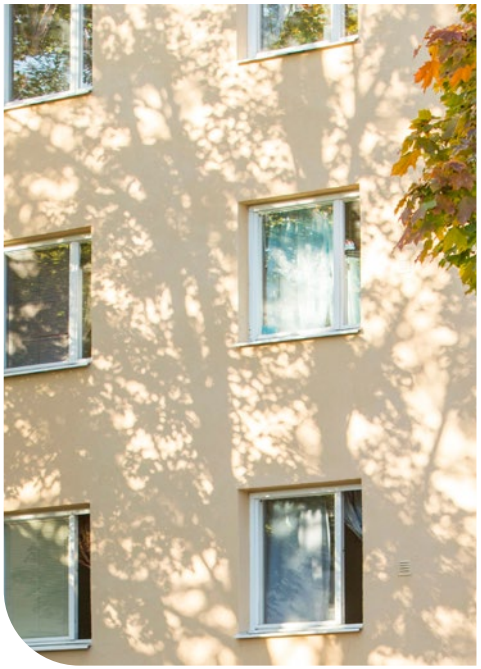


ÅRS- OCH KONCERN-REDOVISNING INKL. HÅLLBARHETSRAPPORT

2022

SANDVIKENHUS

Innehåll

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

3 VD har ordet

4 Väsentliga händelser: Summering av 2022

Det här är sandvikenhus

6 Vår vision: Ett tryggare hem

7 Om oss

9 Så här är vi organiserade

10 Vår styrelse

HÅLLBARHETSRAPPORT

12 Social hållbarhet

15 Ekologisk hållbarhet

17 Ekonomisk hållbarhet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20 Förvaltningsberättelse 2021

24 Ekonomiska sammanställningar

28 Noter

41 Styrelse och revisors undertecknande

42 Revisionsberättelse

© Sandvikenhus AB, 2023
Produktion: Baringo reklam & kommunikation
Foto: Daniel Bernståhl, Stéfan Estassy, Michael Tebinka/Baringo, Sandvikenhus AB, Sandvikens kommun och IStock photos

VD HAR ORDET:

Ett lugnt år i en orolig omvärld

2022 var ett år med kraftigt ökade kostnader och oro i omvärlden. Trots det kunde vi i stort hålla vår budget. Restriktionerna i samband med pandemin togs bort och vi gick in i ett nytt skede där fokus var att hämta i kapp de underhållsåtgärder som blivit uppskjutna under två års tid.

Den finansiella utvecklingen med stora kostnadsökningar i alla led ger till följd ännu snävare prioriteringar. Här vill jag gärna lyfta Sandvikenhus medarbetare som genom skicklig underhållsplanering och stor precision gjort rätt avvägningar under året.

ENERGIFRÅGAN I STÄNDIGT FOKUS

För Sandvikenhus har det alltid varit centralt med ett försiktigt och långsiktigt förhållningssätt. När elpriserna rusade hade Sandvikenhus genom sin koncerngemensamma finansieringsmodell redan upphandlat och avtalat elpriset för kommande tre år.

Som medlemsföretag i Allmännyttans Klimatinitiativ arbetar vi ständigt med energifrågan i fokus för att nå målsättningen att vara fossilfria år 2030. Energikrisen i Europa har satt strålkastarljuset på frågan och motiverar oss att ytterligare utveckla arbetet med klimatomställningen.

Sandvikenhus vill göra skillnad genom att vara ett socialt ansvarstagande bostadsföretag. Trygghet och trivsel i våra områden kommer alltid vara ett prioriterat område. Under 2022 deltog vi, i samarbete med Sandvikens kommun, i implementeringen av ett evidensbaserat styrsystem (SPIRA) för att mäta barn och ungdomars mående. I Malmö har en pilot genomförts och de stöttar nu i vårt arbete när SPIRA införs. I september började barn och ungdomar i Sandviken att besvara den enkät som ligger till grund för det fortsatta arbetet.

MEDARBETARUNDERSÖKNING 2022 OCH UTBILDNING I KUNDBEMÖTANDE

Medarbetarna är vår främsta resurs och därför är jag glad över medarbetarundersökningens fina resultat och att många trivs på sin arbetsplats.

Samtliga medarbetare på Sandvikenhus har under 2022 genomfört en utbildning i kundbemötande som heter Självklart. Det är viktigt att vi hela tiden utvecklar och ökar kunskapen om kundbemötande eftersom vi dagligen möter våra hyresgäster, både på kundtjänst och när vi rör oss i våra bostadsområden.

Under 2023 kommer vi noggrant följa samhällsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen. Vi bidrar till kommunen genom att underhålla och vidmakthålla vårt fastighetsbestånd till kommande generationer. Försiktigt och följsamt kommer vi att hantera de utmaningar vi ställs inför med en positiv tilltro till framtiden.

Ett stort tack till alla fantastiska medarbetare som varje dag arbetar hårt för att göra Sandvikens bostadsområden trivsamma, trygga och attraktiva. Tack!

STEFAN LUNDQVIST, VD

Summering av räkenskapsåret 2022

Nyproduktion

Sandvikenhus bygger nytt i Storvik för första gången. Uthyrningen startade i december och intresset var stort, de första tre lägenheterna - av totalt tio - hyrdes ut på bara tio minuter. Inflyttning sker i maj 2023.

Avgift infördes på besöksparkeringar

I juni infördes parkeringsavgift på besöksparkeringarna i tre av våra bostadsområden. Besöksparkeringarna var nästan alltid upptagna och syftet med avgiften var att skapa mer rotation på bilarna och därmed fler lediga platser. Projektet blev lyckat. Nu finns lediga platser till besökare och uthyrningen av de ordinarie platserna har ökat. Införandet av p-avgifterna kommer att fortsätta i övriga områden under det kommande året.

Utbildningar

Samtliga anställda på Sandvikenhus har under hösten genomfört utbildningen ”Självklart” som handlar om att öka och utveckla kunskaper inom kundbemötande. Alla chefer har under året även genomgått en arbetsmiljöutbildning med fokus på både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.

Medarbetarundersökning

Den medarbetarundersökning som genomfördes under hösten visade positivt resultat. Sandvikenhus totalindex, det vill säga det mått som anger hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsgivare och arbetsmiljö, hade ökat från 68 (år 2020) till 75. Snittet för övriga organisationer och företag som genomför samma undersökning var 72.

En väg in

Kundtjänst tar nu emot alla ärenden. Tidigare fanns det två nummer för hyresgästen att ringa, ett till kundtjänst och ett till bovärdskontoret. Från januari 2022 tar kundtjänst emot alla ärenden, oavsett vad det gäller, och hyresgästen behöver bara hålla reda på ett telefonnummer. Oftast kan kundtjänst hjälpa till direkt, i annat fall tar de ärendet vidare.

Hyror

Hyrorna förhandlas fram med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet. Hyran för lägenheter höjdes med 1,85 procent från 1 januari 2022. För garage, carport och p-plats med motorvärmare höjdes hyran med 20 kr/månad och för p-platser utan motorvärmare blev höjningen 10 kr/månad.

DET HÄR ÄR SANDVIKENHUS

Vår vision: Ett tryggare hem

VÅRA HYRESGÄSTER:

Livskvalitet och social trygghet

- Vi erbjuder attraktiva och trygga bostadsmiljöer.
- Vi ska leva upp till och överträffa hyresgästernas förväntningar.
- Vi för en aktiv dialog med våra hyresgäster och håller självklart vad vi lovar.
- Vi erbjuder trygghet genom boendeinflytande, delaktighet och inspirerande aktiviteter.

VÅRA MEDARBETARE:

Motivation, trygghet och engagemang

- Samverkan, delaktighet, trygga arbetsförhållanden och goda utvecklingsmöjligheter.
- Vi tar ansvar, egna initiativ och har ett kundorienterat arbetssätt.
- Vi har ett tydligt ledarskap och tydliga riktlinjer.

SAMHÄLLET:

Ett levande Sandviken

- Vi erbjuder attraktiva och trygga bostadsmiljöer.
- Vi ökar möjligheten att behålla inflyttad och rekryterad personal.
- Vi underlättar inflyttning och rekrytering till Sandviken med ett attraktivt boende.
- Vi har ett starkt samhällsengagemang.

RESURSANVÄNDNING:

God ekonomisk kontroll

- Ekonomisk trygghet för ägare, hyresgäster och medarbetare.
- Aktivt budgetarbete, god ekonomisk kontroll och uppföljning.
- Hög kostnadsmedvetenhet i hela organisationen.

Om oss

Sandvikenhus AB erbjuder attraktiva och trygga bostäder och lokaler med hög service. Vi utvecklar och förädlar lägenheter, bostadsområden och boendemiljöer. Vi planerar och projektleder, förvärvar och förvaltar fastigheter och mark. Därutöver ansvarar vi även för drift, skötsel och reparationer av Sandvikens kommuns fastigheter.

