

# Årsredovisning 2011



# Innehåll

VD reflekterar .....	3
Nöjda Hyresgäster .....	5
Vi bygger om.....	6
SigtunaHem bygger.....	7
Hållbar utveckling .....	8
SigtunaHem i miljardaffär.....	10
Attraktiv arbetsgivare .....	11
Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet .....	14
Förvaltningsberättelse .....	16
Resultaträkning .....	19
Balansräkning .....	20
Kassaflödesanalys .....	22
Noter och tilläggsupplysningar .....	23
Granskningsrapport .....	26
Revisionsberättelse .....	27
Fastighets- och lägenhetstabell .....	28

# VD reflekterar



## **JANUARI STARTADE I EN LITEN UPPFÖRSBACKE.**

Hyresförhandlingen var inte avslutad och SigtunaHem och Hyresgästföreningen stod mycket långt ifrån varandra. Vi hade begärt 7,12 procent, hyresgästernas motbud låg på 1,5. Utanför fönstren vräkte snön ner, markvärdar och bovärdar hjälptes åt att skotta. Samtidigt blev vi genom några hyresgäster uppmärksammade på ett mögelproblem i de ombyggda husen på Norrbackavägen 21 och 23. Men det till trots fanns även ljusglimtar. Under januari tillträdde vi de tre bolagen som ingick i köpet av fastigheter från PEAB. Därtill togs första steget mot en telefonväxel i egen regi. Ett beslut som baserades på analysen av vår kundenkät vilken bland annat pekade på att vi behövde förbättra vår tillgänglighet.

**FEBRUARI VAR EN MÅNAD PRÄGLAD AV EXTREMT stor inflyttning.** Vi publicerade 110 lägenheter av vårt förvärv om totalt 459 lägenheter redan 1 december 2010. Allt var uthyrt till inflyttningen 1 februari. Vilket måste ses som en stor bedrift då det är en utmaning att hyra ut ett så stort bestånd samtidigt. Lägenheterna är belägna på Södergatan i centrala Märsta samt i Steninge. Intresset för vårt nyförvärv har varit mycket stort. Antalet sökande per lägenhet har ökat över tid. Och uppgått till mellan 200 och 300 per lägenhet i flertalet fall. Vårt positiva uthyrningsläge visar att det är helt rätt väg att satsa på marknadsföring för att hela tiden finnas i människors medvetande när de väljer bostad. Februari 2011 var vidare den månad vi publicerade vårt första nyhetsbrev. Målet är att dessa ska komma ut den 1:a varje månad. Smolket i bågaren var det faktum att vi - trots en öppen, tydlig och klar information om SigtunaHems ekonomiska läge - tvingades stranda hyresförhandlingarna och be om medlingshjälp hos våra parter, SABO och Hyresgästföreningen. Och så slutligen mögelproblematiken i Norrbacka. Efter analyser beslutade vi att alla hyresgäster som bor i husen på Norrbackavägen 21 och 23 skulle evakueras per-

manent. Tack och lov klarade vi det arbetet utan allt för stora problem. Månaden avslutades så med att alla i företaget var ute och märkte upp samtliga lägenheter i enlighet med Lantmäteriets krav.

## **MARS MÅNAD INLEDDES MED EN**

överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning motsvarande 4,35 procent från 1 april. 3,26 procent på årsbasis. Vilket även om det är högst i Stockholmstrakten inte på något sätt täckte vårt behov av ekonomiska resurser. I överenskommelsen justerades också nivån för mini-alternativet i vår ombyggnationsmodell, från 925 kr/m<sup>2</sup> relativt, till 980 kr/m<sup>2</sup>, vilket var mycket bra. Nu när vi har all ekonomi fördelad på fastighetsnivå kan vi följa upp driftnettot. Det gör att vi kan jämföra oss med andra bostadsbolag och har beslutat att ansluta oss till IPD Svensk Bostadsbenchmarking. Där kan vi jämföra vår avkastning med både privata och allmännyttiga bostadsföretag. Vid styrelsemötet denna månad presenterade företagsledningen den ansträngda soliditeten och fick i uppdrag att värdera bolagets vård- och omsorgsfastigheter inför en eventuell försäljning.

## **I MITTEN AV APRIL HADE VI ÅRETS**

medarbetardag, den så kallade "Dagen för laget". Då vi arbetar med att stärka lagandan. I år jobbade vi bland annat med att diskutera hur vi ska samarbeta och jobba mer processinriktat. Ett arbetssätt som kommer att underlätta en laginsats.

## **I MAJ MÅNAD DELADE VI UT VÅR KUNDENKÄT**

till hälften av våra hyresgäster. Detta tillsammans med att analysera resultatet är en mycket viktig utvecklingsaktivitet för att veta att vi är på väg mot målet, Sveriges mest nöjda hyresgäster.

Vi fick snabbt en relativt hög svarsfrekvens som sedan dessvärre stannade av en del och slutade på 56 procent. Den 17 maj var det dags att äntligen ta vår nya telefonväxel i bruk. Lite pirrigt, men det gick över förväntan. Samtidigt med ny växel byggde vi om kundservice så att lokalen är mer ändamålsenlig för både kunder och medarbetare.

#### **UNDER JUNI VAR DET SOM VANLIGT DAGS FÖR**

Valstadagen. Tillsammans med Sigtuna kommun presenterades resultatet av visionsarbetet för Valsta Centrum som arbetats fram under våren. Vi förhandlade vidare klart det områdesspecifika avtalet för Sleipnergatan- samt för Dalgatan, Södergatan och Stationsgatan. Vilket möjliggjorde ombyggnadsstart enligt modellen mini, midi och maxi för två nya områden.

#### **UNDER JULI MÅNAD FANNS VI I STOCKHOLMS**

tunnelbana för andra året i rad. Årets kampanj löd ”År du trött på att vänta PAXA en lägenhet”. I kampanjen spreds ett stort antal nycklar ut med samma text. Med kampanjen ökade vi intresset för SigtunaHem och fick många nya aktiva kunder i vårt marknadssystem. En viktig förutsättning för att hyra ut våra lägenheter. Sigtuna kommun är den kommun i Sverige som växer mest per capita och SigtunaHem bidrar stort till detta med all nyproduktion.

#### **I AUGUSTI TOGS FÖRSTA SPADTAGET FÖR**

produktionen av Lyckostigen, vårt första lågenergihus. Vid denna tidpunkt sade Ola Byström, vår chef för projekt- och teknik upp sig. Hans resväg till jobbet kändes för lång. Eftersom tankar på en större förändring fanns med vid denna tidpunkt avaktade vi ersättningsrekryteringen och sökte sedan en Fastighetschef med ansvar för både förvaltning, drift och bygg som ersättare.

#### **I SEPTEMBER VAR DET ÅTERIGEN DAGS ATT JOBBA**

med resultatet från vår kundmätning under ”Dagen för kunden”. Vi hade ökat serviceindex med 0,8 procent vilket visade sig räcka till kundkristallen för ”största lyftet” i vår storleksklass, 3 000–9 000 lägenheter. Priset fick SigtunaHem ta emot i februari 2012 vid prisutdelningen på Benchmarkevent på Berns. I slutet av september presenterades årets största händelse, nämligen den stora fastighetsförsäljningen som för SigtunaHem innebar försäljning av samtliga vård- och omsorgsboenden samt 1 102 lägenheter till Rikshem. Parallellt köpte SigtunaHem 2 procent ytterligare i Valsta Centrum och är därmed majoritetsägare med 51 procent totalt. Den andra delen av bolaget såldes av kommunen till Rikshem. Vi hade förberett informationen till våra hyresgäster mycket noggrant vilket gjorde att hela affären gick smidigt.

#### **UNDER OKTOBER HADE VI GEMENSAMMA**

informationsmöten med köparen – Rikshem, där alla hyresgäster fick information och kunde få svar på eventuella frågor som rörde ägarbytet. Vi i företagsledningen är mycket nöjda med försäljningen som gör att vi nu kan amortera lån och få en bättre synlig soliditet. Det ger oss nödvändiga resurser för att bygga om i snabbare takt och för att fortsätta bygga nytt. SigtunaHem får med Rikshem en part för om-, till- och nybyggnad i Norrbacka och i Valsta centrum. I anslutning till fastighetsaffären presenterades en organisationsförändring som bland annat ger en tydligare ledning. Löftet var att detta skulle verkställas utan uppsägningar, bara genom naturlig avgång.

#### **I NOVEMBER VAR DET DAGS ATT STARTA 2012 ÅRS**

hyresförhandlingar. Tack vare fastighetsaffären kunde SigtunaHem begränsa nivån på yrkandet till 3,5 procent. Eftersom Rikshem tillträdde bostäderna först 1 februari 2012 skötte SigtunaHem förhandlingen för deras fastigheter också. Under november var det bråda dagar för alla som skulle förbereda Rikshems tillträde till vård- och omsorgsfastigheterna. Trots att vi inte har någon vana att sälja fastigheter fungerade detta mycket bra.

#### **DEN 1 DECEMBER VAR DET SÅ DAGS FÖR RIKSHEM**

att tillträda vårdpaketet. För SigtunaHem innebar detta att vi fick ett välbehövligt tillskott i kassan. Det kändes mycket skönt att stänga böckerna med en reavinst i resultatet och resurser att amortera på bolagets låneskuld. Och precis innan jul kunde vi konstatera att vi för första gången sedan mitt tillträde som VD 2009 lyckades komma överens med Hyresgästföreningen utan hjälp av medling. Vi kunde sluta ett 3-årsavtal för både oss och Rikshem som innebär en höjning på 2 procent från 1 januari 2012 och 1,95 procent för 2013 respektive 2014. Samtidigt förhandlade vi bort utbetalningen av HLU-rabatten som motsvarar cirka 3 000 kkr per år.



# Nöjda Hyresgäster



Under 2011 har SigtunaHem tagit ytterligare ett steg mot visionen – ”Sveriges mest nöjda hyresgäster”. För tredje året i rad har vi mätt kundnöjdheten med AktivBo. Andelen nöjda hyresgäster ökade även i år med totalt 0,8 procent. Detta räckte för att ta hem kristallen för ”Största Lyft Serviceindex ” i klassen medelstora bostadsföretag, både privata och allmännyttiga med 3 000–9 000 lägenheter.

**DETTA ÄR BARA BÖRJAN! AV ENKÄTEN KAN VI** utläsa att 78,5 procent av hyresgästerna tycker att servicenivån är bra eller mycket bra. SigtunaHem kommer givetvis att fortsätta att vara lyhörda och drivas av hyresgästernas önskemål. Det är enda sättet att nå visionen. Resultatet av mätningen med synpunkter och kommentarer från hyresgäster är vår viktigaste information.

