

Sigtunahem

Årsredovisning 2007



Innehåll

VD har ordet	3
Om Sigtunahem	6
Personalsidor	8
Ekonomi och finans	10
Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalys.....	18
Noter och tilläggsupplysningar.....	19
Granskningsrapport.....	23
Revisionsberättelse	23
Lägenhetstabell	24
Fastighetstabell	25
Bytesstatistik	26

VD har ordet

Vår dagliga verksamhet Vår affärsidé är ”Boende med omtanke”. Den förpliktar och den ger oss ständigt anledning att ifrågasätta hur vi arbetar och vad vi gör. Det stora antalet arbetstimmar inom ett förvaltande fastighetsbolag läggs naturligt nog ned på de kunder och de fastigheter vi har. Det är en stor glädje att få genomföra dessa dagliga arbetsuppgifter i ett företag som Sigtunahem. Först och främst för att vi har så många trevliga och trogna hyresgäster men också därför att vi hela tiden utvecklar verksamheten tillsammans med dem.

Under året som gått har vi gjort en Nöjd- Boende-mätning. Den visade att vi är på rätt spår. Vårt index har höjts med två hela enheter vilket är väldigt glädjande och inspirerande. En bidragande orsak tror vi är att vi under året gått igenom alla våra viktiga processer och rutiner. Vi har utgått från kunden och ändrat vårt arbetssätt utifrån vad våra hyresgäster har för behov och önskemål. Det första steget mot en helt kundfokuserad verksamhet är taget och vi fortsätter på den inslagna vägen.

Miljöarbetet Även under 2007 har vi genomfört en hel del miljöåtgärder men framförallt har vi kontinuerligt tagit miljöhänsyn vid varje enskild arbetsuppgift på ett sådant sätt att vi nått våra miljömål. Ett bevis på vårt breda och djupa miljöengagemang är att vi erhöll SABO:s miljöpris för 2007. Något vi är mycket stolta över.

Reparationer, underhåll och investeringar Sigtunahem har under året utfört underhållsåtgärder för drygt 59 milj kr och reparationer för 22,5 milj kr. Det blev inte nödvändigt att genomföra lika många stambyten som vi budgeterat vilket gjorde att vi kunde utföra ett antal andra underhållprojekt, som





vi annars hade fått vänta med ytterligare. Under hösten gick vi in i slutfasen av planeringen av "Omtanken" som är vårt stora renoveringsprojekt av miljonprogrammets hus.

Under året har vi färdigställt 132 lägenheter på Marmorvägen och Glimmervägen i Sigtuna. Området är byggt som ett radhusområde där de allra flesta lägenheter har egen uteplats. Inflyttning skedde under februari till september.

Vi har också förvärvat 99 nybyggda lägenheter på Vikingavägen i Märsta. Området är byggt med 3 punkthus innehållande 33 lägenheter i varje och inflyttning skedde under oktober till december. Sigtunahem förvärvade av stiftelsen Humlegården fastigheten Humlegården 12 i Sigtuna. Under hösten påbörjades en tillbyggnad av anläggningen som beräknas bli färdigställd under hösten 2008.

Vår ekonomi Även i år har AB Sigtunahem presterat ett mycket bra ekonomiskt resultat, 23 milj kr. Drygt hälften, 12 milj kr, av vinsten beror på uteblivna räntekostnader som i sin tur kan hänföras till en senareläggning av nyproduktionen samt en långsammare räntehöjning än budgeterat. Sigtunahem har under året ökat nettoomsättningen med drygt 14 milj kr till 335 milj kr och vår balansomslutning har ökat från 1 506,5 milj kr till 1 712,5 milj kr.

Orsakerna till ökningen är vårt ökade fastighetsbestånd och att vi under året avtalade med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning om 2,33 procent från 1 maj.

2007 års goda resultat förstärker vår soliditet vilket gör att vi, trots mycket stora investeringar, hade en soliditet på 21,1 procent vid årsskiftet 2007–2008.

Framtiden Under 2008 kommer vårt renoveringsprojekt "Omtanken" att komma igång även rent fysiskt. Vi startar upp med tre punkthus på Ormbergsvägen. Totalt har vi ett uppdrag från våra ägare att renovera 500 lägenheter under innevarande mandatperiod.

Efterfrågan på nya hyresrätter i Sigtuna kommun är fortsatt stor och det är mycket glädjande att kunna erbjuda ytterligare 200 nyproducerade lägenheter till våra kunder under 2008. Det blir 57 lägenheter i Steninge backe, 32 lägenheter i Steningehöjden och 111 lägenheter i Centrala Valsta. Alla tre projekten är förvärvade. Trots att vi inte projekterat husen själva är alla mycket bra ur miljösynpunkt med låg energiförbrukning och miljövänliga material. Vi fortsätter också att utveckla fastigheten Humlegården 12 med tillbyggnad och ombyggnad.

Det händer mycket i företaget nu och den närmaste framtiden. Det gör att vi under 2008 kommer att satsa på fortsatt utbildning av våra medarbetare i syfte att utveckla Sigtunahem mot ett ännu mer kundpassat och ekonomiskt effektivare företag. Fler processer och rutiner kommer att ses över och fler avtal med årsentreprenörer kommer att förnyas. Vårt miljöarbete ska intensifieras med bland annat energiåtgärder i "Omtanken" och fler besparingsprojekt i övriga beståndet.

Att effektivisera verksamheten är särskilt nödvändigt nu eftersom vi står inför stora investeringar som påverkar såväl resultat som soliditet i företaget. Resultatet för 2008 är budgeterat till 11,7 milj kr med en soliditet 20,4 procent.



Anette Sand, vd



Sigtunahem idag och imorgon



Människors boende bestäms av många olika faktorer. Det handlar om bostadens läge, standard, storlek och interiör. Men också om mjukvara som service, trygghet, miljö och annat som vi på Sigtunahem arbetar med.

Vi är lika engagerade i utvecklingen av energismarta, estetiskt tilltalande byggnader som i utvecklingen av aktiviteter för att varje hyresgäst ska trivas och känna sig trygg. Balansen mellan bebyggelse, människa och miljö är viktig. Vårt ansvar stannar inte vid att erbjuda ett bra boende, utan omfattar också möjligheten till ett bra liv. Något som ligger helt i linje med Sigtunahems affärsidé – boende med omtanke.