Våra hus har sett flera generationer Sandvikenbor växa upp, allt sedan företaget grundades 1962. När vi förändrar och bygger nytt, är det för att skapa ett levande Sandviken med attraktiva bostadsmiljöer i många år framåt. De bostäder vi förvaltar och planerar idag, ska fortfarande vara en del av ett attraktivt Sandviken om femtio eller hundra år.

Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag, vilket betyder att vi bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen och att vi har ett samhällsansvar. Det är viktigt för oss att vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun, vilket vi bland annat gör genom att samarbeta med olika företag, organisationer, föreningar och evenemang som arbetar för dessa frågor.

Sandvikenhus AB ingår i Sandvikens Stadshus AB där även Högbo Bruk AB, Sandviken Energi AB med dotterbolag, Göransson Arena AB och Sandvikens Specialfastigheter AB ingår. Sandvikenhus AB har tre dotterbolag: Sandtjädern Holding AB, Sandviken Nyttofastigheter AB som hanterar alla specialfastigheter som exempelvis gruppbostäder och äldreboenden samt Knuten Fastigheter HB som Sandvikenhus AB äger till 99% och bara består av en fastighet i centrala Sandviken.

VÅR VISION

Vår vision är: Sandvikenhus – ett tryggare hem.

Den sammanfattar hur vi ser på vårt uppdrag idag och i framtiden. Visionen inspirerar och vägleder oss i alla beslut, stora som små.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kundanpassade bostäder och lokaler samt service till kunder inom Sandvikens kommun.

- Sandvikenhus erbjuder attraktiva bostäder och lokaler med hög service.
- Vi planerar och projektleder byggnationer samt förvärvar, förvaltar och försäljer fastigheter.
- Vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vår vision är att ge människor tryggare hem, det är ledstjärnan i vår gemensamma värdegrund. Värdegrunden ska främja gemenskapen och lagandan, motivera oss i vårt arbete, tydliggöra vad vi ska sträva efter och leda vårt arbete i rätt riktning. Ledordet i vår värdegrund som vi tillsammans arbetat fram är RAK: Respekt – Ansvar – Kommunikation.

- Vi ska lyssna, behandla alla lika, hjälpa kunden och varandra.
- Vi ska ta ansvar, åtgärda problem, utföra vårt arbete med kvalitet och vara goda representanter för företaget.
- Vi ska fråga, informera, vara tydliga och ge återkoppling.

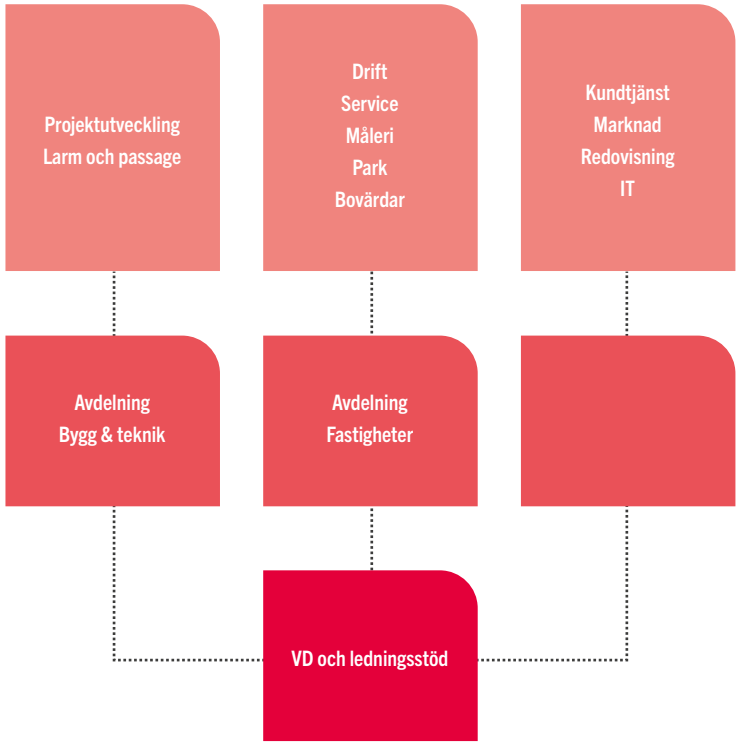
VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Sandvikenhus AB skall:

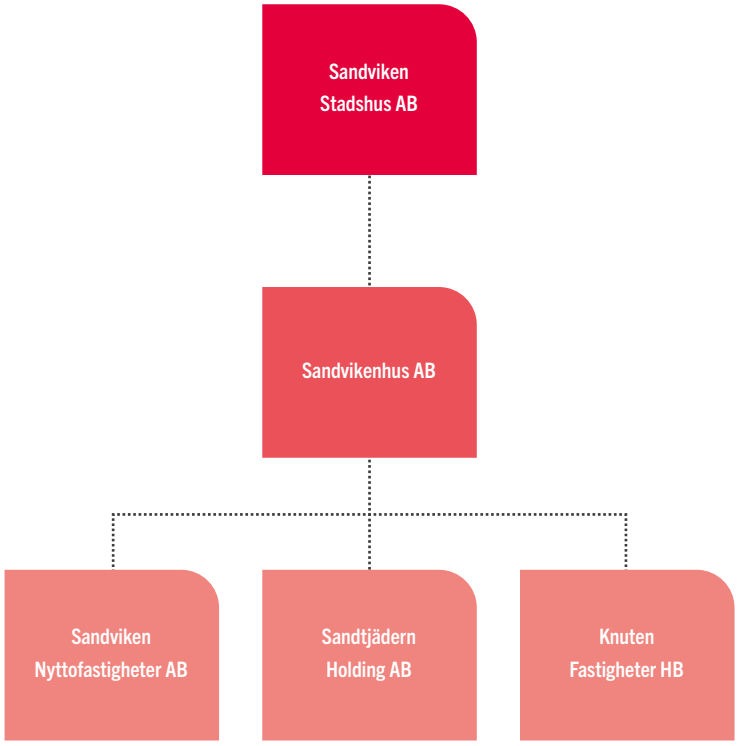
- svara för en bostadspolitik vilande på sociala grunder i kombination med långsiktiga och affärsmässiga grunder,
- svara för förvaltning, produktion och utveckling av lägenheter, lokaler och bostadsområden med beaktande av miljö- och kretsloppsaspekter,
- på affärsmässiga grunder bidra med lägenheter som anvisas för kommuninvånare som av sociala och/eller medicinska skäl ej kan erbjudas bostad på annat sätt,
- på affärsmässiga grunder bygga och förmedla bostäder för särskilda behov, tex gruppbostäder,
- medverka till att det i bostadsområden där bolaget har verksamhet skapas social gemenskap och integration,
- i sin verksamhet vara vägledande vad avser miljöfrågor och medverka till att verksamheten kretsloppsanpassas,
- fullgöra sina åtaganden gentemot hyresgästerna med hög leveranskvalitet och servicenivå så att bolaget är ett tryggt och långsiktigt alternativ inkluderande brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder,
- fullgöra sina åtaganden på så sätt att bolaget säkerställer en långsiktig konkurrenskraft,
- ha en ekonomi som medger utveckling av bolagets verksamhet utan ägartillskott,
- i sin verksamhetsutveckling tillvarata informationsteknikens möjligheter att bidra till högre kvalitet i boendet samt möjliggöra för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde,
- arbeta för att den totala hyresnivån inte överstiger medelnivån för jämförbara företag inom Sveriges Allmännytta,
- medverka till att utveckla Sandvikens kommun till en attraktiv kommun vad avser boende, utbildning, näringsliv och livskvalitet,
- en gång per år genomföra en information till kommunfullmäktige rörande ekonomi och verksamhet samt viktiga händelser för bolaget,
- i sin verksamhetsutveckling alltid beakta samordningsmöjligheter med andra bolag och övriga enheter i kommunförvaltningen,
- främja boendemiljöer i dialog med boende och andra intressenter.

