u>	<u>55 999</u>	<u>46 082</u>

Not 9 Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
	Ingående uppskjuten skatt	3 938	862	3 938
Uppskjuten löneskatt	-179	179	-179	179
Årets skattekostnad på uppskjuten skatt				
hänförlig till ej avdragsgilla avskrivningar fastigheter	1 128	2 897	1 128	2 897
	<u>4 887</u>	<u>3 938</u>	<u>4 887</u>	<u>3 938</u>

Not 10 Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
	Ingående anskaffningsvärden	2 815 590	2 933 642	2 212 829
Inköp	171 185	219 610	171 185	163 211
Försäljningar och utrangeringar	-	-464 356	-	-144 270
Genom förvärv dotterbolag	-	48 963	-	-
Genom fusion	-	-	553 798	-
Omklassificeringar	9 011	77 731	9 011	39 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 995 786</u>	<u>2 815 590</u>	<u>2 946 823</u>	<u>2 212 829</u>
Ingående avskrivningar	-578 001	-626 944	-562 029	-590 793
Försäljningar och utrangeringar	-	98 506	-	68 185
Genom fusion	-	-	-14 257	-
Genom förvärv dotterbolag	-	-935	-	-
Årets avskrivningar	-52 693	-48 628	-51 907	-39 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-630 694</u>	<u>-578 001</u>	<u>-628 193</u>	<u>-562 029</u>
Ingående uppskrivningar	11 572	12 256	11 572	12 256
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	-683	-684	-683	-684
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>10 889</u>	<u>11 572</u>	<u>10 889</u>	<u>11 572</u>
Ingående nedskrivningar	-14 537	-14 912	-14 538	-14 912
Återförd nedskrivning	373	374	373	374
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-14 164</u>	<u>-14 538</u>	<u>-14 165</u>	<u>-14 538</u>
Utgående restvärde enligt plan	2 361 817	2 234 623	2 315 354	1 647 834
Bokfört värde byggnader i Sverige	2 146 852	2 021 136	2 105 387	1 468 335
Bokfört värde markanläggningar i Sverige	34 304	37 661	34 304	37 661
Bokfört värde mark i Sverige	180 661	175 826	175 663	141 838

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
	Ingående anskaffningsvärden	8 581	8 581	8 581
Årets förändringar				
- Inköp	144	-	144	-
- Försäljningar och utrangeringar	-93	-	-93	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 632</u>	<u>8 581</u>	<u>8 632</u>	<u>8 581</u>
Ingående avskrivningar	-8 438	-8 168	-8 438	-8 168
Årets förändringar				
- Försäljningar och utrangeringar	93	-	93	-
- Avskrivningar	-126	-270	-126	-270
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 471</u>	<u>-8 438</u>	<u>-8 471</u>	<u>-8 438</u>
Utgående restvärde enligt plan	161	143	161	143

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	49 349	52 918	49 349	52 918
Årets förändringar				
- Inköp	3 217	1 185	3 217	1 185
- Försäljningar och utrangeringar	-178	-4 754	-178	-4 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 388	49 349	52 388	49 349
Ingående avskrivningar	-22 638	-24 430	-22 638	-24 430
Årets förändringar				
- Försäljningar och utrangeringar	178	4 508	178	4 508
- Avskrivningar	-2 546	-2 716	-2 546	-2 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 006	-22 638	-25 006	-22 638
Utgående restvärde enligt plan	27 382	26 711	27 382	26 711

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående nedlagda kostnader	13 536	80 471	12 433	42 588
Under året nedlagda kostnader	50 063	10 796	45 781	9 693
Omklassificeringar	-9 011	-77 731	-9 011	-39 848
Utgående nedlagda kostnader	54 588	13 536	49 203	12 433

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Organisationsnr.			Säte		Kapitalandel (%)	
Nya Valsta Centrum AB	556800-2884			Sigtuna		51	
Fastighetsbolaget Arhem 1 i Sigtna AB	556864-4933			Sigtuna		100	
Fastighetsbolaget Arhem 2 i Sigtna AB	556864-4941			Sigtuna		100	
Fastighetsbolaget Arhem 3 i Sigtna AB	556864-4958			Sigtuna		100	
	Kapital andel %	Rösträtts andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31	Eget kapital	Årets resultat
Nya Valsta Centrum AB	51	51	510	17 299	17 299	11 467	-1 224
Fastighetsbolaget Arhem 1 i Sigtna AB	100	100	50	50	50	50	
Fastighetsbolaget Arhem 2 i Sigtna AB	100	100	50	50	50	50	
Fastighetsbolaget Arhem 3 i Sigtna AB	100	100	50	50	50	50	
Sätunaparken i Sigtna AB					94		
Fastighetsbolaget Solurstorget AB					94		
				17 449	17 637	11 617	-1 224