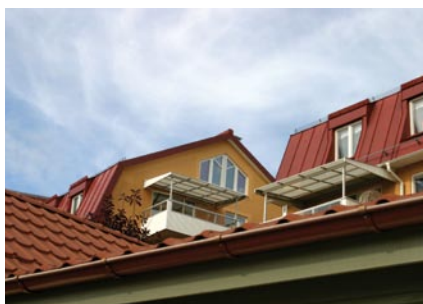
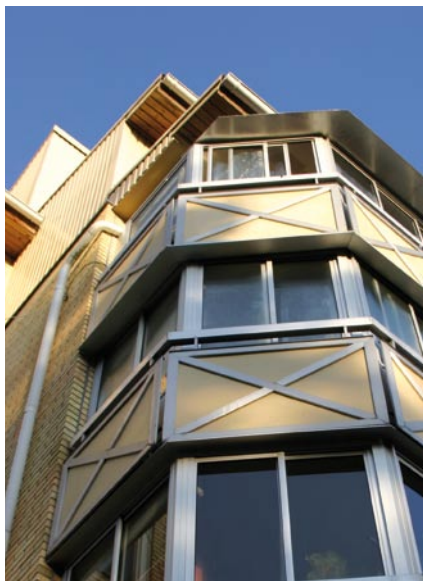
Under 2007 gjorde vi en Nöjd-Boende mätning som visar att vi är på rätt väg. Index har höjts med två enheter vilket gläder och inspirerar oss att jobba vidare. Sannolikt beror det till stor del på att vi under året gått igenom vårt arbetssätt och numera har ett ännu tydligare fokus på våra kunder hyresgästerna. Vad behöver de och vad vill de ha?

Överhuvudtaget händer det mycket i Sigtunahem nu och i framtiden. Och vi fortsätter idag att utveckla verksamheten för att bli ännu mer kundanpassade med sikte på affärsidén ”boende med omtanke”. Något som vi tycker att vi är bra på redan idag, men ska bli ännu bättre på imorgon.





Ledning, organisation och medarbetare



Sigtunahems ledning Verksamheten i Sigtunahem styrs av en ledningsgrupp. I ledningsgruppen sitter förutom bolagets VD, avdelningscheferna för boservice, fastighet, teknik, ekonomi, marknad och personal. Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor.

Kundorienterad organisation Sigtunahems ledstjärna är att arbeta decentraliserat med stor närhet till våra hyresgäster. Vi bedriver den förvaltande verksamheten i fem geografiskt avgränsade områden; Sigtuna, Valsta-Steninge, Tingvalla, Centrala Märsta samt Norrbacka-Rosersberg. Syftet är att förlägga befogenheter och ansvar längst ut i verksamheten, där mötet med våra hyresgäster äger rum. Varje förvaltningsområde har därmed eget ansvar för hyresgäster, fastigheter och ekonomi. Här sker de dagliga kontakterna genom kvartersvärdar som ansvarar för reparationer och fastighetsskötsel, genom markvärdar som är ansvariga för den yttre miljön och genom områdeschefen som utgör navet i kontakten med såväl hyresgäster och lokala hyresgästföreningar som projektledare och entreprenörer. Områdespersonalen utgår från områdeskontoret som finns inom respektive förvaltningsområde.

Till stöd för verksamheten närmast våra hyresgäster finns en rad centrala resurser, såsom ekonomi, IT, marknad, personal, teknik, miljö, underhåll, kund- och fastighetsservice. Dessa funktioner är placerade på huvudkontoret i Märsta utom fastighetsservice som finns i egna lokaler inom Norrbackaområdet.

Till kärnverksamheten inom Sigtunahem hör även utvecklingen av våra bostadsområden ur ett trivselperspektiv. Till grund för vår affärsidé ”boende med omtanke” ligger synsättet inte bara bo, utan möjlighet att leva. Det vill säga ett boende-

koncept så mycket större än enbart fastigheter och fastighetsförvaltning. Vi vill även försöka påverka aktiviteten i våra bostadsområden, trivseln och tryggheten. Därför har vi två projektledare på heltid med uppgift att samverka, samordna samt ta initiativ till olika aktiviteter efter önskemål från våra hyresgäster naturligtvis. Det har resulterat i pensionärskollo, pensionärsklubb, dagkollo för barn, läxhjälp, datautbildningar, IT-café, midsommarfirande, alternativ jul, Luciarock, Valstadagen och mycket, mycket mera. För ändamålet har vi en stor gemensamhetslokal i Valsta-Steninge området, Frejgården, liksom mindre lokaler i såväl Tingvallaområdet som Norrbacka.

Medarbetare Inom Sigtunahem finns 74 anställda, hälften kollektivanställda och hälften tjänstemän. Medelåldern tenderar att bli allt lägre, utbildningsbakgrunden allt högre, delvis beroende på en generationsväxling inom bolaget. Sjukfrånvaron är mycket låg och trivseln bland personalen hög. Hur väl medarbetarna trivs inom bolaget mäts vartannat år i en medarbetarundersökning, nöjd medarbetarindex.

Personalstrategi Vi strävar efter en öppen, ärlig och kreativ dialog med fokus på våra hyresgästers välbefinnande. Våra anställda är företagets ansikte utåt, vår viktigaste resurs och vårt viktigaste konkurrensmedel. Den anställdes framgång är företagets framgång. Sigtunahem är en lärande organisation som arbetar med ständiga förbättringar och uppmuntrar experimentlusta. Vi satsar årligen stora resurser på såväl ledarutveckling som personalutveckling.



Ekonomi och finans

Översikt Stor efterfrågan på våra bostäder och god effektivitet i uthyrning av lediga och nybyggda lägenheter, innebar att en uthyrningsgrad av 99,9 procent kunde uppnås. Det stigande ränteläget påverkade bolagets räntor i liten grad på grund av tidigare års upphandling av fasta räntor. Bolagets miljöcertifiering förlängdes efter revision. Bolaget erhöll SABO's miljöpris med motiveringen "Sigtunahems helhetssyn på en giftfri miljö". Det ekonomiska resultatet överträffade både budget och delårsprognoser. Den nya styrelsen utsågs av kommunfullmäktige och tillträdde under året. En hög nyproduktion av bostäder fortsätter de närmaste åren.

Intäkter Hyresförhandlingarna drog ut på tiden och den beslutade höjningen, 2,33 procent kunde genomföras först den 1 maj 2007. Nettoomsättningen ökade från 321 milj kr till 335 milj kr. Den totala kostnaden för outhyrda objekt understeg 0,8 procent av omsättningen.

Drift Besparingar genomfördes av driftkostnaderna med 2,5 milj kr (1,5 procent). Förutom 1,2 milj kr lägre uppvärmningskostnader, medförde effektiviseringar att de övriga driftkostnaderna kunde sänkas med 1,3 milj kr.