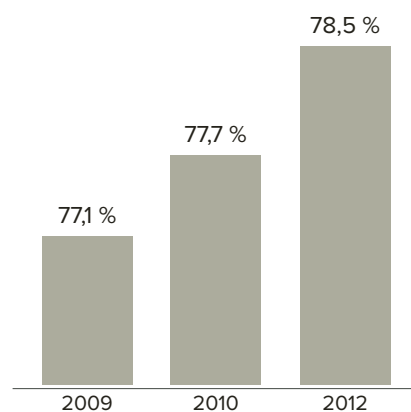
**KUNDENKÄTEN DELAS UT VARJE ÅR TILL HÄLFTEN** av alla hyresgäster enligt ett rullande schema som innebär att vi mäter i varje bostadsområde där varje hyresgäst får möjlighet att besvara enkäten två år i rad, för att sedan vänta i två år.

En viktig effekt av resultat från kundenkäten är, att systemet för telefon- och serviceanmälan ändrades. Från mitten på maj när våra hyresgäster oss på telefon mellan kl. 8 och 17 och kan göra sin serviceanmälan personligen. I enkäten visar det sig att ”Rent och snyggt” är ett område som behöver utvecklas. Därför har vi satsat extra mycket på det under året.

## **VIDARE ERBJUDER SIGTUNAHEM**

fastighetsnära källsortering och genom ett samarbete med ”Service i Sigtuna” har vi kunnat förbättra städning av miljöhusen. Enkätresultatet är också utgångspunkten för varje områdes handlingsplan.

Serviceindex, andel nöjda hyresgäster



**OCKSÅ UNDER 2011 HAR SIGTUNAHEM SOM** vanligt kunnat erbjuda hyresgästerna ett betydande utbud av trivselaktiviteter. Syftet med detta är att skapa naturliga mötesplatser för alla oavsett ålder. Valstasatsningen och Trivsamma Tingvalla är exempel på samarbetsprojekt mellan SigtunaHem och Sigtuna kommun som syftar till att utveckla våra stadsdelar och bostadsområden.

**UNDER ÅRET KAN VI STOLT KONSTATERA ATT** sätten att kommunicera med hyresgästerna har utökats markant. Glimten kommer numera bara ut i två nummer per år jämfört med tidigare fyra. Ett på våren och ett på hösten. Sedan februari 2011 får hyresgästerna därutöver aktuell information via nyhetsbrev som skickas ut med e-post. Till detta kan läggas information via facebook och Blogg som komplement till en informativ hemsida. Med fler informationskanaler når vi olika läsare.

# Vi bygger om

Drygt 2 500 av SigtunaHems 4 200 lägenheter är byggda under det så kallade miljonprogrammet. Att bygga om dessa är en av SigtunaHems största utmaningar.

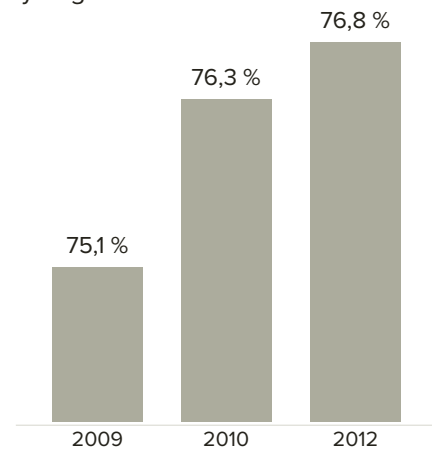
**I SAMARBETE MED HYRESGÄSTFÖRENINGEN HAR** SigtunaHem tagit fram en modell för ombyggnad som innebär att befintliga hyresgäster kan välja mellan tre olika nivåer mini, midi och maxi. Valfriheten gör att hyresgästerna kan påverka omfattningen av ombyggnationen och därmed också hyran. Ombyggnaden enligt denna modell startade 2010 i Tingvalla och pågår enligt plan. Hittills har 156 av de totalt 481 lägenheterna byggts om. Hela ombyggnaden i detta område väntas vara avslutad under 2014. Det stora flertalet hyresgäster väljer minialternativet och glädjande kan konstateras att återflyttningen är mycket stor.

**MODELLEN MED VALFRIHET HAR MOTTAGITS** mycket positivt av hyresgästerna. Ombyggnaden till mininivå innebär att det nödvändiga ombyggnadsarbetet genomförs som stamrening som inkluderar nytt badrum, ny el och förbättrad ventilation. För midialternativet görs även betydande ombyggnader i köket med nya skåpsluckor. Maxialternativet innebär en totalombyggnad av lägenheten vilket innebär att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) startar från noll igen.

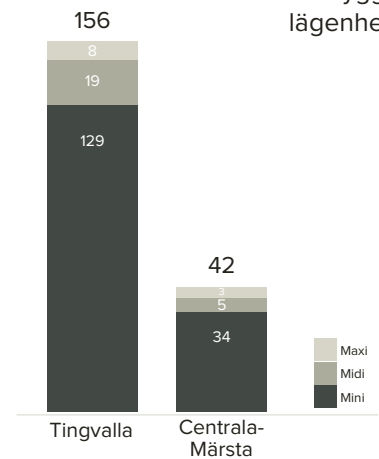
**VARJE BOSTADSOMRÅDE UTFORMAS OCH** förhandlas separat med utgångspunkt från den generella modellen för hyresöverenskommelsen. I september 2011 startade ombyggnaden för Dalgatans 48 lägenheter. Till denna förhandling hör även Stationsgatan 5 och Södergatan 29 i Märsta. Under året har även två trapphus med totalt 16 lägenheter på Sleipnergatan byggts om. Dessa lägenheter ingår i det fastighetspaket som under året sålts till Rikshem som förbundet sig att fortsätta ombyggnaden i enlighet med förhandlad ombyggnadsmodell.

**ARBETET MED VISION NORRBACKA HAR** fortsatt under 2011. Under året tvingades SigtunaHem evakuera samtliga hyresgäster i de två ombyggda hus i Norrbacka med anledning av mögelproblem. Under året har husen fått stå tomma. Planerna är att av dessa hus bygga två visningshus med ytterligare en våning samtidigt som husen får nya fasader. Genom fastighetsförsäljningen där Rikshem förvärvade hälften av byggnaderna i Norrbacka har SigtunaHem fått en partner till utvecklingen av "Vision Norrbacka" som innebär både ombyggnad och nybyggnad. Detta arbete kommer att ta fart under 2012.

Produktindex, andel nöjda hyresgäster

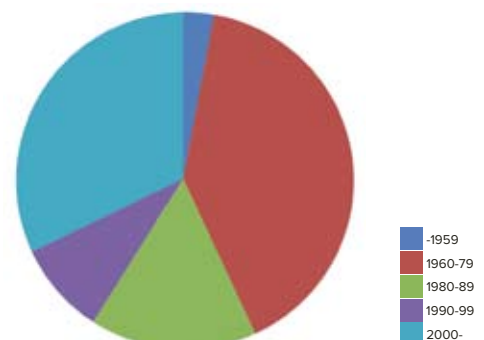


Antal ombyggda lägenheter



Obyggda lägenheter fördelade på standardnivå. (I samband med ombyggnad har endast 15 personer flyttat i Tingvalla och 3 i Centrala Märsta)

Fastigheterna fördelade på värdeår



# SigtunaHem bygger



SigtunaHem fortsätter bygga nytt och bidra till att Sigtuna kommun växer. Och ger därmed 16 000 aktiva i intressebanken möjlighet att hitta den lägenhet de efterfrågar. Genom varumärkesbyggande med profilannonsering bland annat i Stockholms tunnelbana, utökades intressebanken med drygt 1 000 intressenter 2011. Att bygga varumärke är ett kostnadseffektivt sätt att se till att alla lägenheter hyrs ut. Med årets satsningar följde effekten att kötiden för att få en bostad faktiskt ökade.

Till de senaste nyproduktionsprojekten har mellan 200 och 300 intressenter anmält intresse till de mest attraktiva lägenheterna. Konstateras kan att kunderna önskar sig mindre, yteffektiva lägenheter. Flest sökande har ettorna. Detta är något som nu systematiskt tas med vid planering för kommande nybyggnation.

## **2010 KÖPTE SIGTUNAHEM 459 LÄGENHETER AV**

Peab Bostad i fem olika områden. I tre av dessa; Södergatan nord, Steninge Backe och Steningehöjden var produktionen i full gång 2011. Under året har 195 av dessa lägenheter färdigställt och hyrts ut. Södergatan nord och Steninge Backe färdigställdes helt, med sista inflyttning 1 februari respektive 1 april. Dessa hus är industriellt byggda, så kallade elementhus. Vilket

möjliggör en mer kostnadseffektiv produktion. På sikt må detta förhoppningsvis medföra lägre byggpriser och lägre hyresnivåer.

**I STENINGEHÖJDEN SOM ÄR ETT TRADITIONELLT** platsbygge har inflyttning skett husvis. Under 2010 och 2011 färdigställdes hälften av lägenheterna. Produktionen fortsätter en bra bit in på 2012 och avslutas med inflyttning i sista huset 1 juli. Utöver Steningehöjden har byggnationen av Rådmanängen påbörjats. Ett projekt om 24 seniorlägenheter med inflyttning 2012.

**UNDER 2011 HAR SIGTUNAHEM VIDARE KUNNAT** bygga om två förskolor till hyreslägenheter i markplan med adress Drottningvägen i Rosersberg och Tallstigen i Märsta. Projekten rymmer sex respektive nio hyresrätter.

Utöver förvärvet har SigtunaHem även låtit starta ett eget nybyggnationsprojekt genom en förtätning på Lyckostigen. Här byggs ett lågenergihus om 24 lägenheter med inflyttning 2012.

Slutligen har projekteringen för nybyggnation i Övre Ekilla pågått under året. Byggnationen kommer att starta under 2012.

# Hållbar utveckling

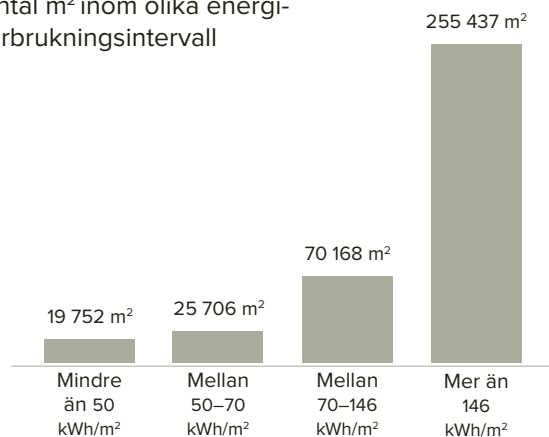


Miljö och energi är stora och viktiga fokusområden i SigtunaHem. Driftpersonalen är entusiastisk när det gäller att hitta smarta energilösningar både för nyproducerat och befintligt bostadsbestånd. Låg energiförbrukning är en självklarhet vid all nybyggnation. Inför varje ombyggnad görs en särskild analys av vilka insatser för energibesparing och förbättring av inomhusklimatet som är optimala att genomföra. För bostäder som inte är föremål för ombyggnad handlar energibesparingen främst om att optimera anläggningarna. Frågorna om inomhusklimatet är kanske de mest utmanande i ett bostadsföretag då den upplevda värmekomforten påverkas av temperatur, luftförelser och var i huset lägenheten ligger.