Per 2013-04-02 har de tidigare helägda dotterföretagen Sätunaparken i Sigtna AB (556781-6987) och Fastighetsbolaget Solurstorget AB (556781-7019) fusionerats med moderbolaget. I Sätunaparken i Sigtna AB överfördes 170 bostäder och från Fastighetsbolaget Solurstorget AB överfördes 147 bostäder. I moderbolagets resultaträkning för 2013 ingår 6 248 tkr i nettoomsättningen och 5 565 tkr i rörelseresultatet, som hänförs sig till Sätunaparken i Sigtna AB:s resultaträkning för tiden före fusionen och 4 618 tkr i nettoomsättningen och 4 171 tkr i rörelseresultatet, som hänförs sig till Fastighetsbolaget Solurstorget AB:s resultaträkning för tiden före fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

	Sätunaparken i Sigtna AB	Fastighetsbolaget Solurstorget AB
Anläggningstillgångar	299 024 768	240 516 683
Omsättningstillgångar	5 957 587	2 764 068
Skulder	-297 316 632	-238 167 992
	7 665 723	5 112 759

**Not 15 Brf Södergatan**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	6 746	7 354	6 746	7 354
Försäljningar och utrangeringar	-1 666	-608	-1 666	-608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 080	6 746	5 080	6 746



**Not 16 Förändring av eget kapital**

	Aktiekapital	Bundna reserver	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Koncernen</b>				
Eget kapital 2013-01-01	38 422	325 924	514 069	878 415
Årets förändring	-	-12	-	-12
Årets resultat	-	-	-65 776	-65 776
Eget kapital 2013-12-31	38 422	325 912	448 293	812 627

**Not 17 Förändring av eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskrivn.fond	Reservfond kapital	Övrigt fritt kapital	Summa eget kapital
<b>Moderbolag</b>					
Eget kapital 2013-01-01	38 422	9 025	316 898	511 965	876 310
Förändring uppskrivningsfond	-	-532	-	532	-
Fusionsdifferens	-	-	-	2 842	2 842
Årets resultat	-	-	-	-65 015	-65 015
Eget kapital 2013-12-31	38 422	8 493	316 898	450 324	814 137

Aktiekapitalet består av 38 422 st A-aktier.

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Amortering inom 1 år	232 105	173 296	232 105	173 296
Amortering inom 2–5 år	1 212 315	520 619	1 212 315	508 124
Amortering senare än 5 år	70 000	616 000	70 000	616 000
	1 514 420	1 309 915	1 514 420	1 297 420

AB SigtunaHems låneportfölj består av både bundna räntor och lån med rörliga räntor. Lånen med rörliga räntor har kompletterats med finansiella derivat.

Med de finansiella derivaten begränsas delvis riskerna med stigande räntor. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets riktlinjer och finansförvaltning.

Vid årsboksutställfallet innehöll låneportföljen olika derivatinstrument till ett belopp om totalt 831 000 kkr och till ett marknadsvärde på -126 682 kkr.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	9 953	9 611	9 953	9 611
Upplupna löner	105	168	105	168
Upplupna semesterlöner	3 609	3 526	3 481	3 489
Upplupna sociala avgifter	1 897	2 276	1 831	2 137
Förskottsbetalda hyror	24 504	23 782	23 985	20 913
Fastighetsskatt	6 781	8 322	6 067	7 545
Övriga poster	13 186	6 950	12 897	6 623
	60 035	54 635	58 319	50 486

Märsta 2014-02-20

Anders Johansson (S), styrelseordförande

Kicki Björklund, Verkställande direktör

Per Lundström (S)

Peter Kockum (M)

Thore Nyman (S)

Marika Riben (M)

Ellisa kytölä (S)

Daniel Hedlund (FP)

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2014.