Så här är vi organiserade

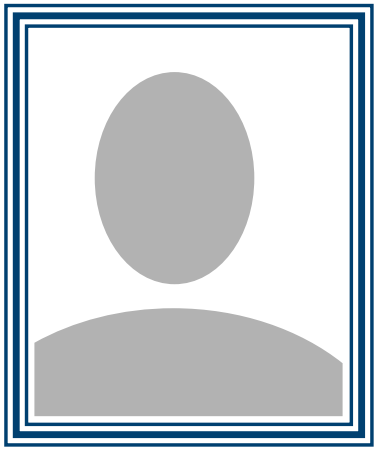
ORGANISATION



KONCERNSTRUKTUR



Vår styrelse



Personal-representanter

Leif Jonsson

Tina Lundgren

Ersättare

Ayysha Badra

Fredric Bergstedt

Birgitta Brannestål

Ceciia Davik

Tobias Lundqvist

Monica Lundström

Viktor Prim

HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

Social hållbarhet

På Sandvikenhus bidrar vi till samhällsutvecklingen genom att erbjuda attraktiva och trygga bostadsmiljöer. Vi har ett starkt samhällsengagemang genom ett utvecklat och väl fungerande samarbete med kommunen gällande utvecklings- och bostadssociala frågor. Vi ska erbjuda attraktiva och trygga bostadsmiljöer och ha en aktiv dialog med våra hyresgäster och därigenom medverka till social gemenskap och integration.

Medarbetare ska känna sig motiverade, trygga och engagerade. Det blir vi genom samverkan, delaktighet, trygga arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter. Vår framtida roll präglas av ansvarstagande med växande befogenheter, initiativförmåga och ett kundorienterat arbetssätt.

ARBETSMILJÖ

Sandvikenhus har nolltolerans mot trakasserier och kränkande särbehandling. Samtliga medarbetare ska behandlas jämlikt och med respekt. Arbetsmiljön på Sandvikenhus ska inte utsätta medarbetarna för ohälsa eller olycksfall. Vi har rutiner för riskobservation och inrapporterade tillbud följs upp omgående. En skyddskommitté finns, bestående av både chefer och fackliga företrädare. Kommittén analyserar och följer upp riskobservationer, tillbud och olycksfall. Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljö och genomför årligen skyddsronder. Utifrån dessa upprättas handlingsplaner.

Arbetsförhållandena anpassas till medarbetarnas olika förutsättningar i fysiskt, socialt och organisatoriskt avseende. Medarbetaren ska ges möjlighet till delaktighet och inflytande i utformningen av sin egen arbetssituation samt i alla förändrings- och utvecklingsarbeten som berör den egna arbetsplatsen.

VÄRDEGRUND

Sandvikenhus har en framtagen och väl förankrad värdegrund, RAK. Tre bokstäver som står för Respekt, Ansvar och Kommunikation. Det innebär i korthet att lyssna, behandla alla lika samt att hjälpa kunden och varandra.

UNDERSÖKNINGAR

Våra medarbetarundersökningar genomförs vartannat år, med pulsmätningar däremellan. Resultatet av medarbetarundersökningen 2022 var positivt och gav medarbetarindex 75, högre än målet 74 och en kraftig ökning från år 2020 då index var 68. Snittet för andra företag var 72.

Ett av de frågeområden som visade störst utveckling var Ledarskap som ökat från index 64 (2020) till 84. Snittet är 76.

MEDARBETARDAG OCH MEDARBETARFRUKOST

Medarbetardag arrangeras en gång per år och medarbetarna bjuds även till gemensam frukost två gånger per år. Syftet med arrangemangen är både att stärka vi-känsla och samhörighet, att informera och att ge möjligheter till inflytande och delaktighet. Utifrån synpunkter som inkom vid de senaste tillfällena, planerar vi för år 2023 för hälsotema vid kommande gemensamma frukostar.

DELAKTIGHET OCH INFORMATION

I vår ledningsgrupp ingår fackliga företrädare som kan lyfta frågor från sina kollegor. Medarbetarsamtal genomförs varje år med alla medarbetare, med syfte informationsutbyte och diskussion om hur både medarbetaren och arbetsplatsen kan utvecklas.

Arbetsplatsträffar hålls en gång per månad. Som forum för delaktighet finns även bland annat medarbetarfrukost som nämns ovan. Vårt intranät finns tillgängligt för alla medarbetare, både via datorer och mobiltelefoner.

Hälsa och friskvård

Alla medarbetare på Sandvikenhus har möjlighet att använda en timme per vecka, under arbetstid när verksamheten tillåter, till friskvård. Timmen kan delas upp på två 0,5 timmar. Det finns också möjlighet att utnyttja friskvårdsbidrag en gång per år, för exempelvis köp av bad- och gymkort eller motsvarande.

Medarbetarna har möjlighet att, efter samråd med sin chef, göra en hälso- och arbetsmiljöprofil. Den omfattar provtagning, konditionstest, hälsosamtal och handlingsplan.

Sjukfrånvaro

Vid längre eller upprepad frånvaro från arbetet har vi rutiner för hur rehabiliteringen ska gå till och vi anpassar arbetsuppgifterna utifrån medarbetarens förutsättningar, för att i möjligaste mån korta frånvaron och underlätta återgången till arbetet. Vid behov tar vi hjälp och stöd av företagshälsan.

BOSTÄDER, BOENDEMILJÖER OCH INFLYTANDE

Boendeinflytande

Vi värnar om trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Våra hyresgäster ska ha bra möjligheter att ge synpunkter och komma med önskemål om det som berör just deras närmiljö. Ett forum för dialog är boråd, där hyresgäster kan engagera sig och vara länken mellan sina grannar och Sandvikenhus. I våra områden finns också ett antal frivilligvärdar, det vill säga hyresgäster som bland annat sköter om rabatter och kvarters- och hobbylokaler i området. För att uppmärksamma det viktiga arbete som de ca 100 borådsmedlemmarna och frivilligvärdarna gör för att öka trivseln i bostadsområdena, bjuds de årligen – med uppehåll under pandemin – in till jullunch tillsammans med representanter från

bolaget. I samband med lunchen koras även vinnaren av årets Bästa granne. Detta år utsågs tre vinnare, då rekordmånga nomineringar lämnats in.

Effektiv Samordning för Trygghet

Sandvikenhus samarbetar med Sandvikens kommun och Polisen i ett projekt som kallas EST – Effektiv Samordning för Trygghet. Projektet verkar för trygga offentliga miljöer och bostadsområden. Genom rapporter som skickas in om det som är otrygghets-skapande kan en lägesbild upprättas och kommuniceras. På så sätt får vi en gemensam lägesbild och vid behov kan insatser göras, som påverkar tryggheten i rätt riktning.

Samverkan för meningsfulla aktiviteter

Vi samverkar med föreningar och andra organisationer kring aktiviteter i våra bostadsområden, det kan vara nattfotboll, basket och caféträffar. Ett annat exempel är ”meningsfulla lördagar”, aktiviteter för ungdomar i samarbete med ungdomsledare från ABF.

Familjedagar

Familjedagar arrangeras årligen, med uppehåll under pandemin, i våra största bostadsområden Norrsätra, Björksätra och Nya Bruket. Årets familjedagar anordnades i maj och juni och vid alla tre tillfällen slogs besöksrekord.

Sommarjobb

Alla ungdomar som bor hos oss har möjlighet att söka våra sommarjobb. Detta år sommarjobbade totalt 47 ungdomar i våra bostadsområden med att kratta, rensa ogräs, plocka skräp och städa miljöhus. Nytt för i år var att det även fanns gruppledare anställda.

Vi erbjuder också ett antal sommarjobbsplatser i samarbete med Första steget inom Sandvikens kommun.

I Björksätra och Norrsätra arbetade tre ungdomar från Rapatac med att sysselsätta barn och unga med olika aktiviteter under tre veckor.

SPIRA

Community that cares (CTC) är ett evidensbaserat styrsystem för att mäta barn och ungdomars mående i samhället. Utifrån enkäter och inspel från barn och unga sätts riktade aktiviteter in. Modellen kommer ursprungligen från Nordamerika. Malmö är Sverigepilot och nu implementeras modellen, med stöd från Malmö, i Sandviken under namnet SPIRA. Sandvikens kommun är drivande i arbetet och Sandvikenhus är delaktiga. I september började barn och unga i Sandviken att besvara enkäten.

Bytestorget

För att underlätta för hyresgäster att byta lägenhet inom vår bestånd har tjänsten Bytestorget införts. Där kan hyresgäster annonsera efter att byta lägenhet med varandra och på så sätt kunna hitta bostäder som bättre passar deras behov. Vid matchning hjälper Sandvikenhus till med det praktiska.

Kommunikation

1 000 slumpvist utvalda hyresgäster fick under våren möjlighet att delta i en undersökning om Sandvikenhus kundkommunikation. Svarsfrekvensen var 60 procent och ger en bra indikation på hur framtidens boende-kommunikation ska utvecklas, genom exempelvis digitala lösningar.

Sociala risker:

Medarbetarna är bolagets främsta resurs. Det är viktigt att ha rätt kompetenser, kunna kompetensutveckla, bibehålla och rekrytera ny personal.

Kunder; en del av våra områden upplevs som otrygga på grund av kriminalitet, skadegörelse eller annat. Detta påverkar våra möjligheter att erbjuda ett attraktivt och tryggt boende.