**SIGTUNAHEM ÄR ANSLUTET TILL SABO-**företagens energisparutmaning, "Skåneinitiativet". Årets genomsnittliga energiförbrukning uppgår till 148 kWh/m<sup>2</sup>. Utvecklingen av den genomsnittliga energiförbrukningen per kvadratmeter påverkas inte bara av energibesparingen i befintligt bestånd. Utan också av det stora tillskottet av energieffektiv nyproduktion. Därför kan det vara bra att förutom att följa besparingen på företagsnivå även studera energiförbrukningen i identiskt bestånd.

**ATT TÄNKA NYTT FÖR ATT SPARA ENERGI I** nyproduktion är en självklarhet på SigtunaHem. Under 2011 påbörjades byggnationen av det första lågenergihus på Lyckostigen. Som modell står passivhuset, ett energisnålt hus med

Antal m<sup>2</sup> inom olika energiförbrukningsintervall



en förbrukning på 15 kWh/m<sup>2</sup> och år. Huset har extra tjocka väggar och djupa fönsternischer. Kroppsvärme och elektrisk apparatur utgör värmekällor.

**ETT ANNAT SPÄNNANDE ENERGIPROJEKT ÄR DET** bergvärmesystem med energilagring som tillämpas i nyproduktionen i Steningehöjden. Energilagret laddar berget med solenergi fångad från kollektorer i mark och på tak under sommaren. På så sätt kan SigtunaHem låta sommarsolen värma husen vintertid. Detta är ett system som lovar mycket för framtiden.

**2009 KÖPTE SIGTUNAHEM ETT VINDKRAFTVERK.** Vindkraftsproduktionen från detta är cirka 3 700 MWh per år vilket utgör en tredjedel av SigtunaHems behov av fastighetsel.





## Energilager

- Byggnad med värmepumpar och solkollektorer på taket.
- Mark - och solkollektorer laddar energilagret (berget) sommartid.
- Borrhållen laddas med energi sommartid från mitten och utåt från sol- och markkollektor.
- På vintern tas energi ut från ytterringen/ borrhållen och inåt i energilagret för att värma bostaden.

# SigtunaHem i miljardaffär

Den 3 oktober blev det offentligt att SigtunaHems skulle sälja ett tiotal vård- och omsorgsfastigheter med tillträde 1 december 2011 och 1 102 bostadslägenheter med tillträde 1 februari 2012. Köparen var Rikshem, ett av Sveriges största privata bostadsföretag ägt av fjärde AP-fonden och AMF pension. Det totala försäljningspriset hamnade på 1,2 miljarder kronor. Pengarna från affären ska användas till att amortera lån, fortsätta renovera lägenheter och bygga nytt.

## I ETT EXPANSIVT BOSTADSFÖRETAG SOM

samtidigt har ett stort ombyggnadsåtagande är det inte konstigt att den synliga soliditeten på grund av ökad belåning sjunker, detta stod klart för både ledning och styrelse. Som insåg att den stora utmaningen, att renovera alla lägenheter under miljonprogrammet, bara var genomförbart med en betydande årlig hyresökning, 7 procent under en femårsperiod. Detta bedömdes inte realistiskt. Därmed återstod bara en sak, nämligen att genom försäljning få tillgång till kapital bundet i fastigheterna. Utöver vård- och omsorgsfastigheter krävdes försäljning av en femtedel av bostadslägenheterna.

## FÖR HYRESGÄSTERNAS BÄSTA VAR DET VIKTIGT

att försäljningen gjordes till en fastighetsägare som bedömdes seriös, långsiktig, trygg och engagerad. Förfrågan gick ut till fem företag som motsvarade dessa högt ställda krav och det var Rikshem som lämnade det bästa budet. I fastighetsaffären ingår cirka 775 lägenheter från miljonprogrammet. Under förhandlingen har SigtunaHem kunnat få med långtgående garantier bland annat för att hyresgästerna hos Rikshem ska få samma valfrihet med renovering enligt modellen mini, midi och maxi.

## SIGTUNAHEMS HYRESGÄSTER KOMMER MED

affären att märka att ombyggnadstakten kan öka och att SigtunaHem kan få resurser för renovering av allmänna utrymmen liksom möjlighet att fortsätta bygga nya hyresrätter i Sigtuna kommun. Tillsammans med Rikshem skapas resurser och ökat engagemang för att komma igång på allvar med "Vision Norrbacka". Ett projekt i nära samarbete med boende i området.

## RIKSHEM KÖPTE 49 PROCENT AV SIGTUNA

kommuns ägarandel om totalt 51 procent i Nya Valsta Centrum AB. Resterande 2 procent förvärvades av SigtunaHem som därmed blev majoritetsägare i bolaget med 51 procent. Syftet med Nya Valsta Centrum AB är att utveckla stadsdelen Valsta.

## FÖRSÄLJNING TILL RIKSHEM 2012

Vård- och omsorgslägenheter			
Fastighetsbeteckning	Antal tot	Yta (BOA)	Yta (LOA)
Höken 2	5	230	148
Brännbo 1:29	5	233	157
Ekillå 4:19	5	210	115
Ekillå 6:53 del av	39	1 316	1 137
Humlegården 12	0	0	3 896
Märsta 1:186	70	1 721	2 994
Märsta 1:19	5	225	168
Ragvaldsbo 1:19	5	235	127
Ragvaldsbo 1:116	5	309	87
Sjudargården 1:17	56	1 704	1 439
<b>Totalt</b>	<b>195</b>	<b>6 183</b>	<b>10 268</b>

Bostadslägenheter			
Fastighetsbeteckning	Antal tot	Yta (BOA)	Yta (LOA)
Havsörnen 2	56	4 148	93
Fiskgjusen 1	56	4 148	8
Rördrommen 1	131	9 039	324
Ormvråken 1	34	2 376	21
Valsta 3:31	64	5 004	84
Valsta 3:32	64	5 004	198
Valsta 3:33	64	4 992	105
Valsta 3:34	64	5 004	215
Valsta 3:35	64	4 992	98
Valsta 3:38	0	0	0
Valsta 3:180	57	3 438	0
Valsta 3:182	54	3 906	0
Norrbacka 1:27, del av	26	1 954	15
Norrbacka 1:28	158	11 606	376
Norrbacka 1:29	0	0	0
Norrbacka 1:30	104	7 704	1 164
Norrbacka 1:31	106	7 754	454
<b>Totalt</b>	<b>1 102</b>	<b>81 069</b>	<b>3 155</b>

# Attraktiv arbets- givare med nöjda medarbetare



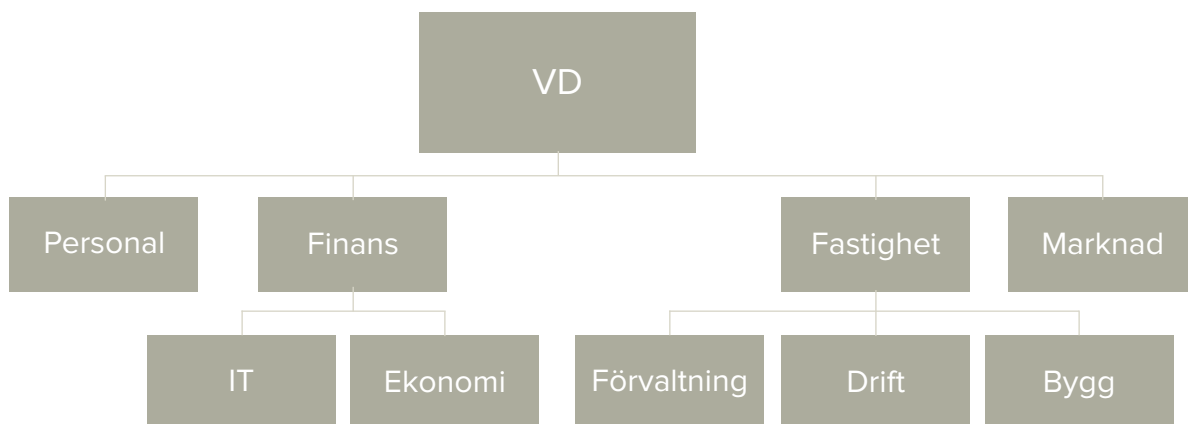
I SigtunaHem varierar antalet anställda över ett år beroende på en delvis säsongstyrd verksamhet. Antalet heltidsanställda uppgick 2011 till 88. Till detta kommer 10 säsonganställda som utökar arbetsstyrkan under sommarperioden. Vidare har bolaget ett ansvar för att i samarbete med kommunen ta hand om sommarungdomar, det vill säga skolungdomar som bereds sommarjobb under en treveckorsperiod. 2011 har SigtunaHem haft hjälp av 55 sommarungdomar under tre perioder.

**PRECIS SOM VI MÄTER KUNDNÖJDHET FÖR ATT** förbättra vår service mäts medarbetarindex varje år för att förbättra arbetsmiljön. För tredje året i rad gjordes mätningen med Advantum som hjälpt till att analysera resultatet och bistått oss i framtagandet av förbättringsinsatser. Grunden för utveckling av SigtunaHem som arbetsplats är vårt varumärke med ledord och värderingar. Under 2011 har arbetet med att förankra dessa hos

alla medarbetare varit centralt. För att få en samsyn och ett gott samarbete i företaget började arbetet med att precisera våra huvudprocesser och stödprocesser. Detta arbete kommer att fortsätta också under 2012.

**DEN STORA FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGEN UNDER** året innebär att antalet bostadslägenheter minskat med cirka 20 procent och förvaltd yta med cirka 30 procent. Självklart innebär detta att personalstyrkan måste anpassas till de nya förutsättningarna, men löftet till medarbetarna var att det ska ske genom naturlig avgång. Försäljningen liksom resultatet från medarbetarmätningen låg till grund för en organisationsförändring som gjordes efter förhandling med facken. Denna presenterades i november 2011 men kommer att implementeras stegvis först under 2012.