Underhåll För lägenhetsunderhåll gäller HLU, det vill säga hyresgäststyrt underhåll. Av den totala underhållsutgiften på 59 milj kr disponerades 21 milj kr på underhåll i lägenheter. Kostnaden för badrumsrenoveringar och underhållsprojekt uppgick

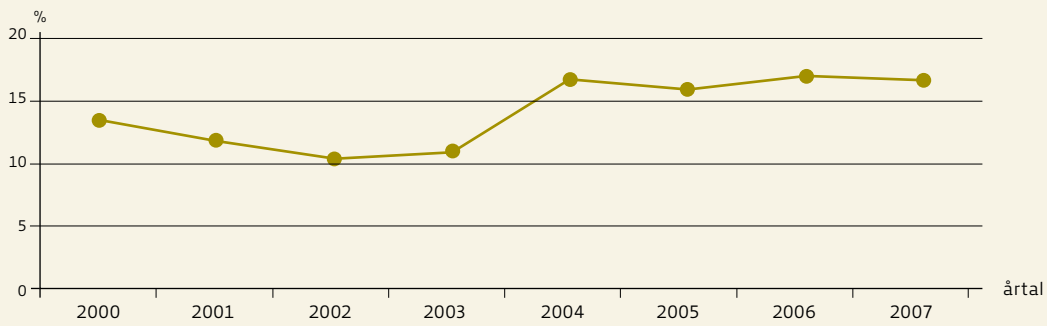
till 38 milj kr. Bland större underhållsprojekt kan nämnas miljöupprustning på Diagonalen med 3,6 milj kr, ombyggnad av tvättstuga på Granitvägen med 1,6 milj kr och sanering av slipersmurar på Sleipnergatan med 1,1 milj kr.

Finans För att finansiera investeringar i ny- och ombyggnationer har nya lån upptagits med 70 milj kr. Bolagets totala låneskuld var vid årets slut, 1 146,8 milj kr. Samtliga lån löper med rörlig ränta och komplettering har skett med ränteswappar på 896 milj kr. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 3,5 procent under året.

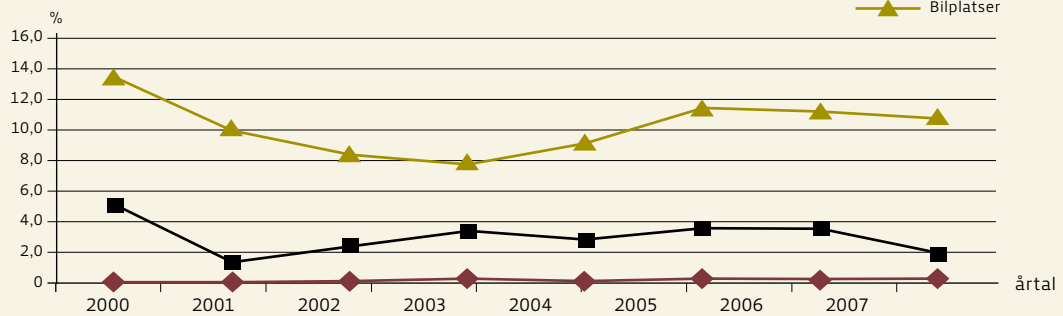
Investeringar Årets investeringar i ny- och ombyggnationer uppgick till 240 milj kr. 132 lägenheter blev inflyttningsklara på Til-området i Sigtuna och 98 lägenheter färdigställdes på Vikingavägen i Valsta. Hemskogens lägenhetssjukhem i Sigtuna kompletterades med 24 lägenheter. Totalt färdigställdes 254 lägenheter under året.

Resultat och nyckeltal Resultat efter finansiella poster men före bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 24,9 milj kr, vilket var 7,9 milj kr bättre än föregående år. Direktavkastningen på eget kapital blev 6,9 procent och på totalt kapital 6,3 procent. Soliditeten minskade från 22,8 procent till 21,1 procent till följd av stora investeringar.

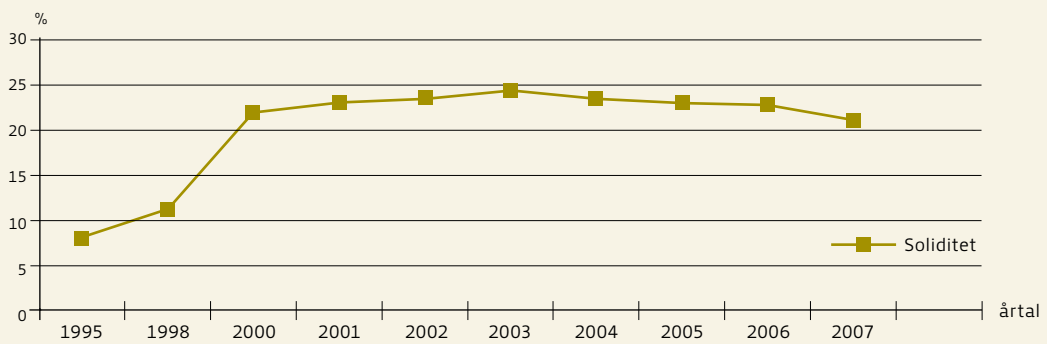
Omflyttning 2000-2007



Vakanta objekt 2000-2007



Soliditet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Sigtunahem (556059-5356) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2007.

Verksamhet

AB Sigtunahem är ett av Sigtuna kommun helägt bostadsföretag och tillhör Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO).

Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Sigtuna kommun. Den genomsnittligt ägda och förvaltade bostads- och lokalytan uppgick till 370 454 kvm. Vid årsskiftet 2007-12-31 fanns 5 055 lägenheter i beståndet. Sigtunahem innehar, per 2007-12-31, även 81 bostadsrätter (6 405 kvm) i SBC's Brf Södergatan. Bostadsrätterna säljs successivt i samband med avflyttning eller genom erbjudande till aktuell hyresgäst.

Styrelse, revisorer och VD

Vid sammanträde den 14 december 2006 och vid fyllnadsval den 25 januari 2007 utsåg Sigtuna kommunfullmäktige följande styrelse,

Ordinarie ledamöter

Anders Johansson, ordf
Gun Eriksson, vice ordf
Thore Nyman
Evalena Lindqvist
Peter Kockum
Monica Berglöf
Sven-Ingvar Holmgren

Suppleanter

Björn Stenutz
Gunilla Blidborg
Ronald Chamoun
Lars Svedberg
Louise Skeppare
Lars Adamsson
Magnus Öhlander

Arbetstagarrepresentanter har Ulrica Sköld och Roger Hägglöf varit. Suppleant för Ulrica Sköld har Mikael Kock varit. Vid bolagsstämman den 3 maj 2007 utsågs Lars Wallén till auktoriserad revisor med Mats Blomgren som revisorssuppleant.