Lars Wallén

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB SigtunaHem, org.nr 556059-5356

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB SigtunaHems och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

### *Uttalanden*

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

Märsta den 4 mars 2014

Lars Wallén  
Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT 2013

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Sigtuna den 11 mars 2014

Mats Welander  
av kommunfullmäktige i Sigtuna  
utsedd lekmannarevisor

## ÖVRE EKILLA



# Fastighetstabell

## CENTRALA MÄRSTA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
0103	SÄTUNAVÄGEN 2	SÄTUNA 3:171	1975	64	4 370	11 045	3 688
0102	SÄTUNAVÄGEN 4	SÄTUNA 3:170	1975	66	2 667	11 004	3 530
0101	SÄTUNAVÄGEN 6	SÄTUNA 3:169	1971	68	2 669	11 054	3 674
0201	DIAGONALEN 1-5	SÄTUNA 3:177	1959	181	17 359	27 193	8 569
0301	STOCKHOLMSVÄGEN 25	MÄRSTA 1:144	1959	128	788	17 833	5 975
0401	SÄTUNAVÄGEN 1	SÄTUNA 3:181 del 2	1948	130	1 523	4 443	1 368
0402	SMEDSGRÄND 1, SÄTUNAVÄGEN 3	SÄTUNA 3:181 del 1	1960			21 431	6 000
0501	SÖDERGATAN 4	MÄRSTA 1:146	1960	132	1 675	19 748	6 380
0502	SÖDERGATAN 6-8	SÄTUNA 3:185	1971	243	6 220	40 452	11 431
0601	DALG 8-10, SÖDERG 29, STATIONSG 5	SÄTUNA 3:183 del 1	1961	313	29 347	48 881	14 957
2301	SKOLGATAN 10	SÄTUNA 3:76	1984	200	5 630	11 126	3 131
2801	EKORRVÄGEN 3	NORRBACKA 6:13	1978	34	864		
2802	EKORRVÄGEN 5	NORRBACKA 6:14	1978	34	864		
3001	STATIONSGATAN 3	SÄTUNA 3:178	1980	118	4 017	22 939	7 617
3501	SMEDSGR 2-18, SÄTUNAV 5-7, STATIONSG 17	SÄTUNA 3:168	1992	2 400	37 311	57 838	11 786
3502	TALLSTIGEN 23-25	SÄTUNA 3:254	1989	692	16 987	15 423	2 023
4200	LINDVÄGEN 2-46	ARENBERGA 1:280	1985	4 246 22 850 45 178 12 800			
4301	VÄNORTSRINGEN 1-3, 19-25, 54	MÄRSTA 1:230	1989	7 057	52 176	93 019	23 824
5100	STATIONSGATAN 6-8	SÄTUNA 3:263	2004	2 130 35 930 23 919 3 519			
5201	SÖDERGATAN 25	SÄTUNA 3:183 del 2	2004		21 731	19 032	3 582
				18 236	264 978	501 558	133 854

## SIGTUNA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
2101	GRANITVÄGEN 6-12	SÖDERTIL 1:172	1983	231	4 161	9 425	3 025
2101	GRANITVÄGEN 16-26	SÖDERTIL 1:171	1983	308	5 219	12 299	3 790
2101	GRANITVÄGEN 3-33	SÖDERTIL 1:174, del 1	1983	524	13 236	31 767	10 224
2101	GRANITVÄGEN 35-55	SÖDERTIL 1:173	1983	400	7 870	18 033	5 624
2101	GRANITVÄGEN 59-79	SÖDERTIL 1:170	1983	582	9 664	22 103	7 177
2201	VÄRINGAVÄGEN 21-51	SIGTUNA 2:149	1984	340	6 610	12 561	3 983
2202	VÄRINGAVÄGEN	SIGTUNA 2:238	1942		2 741	3 281	1 616
2401	LÖNNGRÄND 6-68	HARBACKEN 20	1984	275	12 677	20 421	5 600
2901	JAKOBS GRÄND 5	KLOCKAREN 5	1986	480	9 086	8 907	2 021
3101	STORA GATAN 36-40	KYRKOLUNDEN 10	1987	1 100	17 908	30 270	9 270
3201	STORA GATAN 70-82	NUNNAN 1	1988	900	22 842	26 358	6 600
3401	VÄRINGAVÄGEN 16-22	SIGTUNA 2:159	1991	2 165	44 535	66 383	17 700
3801	HAGTORNSVÄGEN 1-12, NYPONVÄGEN 4-22	RAGVALDSBO 1:16	1998	1 729	34 656	52 622	13 032
3901	TILSVÄGEN 5-23	SÖDERTIL 1:193	1998	445	6 063	9 462	6 308
4500	BERGSV 29-33, ST BRÄNNBOV 11-19	UGGLAN 1*	1955				
4500	TROLLBERGSVÄGEN 2-18	HÖKEN 1	1955	4 940	8 218	62 513	19 642
4601	MARMORVÄGEN 2-80, GNEJSVÄGEN 71-89	SÖDERTIL 1:189, del 1	1993	4 690	58 674	71 275	17 974
4701	KARDBORRV 10-19, HARALDSBORGSV 2-4	SIGTUNA 2:226	2001	4 393	48 481	65 063	15 139
5301	MELCHER SKOUGHES GATA 4-22	RAGVALDSBO 1:121	2005	5 125	70 288	71 800	14 800
5401	MARMORVÄGEN 1-29	SÖDERTIL 1:189, del 2	2007	3 410	51 110	65 000	15 000
5701	GLIMMERVÄGEN 1-11	SÖDERTIL 1:174, del 2	2007	3 000	61 120	63 400	13 400
5801	KARIN HANSDOTTERS VÄG 14-18	SJUDARGÅRDEN 1:112	2008	9 900	28 918	30 200	7 200
7001	RÅDMAN LEDINS VÄG 31-33	SIGTUNA 2:246	2012	6 200	38 141	25 800	4 400
				51 137	562 218	778 943	203 525