## Organisationsstruktur 2012





**ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGEN INNEBÄR ATT** antalet chefer minskar till tio, varav fem ingår i företagsledningen. Antalet områdeskontor minskar till fyra genom att Centrala Märsta och Norrbacka slås ihop och blir Märsta. Områdeskontoren kommer att arbetsledas av två förvaltare, en i syd för Valsta och Sigtuna. Och en i norr för Tingvalla och Märsta.

Personalen kan indelas i följande yrkesområden, fördelning efter organisationsförändring

Markvärd/Bovärd	30
Reparatörer/Tekniker*	16
Tjänstemän exkl. chefer	32
Chefer inkl.företagsledning	10

\* I gruppen Reparatörer/Tekniker ingår snickare, rörmokare, elektriker, målare, driftekniker, och maskinförare.

## Sammanfattning varumärkesplattform

### Kategori

SigtunaHem är ett bostadsföretag som erbjuder attraktiva hyreslägenheter i Sigtuna Kommun.

### Vision

SigtunaHem ska ha Sveriges mest nöjda hyresgäster.

### Löfte

Boende med omtanke

genom

Engagerat värdskap

Enkelt

Vänligt

Aktivt

### Värderingar

1. Vi arbetar som ett lag
2. Vi arbetar med ständiga förbättringar
3. Vi bryr oss
4. Vi håller våra löften
5. Vi tror på dialog



# Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet



Driftnettonivå och justerad soliditet är de absolut viktigaste nyckeltalen att följa långsiktigt för att bedöma lönsamheten och överlevnaden i ett fastighetsföretag. Därför är det nödvändigt att den ekonomiska redovisningen sker på fastighetsnivå. Sedan 2010 är SigtunaHem anslutna till IPDs bostadsindex. På det sättet kan ekonomin jämföras med likartade bostadsföretag, både privata och allmännyttiga. I jämförelsen visar det sig att SigtunaHems ekonomiska utveckling står sig mycket bra.

**FÖR ATT KLARA DEN STORA UTMANINGEN MED** att bygga om lägenheter byggda under miljonprogrammet och kunna hålla fortsatt hög kvalitet i boendet begärde SigtunaHem 7,12 procent i hyreshöjning för 2011. Överenskommelse med Hyresgästföreningen nåddes efter medling hos Hyresmarknads-kommittén och landade på 4,35 procent från och med 1 april. I jämförelse med överens-kommelserna i Stockholm fick SigtunaHem en bra nivå. Trots detta matchar den inte resursbehovet .

**OM HYRESINTÄKTERNA INTE RÄCKER FÖR ATT** finansiera kommande utmaningar, kan företaget frigöra kapital bundet i fastigheterna. Detta kan göras genom belåning, men genom att SigtunaHems synliga soliditet var för låg enligt bolagets ägardirektiv var detta inte möjligt. Det som återstod var att frigöra en del av det övervärde som fanns i bolaget som skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde. Det

Hyresintäkter kr/m<sup>2</sup>

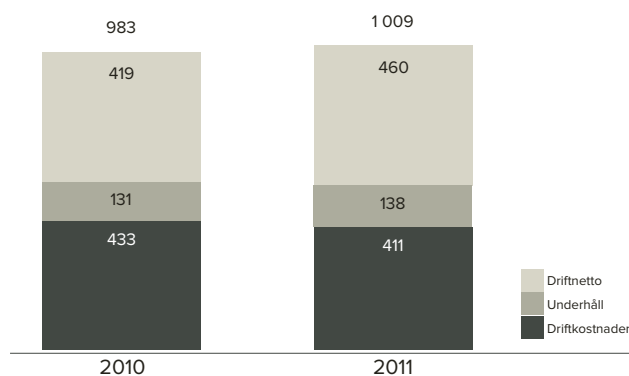


Bild 1. Hyresintäkter fördelade på driftkostnader, underhåll och driftnetto.



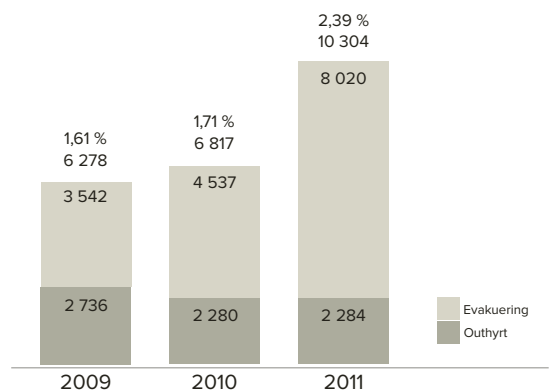
bundna kapitalet frigjordes genom en betydande fastighetsförsäljning. Reavinsten kommer under 2012 att användas för att amortera lån och på det sättet förbättra den synliga soliditeten. Därmed har SigtunaHem skapat utrymme för fortsatt renovering och nyproduktion.

**SIGTUNAHEM GÅR IN I 2012 MED EN EKONOMI I balans** och en långsiktig hyresöverenskommelse de närmaste tre åren på en för hyresgästerna gynnsam nivå. 2 procent för 2012 och 1,95 procent 2013 och 2014. Detta ger oss goda förutsättningar att tillsammans med Hyresgästföreningen jobba för att omfördela hyran utifrån skillnader i Bovärde med hjälp av Poängen och att förhandla fram ett hyreserbjudande för att förbättra tryggheten i bostadsområdena.

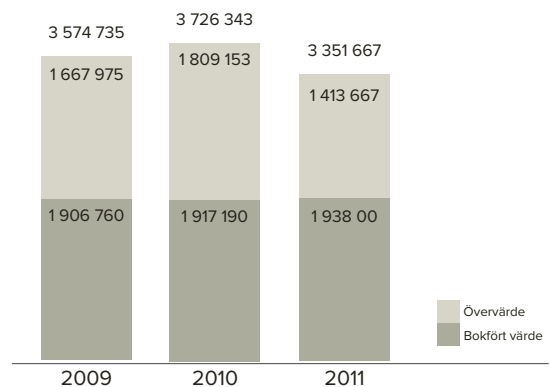
**MED FASTIGHETSAFFÄREN OCH DEN LÅNGSIKTIGA** hyresöverenskommelsen kan SigtunaHem fortsätta att erbjuda befintliga hyresgäster valfrihet vid kommande ombyggnad.

**2011 ÄR DET ÅR DÅ DEN FÖRÄNDRADE MODELLEN** med redovisning på fastighetsnivå fått fullt genomslag. Genom att redovisningen 2010 gjordes på detta sätt fanns det jämförbart underlag för budgeteringen 2011.

Hyresbortfall i kkr och procent



Marknadsvärde i kkr



# 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 406 052 kvm. Bostadsbeståndet uppgick till 5 445 lägenheter. SigtunaHem innehar även 35 bostadsrätter (2 679 kvm) 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

Anders Fällmar (S),

vice ordföranden, t.o.m. 2011-09-30, ord. ledamot 2011-10-01–2011-12-15

Per Lundström (S),

t.o.m 2011-09-30, vice ordförande fr.o.m 2011-10-01

Anki Ring (S)

Karl-Thore Nyman (S),

ersättare, tom 2011-12-15, ord.ledamot from 2011-12-15

Peter Kockum (M)

Ola Ramnebo (M),

tom 2011-03-31

Marika Riben (M),

ersättare tom 2011-03-31, ord.ledamot from 2011-03-31

Krister Mattsson (FP),

tom 2011-06-20, from 2011-10-20

### Revisor

Lars Wallén, auktoriserad revisor

Mats Blomgren, revisorssuppleant

Lekmannarevisor Ulf Stjernfeldt (M)

Lekmannarevisor suppleant Kajsa Berg (FP)

tom 2011-06-20

Lekmannarevisor suppleant Anita Ögren (S)

from 2011-06-20

Verkställande direktör Kicki Björklund.

Vice VD Tarja Karppinen.

## UTHYRNING

Marknadsläget har varit mycket bra. Efterfrågan på bolagets bostäder har varit mycket stor.

Omflyttningen minskade och var 2011 17 % (18,1 %). Vakansgraden beräknat på totalhyran för 2011 var 2 % (1,71 %). Den största delen av vakansen förklaras av tomställning på grund av ombyggnation i bostäder och lokaler. En mindre del förklaras av outhyrda bilplatser.

Av bolagets bostadsrätter i Brf Södergatan såldes 10 lägenheter under året. Av det ursprungliga innehavet återstår 35 st.

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen träffades överenskommelse att höja hyrorna med i genomsnitt 4,35 % från den 1 april 2011. Detta innebär på årsbasis en snittökning på 3,26 %.

Hyresförhandlingarna 2012 resulterade i ett treårsavtal med en hyresökning med i genomsnitt 2 % 2012 och 1,95 % år 2013 och 2014.

## INVESTERINGAR

Byggnadsinvesteringarna uppgick till totalt 453 732 kkr varav 344 200 kkr var nyproduktion. Under 2011 har större ombyggnationer skett i Brännbo med 21 lägenheter, Tingvalla 96 lägenheter, Dalgatan 18 lägenheter samt Sleipnergatan 16 lägenheter. En förskola som Sigtuna kommun tidigare hyrt i Viggeby har byggts om till 6 bostadslägenheter. I investeringarna ingår även pågående ombyggnation av Arhem vård och trygghetsboende. Den totala investeringskostnaden för ombyggnationerna blev 109 532 kkr.

## KONCERN

Under 2010 har SigtunaHem genomfört en fastighetsaffär där SigtunaHem förvärvade 3 helägda dotterbolag och 2 fastighetsförvärv med tillhörande entreprenadavtal med Peab Bostad AB. Detta till en köpeskilling om totalt 774 000 kkr med totalt 459 bostadslägenheter. Tillträden sker vid färdigställande år 2011, 2012 och 2013.



Dotterbolagen består av Sätunaparken i Sigtuna AB med 172 bostäder, Steninge Backe i Sigtuna AB med 54 bostäder och Fastighetsbolaget Solurstorget AB med 95 färdigställda bostäder och 52 pågående.

I december genomfördes försäljningen av 10 vård- och omsorgsfastigheter till Rikshem för en köpeskilling om 412 000 kkr. I försäljningen ingår även 1 102 bostadslägenheter som avyttrades den 1 februari 2012 för 843 000 kkr. I samband med detta förvärvade SigtunaHem ytterligare 4 helägda dotterbolag.

I ovanstående affär har SigtunaHem per den 1 februari 2012 förvärvat 2 % av aktierna i Nya Valsta Centrum AB av Sigtuna kommun och är då majoritetsägare av bolaget med 51 %. Rikshem har förvärvat resterande 49 % av Sigtuna kommun.

## RESULTAT

Under 2011 har SigtunaHem förvärvat flera dotterbolag vilket innebär att koncernredovisning upprättats. Årets redovisade utfall nedan avser koncernen medan föregående år avser endast AB SigtunaHem.