Sigtuna kommunfullmäktige utsåg vid sammanträde den 29 mars 2007, Ulf Stjernfeldt till lekmanrevisor med Kajsa Berg som suppleant. Både auktoriserad revisor och lekmanrevisor är valda för tiden intill ordinarie årsstämma år 2011. Anette Sand anställdes den 2 maj 2006 som verkställande direktör.

Uthyrning

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

ningsgraden uppgick till 99,9 %. Vid årets slut var ingen lägenhet vakant.

Omflyttningen minskade från 17,0 %, år 2006 till 16,7 % år 2007. Outhyrda lokaler uppgick till 1,9 % av samtliga lokalhyror (2006 = 3,5 %). Vakansgraden har minskat något för bilplatser. Uteblivna intäkter för outhyrda garage och parkeringsplatser uppgick till 10,8 % av bruttointäkten. Föregående år var motsvarande tal 11,1 %.

Hyror

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen träffades överenskommelse att höja hyrorna med i genomsnitt 2,33 % från den 1 maj 2007.

Miljöarbetet

Sigtunahems miljöpolicy antogs 1999 med visionen att Sigtunahem ska bidra till utvecklingen mot ett uthålligt kretsloppssamhälle och kunna erbjuda kunderna sunda, vackra, miljödeklarerade bostäder som byggs och förvaltas på ett miljöriktigt sätt.

Den 21 februari 2002 utfärdade Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut certifikatet som visar att Sigtunahem är ett företag miljöcertifierat enligt ISO 14001.

Under 2007 har Sigtunahems miljöarbete innehållit följande:

- genomfört miljöutbildning för all personal
- åtgärder för att minska energiförbrukningen,
- åtgärder för att minska vattenförbrukningen,
- rensat ut onödiga kemikalier från verksamheten
- genomfört insamling av farligt avfall,
- förbättrat maskinparken genom utbyte till miljövänligare maskiner och fordon. Andelen egna miljöfordon, dvs som drivs med förnyelsebara bränslen, har ökat till 53 %,
- vid nybyggnad och underhåll har övergång skett till linoleummattor från pvc-mattor,
- vid badrumsrenovering byts pvc-mattor ut till golvklinker.

De miljörelaterade investeringarna uppgick till 1,2 milj kr. De miljörelaterade investeringarna som gjordes under året var bland annat övergång till bergvärme och sanering av slipersmurar.

Bolaget bedriver verksamhet som är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Sigtunahem utvin-

värme/kyla ur mark och ytvatten. Bolaget har inga andra verksamheter som kan påverka den yttre miljön än ovan redovisade.

Investeringar

I Tilområdet, Sigtuna, färdigställdes nyproduktionen av 132 lägenheter på Marmor- och Glimmervägen. Bruttoinvesteringen uppgick till 170 milj kr. Investeringsbidrag har erhållits med 26,8 milj kr. Hyresnivån har fastställts till 1 203 kr per m². Inflyttning skedde under perioden, februari – september 2007.

Tillbyggnaden av lägenhetssjukhemmet Hemskogen färdigställdes under hösten 2007. Investeringen uppgick till 38 milj kr. Hela fastigheten hyrs ut till Sigtuna kommun genom blockhyresavtal. Av Peab förvärvades 99 nybyggda lägenheter på Vikingavägen i Märsta. Investeringen uppgick till 111 milj kr. Inflyttning skedde under fjärde kvartalet 2007. Hyresnivån fastställdes till 1 138 kr per kvm.

Av stiftelsen Humlegården förvärvades fastigheten Humlegården 12 i Sigtuna. Anläggningen förhyrs av stiftelsen och används för patientbehandling. Fastigheten förvärvades för 10 milj kr. Under hösten 2007 påbörjades en tillbyggnad av anläggningen för Humlegårdens räkning. Tillbyggnaden beräknas uppgå till 43 milj kr och färdigställandet sker under hösten 2008.

Resultatet

Resultatet efter finansiella poster, uppgick till 24 904 kkr (2006 = 17 028 kkr). Underhållsåtgärder utfördes för 59 milj kr, vilket var en minskning med

7 milj kr från föregående år. Finansnettot ökade med 5,9 milj kr. Direktavkastning på totalt kapital uppgick till 6,3 % (2006 = 5,9 %) och direktavkastning på eget kapital uppgick till 6,9 % (2006 = 5,0 %).

Bolagets stora investeringar innebar, trots ett gott resultat, att soliditeten sjönk från 22,8 % till 21,1 %. Verksamheten för år 2008 beräknas ge ett överskott på 11,8 milj kr före bokslutsdispositioner och skatt. I hyresförhandlingar fastställdes en genomsnittlig hyreshöjning med 2,5 % från och med 1 januari 2008.

Framtida, viktiga händelser

Avtal har träffats med PEAB om förvärv av 143 lägenheter i Valsta och Steninge. Lägenheterna färdigställs under år 2008 och 2009. Den totala investeringen beräknas till 194 milj kr.

Den omfattande upprustningen av våra miljöprogramsområden, benämnt Omtanken, påbörjas i Brännbo under våren 2008. Det första ombyggnadsprojektet omfattar 44 lägenheter.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel,

balanserad vinst	1 302 587 kr
årets vinst	23 077 715 kr
tillsammans	24 380 302 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 24 milj kr avsätts till reservfonden och att 380 302 kr balanseras i ny räkning.

Femårsutveckling (kkr)	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	335 082	320 896	314 642	302 048	290 755
Resultat efter finansiella poster	24 904	17 028	17 151	11 629	11 961
Underhållsutgift	58 779	66 951	61 953	56 065	51 327
Balansomslutning	1 712 525	1 506 449	1 442 417	1 377 586	1 289 053
Eget kapital	361 052	342 883	331 407	320 469	314 180
Soliditet	21,1 %	22,8 %	23,0 %	23,3 %	24,4 %
Direktavkastning totalt kapital	6,3 %	5,9 %	6,5 %	6,5 %	7,0 %
Genomsnittlig låneränta	3,5 %	3,5 %	4,2 %	4,7 %	5,2 %
Direktavkastning eget kapital	6,9 %	5,0 %	5,2 %	3,6 %	3,8 %

Förklaring till nyckeltal redovisas i not 1 till årsredovisningen.