## VALSTA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
1402	FREJGATAN 7-22	VALSTA 3:18	1968	62	9 592	63 969	19 244
1403	FREJGATAN 1-2, 4-6, 25-29	VALSTA 3:19	1968	35	5 875	41 857	12 223
1503	MAGNEGATAN 2-24, YMERGATAN 1-17	VALSTA 4:15	1971	562	6 791	71 311	20 835
1502	YMERGATAN 4-38	VALSTA 4:14	1971	463	7 803	62 052	17 916
1501	MAGNEGATAN 26-60	VALSTA 4:13	1971	555	5 415	60 776	17 368
1504	MAGNEGATAN P-HUS	VALSTA 4:16	1971	320	989	3 522	1 100
1801	BUREGATAN 5 A-I	VALSTA 3:175	1983	300	10 897	19 978	5 000
1801	BUREGATAN 7 A-E, 9 A-E	VALSTA 3:176	1983	500	13 270	30 365	7 800
1801	BUREGATAN 6 A-G	VALSTA 3:174	1983	325	9 176	20 383	5 822
1801	BUREGATAN 8 A-E, 10 A-E	VALSTA 3:177	1982	500	14 323	29 206	7 667
1901	SIRIUSGATAN 79-89	STENINGE 8:325	1982	100	2 816	5 511	1 752
2601	JUPITERGATAN	STENINGE 8:593	1989	750	5 556		
6001	VIKINGAVÄGEN 3-7	VALSTA 3:181	2007	16 000	85 434	79 663	15 200
6301	PLOMMONVÄGEN 2, KÖRSBÄRSVÄGEN 28	RÄVSTA 5:192	2009	7 000	33 223	25 852	4 409
6401	SLEIPNERGATAN 31-49	VALSTA 3:49	2009	17 000	128 727	104 030	25 030
6801	BLOMSTERV 1-3, NYBODAV 2, ODLARV 1-3	RÄVSTA 5:226	2010	15 000	221 680	113 819	17 619
				59 472	561 567	732 294	178 985

## NORRBACKA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
1101	NORRBACKAVÄGEN 21-47	NORRBACKA 1:37**	1973				
1101	NORRBACKAVÄGEN 49-53, ODENSALAV 56-72	NORRBACKA 1:27	1973	1 404	32 157	161 514	43 714
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:34**	1973				
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:35**	1973				
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:36**	1973				
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:33**	1973				
1101	NORRBACKA PC	NORRBACKA 1:32**	1973				
1101	NORRBACKA GRÖNOMRÅDE	NORRBACKA 1:38**	1973				
4101	VÄSTRA BANGATAN 31-43	SÅTUNA 3:199	1964	11 084	24 021	108 502	30 000
4401	SÖDERGATAN 50	SÅTUNA 3:255	1990	960	6 782	10 597	2 630
6501	SÖDERGATAN 41-55	SÅTUNA 3:275	2010	13 990	280 107	160 970	24 800
				27 438	343 067	441 583	101 144