Resultat efter finansiella poster i koncernen, uppgick till 85 453 kkr (3 448 kkr). I resultatet ingår realisationsvinst från försäljning av aktier i dotterbolag med 111 771 kkr.

Underhållsåtgärder utfördes för 93 279 kkr (67 752 kkr), vilket var 25 527 kkr högre än föregående år. Ombyggnation av bostadsområdena Tingvalla, Sleipnergatan och Sätuna är i full gång och Brännbo är avslutad under året. Detta har givetvis gjort att underhållskostnaderna har ökat markant.

Driftkostnaderna för 2011 är totalt 126 635 kkr (122 280 kkr) vilket är 4 355 kkr högre än föregående år. Den huvudsakliga förklaringen till detta är att bostadsbeståndet ökat under året med nyproduktion. Administrations- och försäljningskostnaderna uppgick till 31 296 kkr (37 329 kkr) vilket var en minskning med 6 033 kkr.

Personalkostnaderna är 57 686 kkr (50 064 kkr) vilket är en ökning med 7 622 kkr. Dessa två poster påverkar varandra då bolaget under 2010 hyrde in personal och under 2011 tillsattes tjänsterna och därför ökade personalkostnaderna medan administrationskostnaderna minskade.

Finansnettot 2011 är 86 393 kkr (59 580 kkr) vilket är 26 813 kkr sämre än föregående år. Detta beror i sin helhet på ökad nyupplåning under året som gett ökade räntekostnader. Räntekostnaderna uppgick 2011 till 86 526 kkr (60 206 kkr) vilket är en ökning med 26 320 kkr. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 3,8 % (3,9 %).

Bolagets totala låneskuld var vid årets slut 2 064 914 kkr. Denna har ökat genom nyupplåning med 305 128 kkr för finansiering av nyförvärv. Fastighetsförsäljningen genomfördes under årets sista månad, varför ingen amortering gjorts under 2011. SigtunaHem har 87 % av låneportföljen med kommunal borgen som säkerhet.

Direktavkastning på eget kapital blev 18,4 % vilket är betydligt bättre än föregående år. Detta beror i sin helhet av realisationsvinst vid avyttring av aktier i dotterbolag. Direktavkastning på totalt kapital blev 6,4 % vilket ligger i nivå med föregående år. Soliditeten ökade från 17 % till 17,1%. De omfattande investeringarna och lånefinansieringen påverkade total avkastning och soliditet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den stora fastighetsaffären genomförd 2011 och 2012 innebär att fastighetsbeståndet minskar med totalt 100 675 kvm varav 84 224 kvm utgörs av 1 102 bostadslägenheter som såldes den 1 februari 2012 till Rikshem. Detta möts med en organisationsförändring som kommer att slutföras under 2012. I samband med detta görs en genomgripande översyn av processer och rutiner som förstärks av upphandling av ett enhetligt affärssystem.



## SIGTUNAHEMS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

För att hantera SigtunaHems underhållsbehov och minska akuta vattenskador på sikt kommer SigtunaHem att fortsätta att bygga om mellan 200–300 lägenheter per år. Under 2012 kommer SigtunaHem att bygga om 224 lägenheter totalt. Fördelat på Tingvalla 130, Dalgatan 63 och Magne/Ymergatan 31. Nyproduktionen fortsätter och under 2012 kommer följande bostadsprojekt att slutföras. Trygghetsboende Arhem 22 lägenheter, seniorboende Rådmansängen 26 lägenheter, Lyckostigen 24 lägenheter, Steningehöjden 52 lägenheter. Vidare kommer före detta förskolan på Tallstigen att byggas om till 9 lägenheter.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	15 929 698
årets vinst	92 316 685
	108 246 383
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	108 246 383

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

Flerårsjämförelse	2011 koncern	2011 moder	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	424 453	395 867	387 695	377 850	335 082	320 896
Resultat efter finansiella poster	85 453	93 154	3 448	12 004	10 975	24 094
Balansomslutning	2 718 509	2 722 496	2 242 508	2 052 159	1 855 011	1 712 525
Soliditet	17,1%	17,4%	17,0%	18,4%	19,9%	21,1%
Avkastning på eget kapital (%)	18,4%	21,8%	0,9%	3,2%	3,2%	6,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	6,4%	2,2%	3,0%	3,7%	6,2%	6,5%
Eget kapital	464 799	472 600	380 282	377 467	369 495	361 052

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

# Resultaträkning

	Not	Koncernen	Moderbolaget	
		2011-01-01 2011-12-31	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Alla belopp i kkr				
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>				
Hysesintäkter	1, 3	424 453	395 867	387 695
Övriga rörelseintäkter	2	118 939	14 714	7 497
		543 392	410 581	395 192
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Driftskostnader	6	-126 635	-122 131	-122 280
Underhållskostnader		-93 279	-93 279	-67 752
Administration och försäljningskostnader	4	-31 296	-30 231	-37 329
Personalkostnader	5	-57 686	-57 686	-50 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 650	-54 720	-54 739
		-371 546	-358 047	-332 164
<b>Rörelseresultat</b>		171 846	52 534	63 028
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Realisationsvinst försäljning aktier dotterbolag	7	0	111 771	0
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 928	0	0
Ränteintäkter		2 061	1 911	626
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-86 526	-73 062	-60 206
		-86 393	40 620	-59 580
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		85 453	93 154	3 448
Skatt på årets resultat	9	8	0	-1 685
Övriga skatter	9	-837	-837	1 053
<b>Årets resultat</b>		<b>84 624</b>	<b>92 317</b>	<b>2 816</b>

# Balansräkning

	Not	Koncernen	Moderbolaget	
		2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Alla belopp i kkr				
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	118	118	257
		118	118	257
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	11	2 304 043	1 560 591	1 917 190
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	413	413	782
Inventarier, verktyg och installationer	13	28 488	28 488	30 733
Pågående ny- och ombyggnation	14	80 471	42 588	51 843
		2 413 415	1 632 080	2 000 548
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	15	0	432	0
Andelar i intresseföretag	16	14 345	16 309	16 309
Andelar i bostadsrättsförening	17	7 354	7 354	9 523
Fordran hos Sigtuna kommun		1 520	1 520	1 573
Andra långfristiga fordringar		0	0	1 752
		23 219	25 615	29 157
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 436 752</b>	<b>1 657 813</b>	<b>2 029 962</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Varulager m.m.</b>				
Råvaror och förnödenheter		1 057	1 057	948
		1 057	1 057	948
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		3 087	2 941	2 060
Fordringar hos koncernföretag		0	792 495	0
Fordringar hos intresseföretag		0	0	477
Aktuell skattefordran		12 679	12 636	18 865
Övriga fordringar		10 176	10 176	8 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 233	3 784	2 609
Fordran hos Sigtuna kommun		52 647	52 647	1 044
		82 822	874 679	33 092
<b>Kassa och bank</b>		<b>197 878</b>	<b>188 948</b>	<b>178 506</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>281 757</b>	<b>1 064 684</b>	<b>212 546</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 718 509</b>	<b>2 722 497</b>	<b>2 242 508</b>

# Balansräkning

	Not	Koncernen	Moderbolaget	
		2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Alla belopp i kkr				
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	18			
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	19	38 422	38 422	38 422
Uppskrivningsfond		-	9 033	9 532
Reservfond		-	316 898	316 898
Bundna reserver		325 778	-	-
		<u>364 200</u>	<u>364 353</u>	<u>364 852</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Fria reserver		15 975	-	-
Balanserad vinst eller förlust		-	15 930	12 614
Årets resultat		84 624	92 317	2 816
		<u>100 599</u>	<u>108 247</u>	<u>15 430</u>
<b>Summa eget kapital</b>		464 799	472 600	380 282
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatteskuld	20	862	862	25
Summa avsättningar		<u>862</u>	<u>862</u>	<u>25</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	21			
Skulder till kreditinstitut		2 064 914	2 064 914	1 759 786
Summa långfristiga skulder		<u>2 064 914</u>	<u>2 064 914</u>	<u>1 759 786</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Förskott från kunder		54	22	19
Leverantörsskulder		81 309	80 239	35 438
Skulder till Sigtuna Kommun		9 037	9 037	6 639
Skulder till intresseföretag		258	258	0
Övriga skulder		40 996	40 996	1 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	56 280	53 569	58 625
Summa kortfristiga skulder		<u>187 934</u>	<u>184 121</u>	<u>102 415</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 718 509</b>	<b>2 722 497</b>	<b>2 242 508</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>				
<b>Ställda säkerheter panten och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>				
<b>Fastighetsinteckningar</b>		249 084	249 084	350 956
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
Garantiförbindelse FASTIGO		606	606	587

# Kassaflödesanalys

Alla belopp i kkr	Not	Koncernen	Moderbolaget	
		2011-01-01 2011-12-31	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	1, 3	171 846	52 534	63 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		63 915	47 627	54 739
Erhållen ränta mm		2 061	1 911	626
Erlagd ränta		-86 526	-73 062	-60 206
Betald inkomstskatt		6 186	6 229	-13 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		157 482	35 239	44 215
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-109	-109	-117
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 027	-881	3 281
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-57 836	-846 936	-7 864
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		45 871	44 801	-1 969
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 910	168	10 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		147 291	-767 718	48 101
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av byggnader och mark	11	-378 564	-86 839	-64 002
Försäljning av byggnader och mark		280 151	482 279	4 000
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-91	-91	-50
Försäljning av maskiner o andra tekniska anläggningar		373	373	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-646	-646	-910
Investering pågående ny- och ombyggnader	14	-75 168	-37 285	-20 291
Förvärv av koncernföretag	15	0	-432	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	15	0	111 771	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	16	0	0	-16 219
Försäljning av lägenhetsinnehav Brf Södergatan		3 849	3 849	1 768
Återbetalning av lån från närstående		53	53	87
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-170 043	473 032	-95 617
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna långfristiga lån		305 128	305 128	180 000
Amortering långfristiga lån		-263 004	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		42 124	305 128	180 000
<b>Förändring av likvida medel</b>				
Likvida medel vid årets början		178 506	178 506	46 022
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>197 878</b>	<b>188 948</b>	<b>178 506</b>

# Noter och tilläggsupplysningar

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### 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
-stamrenovering	50 år
-övriga byggnadsinvesteringar	10–20 år

### Markanläggningar

20 år

### Maskiner

5 år

### Inventarier och installationer

5 år

### Vindkraftverk

25 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.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

#### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för räntetäckter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

### 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. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill. Avskrivning på goodwill baseras på den beräknade ekonomiska livslängden.

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 ÅRL 1:4.