Resultaträkning

	Not	2007	2006
Nettoomsättning:	1		
Hysesintäkter	2	332 500 465	317 017 805
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 581 958	3 877 901
Summa nettoomsättning		335 082 423	320 895 706
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6-9	-121 476 390	-119 621 541
Underhållskostnader	5	-58 778 640	-66 950 523
Fastighetsskatt		-7 733 937	-8 613 743
Avskrivningar	10	-42 916 263	-38 326 377
Summa fastighetskostnader		-230 905 230	-233 512 184
Bruttoresultat		104 177 193	87 383 522
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	10	-1 206 350	-1 263 264
Övriga kostnader	6-9	-39 851 122	-36 777 622
Rörelseresultat	6-9	63 119 721	49 342 636
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	731 091	1 549 665
Statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag)		1 897 097	2 896 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-40 843 613	-36 760 363
Resultat efter finansiella poster		24 904 296	17 027 975
Bokslutsdispositioner	13	6 817 400	19 000 000
Skatter	14	-8 643 981	-10 871 757
ÅRETS RESULTAT		23 077 715	25 156 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	12/31/2007	12/31/2006
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	15	1 595 847 543	1 332 546 167
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	7 598 275	7 062 011
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 872 480	2 676 998
Pågående ny- och ombyggnationer	18	15 164 088	108 868 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar, långfristiga värdepappersinnehav	19	90 000	90 000
Bostadsrättsandelar	20	17 295 948	20 963 113
Andra långfristiga fordringar	21	1 845 230	1 931 012
Summa anläggningstillgångar		1 639 713 564	1 474 138 168
Omsättningstillgångar			
Varulager		793 691	732 253
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 914 588	2 624 074
Övriga fordringar		5 614 176	3 144 351
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter	22	29 850 787	2 778 702
Kortfristiga placeringar		24 780 077	9 944 696
Kassa och bank		8 857 854	13 086 375
Summa omsättningstillgångar		72 811 173	32 310 451
SUMMA TILLGÅNGAR		1 712 524 737	1 506 448 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	12/31/2007	12/31/2006
Eget kapital			
Bundet eget kapital	23		
Aktiekapital		38 422 000	38 422 000
Uppskrivningsfond	24	10 791 648	11 283 494
Reservfond		279 898 414	254 898 414
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust/vinst		1 302 587	654 523
Årets resultat		23 077 715	25 156 218
Summa eget kapital		353 492 364	330 414 649
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		917 086	1 532 352
Obeskattade reserver	25	10 500 000	17 317 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 146 805 000	1 077 089 000
Summa långfristiga skulder		1 146 805 000	1 077 089 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		3 587 960	3 429 465
Leverantörsskulder		160 682 835	41 422 938
Övriga skulder		1 617 398	1 467 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	34 922 094	33 774 939
Summa kortfristiga skulder		200 810 287	80 095 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 712 524 737	1 506 448 619
Poster inom linjen			
<u>Ställda säkerheter</u>			
Pantbrev som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut		350 458 900	336 234 900
Totalsumma uttagna pantbrev		444 779 900	444 780 400
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
Garantiförbindelse till Fastigo		488 110	449 438

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 904	17 028
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	44 123	39 590
Realisationsvinst/-förlust	-1 157	-586
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	269	3 097
Summa	68 139	59 129
Beräknad skatt	-9 271	-10 880
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	58 868	48 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
ökning(-) / minskning (+) av varulager	-61	50
ökning(-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-29 832	33
ökning(+) / minskning (-) av rörelseskulder	120 715	9 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 690	58 282
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv av fastigheter	-217 254	-145 318
Utbetalning för förvärv av inventarier	-4 594	-5 305
Inbetalning från försäljning av andelar	3 770	891
Inbetalning från försäljning av fastighet	9 000	0
Inbetalning från försäljning av inventarier	365	677
Förändring av långfristiga fordringar	-86	105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 799	-148 950
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	69 716	47 930
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	0	0
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	0	0
Netto inbet. (+), utbet. (-) av kortfristiga lån	0	0
Utbetalning av aktieutdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 716	47 930
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 607	-42 738

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1 Övergripande upplysning om redovisningsprinciper m m
Värderings- och redovisningsprinciper Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Även Bokföringsnämndens tidigare utkast avseende vägledning om nedskrivning av materiella tillgångar har beaktats. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Nyckeltal I förvaltningsberättelsen redovisas vissa nyckeltal.

Nyckeltalen beräknas enligt följande,

eget kapital:	omfattar eget kapital jämte 72 % av obeskattade reserver,
soliditet:	eget kapital genom totalt kapital,
direktavkastning	
totalt kapital:	driftnetto genom totalt kapital,
driftnetto:	intäkter med avdrag för driftkostn., fastighetsskatt och underhållsutgift
direktavkastning	
eget kapital:	resultat efter finansiella poster genom eget kapital.

Varulager Lagret har värderats till det lägsta av anskaffnings- respektive verkligt värde.

Värdering av fordringar Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning, beräknas bli betalda.

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

Materiella anläggningstillgångar Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivning/år
Inventarier skrivs av enligt en 5-årig plan	20 %
Byggnader skrivs av efter plan, enligt följande,	
- tillvalsprodukter skrivs av, oavsett produkt, under 10 år	10 %
- nyproducerade, skrivs av under 60 år	1,67 %
- ombyggnation, skrivs av under 33 år	3 %
- övriga byggnadsvärden skrivs av under 10 eller 20 år	5 %-10 %
Markanläggningar skrivs av under 20 år	5 %

Notanteckningar till resultat- och balansräkning. Belopp i kkr

Not 2 Hyresintäkter	2007	2006
Bostäder	293 438	280 056
Lokaler	23 722	22 140
Bilplatser	10 139	9 670
Övrigt	7 879	7 761
Rabatter	-823	-413
Summa	334 355	319 214

Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-317	-339
Lokaler	-448	-781
Bilplatser	-1 090	-1 076
Summa hyresintäkter	332 500	317 018

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

I övriga förv. intäkter ingår parkeringsavgifter med 773 kkr (2006 = 781 kkr).