## ROSERSBERG

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
2001	ROSERSBERGSVÄGEN 36	ROSERSBERG 6:6, del 1	1982	180	4 343	8 102	2 059
2700	DROTTNINGVÄGEN 2-54	ROSERSBERG 2:11	1987	1 960	15 570	18 551	4 351
2700	DROTTNINGVÄGEN 56-86, 99-137	ROSERSBERG 2:10	1987	1 890	16 289	26 768	6 944
3301	ALBANO 360-364	ÄNGEBY 2:19	1988	120		2 256	1 371
5001	ROSERSBERGSVÄGEN 46-50	ROSERSBERG 6:6, del 2	2003	1 705	28 513	29 008	5 277
7101	KADETTVÄGEN	ROSERSBERG 10:188	2012	1 565			
7101	KADETTVÄGEN	ROSERSBERG 10:97	2012	2 398			
				9 818	64 715	84 685	20 002

## TINGVALLA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
0801	TINGVALLAVÄGEN 4-6	MÄRSTA 10:1	1962	212	19 221	33 853	8 892
0801	TINGVALLAVÄGEN 8-10	MÄRSTA 10:2	1962	206	18 640	31 985	8 305
0801	TINGVALLAVÄGEN 12-14	MÄRSTA 10:3	1962	205	18 273	31 632	8 305
0801	TINGVALLAVÄGEN 16-18	MÄRSTA 10:4	1962	229	20 038	34 775	9 920
0801	TINGVALLAVÄGEN 20-36	MÄRSTA 10:5	1963	751	53 899	106 977	31 134
0901	LYCKOSTIGEN 3-11	EKILLA 6:54	1964	1 044	4 571	64 936	18 714
0901	LYCKOSTIGEN 8-12	EKILLA 6:55	1964	243	6 815	39 018	11 771
1001	TVÄRVÄGEN 11-15, TINGVALLAVÄGEN 38-40	EKILLA 7:1	1965	653	13 400	91 937	30 383
2501	SOLBRINKEN 14	EKILLA 6:53	1964	574	26 369	16 458	3 245
6701	LYCKOSTIGEN 7 E-T	EKILLA 6:54	2012		52 885		
6601	ODALVÄGEN 2-6	EKILLA 6:134	2013	5 194	109 036		
	MARK SUNDVEDA	SUNDVEDA 4:49		250		760	760
				9 561	343 147	452 331	131 429

<b>TOTALT</b>				175 662	2 139 692	2 991 394	768 939
---------------	--	--	--	---------	-----------	-----------	---------

\*) Samtaxerad med Höken 1

\*\*) Samtaxerad med Norrbacka 1:27



# Lägenhetstabell

## CENTRALA MÄRSTA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
0103	SÄTUNAVÄGEN 2	SÄTUNA 3:171	6	10	6			22	1 148	52,2	1 033	1 062	171	1 319
0102	SÄTUNAVÄGEN 4	SÄTUNA 3:170	6	10	6			22	1 148	52,2	1 033	1 061	214	1 362
0101	SÄTUNAVÄGEN 6	SÄTUNA 3:169	6	10	6			22	1 148	52,2	1 033	1 057	198	1 346
0201	DIAGONALEN 1-5	SÄTUNA 3:177	18	24	2	10		54	3 135	58,1	1 006	1 162	436	3 571
0301	STOCKHOLMSVÄGEN 25	MÄRSTA 1:144			30			30	2 250	75,0	930	959	73	2 323
0401	SÄTUNAVÄGEN 1	SÄTUNA 3:181 del 2	8	17	17			42	2 596	61,8	965	1 001	14	2 610
0402	SMEDSGRÄND 1, SÄTUNAVÄGEN 3	SÄTUNA 3:181 del 1			8			8	576	72,0	947	980	10	586
0501	SÖDERGATAN 4	MÄRSTA 1:146	7	15	12	1		35	2 149	61,4	955	1 002	492	2 641
0502	SÖDERGATAN 6-8	SÄTUNA 3:185	16	35	28	1		80	4 880	61,0	1 010	1 057	11	4 891
0601	DALG 8-10, SÖDERG 29, STATIONSG 5	SÄTUNA 3:183 del 1	21	21	45	6		93	5 702	61,3	1 150	1 184	344	6 046
2301	SKOLGATAN 10	SÄTUNA 3:76		8	8			16	1 200	75,0	1 095	1 098		1 200
2801	EKOORRVÄGEN 3	NORRBACKA 6:13											170	170
2802	EKORRVÄGEN 5	NORRBACKA 6:14											170	170
3001	STATIONSGATAN 3	SÄTUNA 3:178	4	6				10	514	51,4	1 097	1 126	2 037	2 551
3501	SMEDSGR 2-18, SÄTUNAV 5-7, STATIONSG 17	SÄTUNA 3:168	4	28	13	16		61	4 569	74,9	1 142	1 166	105	4 674
3502	TÄLLSTIGEN 23-25	SÄTUNA 3:254	14	2	1			17	852	50,1	1 338	1 365		852
4001	SÖDERGATAN 9-36	BRF SÖDERGATAN	1	11	6	6		24	1 877	78,2	1 184	1 221		1 877
4200	LINDVÄGEN 2-46	ARENBERGA 1:280		26	12	30	7	75	5 838	77,8	894	918	206	6 044
4301	VÄNORTSRINGEN 1-3, 19-25, 54	MÄRSTA 1:230	2	53	48	14	8	125	9 781	78,2	1 028	1 065	892	10 673
5100	STATIONSGATAN 6-8	SÄTUNA 3:263	3	8	3			14	864	61,7	1 374	1 404	1 414	2 278
5201	SÖDERGATAN 25	SÄTUNA 3:183 del 2	1	12	8			21	1 373	65,4	1 397	1 425	174	1 547
			117	296	259	84	15	771	51 600	66,9			7 131	58 731