### Intresseföretag

Investeringar i intresseföretag, i vilka koncernens röstinnehav är minst 20 procent och högst 50 procent redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Den ökning respektive minskning av intresse företagets värde som uppkommer enligt kapitalandelsmetoden har ökat koncernens bundna reserver respektive minskat koncernens fria reserver.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	Koncernen	Moderbolaget	
	2011	2011	2010
<b>Hyresintäkter</b>			
Bostäder	389 228	360 354	349 051
Lokaler	29 070	28 893	28 834
Bilplatser/garage	12 168	11 691	11 691
Övrigt	9 269	9 218	8 981
Underhållsrabatter	-2 848	-2 848	-2 906
Övriga rabatter	-2 130	-1 777	-1 139
Outhyrda bostäder	-7 630	-7 192	-4 504
Outhyrda lokaler	-1 724	-1 630	-1 206
Outhyrda bilplatser/garage	-950	-842	-1 107
	<u>424 453</u>	<u>395 867</u>	<u>387 695</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter	Koncernen	Moderbolaget	
	2011	2011	2010

### Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag

Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	112 712	8 063	1 913
Övriga intäkter	6 227	6 651	5 584
	<u>118 939</u>	<u>14 714</u>	<u>7 497</u>

### Not 3 Inköp och försäljning Sigtuna kommun

	Koncernen	Moderbolaget	
	2011	2011	2010
Andel av försäljningen som avser Sigtuna kommun	5,3 %	5,6 %	7,8 %
Andel av inköpen som avser Sigtuna kommun	5,7 %	6,2 %	7,3 %

Not 4 Ersättning till revisorer	Koncernen	Moderbolaget	
	2011	2011	2010

### PwC

Revisionsuppdrag	250	250	177
Övriga tjänster	726	726	62

### Lekmannarevisor

Revisionsuppdrag	0	0	6
	<u>976</u>	<u>976</u>	<u>245</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
<b>Medelantal anställda</b>				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	88,0	88,0	75,0	
varav kvinnor	33,0	33,0	23,0	
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	960	960	922	
Pensionskostnader	332	332	233	
	1 292	1 292	1 155	
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	34 112	34 112	27 861	
Pensionskostnader	2 791	2 791	2 865	
	36 903	36 903	30 726	
Sociala kostnader	16 015	16 015	14 941	
Summa styrelse och övriga	54 210	54 210	46 822	
<b>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</b>				
Antal styrelseledamöter,	7	7	7	
varav kvinnor	2	2	1	
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	1	1	1	
varav kvinnor	1	1	1	
Avtal om avgångsvederlag 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 ej rätt till förtida pensionsavgång.				

Not 6 Driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Fastighetsskötsel och städ	11 458	11 224	13 682	
Reparationer	14 347	14 176	13 063	
Mediakostnader (kostnader för el, V/A, sophantering)	37 554	35 133	32 606	
Uppvärmning	38 594	37 457	44 646	
Övriga driftskostnader	16 913	16 484	10 394	
Fastighetsskatt	7 769	7 657	7 889	
	126 635	122 131	122 280	

Not 7 Realisationsvinst försäljning aktier dotterbolag
Transaktionskostnader för försäljningen har reducerats realisationsvinsten.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ränta fastighetslån	81 887	68 437	60 241	
Kommunal borgen	5 144	5 144	1 219	
Räntebidrag	-697	-697	-1 412	
Övriga räntekostnader	192	178	158	
	86 526	73 062	60 206	

Not 9 Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Aktuell skatt	0	0	1 685	
Uppskjuten skatt	837	837	-1 053	
Skatt pga ändrad taxering	-8	0	0	
	829	837	632	

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	3 212	2 762	2 762	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 212	2 762	2 762	
Ingående avskrivningar	-2 730	-2 505	-2 239	
Årets avskrivningar	-364	-139	-266	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 094	-2 644	-2 505	
Utgående redovisat värde	118	118	257	
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.				

Not 11 Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	2 790 943	2 527 943	2 468 183	
Inköp	378 564	86 839	64 002	
Försäljningar/utrangeringar	-281 874	-506 751	-4 242	
Omklassificeringar	46 009	46 009	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 933 642	2 154 040	2 527 943	
Ingående avskrivningar	-608 629	-608 408	-558 330	
Försäljningar/utrangeringar	40 539	68 763	242	
Årets avskrivningar	-58 854	-51 149	-50 320	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-626 944	-590 794	-608 408	
Ingående uppskrivningar	12 940	12 940	13 623	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-683	-683	-683	
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	12 257	12 257	12 940	
Ingående nedskrivningar	-15 285	-15 285	-15 675	
Återförd nedskrivning	373	373	8 690	
Årets nedskrivningar	0	0	-8 300	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 912	-14 912	-15 285	
Utgående redovisat värde	2 304 043	1 560 591	1 917 190	
Redovisat värde byggnader	2 030 453	1 382 935	1 692 263	
Redovisat värde markanläggningar	42 285	42 285	56 639	
Redovisat värde mark	231 305	135 371	168 288	
	2 304 043	1 560 591	1 917 190	

Taxeringsvärde			
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	3 186 480	2 917 127	3 148 812
varav byggnader:	2 301 246	2 130 067	2 310 121



Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	9 185	9 185	10 235	
Inköp	91	91	50	
Försäljningar/utrangeringar	-706	-706	-1 100	
Omklassificeringar	11	11	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 581	8 581	9 185	
Ingående avskrivningar	-8 404	-8 404	-8 890	
Försäljningar/utrangeringar	706	706	1 100	
Omklassificeringar	-10	0	-10	
	0			
Årets avskrivningar	-460	-460	-613	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 168	-8 168	-8 403	
Utgående redovisat värde	413	413	782	

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	54 787	54 787	55 385	
Inköp	646	646	910	
Försäljningar/utrangeringar	-2 515	-2 515	-1 508	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 918	52 918	54 787	
Ingående avskrivningar	-24 054	-24 054	-22 317	
Försäljningar/utrangeringar	2 283	2 283	1 508	
Årets avskrivningar	-2 659	-2 659	-3 245	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 430	-24 430	-24 054	
Utgående redovisat värde	28 488	28 488	30 733	

I denna post ingår vindkraftverk Hedagården inköpt 2009 för 30 705 kkr.

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2011	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	51 843	51 843	31 552	
Inköp	75 168	37 285	20 291	
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	
Omklassificeringar	-46 540	-46 540	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 471	42 588	51 843	

Not 15 Andelar i koncernföretag			2011	2010
Moderbolaget				
Företag		Antal/Kap. andel %		
Organisationsnr	Säte			
Fastighetsbolaget Solurstorget AB		1 000	94	0
556781-7019	Sigtuna	100%		
Sätunaparken i Sigtuna AB		1 000	94	0
556781-6987	Sigtuna	100%		
Steninge Backe i Sigtuna AB		1 000	94	0
556781-6995	Sigtuna	100%		
Fastighetsbolaget Arhem 1 i Sigtuna AB		500	50	0
556864-4933	Sigtuna	100%		
Fastighetsbolaget Arhem 2 i Sigtuna AB		500	50	0
556864-4941	Sigtuna	100%		
Fastighetsbolaget Arhem 3 i Sigtuna AB		500	50	0
556864-4958	Sigtuna	100%		
			432	0

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Fastighetsbolaget Solurstorget AB	339	228
Sätunaparken i Sigtuna AB	1 129	990
Steninge Backe i Sigtuna AB	99	4
Fastighetsbolaget Arhem 1 i Sigtuna AB	50	0
Fastighetsbolaget Arhem 2 i Sigtuna AB	50	0
Fastighetsbolaget Arhem 3 i Sigtuna AB	50	0

#### Not 16 Andelar i intresseföretag

Koncernen		2011	2010
Nya Valsta Centrum AB	490	14 255	0
556800-2884	49,00%		
HBV	4	40	0
	0,00%		
SABO Försäkrings AB	50	50	0
	0,00%		
		14 345	0

Moderbolaget		2011	2010
Företag	Antal/Kap. andel %	värde	värde
Organisationsnr	Säte		
Nya Valsta Centrum AB	490	16 219	16 219
556800-2884	Sigtuna	49%	
HBV	4	40	40
	0%		
SABO Försäkrings AB	50	50	50
	0%		
		16 309	16 309

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Nya Valsta Centrum AB	13 357	-3 679

#### Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget	2011		2010	
	Antal	Värde	Antal	Värde
Värdepapper				
Lägenhetsinnehav Brf Södergatan	35	7 354	45	9 523
		7 354		9 523

Under året har 10 lägenheter avyttrats.

Ingående anskaffningsvärde	9 523	11 291
Försäljningar/utrangeringar	-2 169	-1 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 354	9 523

**Not 18 Eget kapital****Koncernen**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Reserv fond</b>	<b>Överkurs fond</b>	<b>Fria reserver</b>
Belopp vid årets ingång	38 422	326 430	0	0	15 475
Årets förändring	0	-652	0	0	500
Årets vinst					84 624
Belopp vid årets utgång	38 422	325 778	0	0	100 599

Uppskrivningsfonden uppgår till 73,7 % av det bokförda värdet på uppskrivningar.  
Resterande 26,3 % ingår i den uppskjutna skatteskulden

**Moderbolaget**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivn. fond</b>	<b>Reserv fond</b>	<b>Överkurs fond</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	38 422	9 532	316 898	0	15 430
Återföring av uppskrivningsfond	0	-499	0	0	500
Årets vinst					92 317
Belopp vid årets utgång	38 422	9 033	316 898	0	108 247

**Not 19 Upplysningar om aktiekapital**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	38 422	1 000
Antal/värde vid årets utgång	38 422	1 000

**Not 20 Avsättningar**

	<b>Koncernen 2011</b>	<b>Moderbolaget</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Uppskjuten skatteskuld	862	862	25
	862	862	25

**Not 21 Långfristiga skulder**

	<b>Koncernen 2011</b>	<b>Moderbolaget</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Amortering inom 2 till 5 år	1 684 914	1 684 914	966 000
Amortering efter 5 år	380 000	380 000	793 786
	2 064 914	2 064 914	1 759 786

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncernen 2011</b>	<b>Moderbolaget</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Upplupna löner inkl sociala avgifter och semesterskuld	4 841	4 841	4 957
Upplupna räntekostnader	8 235	8 235	6 468
Förskottsbetalda hyror	26 850	24 649	23 159
Fastighetsskatt	7 958	7 846	15 462
Övriga upplupna kostnader	8 396	7 998	8 579
	56 280	53 569	58 625

Märsta 2012-03-15

Kicki Björklund, Verkställande direktör

Anders Johansson (S)

Thore Nyman (S)

Anki Ring (S)

Per Lundström (S)

Peter Kockum (M)

Marika Riben (M)

Krister Mattsson (FP)

Ulrica Sköld (arb.repr.)