Not 4 Spec. av driftskostnader	2007	2006
Fastighetsskötsel och städ	-15 426	-14 948
Reparationer	-22 449	-21 406
Taxebundna kostnader	-25 869	-23 118
Uppvärmning	-40 502	-39 237
Övriga driftskostnader	-18 387	-19 837
Realisations-vinst/-förlust vid avyttring invent./brf/fastighet	1 157	-1 076
Summa driftkostnader	-121 476	-119 622

Not 5 Spec. av underhållskostn.	2007	2006
Lägenhetsunderhåll	-24 453	-28 054
Planerat övrigt underhåll	-34 326	-38 897
Summa underhåll	-58 779	-66 951

Not 6 Leasingkostnader exkl hyra för lokaler)		
	165	165

Not 7 Medeltalet anställda	2007	2006
Kvinnor	23	23
Män	55	51
Summa	78	74

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2007		2006	
	Löner	Soc. kostn	Löner	Soc. kostn
Styrelse och VD	922	476	856	518
varav pensionskostnad		175		245
Tjänstemän och arbetare	25 726	11 321	24 000	10 671
varav pensionskostnad		2 597		2 334
Summa	26 648	11 797	24 856	11 189

Styrelseledamöter och VD	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelse	7	57%	7	71%
VD och andra ledande befattningshavare	7	57%	6	50%

Arvoden till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
revisionsuppdrag	187		170	
konsultuppdrag	12		15	
Lekmannarevisor	7	2	6	2
Summa	206	2	191	2

Not 8 forts. Löner, andra ersättningar ...

Sjukfrånvaro 1.1-31.12	All personal	Kvinnor	Män
2007	6,1%	5,5%	6,3%
2006	6,2%	3,0%	7,7%
Över 50 år			
2007	6,9%		
2006	6,2%		
Mellan 30-49 år			
2007	5,4%		
2006	6,5%		
Mellan 0-29 år			
2007	6,3%		
2006	1,9%		
Andel långtidssjukskrivna av total sjukskrivning			
2007	49,9%		
2006	58,7%		

Not 9 Avtal om avgångsvederlag

Vid uppsägning från företagets sida har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Vid uppsägning från VD's sida gäller 6 mån. VD har ej rätt till förtida pensionsavgång.

Not 10 Planenliga avskrivningar	2007	2006
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader och anslutningsavgifter	35 452	32 743
Markanläggning	3 808	2 561
Inventarier		
Inventarier, fastighetsförvaltningen	3 657	3 023
Summa avskrivningar	42 917	38 327
Inventarier, central administration	1 206	1 263
Summa avskrivningar inkl central adm.	44 123	39 590

Not 11 Ränteintäkter o likn. resultatposter	2007	2006
Ränteintäkter banktillgodohavande o placeringar	433	1 239
Ränteintäkter kundfordringar	195	216
Ränteintäkter övriga fordringar	103	95
Summa ränteintäkter	731	1 550

Not 12 Räntekostnader o likn. resultatposter	2007	2006
Räntor för fastighetslån	37 385	35 256
Avgift kommunal borgen	3 199	1 348
Bankkostnader, övr räntor	213	126
Dröjsmålsräntor, lev. skulder	46	30
Summa räntekostnader	40 843	36 760

Not 13 Bokslutsdispositioner	2007	2006
Återföring fr. periodiseringsfond	6 817	19 000
Summa bokslutsdispositioner	6 817	19 000

Not 14 Skatter	2007	2006
Beräknad skatt på årets resultat	9 271	10 880
Uppskjuten skatt, resultatpåverkan	-615	-5
Kvarstående skatt föregående år	-12	-3
Summa skatt	8 644	10 872

Not 15 Anläggningstillgångar, byggnad Ny- och ombyggnationer	2007	2006
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 611 988	1 578 145
Avgår: investeringsbidrag	-36 018	-8 027
Avgår: sålda fastigheter	0	-2 382
Nyanskaffning	181 274	30 477
- överfört från pågående projekt	102 148	5 748
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 859 392	1 603 961

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-419 645	-387 569
Årets avskrivningar enligt plan	-35 159	-32 450
Avgår: sålda fastigheter	0	374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 804	-419 645

Markanläggningar

Ingående ack. anskaffningsvärde	51 227	47 170
Överfört från pågående projekt		
Årets nyanskaffningar	24 931	4 057
Utgående ack. anskaffningsvärde	76 158	51 227

Ingående ack. avskrivningar	-10 652	-8 091
Årets avskrivningar	-3 808	-2 561
Utgående ack. avskrivningar	-14 460	-10 652

Mark

Ingående ack. anskaffningsvärde	108 828	101 488
Avgår sålda fastigheter	-4 450	-70
Årets nyanskaffning	26 650	7 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 028	108 828

Uppskrivning

Ingående uppskrivningar	15 672	16 355
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-683	-683
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 989	15 672

Nedskrivning		
Ingående nedskrivningar	-16 845	-17 235
Återförd nedskrivning	390	390
Utgående ack. nedskrivningar	-16 455	-16 845
Summa byggnader och mark	1 595 848	1 332 546

Vid respektive års slut uppgick bolagets taxeringsvärden för byggnad och mark till: 2 274 788 1 733 093
För fastigheter ej åsatta taxeringsvärde (specialbyggnad o ännu ej fastställt) uppgår anskaffn.värdet till: 282 653 101 653

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	24 470	22 117
Årets inköp	4 154	3 853
Årets försäljning	-1 398	-1 500
Utgående anskaffningsvärde	27 226	24 470

Ingående avskrivningar enligt plan	-17 408	-15 373
Justering avskrivn. på försålda invent.	1 398	987
Årets avskrivningar enligt plan	-3 618	-3 022
Utgående avskrivningar enligt plan	-19 628	-17 408

Utgående restvärde	7 598	7 062
---------------------------	--------------	--------------

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	7 023	6 383
Årets inköp	441	1 452
Årets försäljning	-52	-812
Utgående anskaffningsvärde	7 412	7 023

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 346	-3 828
Justering avskrivn. på försålda invent.	52	745
Årets avskrivningar enligt plan	-1 245	-1 263
Utgående avskrivningar enligt plan	-5 539	-4 346

Utgående restvärde	1 873	2 677
---------------------------	--------------	--------------

Not 18 Pågående ny- och ombyggnationer	2007	2006
Ingående ackumulerat värde	108 869	11 662
Överfört till färdigställt	-102 148	-5 748
Årets investering	12 390	103 451
Sålda projekt	-3 904	0
Nedskrivna projekt	-43	-496
Utgående ackumulerade pågående projekt	15 164	108 869

Not 19 Andelar, långfristiga värdepappersinnehav		
Husbyggnadsvaror ek. förening, insatskapital		
4 andelar á 10 000 kr =		40
SABO Byggnadsförsäkring AB, 50 aktier á 1 000 kr =		50
Summa andelar och långfristigt värdepappersinnehav		90

Not 20 Bostadsrättsandelar	2007	2006
81 st bostadsrättsandelar i brf Södergatan	17 296	20 963
18 st bostadsrätter sålda år 2007.		