## SIGTUNA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
2101	GRANITVÄGEN 6-12	SÖDERTIL 1:172		8		8		16	1 096	68,5	853	902		1 096
2101	GRANITVÄGEN 16-26	SÖDERTIL 1:171		11		7		18	1 176	65,3	873	909	256	1 432
2101	GRANITVÄGEN 3-33	SÖDERTIL 1:174, del 1		18	4	18	6	46	3 514	76,4	857	887	67	3 581
2101	GRANITVÄGEN 35-55	SÖDERTIL 1:173		8	10	4	3	25	1 801	72,0	884	913	234	2 035
2101	GRANITVÄGEN 59-79	SÖDERTIL 1:170		12	16	6	1	35	2 471	70,6	870	898	13	2 484
2201	VÄRINGAVÄGEN 21-51	SIGTUNA 2:149		8	8			16	1 200	75,0	1 106	1 119		1 200
2202	VÄRINGAVÄGEN	SIGTUNA 2:238				2		2	194	97,0	2 062	2 101		194
2401	LÖNNGRÄND 6-68	HARBACKEN 20		32				32	2 048	64,0	1 081	1 102	8	2 056
2901	JAKOBS GRÄND 5	KLOCKAREN 5	17	1				18	551	30,6	1 158	1 184	509	1 060
3101	STORA GATAN 36-40	KYRKOLUNDEN 10		6	7	2		15	1 137	75,8	1 162	1 165	1 542	2 679
3201	STORA GATAN 70-82	NUNNAN 1		26	12	2		40	2 466	61,7	1 186	1 213	63	2 529
3401	VÄRINGAVÄGEN 16-22	SIGTUNA 2:159	1	19	25	15	8	68	6 299	92,6	1 073	1 114	33	6 332
3801	HAGTORNSVÄGEN 1-12, NYPONVÄGEN 4-22	RAGVALDSBO 1:16	2	23	11	22		58	4 350	75,0	1 197	1 226	12	4 362
3901	TILSVÄGEN 5-23	SÖDERTIL 1:193		6	4			10	530	53,0	1 251	1 346		530
4500	BERGSV 29-33, ST BRÄNNBOV 11-19	UGGLAN 1*	22	20	15	5		62	3 321	53,6	951	996	516	3 837
4500	TROLLBERGSVÄGEN 2-18	HÖKEN 1	12	21	19	4		56	3 363	60,1	965	976	237	3 600
4601	MARMORVÄGEN 2-80, GNEJSVÄGEN 71-89	SÖDERTIL 1:189, del 1	5	39	12	32		88	6 776	77,0	1 065	1 166	265	7 041
4701	KARDBORRV 10-19, HARALDSBORGSV 2-4	SIGTUNA 2:226		20	16	20	8	64	5 328	83,3	1 266	1 271	68	5 396
5301	MELCHER SKOUGHGS GATA 4-22	RAGVALDSBO 1:121		30	30	8		68	5 486	80,7	1 378	1 405		5 486
5401	MARMORVÄGEN 1-29	SÖDERTIL 1:189, del 2		36	24			60	3 804	63,4	1 434	1 462		3 804
5701	GLIMMERVÄGEN 1-11	SÖDERTIL 1:174, del 2	1	29	30	12		72	4 519	62,8	1 426	1 454		4 519
5801	KARIN HANSDOTTERS VÄG 14-18	SJUDARGÅRDEN 1:112		16	12	4		32	1 964	61,4	1 521	1 551		1 964
7001	RÄDMAN LEDINS VÄG 31-33	SIGTUNA 2:246	2	12	12			26	1 638	63,0	1 593	1 624		1 638
			62	401	267	171	26	927	65 032	70,2			3 823	68 855