Roger Hägglöf (arb.repr.)

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2012.

Lars Wallén

Auktoriserad revisor

**GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2011**

Till årstämman i Fastighetsbolaget AB SigtunaHem  
Organisationsnummer 556059-5356

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsmed 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 bolagsordningarna anger.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts 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 20 mars 2012

Ulf Stjernfeldt

Av kommunfullmäktige i Sigtuna  
utsedd lekmannarevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB SigtunaHem  
Orgnr 556059-5356

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB SigtunaHem för år 2011.

### 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 revisionsssed 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 moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB SigtunaHem för år 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### 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 revisionsssed 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 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon väsentlig skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor m.m. och har därmed inte påverkat vårt uttalande ovan avseende ansvarsfrihet.

Kista den 15 mars 2012

Lars Wallén  
Auktoriserad revisor

# Fastighets- och lägenhetstabell

## CENTRALA MÄRSTA

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
1011	SÄTUNA 3:171	SÄTUNAVÄGEN 2	1975	64	4 806	10 434	3 369
1012	SÄTUNA 3:170	SÄTUNAVÄGEN 4	1975	66	2 992	10 402	3 213
1013	SÄTUNA 3:169	SÄTUNAVÄGEN 6	1971	68	2 883	10 669	3 380
1021	SÄTUNA 3:177	DIAGONALEN 1-5	1959	181	1 828	26 137	7 842
1031	MÄRSTA 1:144	STOCKHOLMSVÄGEN 25	1959	128	961	17 677	5 613
1041	SÄTUNA 3:181	SÄTUNAVÄGEN 1	1960	130	1 718	23 444	7 096
1051	MÄRSTA 1:146	SÖDERGATAN 4	1960	132	1 760	19 613	5 817
1052	SÄTUNA 3:185	SÖDERGATAN 6-8	1971	243	6 790	38 013	10 824
1061	SÄTUNA 3:183 DEL 1	DALG 8-10, SÖDERG 29, STATIONSG 5	1961	313	3 999	46 851	13 908
1231	SÄTUNA 3:76	SKOLGATAN 10	1984	200	5 909	10 560	2 911
1281	NORRBACKA 6:13	EKORREVÄGEN 3	1978	34	916	0	0
1282	NORRBACKA 6:14	EKORREVÄGEN 5	1978	34	916	0	0
1301	SÄTUNA 3:178	STATIONSGATAN 3	1980	118	4 683	23 875	6 153
1351	SÄTUNA 3:168	SMEDSSGR 2, SÄTUNV 5-7, STATIONSG 17	1992	2 400	39 000	44 262	10 980
1354	SÄTUNA 3:254	TALLSTIGEN 23-25	1989,92	692	5 427	0	0
1401	BRF SÖDERGATAN	SÖDERGATAN 9-36	1993	0	0	0	0
1421	ARENBERGA 1:280	LINDVÄGEN 2-46	1985	4 246	23 746	48 469	12 200
1431	MÄRSTA 1:230	VÄNORTSRINGEN 1-3, 19-25, 54	1989	7 057	54 677	89 159	21 959
1511	SÄTUNA 3:263	STATIONSGATAN 6-8	2004	2 130	36 049	24 411	3 411
1521	SÄTUNA 3:183 DEL 2	SÖDERGATAN 25	2004	0	21 293	17 709	3 328
				18 237	220 352	461 685	122 004

## SIGTUNA

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Vårdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
2211	SÖDERTIL 1:172	GRANITVÄGEN 6-12	1983	231	4 181	9 025	3 025
2212	SÖDERTIL 1:171	GRANITVÄGEN 16-26	1983	308	5 490	10 539	3 790
2214	SÖDERTIL 1:174, del 1	GRANITVÄGEN 3-33	1983	524	13 927	30 841	14 024
2215	SÖDERTIL 1:173	GRANITVÄGEN 35-55	1983	400	8 141	17 579	5 624
2216	SÖDERTIL 1:170	GRANITVÄGEN 59-79	1983	582	10 143	21 536	7 177
2221	SIGTUNA 2:149	VÄRINGAVÄGEN 21-51	1984	340	6 958	13 187	3 983
2222	SIGTUNA 2:238	VÄRINGAVÄGEN	1942	0	2 946	2 890	1 239
2241	HARBACKEN 20	LÖNNGRÄND 6-68	1984	275	13 292	20 000	5 600
2291	KLOCKAREN 5	JAKOBS GRÄND 5	1986	480	9 487	8 394	2 021
2311	KYRKOLUNDEN 10	STORA GATAN 36-40	1987	1 100	18 794	27 723	7 923
2321	NUNNAN 1	STORA GATAN 70-82	1988	900	23 803	24 136	6 600
2341	SIGTUNA 2:159	VÄRINGAVÄGEN 16-22	1991	2 165	46 442	66 871	17 700
2381	RAGVALDSBO 1:16	HAGTORNSVÄGEN 1-12	1998	1 729	34 723	55 389	13 032
2391	SÖDERTIL 1:193	TILSVÄGEN	1998	445	4 901	8 110	5 480
2450	UGGLAN 1***	BERGSV 29-33, ST BRÄNNBOV 1-19	1955	0	0	0	0
2451	HÖKEN 1	TROLLBERGSV 2-18, ORMBERGSV 1	1955	4 940	9 305	59 345	18 400
2452	HAVSÖRNEN 2**	ORMBERGSVÄGEN 17-23	1960	0	0	0	0
2453	RÖRDROMMEN 1	ORMBERGSVÄGEN 1-11, 2-12	1964	0	0	82 981	25 341
2454	ORMVRÅKEN 1	FALKVÄGEN 1-5	1969	0	0	21 163	6 400
2455	FISKGJUSEN 1	ORMBERGSVÄGEN 28-34	1960	45 796	104 242	73 768	22 600
2461	SÖDERTIL 1:189, del 1	MARMORV 2-80, GNEJSV 71-89	1993	4 690	61 309	72 827	17 974
2471	SIGTUNA 2:226	KARDBORREVÄGEN	2001	4 393	47 386	65 263	15 139
2531	RAGVALDSBO 1:121	MELCHER SKOUGHES GATA 4-22	2005	5 125	63 609	69 800	14 800
2541	SÖDERTIL 1:189, del 2	MARMORVÄGEN 1-29	2007	3 410	47 042	0	0
2571	SÖDERTIL 1:174, del 2	GLIMMERVÄGEN 1-11	2007	3 000	57 166	60 400	13 400
2581	SJUDARGÅRDEN 1:112	KARIN HANSDOTTERS VÄG 14-18	2008	9 900	29 749	29 600	7 200
				90 733	623 037	851 367	238 472

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> 2011	LOA	Total yta	Nr
6	10	6			22	1 148	52,2	1 000	956	171	1 319	1011
6	10	6			22	1 148	52,2	1 000	956	214	1 362	1012
6	10	6			22	1 148	52,2	1 000	956	198	1 346	1013
17	23	1	11		52	3 032	58,3	920	874	541	3 573	1021
		30			30	2 250	75,0	900	857	73	2 323	1031
8	17	8	17		50	3 172	63,4	952	910	24	3 196	1041
7	15	12	1		35	2 149	61,4	925	885	492	2 641	1051
16	35	28	1		80	4 880	61,0	979	867	11	4 891	1052
21	21	45	6		93	5 702	61,3	964	880	336	6 038	1061
	8	8			16	1 200	75,0	1 074	1 033		1 200	1231
										170	170	1281
										170	170	1282
4	6				10	514	51,4	1 091	1 043	2 152	2 666	1301
4	22	13	16	6	61	4 569	74,9	1 135	1 092	105	4 674	1351
6	2				8	394	49,3	1 111	1 074	474	868	1354
1	16	12	6		35	2 679	76,5	1 191	1 098		2 679	1401
	26	12	30	7	75	5 838	77,8	868	835	206	6 044	1421
2	53	49	13	8	125	9 781	78,2	1 023	983	892	10 673	1431
3	8	3			14	864	61,7	1 347	1 295	1 414	2 278	1511
1	12	8			21	1 373	65,4	1 370	1 322	174	1 547	1521
108	294	247	101	21	771	51 841	1 147			7 817	59 658	

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> 2011	LOA	Total yta	Nr
	8		8		16	1 096	68,5	825	792	0	1 096	2211
	11		7		18	1 176	65,3	845	811	256	1 432	2212
	18	4	18	6	46	3 514	76,4	830	792	67	3 581	2214
	8	10	4	3	25	1 801	72,0	856	808	234	2 035	2215
	12	16	6	1	35	2 471	70,6	842	802	13	2 484	2216
	8	8			16	1 200	75,0	1 085	1 171		1 200	2221
			2		2	194	97,0	2 022			194	2222
	32				32	2 048	64,0	1 046	1 013	9	2 057	2241
17	1				18	551	30,6	1 136	1 074	509	1 060	2291
	6	7	2		15	1 137	75,8	1 131	1 088	1 542	2 679	2311
	26	12	2		40	2 466	61,7	1 148	1 103	128	2 594	2321
1	26	18	23		68	6 299	92,6	1 067	1 028	23	6 322	2341
2	23	11	22		58	4 350	75,0		1 147	12	4 362	2381
	6	4			10	530	53,0	1 098	1 055		530	2391
22	20	15	5		62	3 321	53,6	935	882	461	3 782	2450
12	21	19	4		56	3 363	60,1	921	875	254	3 617	2451
8	8	34	6		56	4 148	74,1	1 178	1 135	93	4 241	2452
22	24	76	9		131	9 039	69,0	997	952	338	9 377	2453
8	14	10	2		34	2 376	69,9	909	868	51	2 427	2454
8	8	34	6		56	4 156	74,2	1 155	1 084	131	4 287	2455
	34	12	32		78	6 318	81,0	1 136	1 102	741	7 059	2461
	20	16	20	8	64	5 328	83,3	1 231	1 186	68	5 396	2471
	30	14	20	4	68	5 486	80,7	1 352	1 303		5 486	2531
	36	24			60	3 804	63,4	1 388	1 338		3 804	2541
1	29	30	12		72	4 519	62,8	1 389	1 340		4 519	2571
	16	12	4		32	1 964	61,4	1 474	1 422		1 964	2581
101	445	386	214	22	1 168	82 655	1 811			4 930	87 585	