Not 21 Övriga långfristiga fordringar	2007	2006
Ingående reversfordran AB Fortum Värme	568	700
Årets förändring	-135	-132
Utgående reversfordran AB Fortum Värme	433	568
Reversfordran Sigtuna kommun	1 412	1 363

Summa långsiktiga fordringar	1 845	1 931
Av upptagna fordringar per 2007-12-31 erhålls betalning med 1 465 kkr efter 5 år.		

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
Upplupna räntebidrag	780	848
Upplupna investeringsbidrag	26 790	0
Övr. förutbetalda kostnader o uppl. intäkter	2 281	1 931
Summa	29 851	2 779

Not 23 Förändring av eget kapital				
Aktiekapital, 38.422 aktier á 1 000 kr				

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskr. fond	Fritt eget kap.
Belopp vid årets ingång	38 422	254 898	11 283	25 810
enligt fastställt balansräkning				
Uppskrivningsfond				
årets förändring			-683	683
varav uppskjuten skatt			191	-191
Vinstdisposition				
avsättning till reservfond		25 000		-25 000
aktieutdelning				0
Årets resultat				23 078
Belopp vid årets utgång	38 422	279 898	10 791	24 380

Not 24 Uppskrivningsfond	2007	2006
Ingående saldo	11 283	11 775
Övrig överföring till fritt eget kapital	-491	-492
Utgående saldo	10 792	11 283

Not 25 Obeskattade reserver	2007	2006
Periodiseringsfond, avsättning år 2000		0
Periodiseringsfond, avsättning år 2001		0
Periodiseringsfond, avsättning år 2002	7 000	7 000
Periodiseringsfond, avsättning år 2003	3 500	3 500
Summa avsättning till periodiseringsfond	10 500	17 317



Not 26 Förfallotider på långfristiga låneskulder

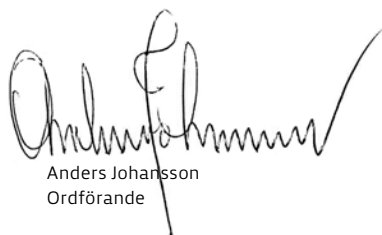
	2007	2006
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 096 805	1 077 089
Förfallotidpunkt mer än 5 år fr. balansdagen	50 000	0
Summa	1 146 805	1 077 089

Derivatinstrument Bolaget använder för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Räntebindningen och kapitalbindningen frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 896 000 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden på derivatinstrument har erhållits från finanskonsult, som gjort beräkning. Föregående år uppgick ränteswappar till 946 000 tkr. Ränteswapparnas marknadsvärde på balansdagen var 9 300 tkr (10 265 tkr) lägre än nominellt belopp. Beloppet är ej redovisat i balansräkningen.

Not 27 Upplupna kostn. o förutbetalad intäkt	2007	2006
Upplupna löner, soc.avg och semesterskuld	4 753	4 435
Upplupna räntekostnader	3 220	3 005
Förskottsbetalda hyror	18 830	18 770
Övriga upplupna kostnader	8 119	7 565
Summa upplupna kostnader	34 922	33 775

Märsta 2008-03-13

Anders Johansson
Ordförande



Anette Sand
Verkställande direktör



Gun Eriksson



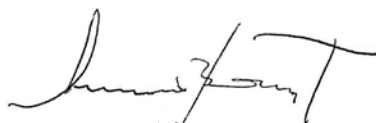
Evalena Lindqvist



Thore Nyman



Peter Kockum



Monica Berglöf



Sven-Ingvar Holmgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-03-25



Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Granskningsrapport
Till årsstämman i AB Sigtunahem
Org nr 556059-5356

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2007. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsse 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 som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

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 eller verkställande direktören.

Sigtuna den 25 mars 2008

Ulf Stjernfeldt
Av fullmäktige i Sigtuna kommun
utsedd lekmannarevisor

23

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse
Till årsstämman i AB Sigtunahem
Org nr 556059-5356

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sigtunahem för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningens och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsse i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna

bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsse i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2008-03-25

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Lägenhetstabell

Nr	Benämning	Byggår	OBJEKTYP					antal	yta	snitt- yta	2008 hyra/m ²
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok				
1	Sätunav 2-6	1954-55	18	30	18			66	3 445	52,2	878
2	Diagonalen	1959	17	23	1	11		52	3 021	58,1	801
3	Stockholmsv	1959			30			30	2 256	75,2	785
4	Sätunavägen 1, Smedsgränd	1948/60	8	17	25			50	3 168	63,4	834
5	Södergatan 4-8	1960	23	50	40	2		115	7 017	61,0	800
6	Dalgatan m fl	1961	21	21	45	6		93	5 664	60,9	806
8	Tingvallav 4-36	1961-63	64	72	339	6		481	29 138	60,6	841
9	Lyckostigen	1964-65	35	54	96	18		203	13 690	67,4	808
10	Tvärvägen/Tingvallav	1965-66	7	29	40	80		156	13 047	83,6	750
11	Norrbackavägen	1972-74	8	90	168	28		294	21 202	72,1	823
12	Odensalavägen	1972-74	12	90	212	52		366	26 958	73,7	829
14	Frejgatan	1968	13	54	63	51		181	14 368	79,4	784
15	Magnegatan	1971	19	52	107	26		204	13 844	67,9	775
16	Ymergatan	1971	8	66	89	24	1	188	12 855	68,4	776
17	Sleipnergatan	1971		64	232	24		320	24 988	78,1	754
18	Buregatan	1982-83		58	32	44	9	143	11 905	83,3	855
19	Siriusgatan	1982		6			3	9	825	91,7	858
20	Rosersbergsvägen	1982		14				14	840	60,0	858
21	Granitvägen	1983		57	30	43	10	140	10 063	71,9	899
22	Sandvreten	1984		8	8	2		18	1 388	77,1	934
23	Skolgatan	1984		8	8			16	1 194	74,7	949
24	Lönngård	1985		32				32	2 051	64,1	931
25	Solbrinken	1986, 95	44	20	4			68	3 034	44,6	1 006
26	Jupitergatan	1989		6				6	331	55,2	1 038
27	Drottningvägen	1987		24	14	13	5	56	4 235	75,6	952
29	Jakobs Gränd	1986	17	1				18	552	30,7	987
30	Stationsgatan 3	1986	4	6				10	513	51,3	955
31	Kyrkolunden	1987		6	7	2		15	1 136	75,7	1 000
32	Kv Nunnan	1988		26	12	2		40	2 462	61,5	1 013
33	Lunda	1988		3				3	185	61,6	954
34	Harberget	1991-92	1	26	18	23		68	6 296	92,6	944
35	Kv Presenten	1989,92	10	30	13	16		69	4 957	71,8	1 002
37	Hemskogen	1993	56					56	1 699	30,3	1 912
38	Pilsbo	1998-99	2	28	11	22		63	4 668	74,1	1 054
39	Tiilkullen	1998		6	4			10	533	53,3	1 137
40	Brf Södergatan	1993-93	1	36	24	19	1	81	6 405	79,1	1 223
41	Västra Bangatan	1964	25	58	83	30		196	13 728	70,0	817
42	Lindvägen	1985		26	12	30	7	75	5 825	77,7	932
43	Vänortsringen	1989	2	52	50	13	8	125	9 738	77,9	913
44	Södergatan 50	1990		9	4			13	1 070	82,3	965
45	Brännbo	1955-69	80	96	188	32		396	26 458	66,8	773
46	Tilgärdet	1993		34	12	32		78	6 316	81,0	1 012
47	Pilsbo 2	2001		20	16	20	8	64	5 320	83,1	1 089
48	Ärlinghem	2001	70					70	1 727	24,7	1 999
49	Odenbacken	2003		6				6	270	45,0	1 525
50	Rosersberg	2003		12	8	12		32	2 434	76,1	1 203
51	Stationsgatan 8	2004	3	8	3			14	859	61,4	1 188
52	Södergatan 25	2004	1	12	8			21	1 371	65,3	1 213
53	Rosendalsvägen	2005		5				5	236	47,2	1 577
53	Garnsviken	2005		30	8	26	4	68	5 486	80,7	1 224
54	Marmorvägen	2007		36	24			60	3 804	63,4	1 248
55	Trollbergsvägen	2006	5					5	230	46,0	1 744
56	Lilla Brännbovägen	2006	5					5	233	46,6	1 738
57	Glimmervägen	2007	1	29	30	12		72	4 519	62,8	1 249
60	Vikingavägen	2007	2	96				98	6 524	66,6	1 138
Summa			582	1 642	2 136	721	56	5 137	356 081	69,3	856