Utveckling, för att kunna växa och tillföra bostäder i kommunen behövs mer tillgänglig mark att bygga på. Digitaliseringen och den tekniska utvecklingen går snabbt och det finns mycket att välja bland, svårigheten är att välja rätt.

Ekologisk hållbarhet

Sandvikenhus arbetar för att uppnå en organisation med långsiktig hänsyn till miljö och människa. Vi arbetar för att minska bolagets miljöpåverkan samt bygga och förvalta bostäder med långsiktig hänsyn till miljön. Arbetet genomsyras av Allmännyttans Klimatinitiativ som Sandvikenhus gick med i hösten 2018. Sandvikenhus berörs av miljölagstiftning inom flera områden och vi arbetar aktivt med att uppfylla kraven för såväl nyproduktion som för den löpande förvaltningen.

BYGGANDE OCH ENERGIANVÄNDNING

Allmännyttans Klimatinitiativ

Sandvikenhus är ett av de bolag som sedan 2018 deltar i Allmännyttans Klimatinitiativ. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Rapporten, som släpar ett år, visar att Sandvikenhus under 2021 följde utvärderingskurvan på ett bra sätt.

Fokusområden inom Klimatinitiativet

Allmännyttans Klimatinitiativ omfattar också några frivilliga fokusområden. Ett av dessa som Sandvikenhus valt att arbeta med, är Klimatsmart boende. Inom det området har vi valt att arbeta med ett vattenbesparingsprojekt, med fokus på beteendeförändring. Hyresgästerna får tips om hur de kan spara vatten, information om varför det är viktigt ur miljösynpunkt och ett duschtimglas som hjälper till att hålla koll på tiden i duschen. Projektet har varit lyckat – vattenförbrukningen minskade på berörda adresser. Alla fastigheterna har gjort en besparing på minst 12 procent, vissa har jobbat så bra att de minskade sin förbrukning med 27 procent.

Inom fokusområdet Krav på leverantörer har Sandvikenhus tillsammans med de andra kommunala bolagen och förvaltningarna tagit fram en checklista som på ett systematiskt sätt ställer miljö- och klimatkrav på leverantörer.

Dagvattenstrategi

Pågående klimatförändringar pekar mot ökad risk för översvämningar. I kombination med förtätningar av bostäder leder det ofta till att dagvattenflödena ökar. Detta är en samhällsplaneringsfråga som kräver samverkan. Sandvikens kommun arbetar med att ta fram en dagvattenstrategi tillsammans med berörda förvaltningar och bolag och Sandvikenhus är ett av dem.

Projektet ska i första hand fokusera på nya verksamheter samt vid om- och tillbyggnad eftersom det är i dessa skeden som dagvattenfrågan aktualiseras och det finns möjlighet att vidta åtgärder.

När dagvattenstrategin är klar ska den ge tydliga ramar för hur dagvattenfrågor ska hanteras i planering och genomförande.

Temperaturstyrning

För att säkerställa energieffektivisering och jämnare inomhusklimat har mätare för temperaturstyrning installerats i 3 200 av våra lägenheter.

Klimathänsyn vid nyproduktion

Sandvikenhus ställer vid nyproduktion högre krav än vad som anges i Boverkets byggregler. I den pågående nybyggnationen i Storvik är kravet att byggnadens specifika energianvändning för ett normalt år maximalt får uppgå till 15 procent under maxnivå. Det kommer enligt nuvarande energibalansberäkning att ge en förbrukning på 64 kWh/kvadratmeter per år.

Huset i Storvik blir dessutom helt i trä, vilket ytterligare begränsar klimatavtrycket eftersom trä kräver mindre energi och ger lägre koldioxidutsläpp än andra byggmaterial under byggprocessen.

Laddzoner

I dagsläget finns ett fåtal laddstolpar i våra bostadsområden. I slutet av 2022 inledde vi tillsammans med kommunens energibolag ett arbete för att skapa områdesnära elbilsparkeringar. De kommer att omfatta fem zoner med plats för 4–6 bilar per zoon. Till dess hänvisas hyresgäster med elbil till publika laddstolpar.

Nya låssystem

I några av våra hus har elektromekaniska låssystem installerats. Det är en kombination av ett mekaniskt och ett elektriskt låssystem. Den rörelseenergi som alstras när nyckeln sätts i låset räcker för att den elektroniska delen ska kunna kommunicera behörigheter och liknande. Varken batterier eller kablar behövs vilket är mycket positivt ur ett hållbarhets- och driftsperspektiv. Det är inte heller nödvändigt med kostsamma låsbyten om en nyckel försvinner.

Ekologiska risker:

Klimatförändringarna ställer ökade krav på våra fastigheter och vårt sätt att arbeta. Den ökade förekomsten av extremt väder medför större risk för översvämningar i våra hus och områden.

Ekonomisk hållbarhet

Med en god ekonomi kan ägaren, kunderna och medarbetarna känna trygghet. På Sandvikenhus har vi ett aktivt budgetarbete och god ekonomisk kontroll och uppföljning. Vi har en hög kostnadsmedvetenhet i hela organisationen där varje medarbetare kan känna trygghet genom tydlighet i ansvarsområde och uppdrag. Genom att fullgöra våra åtaganden med hög leveranskvalitet och servicenivå ser vi till att bolaget är ett långsiktigt alternativ för hyresgästen.

HÅLLBART FÖRVALTANDE

Underhålla och bevara värdet på fastigheter

Arbetet med att rusta och renovera våra fastigheter pågår ständigt. I området Nya Bruket, som med över 700 lägenheter är ett av våra största områden, görs en omfattande renovering som kommer att pågå under en lång tidsperiod. Ambitionen är att bevara och återställa området och samtidigt förbättra det ur ekonomisk och klimatsynpunkt, genom exempelvis åtgärder för att minska värmeläckage från byggnaderna.

Förtätning genom outnyttjade utrymmen

Att ta hand om och förvalta de ytor som finns är hållbart. En på flera sätt fördelaktig metod att tillföra fler lägenheter är att identifiera och använda outnyttjade utrymmen. I område Storvik finns ett antal lokalytor i suterräng som kan byggas om till bostäder och på Mossvägen i Sandvikens tätort finns outnyttjade vindsytor motsvarande 34 lägenheter. Bygglovsprocesserna påbörjas under 2023.

Tilläggsisolering av vindar

För att minska energi- och uppvärmningskostnader i våra lägenheter tilläggsisolerar vi vindarna i de fastigheter där byggnadskonstruktionerna gör det möjligt. Detta ger även ett förbättrat inomhusklimat. Under hösten har bland andra vindarna i radhusen på Coromant- och Zirkongatan isolerats.

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden ligger på 98,9 procent och därmed över målsättningen på 98 procent för 2022.

Hyror

Hyrorna förhandlas fram med Hyresgästföreningen Aros-Gävle och Sandvikenboendet. Hyran för lägenheter höjdes med 1,85 procent från 1 januari 2022. För garage, carport och p-plats med motorvärmare höjdes hyran med 20 kr/månad och för p-platser utan motorvärmare blev höjningen 10 kr/månad.

Ekonomiska risker:

Under 2022 har vi sett hur både inflation och räntor gått upp. Fastighetsbranschen hade redan åren innan sett priser på varor och tjänster öka långt mer än den allmänna inflationen. Tillsammans utgör detta en stor press på vår ekonomi och våra möjligheter att förvalta vårt bestånd på det sätt vi skulle vilja.

HÅLLBARA AFFÄRER

Inköp och representation

Sandvikenhus är skyldig att följa lagen om offentlig upphandling (LOU) och ska genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Inköpspolicyn gäller för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Genom att följa policyn främjas en god affärsetik som gör Sandvikenhus till en trovärdig aktör på både den offentliga och privata marknaden. Alla möjligheter till samordning av upphandlingar, såväl inom bolaget som inom kommunkoncernen och utom kommunen, ska tillvaratas. Sandvikenhus är en offentligt ägd organisation, vilket ställer höga krav på god etik och ett i alla delar ansvarsfullt brukande av resurser. Bolagets representationspolicy reglerar både extern och intern representation.

Respekt för mänskliga rättigheter

När vi köper varor och tjänster ställer vi krav på våra leverantörer och bedömer risker relaterade till mänskliga rättigheter.