## VALSTA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
1402	FREJGATAN 7-22	VALSTA 3:18		32	38	34		104	8 596	82,7	896	935	701	9 297
1403	FREJGATAN 1-2, 4-6, 25-29	VALSTA 3:19	13	22	24	18		77	5 772	75,0	904	942	272	6 044
1503	MAGNEGATAN 2-24, YMERGATAN 1-17	VALSTA 4:15	9	47	75	18		149	10 148	68,1	904	946	262	10 410
1502	YMERGATAN 4-38	VALSTA 4:14	6	43	57	16	1	123	8 463	68,8	906	948	72	8 535
1501	MAGNEGATAN 26-60	VALSTA 4:13	12	28	64	16		120	8 220	68,5	907	954	244	8 464
1504	MAGNEGATAN P-HUS	VALSTA 4:16											28	28
1801	BUREGATAN 5 A-I	VALSTA 3:175		14	6	8	1	29	2 316	79,9	979	1 013	154	2 470
1801	BUREGATAN 7 A-E, 9 A-E	VALSTA 3:176		16	10	14	4	44	3 769	85,7	971	1 002	149	3 918
1801	BUREGATAN 6 A-G	VALSTA 3:174	1	10	5	10	1	27	2 271	84,1	980	1 009	163	2 434
1801	BUREGATAN 8 A-E, 10 A-E	VALSTA 3:177		18	11	12	3	44	3 630	82,5	978	1 011	70	3 700
1901	SIRIUSGATAN 79-89	STENINGE 8:325		6				3	9 828	92,0	777	852		828
2601	JUPITERGATAN	STENINGE 8:593		6				6	330	55,0	1 020	1 041	607	937
6001	VIKINGAVÄGEN 3-7	VALSTA 3:181	3	95				98	6 528	66,6	1 319	1 345	70	6 598
6301	PLOMMONVÄGEN 2, KÖRSBÄRSVÄGEN 28	RÄVSTA 5:192	6	14	10	2		32	2 075	64,8	1 446	1 474	13	2 088
6401	SLEIPNERGATAN 31-49	VALSTA 3:49	4	55	24	28		111	8 035	72,4	1 357	1 384		8 035
6801	BLOMSTERV 1-3, NYBODAV 2, ODLARV 1-3	RÄVSTA 5:226	27	34	84	2		147	9 386	63,9	1 429	1 458		9 386
			81	440	408	178	13	1 120	80 367	71,8			2 805	83 172

## NORRBACKA/ROSERSBERG

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
1101	NORRBACKAVÄGEN 21-47	NORRBACKA 1:37**	6	48	90	16		160	11 544	72,2	1 014	1 062	296	11 840
1101	NORRBACKAVÄGEN 49-53, ODENSALAV 56-72	NORRBACKA 1:27	4	30	60	12		106	7 698	72,6	965	1 019	303	8 001
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:34**												
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:35**												
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:36**												
1101	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	NORRBACKA 1:33**												
1101	NORRBACKA PC	NORRBACKA 1:32**											553	553
1101	NORRBACKA GRÖNOMRÅDE	NORRBACKA 1:38**												
4101	VÄSTRA BANGATAN 31-43	SÅTUNA 3:199	25	58	83	30		196	13 742	70,1	979	1 016	656	14 398
4401	SÖDERGATAN 50	SÅTUNA 3:255		9	4			13	1 072	82,5	1 088	1 109	180	1 252
6501	SÖDERGATAN 41-55	SÅTUNA 3:275	20	90	48	12		170	12 058	70,9	1 526	1 558	138	12 196
			55	235	285	70	0	645	46 114	71,5			2 126	48 240