## VALSTA

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Värdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
3141	VALSTA 3:18	FREJGATAN 7-22	1968	62	9 557	63 727	18 044
3142	VALSTA 3:19	FREJGATAN 1-2, 4-6, 25-29	1968	35	6 331	41 416	11 423
3151	VALSTA 4:15	MAGNEGATAN 2-24, YMERGATAN 1-17	1971	562	7 347	74 580	19 635
3152	VALSTA 4:14	YMERGATAN 4-38	1971	463	6 701	62 074	16 916
3153	VALSTA 4:13	MAGNEGATAN 26-60	1971	555	5 901	60 808	16 368
3154	VALSTA 4:16	MAGNEGATAN P-HUS	1971	320	1 070	2 302	1 100
3171	VALSTA 3:35	SLEIPNERGATAN 40-46	1971	300	13 889	37 079	10 476
3172	VALSTA 3:34	SLEIPNERGATAN 50-56	1971	300	5 860	36 654	10 258
3173	VALSTA 3:33	SLEIPNERGATAN 60-66	1971	300	9 444	36 277	10 000
3174	VALSTA 3:32	SLEIPNERGATAN 70-78	1971	300	5 373	37 428	10 463
3175	VALSTA 3:31	SLEIPNERGATAN 80-86	1971	300	5 429	36 527	10 156
3176	VALSTA 3:38	PARKERING SLEIPNERGATAN	1971	0	0	0	0
3181	VALSTA 3:175	BUREGATAN 5A-I	1983	300	11 470	19 921	4 800
3182	VALSTA 3:176	BUREGATAN 7A-E, 9A-E	1983	500	13 906	30 176	7 400
3183	VALSTA 3:174	BUREGATAN 6A-G	1983	325	9 640	21 450	5 622
3184	VALSTA 3:177	BUREGATAN 8A-E, 10A-E	1982	500	15 045	28 997	7 267
3191	STENINGE 8:325	SIRIUSGATAN 79-89	1982	100	2 963	5 280	1 649
3261	STENINGE 8:593	JUPITERGATAN	1989	750	5 821	0	0
3591	VALSTA 3:180	STENINGE BACKE 1,2,4	2009	9 147	42 780	39 576	6 968
3601	VALSTA 3:181	VIKINGAVÄGEN 3-7	2007	16 000	88 595	76 951	14 400
3631	RÄVSTA 5:192	PLOMMONVÄGEN 2, KÖRSBÄRSVÄGEN 28	2009	7 000	34 436	1 060	1 060
3641	VALSTA 3:49	SLEIPNERGATAN 31-49	2009	17 000	133 135	100 030	24 030
3681	RÄVSTA 5:226	STENINGEHÖJDEN	2010	15 000	134 284	17 588	2 588
3691	VALSTA 3:182	STENINGE BACKE 3,5,6	2011	12 000	83 371	6 400	6 400
				82 119	652 349	836 301	217 023

## NORRBACKA, ROSERSBERG

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Värdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
4111	NORRBACKA 1:31	NORRBACKAVÄGEN 1-9	1973	0	0	0	0
4112	NORRBACKA 1:37	NORRBACKAVÄGEN 21-47	1973	0	0	0	0
4113	NORRBACKA 1:27*	NORRBACKAVÄGEN 49-53, ODENSALAVÄGEN 56-72	1973	3 600	67 277	374 200	101 600
4113	NORRBACKA 1:48	ODENSALAVÄGEN 56-58	1973	0	0	0	0
4114	NORRBACKA 1:30	ODENSALAVÄGEN 2-26	1973	0	0	0	0
4115	NORRBACKA 1:28	ODENSALAVÄGEN 28-54	1973	0	0	0	0
4116	NORRBACKA 1:34	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	1973	0	0	0	0
4117	NORRBACKA 1:35	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	1973	0	0	0	0
4118	NORRBACKA 1:36	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	1973	0	0	0	0
4119	NORRBACKA 1:33	NORRBACKAVÄGEN GARAGE	1973	0	0	0	0
4120	NORRBACKA 1:29	ODENSALAVÄGEN GARAGE	1973	0	0	0	0
4121	NORRBACKA 1:32	NORRBACKA PC	1973	0	0	0	0
4121	NORRBACKA 1:38	NORRBACKA GRÖNOMRÅDE	1973	0	0	0	0
4201	ROSERSBERG 6:6, del 1	ROSERSBERGSVÄGEN 36	1982	1 705	4 071	8 187	2 099
4271	ROSERSBERG 2:11	DROTTNINGVÄGEN 2-54	1987	1 960	16 350	15 127	4 014
4272	ROSERSBERG 2:10	DROTTNINGVÄGEN 56-86, 99-137	1987	1 890	17 105	26 166	7 008
4331	ÄNGEBY 2:19	ALBANO 360-364	1988	120	0	1 824	1 074
4411	SÄTUNA 3:199	VÄSTRA BANGATAN 31-43	1964	11 084	26 396	102 488	28 000
4441	SÄTUNA 3:255	SÖDERGATAN 50	1990	960	7 079	10 194	2 490
4501	ROSERSBERG 6:6, del 2	ROSERSBERGSVÄGEN 36-46	2003	180	28 542	27 644	5 292
4651	SÄTUNA 3:275	SÖDERGATAN	2010	13 990	289 963	27 877	27 877
				35 489	456 783	593 707	179 454

## TINGVALLA

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Värdeår	Bokfört värde mark	Bokfört värde byggnad	Taxeringsvärde	varav mark
5081	MÄRSTA 10:1	TINGVALLAVÄGEN 4-6	1962	212	20 768	28 939	8 492
5082	MÄRSTA 10:2	TINGVALLAVÄGEN 8-10	1962	206	8 537	28 526	7 905
5083	MÄRSTA 10:3	TINGVALLAVÄGEN 12-14	1962	205	8 047	28 516	7 905
5084	MÄRSTA 10:4	TINGVALLAVÄGEN 16-18	1962	229	9 175	32 375	9 320
5085	MÄRSTA 10:5	TINGVALLAVÄGEN 20-36	1963	751	12 233	99 095	29 134
5091	EKILLA 6:54	LYCKOSTIGEN 3-11	1964	1 044	4 750	62 919	17 714
5092	EKILLA 6:55	LYCKOSTIGEN 8-12	1964	243	6 961	38 260	11 171
5101	EKILLA 7:1	TVÄRVÄGEN 11-15, TINGVALLAVÄGEN 38-40	1965	653	13 017	97 133	28 383
5251	EKILLA 6:53	SOLBRINKEN 11, under ombyggnation 2011	1964	574	1 564	26 377	6 977
	EKILLA 6:1	MARK EKILLA		360	0	0	0
	SUNDEVEDA 4:49	MARK SUNDEVEDA		250	0	1 280	1 280
				4 727	85 053	443 420	128 281
Total				231 305	2 037 575	3 186 480	885 234

\*) Samtaxerad med Norrbacka 1:28-38 och Norrbacka 1:48

\*\*) Samtaxerad med Fiskgjusen 1

\*\*\*) Samtaxerad med Höken 1

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> 2011	LOA	Total yta	nr
	32	38	34		104	8 596	82,7	892	853	701	9 297	3141
13	22	25	17		77	5 772	75,0	900	859	274	6 046	3142
9	47	75	18		149	10 148	68,1	887	843	262	10 410	3151
6	43	57	16	1	123	8 463	68,8	888	846	72	8 535	3152
12	28	64	16		120	8 220	68,5	890	849	244	8 464	3153
										28	28	3154
	20	32	12		64	4 992	78,0	952	829	98	5 090	3171
	8	56			64	5 004	78,2	856	821	215	5 219	3172
	20	32	12		64	4 992	78,0	886	824	105	5 097	3173
	8	56			64	5 004	78,2	856	821	232	5 236	3174
	8	56			64	5 004	78,2	856	821	84	5 088	3175
											0	3176
	13	6	8	1	28	2 259	80,7	974	933	310	2 569	3181
	16	10	14	4	44	3 769	85,7	967	929	149	3 918	3182
1	10	5	10	1	27	2 271	84,1	975	934	163	2 434	3183
	18	11	12	3	44	3 630	82,5	973	936	70	3 700	3184
	6			3	9	828	92,0	764	733		828	3191
	6				6	330	55,0	988	948	607	937	3261
	38	19			57	3 438	60,3	1 322	1 274		3 438	3591
3	95				98	6 528	66,6	1 294	1 231	70	6 598	3601
6	14	10	2		32	2 075	64,8	1 413	1 363	13	2 088	3631
4	55	24	28		111	8 035	72,4	1 351	1 304		8 035	3641
21	22	68	2		113	7 311	64,7	1 385			7 311	3681
		30	24		54	3 906	72,3	1 392			3 906	3691
75	529	674	225	13	1 516	110 575	1 635			3 697	114 272	

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> 2011	LOA	Total yta	Nr
2	30	62	12		106	7 754	73,2	940	897	286	8 040	4111
6	48	90	16		160	11 544	72,2	983	940	320	11 864	4112
4	30	60	12		106	7 698	72,6	947	904	294	7 992	4113
	6	16	4		26	1 954	75,2			15	1 969	4113
4	24	60	16		104	7 704	74,1	947	903	1 164	8 868	4114
4	42	92	20		158	11 606	73,5	952	907	376	11 982	4115
											0	4116
											0	4117
											0	4118
											0	4119
											0	4120
										168	168	4121
											0	4121
	14				14	841	60,1	974	934	278	1 119	1201
	15	9	4		28	1 832	65,4	1 187	1 055		1 832	4271
	12	8	9	5	34	2 757	81,1	1 063	1 027	296	3 053	4272
	3				3	186	62,0	883	859		186	4331
25	58	83	30		196	13 742	70,1	948	892	737	14 479	4411
	9	4			13	1 072	82,5	1 082	1 050	180	1 252	4441
	12	8	12		32	2 444	76,4	1 342	1 293		2 444	4501
20	90	48	12		170	12 196	71,7	1 519		40	12 236	4651
65	393	540	147	5	1 150	83 330	1 010			4 154	87 484	

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> 2011	LOA	Total yta	Nr
9	9	43	2		63	3 815	60,6	1 120	964	150	3 965	5081
12	9	43	2		66	3 914	59,3	1 035	970	162	4 076	5082
12	10	42	2		66	3 914	59,3	1 026	955	181	4 095	5083
3	9	57			69	4 383	63,5	1 012	919	135	4 518	5084
28	36	153			217	13 136	60,5	973	917	104	13 240	5085
23	54	60			137	8 838	64,5	929	888	113	8 951	5091
12		36	18		66	4 866	73,7	915	871	175	5 041	5092
7	29	40	80		156	13 017	83,4	876	819	150	13 167	5101
											0	5251
											0	
											0	
106	156	474	104	0	840	55 883	525			1 170	57 053	
455	1 817	2 321	791	61	5 445	384 284	6 128			21 768	406 052	

SigtunaHem är ett kreativt och modernt bostadsföretag som äger och förvaltar 4 200 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 70-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.

Hos SigtunaHem finns rum för alla.