Motverkande av korruption

Sandvikenhus har lagt attesträtterna på ett sätt som förutsätter att det alltid är två eller fler som jobbar ihop i en så kallad fyra ögon-princip

Visselblåsarfunktion

Sandvikenhus har en visselblåsarfunktion för rapportering av allvarliga missförhållanden i våra verksamheter. Den kan anställda, arbetssökande, tidigare anställda, leverantörer och andra som har en arbetsrelaterad relation till Sandvikenhus använda då det inte är möjligt att hantera frågan öppet inom organisationen.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB, organisationsnummer 556476-9866, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. I bolagsordningen §3 framgår att Sandvikenhus AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sandvikens kommun efter behov förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, att i övrigt bedriva fastighetsskötsel av tomter, parker och markanläggningar samt att bedriva annan därmed samhörande verksamhet.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lena Åman, ordförande, Jan Hedvall, vice ordförande, Nils-Erik Svensson, Ida Andersson, Hans Olsson, Andreas Broström och Kent Karlsson

Ersättare

Fredric Bergstedt, Cecilia Davik, Tobias Lundqvist, Viktor Prim, , Monica Lundström, Ayysha Badra och Birgitta Brannestål

Verkställande direktör

Stefan Lundqvist

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Wictoria Ingvarsson (auktoriserad revisor)

Lekmannarevisorer

Jan Hiller och Per-Johan Emtell

Ersättare

Margareta Lindblad

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus AB, vilket ägs till 100 % av Sandvikens kommun. Sandvikens Stadshus AB, organisationsnummer 556036- 9091, är moderbolag i kommunens bolagskoncern och har sitt säte i Sandviken. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernredovisning. Sandvikenhuskoncernen består av Sandvikenhus AB som är moderbolag till tre dotterbolag: Sandviken Nyttofastigheter AB och Sandtjädern Holding AB som ägs till 100% samt Knuten Fastigheter HB som ägs till 99%. Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning.

ORGANISATION

Sandvikenhus AB är organiserat i tre avdelningar och ett ledningsstöd. Dessa avdelningar är Fastigheter, Affärsutveckling och Bygg och teknik. Under fastighetsavdelningen finns alla medarbetare som arbetar med bolagets fastigheter, såsom bovärdar, reparatörer, målare samt drift- och parkenheterna. I affärsutveckling finns kundtjänst, marknad, redovisning och IT. Bygg- och Teknikavdelningen ansvarar för byggprojekt, såväl egna som kommunens samt larm och passage.

VD, CFO, chefer för avdelningarna samt fackliga representanter utgör bolagets ledningsgrupp.

Företaget har sitt säte i Sandviken.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport för året har upprättats.

UPPDRAG KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET

Per den 1 januari 2001 överlämnade Sandvikens kommun viss kommunalteknisk verksamhet till Sandvikenhus AB. Överlämnade uppgifter är drift, skötsel och reparationer av kommunens fastigheter och förhyrda bostäder och lokaler. Skötsel och underhåll av parker inklusive gång- och cykelvägar, parkmark, grönytor och träd i gatumark, lekplatser mm. Skötsel och underhåll av broar i parkanläggningar och på övrig mark. Övriga överlämnade uppgifter är projektledning av kommunala fastighetsinvesteringar. Därutöver ansvarar Sandvikenhus AB för kommunens hantering av trygghetslarm och bokning av idrottslokaler. Dessa två uppdrag överlämnades 2015 respektive 2020.

Resultat av kommunalteknisk verksamhet var 0 Tkr (0 Tkr).

EKONOMI

EKONOMISK UTVECKLING ÅREN 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	326 804,0	342 814,0	321 942,0	325 799,0	335 750,0
Resultat efter finansiella poster	28 174,0	22 832,0	26 009,0	27 868,0	22 926,0
Driftnetto	114 966,0	111 865,0	101 394,0	106 259,0	103 513,0
Uthyrningsgrad % snitt under året	99,2	99,1	98,1	98,4	98,9
Nettoomsättning kronor per kvm	1 118,0	1 271,0	1 198,0	1 217,0	1 257,0
Driftnetto på bokf.värde fgh %	8,4	8,5	7,0	7,3	7,1
Balansomslutning	1 567 596,3	1 561 628,0	1 611 671,1	1 585 582,3	1 690 716,7
Soliditet (%)	31,7	43,1	37,9	40,0	38,4
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	12,9	2,4	2,5	2,0
Avkastning på eget kap. (%)	5,7	21,7	4,3	4,4	3,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	2,4	3,0	3,3	2,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.
Balansomslutning, Soliditet, Avkastning på totalt kapital, Avkastning på eget kapital och räntetäcknings-grad avser hela Sandvikenhus AB, övriga nyckeltal avser endast kärnverksamheten.

KÄRNVERKSAMHETENS EKONOMI

Årets resultat efter finansiella poster för kärnverksamheten blev 22 926 Tkr (27 868Tkr). Verksamheten levererade något bättre än budget. Efterfrågan på bostäder har ökat något. Uthyrningsgraden steg successivt och utfallet blev bättre än budget. Slitaget på lägenheter och i byggnader fortsätter att vara högt och förutspås öka även kommande år. Trenden med ökade kostnader för reparationer och vattenskador fortsätter och kostnaderna för dessa blev därför högre än året innan.

Totalt sett har driftkostnaderna för året varit högre än vad som budgeterats, men där ger enskilda avvikelser en komplex bild. Slitage och som nämnts, vattenskador, har kostat mer än planerat. Kostnader för material och alla typer av fastighetsrelaterade tjänster har stigit långt mer än övriga kostnader i samhället, påverkat av en hög aktivitetsnivå i branschen. Under året har dessa, i likhet med den breda inflationen fortsatt upp. Kostnader för uppvärmning har återigen sjunkit tack vare ett aktivt arbete med bl.a. övertemperaturer. Kostnader för till personal har varit lägre. De arbeten som inte kunnat utföras inomhus, i lägenheter p g a pandemin, har hunnits med under 2022.

Nettoomsättningen var 335 750 Tkr (325 799 Tkr). Driftnettot var 103 513 Tkr (106 259 Tkr) och motsvarar 7,1% (7,3%) på fastigheternas bokförda värde. Soliditeten uppgick till 38,4% (40,0 %). Sandvikenhus har under året investerat ca 83 500 Tkr (65 100 Tkr) i byggnader, markanläggningar samt inventarier inkluderat även pågående arbete. Bolaget har under året lånat upp 200 000 Tkr och amorterat 140 000 Tkr.
En marknadsmässig fastighetsvärdering har gjorts för samtliga fastigheter per 2022-12-31.

ANVÄNDANDE AV FINANSIELLA INSTRUMENT

För användning av finansiella instrument så hänvisas till not för långfristiga lån och not för verkligt värde på derivatinstrument.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital enligt nedan.

	KONCERN		
	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000	599 292	644 292
Erhållna aktieägartillskott		23 800	23 800
Årets resultat		-2 535	-2 535
Belopp vid årets utgång	**45 000**	**620 557**	**665 557**

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

	MODERBOLAG				
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 000	268 011	292 410	3 999	609 420
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 999	-3 999	0
Erhållna aktieägartillskott			23 800		23 800
Årets resultat				-8 172	-8 172
Belopp vid årets utgång	**45 000**	**268 011**	**320 209**	**-8 172**	**625 048**

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL I MODERBOLAGET (kr)	
Balanserade vinstmedel	320 207 878
Årets vinst	-8 172 239
Totalt	**312 035 639**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
I ny räkning överförs	312 035 639

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

2022 var ett år som kom med nya utmaningar. Efter att världen under två års tid levt med en pandemi inträffade nästa omvälvande händelse. Kriget i Ukraina har gett till följd en energikris även i Sverige då elhandeln i Europa är gemensam. För Sandvikenhus ger det konsekvenser med kostnadsökningar, både gällande energikostnader och tillgång på material, ökade entreprenörskostnader samt långa leverans- och ledtider.

Sandvikenhus AB står trots allt väl rustade inför 2023. Uthyrningsgraden är näst intill 100 procent och tack vare en noggrann planering har bolaget haft få nybyggnadsprojekt i gång och därmed sluppit ändra i planer för nybyggnation när kostnaderna skenat. Kommande år blir det full aktivitet på underhållssidan som varit haltande under pandemin. Bland annat genom att komma i kapp med renoveringsåtgärder i den stadsdelsförnyelse som sker på Nya Bruket.

Helt centralt för kommande år är hur utvecklingen blir i omvärlden. Allt som det står om i tidningarna kommer även att ge effekter på Sandvikenhus. Det finns en osäkerhetsfaktor inom många områden och vi kan stå inför ännu en kris på exempelvis flykting - eller energiområdet.

År 2030 ska Sandvikenhus AB vara ett fossilfritt bolag i enlighet med Allmännyttans Klimatinitiativ. För bolaget innebär det stora utmaningar, både resursmässigt och med ökad målstyrning.