## ROSERSBERG

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
2001	ROSERSBERGSVÄGEN 36	ROSERSBERG 6:6, del 1		14				14	841	60,1	1 006	1 034	277	1 118
2700	DROTTNINGVÄGEN 2-54	ROSERSBERG 2:11		15	9	4		28	1 832	65,4	1 095	1 256		1 832
2700	DROTTNINGVÄGEN 56-86, 99-137	ROSERSBERG 2:10	12	8	9	5	34	2 757	81,1	1 236	1 106	296	3 053	
3301	ALBANO 360-364	ÅNGEBY 2:19		3				3	186	62,0	912	931		186
5001	ROSERSBERGSVÄGEN 46-50	ROSERSBERG 6:6, del 2		12	8	12		32	2 444	76,4	1 348	1 355		2 444
7101	KADETTVÄGEN	ROSERSBERG 10:188												
7101	KADETTVÄGEN	ROSERSBERG 10:97												
			0	56	25	25	5	111	8 060	72,6			573	8 633

## TINGVALLA

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Antal	Yta BOA	Snittyta	Hyra/m <sup>2</sup> 2012	Hyra/m <sup>2</sup> 2013	LOA	Total yta
0801	TINGVALLAVÄGEN 4-6	MÄRSTA 10:1	9	9	43	2		63	3 815	60,6	1 142	1 176	150	3 965
0801	TINGVALLAVÄGEN 8-10	MÄRSTA 10:2	12	9	43	2		66	3 914	59,3	1 181	1 119	162	4 076
0801	TINGVALLAVÄGEN 12-14	MÄRSTA 10:3	12	10	42	2		66	3 914	59,3	1 163	1 200	181	4 095
0801	TINGVALLAVÄGEN 16-18	MÄRSTA 10:4	3	9	57			69	4 383	63,5	1 151	1 185	135	4 518
0801	TINGVALLAVÄGEN 20-36	MÄRSTA 10:5	28	36	153			217	13 136	60,5	1 036	1 159	111	13 247
0901	LYCKOSTIGEN 3-11	EKILLA 6:54	23	54	60			137	8 838	64,5	933	967	113	8 951
0901	LYCKOSTIGEN 8-12	EKILLA 6:55	12		36	18		66	4 866	73,7	920	952	186	5 052
1001	TVÄRVÄGEN 11-15, TINGVALLAVÄGEN 38-40	EKILLA 7:1	7	29	40	80		156	13 017	83,4	893	925	226	13 243
2501	SOLBRINKEN 14	EKILLA 6:53		18	4			22	1 299	59,0	1 620	1 652	111	1 410
6701	LYCKOSTIGEN 7 E-T	EKILLA 6:54	6	12	2	4		24	1 506	62,8	1 527	1 557		1 506
6601	ODALVÄGEN 2-6	EKILLA 6:134	40	28	20	8		96	4 568	47,6		1 696		4 568
	MARK SUNDVEDA	SUNDVEDA 4:49												
			152	214	500	116	0	982	63 256	64,4			1 375	64 631

### TOTALT

467 1 642 1 744 644 59 4 556 314 429 69,0 17 833 332 262

\*) Samtaxerad med Höken 1

\*\*) Samtaxerad med Norrbacka 1:27



# Comfortable life!

SigtunaHem är ett kreativt och modernt bostadsföretag som äger och förvaltar 4 500 lägenheter med hyresrätt i Sigtuna kommun. SigtunaHems främsta uppgift är att utveckla trygga och trivsamma boendemiljöer med hög servicegrad. Vår vision sammanfattas med orden – Sveriges mest nöjda hyresgäster. Till våra 9 000 hyresgästers tjänst står därför ett 80-tal kompetenta och engagerade medarbetare för att leverera ”Boende med omtanke”.

Vår omtanke märks i omsorgen om både fastigheter och hyresgäster. Vi bygger nytt i attraktiva lägen för såväl gammal som ung. Vi bygger om för att möta olika hyresgästers förväntningar med stor valfrihet. Vi prioriterar samverkan, demokrati- och inflytandefrågor för att skapa det goda boendet. Satsar resurser på trygghets- och trivselaktiviteter.

SigtunaHem – ett skönare liv!