Bolagets ekonomi hänger nära ihop med volymen på investeringar, ränteläget och hur hyresintäkterna utvecklas. Resultaten på de årliga hyresförhandlingarna kommer även i fortsättningen att förbli helt centrala för hur Sandvikenhus AB balanserar ekonomin framåt i tiden.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÖRELSENS INTÄKTER	**Not**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2	604 524	522 536	570 992	490 139
Aktiverat arbete för egen räkning		0	1 862	0	1 862
Övriga rörelseintäkter	3	12 236	6 610	12 234	6 569
Summa intäkter	4	**616 760**	**531 008**	**583 226**	**498 570**
RÖRELSENS KOSTNADER	10				
Fastighetskostnader	5, 22	-354 754	-274 283	-340 853	-261 067
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-44 925	-40 419	-44 148	-40 102
Personalkostnader	8	-102 141	-98 586	-102 141	-98 586
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-69 920	-68 559	-61 192	-59 557
Övriga rörelsekostnader	10	-1 343	-185	-461	0
	4	**-573 083**	**-482 032**	**-548 795**	**-459 312**
Rörelseresultat		**43 677**	**48 976**	**34 431**	**39 258**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		61	0	–	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	150	63	150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		761	350	616	350
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 820	-14 364	-12 184	-11 890
		-13 996	-13 864	-11 505	-11 390
Resultat efter finansiella poster		**29 681**	**35 112**	**22 926**	**27 868**
Koncernbidrag		-29 900	-18 100	–	–
Bokslutsdispositioner	23			-29 650	-22 900
Resultat före skatt		**-219**	**17 012**	**-6 724**	**4 968**
Skatt på årets resultat	12	-1 703	-3 584	-383	-3 714
Uppskjuten skatt		-614	0	-1 065	2 745
Årets resultat		**-2 535**	**13 428**	**-8 172**	**3 999**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2022-12-31	KONCERNEN 2021-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	1 699 169	1 697 694	1 467 394	1 448 764
Inventarier, verktyg och installationer	14	17 302	18 044	17 302	18 044
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	14 716	0	14 716	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 731 187**	**1 715 738**	**1 499 412**	**1 466 808**
Finansiella anläggningstillgångar					
	24			62 057	62 366
Fordringar hos koncernföretag	16	0	5 500	0	5 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		52	52	52	52
Uppskjuten skattefordran		679	0	0	0
Andra långfristiga fordringar		670	617	670	617
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 401**	**6 169**	**62 779**	**68 535**
Summa anläggningstillgångar		**1 732 588**	**1 721 907**	**1 562 191**	**1 535 343**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 075	116	1 018	40
Fordringar hos kommunen och kommunkoncernen		0	0	54 026	12 132
Fordringar hos koncernföretag		54 030	12 199	35 071	16 346
Aktuella skattefordringar		4 671	907	3 568	871
Övriga fordringar		2 896	3 452	2 834	3 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 384	2 046	3 378	1 867
Summa kortfristiga fordringar		**66 056**	**18 720**	**99 895**	**34 620**
Koncernkonto Sandvikens Kommun		0	0	28 630	15 600
Kassa och bank		63 672	54 878	0	19
Summa omsättningstillgångar		**129 728**	**73 598**	**128 525**	**50 239**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 862 316**	**1 795 505**	**1 690 716**	**1 585 582**

BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	KONCERNEN 2022-12-31	KONCERNEN 2021-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital (moderbolaget)					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		0	0	45 000	45 000
Reservfond		0	0	268 011	268 011
		0	0	**313 011**	**313 011**
Fritt eget kapital	25				
Balanserad vinst/förlust		0	0	320 208	292 409
Årets resultat		0	0	-8 172	3 999
		0	**0**	**312 036**	**296 408**
Summa eget kapital		**0**	**0**	**625 047**	**609 419**
Eget kapital (koncernen)					
Aktiekapital		45 000	45 000	0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		620 555	599 291	0	0
Summa eget kapital		**665 555**	**644 291**		
Obeskattade reserver	26	**0**	**0**	**30 750**	**31 000**
Avsättningar	19				
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		78	83	78	83
Uppskjuten skatteskuld		36 106	34 823	27 423	26 358
Summa avsättningar		**36 184**	**34 906**	**27 501**	**26 441**
Långfristiga skulder	27				
Skulder till Sandvikens kommun		750 000	775 000	650 000	600 000
Skulder till koncernföretag		57 200	60 000	57 200	60 000
Övriga skulder		8 271	6 251	1 323	0
Summa långfristiga skulder		**815 471**	**841 251**	**708 523**	**660 000**
Kortfristiga skulder	20				
Skulder till kreditinstitut		0	40 000	0	40 000
Leverantörsskulder		34 814	25 259	33 442	24 452
Skulder till kommunkoncernföretag		246 494	145 421	164 964	110 922
Skulder till koncernföretag		14 738	22 953	51 937	42 537
Aktuella skatteskulder		9	9		
Övriga skulder		16 426	8 112	16 284	7 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	32 625	33 303	32 268	32 863
Summa kortfristiga skulder		**345 106**	**275 057**	**298 895**	**258 722**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 862 316**	**1 795 505**	**1 690 716**	**1 585 582**

KASSAFLÖDESANALYSER

(Belopp i Tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Rörelseresultat		43 678	48 976	34 430	39 258
Justering för avskrivningar		69 920	68 559	61 192	59 557
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		732	-136	-272	-136
Erhållen ränta		822	369	677	369
Erhållna utdelningar		2	131	2	131
Erlagd ränta		-14 820	-14 364	-12 184	-11 890
Betald inkomstskatt		-1 675	-8 186	-383	-6 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**98 659**	**95 349**	**83 462**	**81 193**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kundfordringar		-958	673	-977	626
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 390	5 036	-58 798	-5 467
Förändring leverantörsskulder		9 554	2 492	8 990	3 450
Förändring av kortfristiga skulder		62 968	-65 438	71 183	-33 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**123 833**	**38 112**	**103 860**	**46 567**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-130 091	-73 117	-110 722	-65 100
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		46 985	3 951	17 194	3 766
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar				-53	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-53	0	309	304
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-83 159**	**-69 166**	**-93 272**	**-61 030**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån		0	65 000	50 000	50 000
Amortering av lån		-25 780	-65 000	-41 477	-65 000
Erhållna aktieägartillskott		23 800	14 400	23 800	14 400
Lämnat koncernbidrag		-29 900	-18 100	-29 900	-18 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-31 880**	**-3 700**	**2 423**	**-18 700**
Årets kassaflöde		**8 794**	**-34 754**	**13 011**	**-33 163**
Likvida medel vid årets början		**54 878**	**89 632**	**15 619**	**48 782**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18	**63 672**	**54 878**	**28 630**	**15 619**

Noter

(Tkr)

NOT 1 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets års- och koncernredovisning upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNENS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Sandvikenhus AB upprättar koncernredovisning. Företag där Sandvikenhus AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Sandvikenhus AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Förvärvsmetoden innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Värderingsprinciper fastigheter

Fastighetsvärderingen utgår från bokförda nettovärden (anskaffningsvärde minus avskrivningar). Dessa prövas mot det beräknade verkliga värdet. Det verkliga värdet beräknas med utgångspunkt från av marknaden använda direktavkastningskrav, verkliga värden. Om indikation finns av ett nedskrivningsbehov på viss fastighet, så beräknas återvinningsvärdet på fastigheten. Nedskrivning görs i de fall det rör sig om värden som väsentligt understiger bokförda nettovärden och dessa bedöms vara bestående.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För fastigheter som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhål-

lande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen.

I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponent	**Nyttjandeperios, år**
Mark (inköp av mark)	Oändlig
Markanläggning	20
Stomme, grund, innerväggar	80
Yttertak, fasad, fönster	40
Ventilation, värme, VA-ledningssystem	50
Stammar (badrum)	40
Installationer Maskindel (Vent, kyla, hiss)	25
Installationer (Larm, passage, brand)	10
Installationer (Data, bredband)	5
Inre ytskikt, vitvaror	10
Hyresgästanpassningar	Kontraktets tid
Restpost < 10%	50
Inventarier	**Nyttjandeperios, år**
Tillvalsprodukter	12
Inventarier	3-20

Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan redovisas som bokslutsdisposition. Ackumulerade avskrivningar utöver plan redovisas som obeskattad reserv, vilka i koncernen redovisas i eget kapital exklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och koncernen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid investering i anläggningstillgångar.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

- Hyresintäkter; i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är

hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Leasing

Koncernen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Sandvikenhus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisningen

Finsiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, i form av ränteswappar. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt reglerna för säkringsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutsdatum som ej ingår i en säkringsrelation enligt K3. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Sandvikenhus AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som koncernen har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit, eller kommer att uppkomma genom upplåningen, så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyn.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktions-

kostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträknings posten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, (sjukvård och bonus). Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande, förutom den gamla pensionsskulden hos KPA som redovisas som en avsättning till pension. Avsättning för pensioner avser pensionsåtagande för pensionerade tjänstemän t.o.m. 1987. Sandvikens kommun har gått i borgen för detta pensionsåtagande. Från 1988 har pensionsavtal tecknats med SPP om tryggande av pensioner för tjänstemän.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningarutgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

AVSÄTTNINGAR

Koncernen gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar koncernen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkontot hos kommunkoncernens moderbolag. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkter och övriga intäkter för fastigheter minskat med drift, underhåll och fastighetsskatt.

Uthyrningsgrad

Antal uthyrda lägenheter i snitt under året i förhållande till totala antalet lägenheter

Nettoomsättning per kvadratmeter, kvm

Nettoomsättningen i förhållande till uthyrningsbar yta för lägenheter och lokaler.

Driftsnetto på bokfört värde fastigheter

Driftsnetto i förhållande till bokfört värde på mark, markanläggningar och byggnader

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Fördelning	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Bostäder	313 282	298 932	298 409	284 671
Lokaler, garage, bilplatser	46 386	45 330	21 719	20 429
Övrigt	0	8 161	0	8 048
Hyresbortfall	-7 698	-8 912	-6 550	-7 450
Underhållsrabatt	-3 095	-3 099	-3 095	-3 099
Övriga rabatter	-233	-240	-233	-240
Övriga förvaltningsintäkter	23 624	19 169	28 484	24 585
Kommunaltekniska lokaler	98 023	89 401	98 023	89 401
Blockhyror	761	760	761	760
Kommun investeringar	133 474	73 034	133 474	73 034
	604 524	**522 536**	**570 992**	**490 139**

	MODERBOLAGET	
	2022	**2021**
Varav kärnverksamhet		
Hyresintäkter	310 250	302 358
Övriga förvaltningsintäkter	25 500	23 441
Kommuninvesteringar		0
	335 750	**325 799**
Varav kommunalteknisk verksamhet		
Hyresintäkter		0
Övriga förvaltningsintäkter	2 984	1 145
Kommunaltekniska lokaler	98 023	89 401
Blockhyror	761	760
Kommuninvesteringar	133 474	73 034
	235 242	**164 340**

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Återvunna fordringar	394	387	394	386
Vinst avyttring byggnader & mark	3	286	1	286
Vinst maskiner & inventarier	192	0	192	0
Bidrag statliga	493	1 156	493	1 116
Bidrag kommunala	571	54	571	54
Bidrag personal	1 844	2 303	1 844	2 303
Övriga ersättningar	8 739	2 424	8 739	2 424
	12 236	**6 610**	**12 234**	**6 569**

NOT 4 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Försäljning				
Sandvikens Kommun	289 868	215 944	256 957	183 645
Sandviken Energi AB	6 195	6 602	2 292	2 805
Sandviken Energi Elnät AB	1 189	1 977	1 189	1 977
Sandviken Energi Vatten AB	676	39	676	39
Göransson Arena AB	315	224	315	224
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	5 673	6 186
Övriga	61	506	89	533
Knuten Fastigheter HB	0	0	0	12
	298 305	**225 291**	**267 191**	**195 420**

Forts. Not 4

Inköp	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Sandvikens Kommun	-21 063	-18 026	-18 055	-15 405
Sandviken Energi AB	-52 766	-54 199	-49 560	-50 413
Sandviken Energi Elnät AB	-8 384	-8 069	-7 712	-7 367
Sandviken Energi Vatten AB	-21 169	-20 727	-20 432	-19 961
Sandviken Nyttofastigheter AB	0	0	-718	-697
Övriga	-14 642	-14 936	-13 538	-13 782
Knuten Fastighter HB	0	0	-256	-268
Summor	**-118 023**	**-115 956**	**-110 271**	**-107 892**

Ovan anges årets försäljning till och inköp från kommunkoncernföretag och koncernföretag.
Sandvikenhuskoncernen ägs till 100% av Sandviken Stadshus AB som upprättar koncernredovisning.

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Material	-10 127	-9 192	-9 227	-8 525
Tjänster	-79 082	-60 369	-74 958	-57 124
Taxebundna kostnader	-64 205	-62 640	-59 440	-57 685
Uppvärmning	-60 539	-62 765	-56 934	-59 016
Arrenden	-291	-436	-291	-435
Fastighetsskatt	-7 037	-5 847	-6 529	-5 248
Kommuninvesteringar	-133 474	-73 034	-133 474	-73 034
	-354 755	**-274 283**	**-340 853**	**-261 067**

NOT 6 LEASING

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Förfaller till betalning inom 1 år	-447	-413	-447	-413
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-1 452	-1 407	-1 452	-1 407
Förfaller till betalning senare än 5 år	-359	-326	-359	-326
	-2 258	**-2 146**	**-2 258**	**-2 146**

*Avtal går att sägas upp inom 5 år men antaganden gjort att avtalen löper med uppsägning om 5 år.

Under året kostnadsförda leasingavgifter	-82	-82	-889	-1 185
Utgående redovisat värde	**-82**	**-82**	**-889**	**-1 185**

Uppgifterna i denna not avser hyra av lokaler, p-platser, garage samt billeasing.
Avtalen löper med olika kontraktstider och vissa innehåller indexklausuler.

NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER

I övriga externa kostnader ingår kostnader för arvode avseende Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utförda	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Årliga revisionsuppdrag	-214	-142	-165	-100
Andra revisionsnära tjänster	-539	-500	-415	-349
Biträde till lekmannarevisioner	0	-65	0	-65
	-753	**-707**	**-580**	**-514**

NOT 8 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SJUKFRÅNVARO

	MODERBOLAGET	
ANTAL ANSTÄLLDA	**2022**	**2021**
Årsmedeltal, heltid	164	170
varav män	114	117
varav kvinnor	50	53
Styrelseledamöter	7	7
varav män	5	6
varav kvinnor	2	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	5
varav män	4	4
varav kvinnor	1	1

Inga anställda finns i dotterbolagen Sandviken Nyttofastigheter AB, Knuten Fastigheter HB och Sandtjädern Holding AB.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	**2022**	**2021**
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 666	-1 604
Sociala kostnader	-524	-504
Pensionskostnader	-498	-453
Summa styrelse och VD	**-2 688**	**-2 561**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-64 793	-62 580
Sociala kostnader	-19 898	-19 177
Pensionskostnader	-5 342	-5 705
Summa övriga anställda	**-90 033**	**-87 462**

Bolagets VD har en uppsägningstid om sex månader från VD:s sida och tolv månader från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida är VD utöver lön under uppsägningstiden berättigad till en engångsersättning uppgående till en årslön. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

SJUKFRÅNVARO %	**2022**	**2021**
Total sjukfrånvaro	**6,60**	**6,10**
Långtidssjukfrånvaro	2,20	1,50
Sjukfrånvaro för män	7,03	7,00
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,67	4,00

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Byggnader	-54 715	-53 751	-46 297	-45 109
Markanläggningar	-9 740	-8 652	-9 430	-8 292
Maskiner och inventarier	-3 135	-3 762	-3 135	-3 763
Fastighetsinventarier	-2 330	-2 394	-2 330	-2 393
	-69 920	**-68 559**	**-61 192**	**-59 557**

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Utrangering hiss Mandolinen 6	0	185	0	0
Försäljning Dalkarlen 15	882	0		
Utrangering installation el/rör/vent, Bruket 3	461		461	0
	1 343	**185**	**461**	**0**

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-362	-119
Räntekostnader och borgensavgifter Sandvikens Kommun	-14 203	-11 247	-11 209	-8 772
Räntekostnader extern	-614	-2 994	-610	-2 995
Övriga räntekostnader och liknande poster	-3	-4	-3	-4
	-14 820	**-14 245**	**-12 184**	**-11 890**

NOT 12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-1 703	-4 902	-383	-3 714
Uppskjuten skatt	-614	1 318	-1 065	2 745
Skatt på årets resultat	**-2 317**	**-3 584**	**-1 448**	**-969**
Resultat före skatt	-219	17 012	-6 725	4 968
Skatt enligt gällande skattesats	45	-3 504	1 385	-1 023
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-253	-26	-251	-26
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-38	0		
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-31	-24	-22	-15
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader	-2 890	-2 791	-2 800	-2 745
Skatteeffekt avyttring näringsfastighet (netto)	-181	59	0	59
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	0	27	0	27
Skatteeffekt andel i handelsbolag	9	9	9	9
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll	1 296	0	1 296	0
Skatteeffekt på temporära skillnader byggnader och markanläggningar			-1 065	2 745
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	340	1 360		
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatt (i BR)	-614	1 318		
Skatteeffekt underskottsavdrag	0	-13		
Redovisad skatteeffekt	**-2 317**	**-3 584**	**-1 448**	**-969**

*Skattesatsen för 2022 och 2021 är 20,60 %.

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående ack. anskaffningsvärden	2 494 156	2 427 310	2 177 563	2 118 548
Inköp, årets aktiveringar av pågående arbete	109 107	70 799	91 283	62 782
Försäljningar/utrangeringar	-59 269	-3 953	-20 753	-3 767
Aktiveringar	1 518	0		
Utgående ack. anskaffningsvärden	**2 545 512**	**2 494 156**	**2 248 093**	**2 177 563**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-742 237	-680 632	-678 481	-625 877
Årets avskrivningar enligt plan	-63 657	-61 605	-54 929	-52 604
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	11 573	0	3 827	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-794 321**	**-742 237**	**-729 583**	**-678 481**
Ingående ackumulerade uppskrivningar netto	13 295	14 093	13 295	14 093
Ack. uppskrivet belopp netto på såld/utrangerad uppskriven tillgång	0	0	0	0
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	0	0	0	0
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-798	-798	-798	-798
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**12 497**	**13 295**	**12 497**	**13 295**
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-67 520	-67 520	-63 613	-63 613
Återföring av tidigare års nedskrivningar	3 000	0		
Utgående ackumulerade nedskrivningar (anskaffningsvärde)	**-64 520**	**-67 520**	**-63 613**	**-63 613**
Utgående bokfört värde	**1 699 168**	**1 697 694**	**1 467 394**	**1 448 764**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde*	–	–	3 269 050	3 169 140
Taxeringsvärden byggnader	1 712 638	1 358 789	1 574 574	1 284 559
Taxeringsvärden mark	412 733	323 518	379 639	290 197
Summor	**2 125 371**	**1 682 307**	**1 954 213**	**1 574 756**

* **Marknadsvärdering:** Värderingen för 2022 och 2021 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader används. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.

NOT 14 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden	97 083	95 787	97 083	95 787
Nyanskaffningar under året	4 723	2 318	4 723	2 318
Avgår: Försäljningar och utrangeringar		-1 021		-1 021
Utgående ack. anskaffningsvärden	**101 806**	**97 084**	**101 806**	**97 084**
Ingående ack. avskrivningar enligt plan för inventarier	-79 039	-73 906	-79 039	-73 906
Återföring ack. avskr. för under året sålda o utrangerade inv.		1 021		1 021
Årets avskrivningar enligt plan	-5 465	-6 155	-5 465	-6 155
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-84 504**	**-79 040**	**-84 504**	**-79 040**
Utgående bokfört värde	**17 302**	**18 044**	**17 302**	**18 044**

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0	0	0
Under året nedlagda kostnader	85 891	75 991	83 472	62 782
Aktivering av nedlagda kostnader	-71 175	-75 991	-68 756	-62 782
Utgående nedlagda kostnader	**14 716**	**0**	**14 716**	**0**

NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Sandviken Stadshus AB	0	5 500	0	5 500
Summor	**0**	**5 500**	**0**	**5 500**
Utgående redovisat värde	**0**	**5 500**	**0**	**5 500**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 784	1 979	1 778	1 800
Övriga upplupna intäkter	1 600	67	1 600	67
	3 384	**2 046**	**3 378**	**1 867**

NOT 18 KASSA OCH BANK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto Sandvikens kommun*	63 672	54 860	28 630	15 600
Övriga bankkonton	0	19	0	19
	63 672	**54 879**	**28 630**	**15 619**

* Hela beloppet utgör medel på koncernkonto hos Nordea, vars kontohavare är Sandvikens Kommun. Koncernen har en kredit på 75 000 Tkr år 2022, vilket är samma kredit som föergående år.

NOT 19 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för pensioner och andra förpliktelser				
Ingående skuld	83	219	83	219
Ränteuppräkning	1	1	1	1
Basbeloppsuppräkning	1	2	1	2
Utbetalningar	-11	-16	-11	-16
Intjänad förmånsbestämd ålderspension	0	0	0	0
Effekten av ändrad disk. Ränta	1	7	1	7
Övrig post	3	-130	3	-130
	78	**83**	**78**	**83**
Uppskjuten skatteskuld				
Obeskattade reserver	8 683	8 343	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	27 423	26 480	27 423	26 358
	36 106	**34 823**	**27 423**	**26 358**

NOT 20 SKULDER TILL KOMMUNKONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
KORTFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskuld	34 814	849	3 055	662
Interimsskuld	32 627	14 572	7 229	10 260
Kortfristig del av långfristig skuld	179 053	130 000	150 000	100 000
Övriga kortfristiga skulder	0	0	4 680	0
	246 494	**145 421**	**164 964**	**110 922**

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	4 559	4 833	4 559	4 833
Upplupna sociala kostnader	2 567	2 697	2 567	2 697
Upplupna räntor	0	94	0	94
Förutbetalda hyror	22 074	22 643	21 924	22 643
Övriga upplupna kostnader	3 425	3 036	3 218	2 596
	32 625	**33 303**	**32 268**	**32 863**

NOT 22 DRIFTKOSTNADER

	MODERBOLAGET			
	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel	-30 106	-29 360	-31 153	-24 747
Reparationer	-45 498	-37 619	-16 287	-14 919
El	-9 387	-8 743	-13 057	-12 505
Vatten	-19 563	-19 660	-4 541	-4 037
Uppvärmning	-35 111	-35 869	-21 823	-22 778
Sophämtning	-9 845	-10 151	-3 048	-2 959
Fastighetsadministration	-24 673	-24 660	-5 865	-5 280
Övriga driftskostnader	-6 325	-5 734	-1 234	-755
	-180 508	**-171 796**	**-97 008**	**-87 980**

NOT 23 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Avsatt till periodiseringsfond	-450	-6 000
Lämnade koncernbidrag	-29 900	-18 100
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	700	1 200
	-29 650	**-22 900**

NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
Knuten Fastigheter HB	99 %	99%	99	27 175	27 484
Sandtjädern Holding AB	100%	100%	100	100	100
Sandviken Nyttofastigheter AB	100%	100%	100	34 782	34 782
				62 057	**62 366**

Forts. Not 24

	Org.nr	Säte
Knuten Fastigheter HB	985500-0379	Sandviken
Sandtjädern Holding AB	559209-0681	Sandviken
Sandviken Nyttofastigheter AB	556854-3010	Sandviken

NOT 25 VINSTDISPOSITION

	MODERBOLAGET
Förslag till vinstdisposition	**2022-12-31**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	
Balanserad vinst	320 207 878
Årets förlust	-8 172 239
	312 035 639
Disponeras så att i ny räkning överföres	**312 035 639**

NOT 26 OBESKATTADE RESERVER

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond	21 650	21 200
Överavskrivning	9 100	9 800
	30 750	**31 000**

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Förfallotider för kapitalbindning långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år men efter senast 5 år efter balansdagen	600 000	625 000	500 000	450 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	157 000	156 000	150 000	150 000
	757 000	**781 000**	**650 000**	**600 000**

Forts. Not 27

BOLAGETS RÄNTEBINDNING	MODERBOLAGET		
Räntebindningstid	**Lånebelopp**	**Genomsnittsränta**	**Andel av lån i %**
Upp till 2 år	100 000	1,74%	22%
Upp till 3 år	50 000	1,63%	11%
Upp till 4 år	100 000	2,00%	22%
Upp till 5 år	50 000	1,16%	11%
Längre än 5 år	150 000	1,59%	33%
Summor	**450 000**	**1,62%**	**100,0%**

NOT 28 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande.		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	0	-311
	0	**-311**

Om swapkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras det negativa värdet, utan någon resultateffekt i redovisningen.
Verkligt värde i tabellen redovisar skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster.
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen finns i avsnittet ”Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisningen” i redovisningsprinciper.

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 284	1 246	1 284	1 246
Summor	**1 284**	**1 246**	**1 284**	**1 246**

Styrelse och revisors undertecknande

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-08.
Sandviken den 14 mars 2023.

STYRELSE

Lena Åman
Ordförande

Jan Hedvall
Vice ordförande

Andreas Broström

Ida Andersson

Kent Karlsson

Hans Olsson

Nils-Erik Svensson

Stefan Lundqvist
Verkställande direktör

REVISOR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2023

Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Denna revisionsberättelse avlämnades innan den tryckta versionen av Års- och koncernredovisning inkl hållbarhetsrapport upprättades varför den inte innehåller uppgifter om annan information eller information om vilka sidor i detta dokument som granskningen omfattar.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sandvikenhus AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-10.

Enligt vår 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-10. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5-10. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när

så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-10 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle den 28 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Wictoria Ingvarsson
Auktoriserad revisor

SANDVIKENHUS

sandvikenhus.se

#madebybaringo