Varav äldre- och gruppboende samt servicelägenheter

24	Lönngård	1985		32				32	2 051	64,1	931
25	Solbrinken	1986, 95	44	20	4			68	3 034	44,6	1 006
29	Jakobs Gränd	1986	17	1				18	552	30,7	987
35	Kv Presenten	1992		6				6	407	67,9	1 002
37	Hemskogen	1993	56					56	1 699	30,3	1 912
38	Pilsbo 1	1998		5				5	308	61,5	1 054
42	Lindvägen	1985		4	1		1	6	398	66,3	932
48	Ärlinghem	2001	70	0	0	0	0	70	1 727	24,7	1 999
49	Odenbacken	2003		6				6	270	45,0	1 525
52	Södergatan 25	2004		5				5	251	50,2	1 213
53	Rosendalsvägen	2005		5				5	236	47,2	1 577
55	Trollbergsvägen	2006	5					5	230	46,0	1 744
56	Lilla Brännbovägen	2006	5					5	233	46,6	1 738
60	Vikingavägen	2007		5				5	337	67,4	1 138
Summa			197	89	5	0	1	292	11 733	40,2	1 329

Fastighetstabell

per 31 december 2007

Belopp: kkr				Bokfört		Byggnads-	Mark-	Taxeringsvärde	
Omr	Område	Byggår	Mark-	nettovärde	*) Vägd	värde per	värde	Byggnad	Mark
	Märsta		värde	byggnad	yta	m ² kronor	per m ²	tusental kronor	
1	Sätunavägen 2-6	54, omb	199	12 013	4 027	2 983	49	18 972	6 315
2	Diagonalen	59	181	2 236	3 566	627	51	14 661	5 067
3	Stockholmsvägen	59	128	1 268	2 323	546	55	9 690	3 554
4	Sätunavägen 1,3	48,60	130	1 521	3 196	476	41	13 770	4 371
5	Södergatan 4-8	60	375	10 213	7 525	1 357	50	33 163	10 318
6	Dalgatan m fl	61	313	4 871	6 065	803	52	27 150	8 658
8	Tingvallavägen 4-36	61-63	1 603	33 719	29 676	1 136	54	128 744	40 766
9	Läckostigen	64-65	1 287	8 333	13 885	600	93	57 683	18 685
10	Tvärvägen m fl	65-66	653	13 085	13 172	993	50	51 524	18 783
11-12	Norrbacka	72-74	3 600	69 148	50 894	1 359	71	229 600	65 600
23	Skolgatan	84	200	6 472	1 200	5 393	167	6 592	1 814
25	Arhem	86	1 550	28 458	3 911	7 276	396	20 400	4 913
25	Solbrinken 5	Omb 95	152	2 538	293	8 662	519	Specialenhet	
28	Ekorrvägen	78	68	1 041	340	3 062	200	Specialenhet	
30	Stationsgatan 3	59, omb	118	6 294	2 634	2 390	45	14 438	4 489
33	Lunda	88	120	0	186	0	645	675	846
35	Kv Presenten	92	2 400	42 253	4 671	9 046	514	28 984	6 775
35	Tallstigen 23	90	692	5 886	865	6 805	800	Specialenhet	
41	Västra Bangatan	64	11 084	30 591	14 479	2 113	766	61 169	18 200
42	Lindvägen	85	4 246	25 919	5 954	4 353	713	30 217	7 800
43	Vänortsringen	89	7 057	59 352	10 590	5 605	666	54 737	12 210
44	Södergatan 50	90	960	7 686	1 072	7 170	896	6 472	1 650
48	Ärlinghem	82 omb	3 804	39 381	4 715	8 352	807	30 000	5 798
49	Odenbacken, gruppbo.	03	400	7 651	393	19 468	1 018	3929	487
51	Stationsgatan 6-8	04	2 130	40 243	2 278	17 666	935	18 800	2 768
52	Södergatan 25	04	0	24 968	1 547	16 140	0	13 360	2 075
Summa Märsta			43 450	485 140	189 457	2 561	229	874 730	251 942
Valsta									
14	Frejgatan	68	97	17 473	15 204	1 149	6	61 023	19 067
15-16	Magne- Ymergatan	71	1 900	22 433	27 436	818	69	113 923	34 419
17	Sleipnergatan	71	1 500	31 103	25 761	1 207	58	103 327	31 939
18	Buregatan	82-83	1 625	53 745	12 565	4 277	129	59 958	16 140
19	Siriusgatan	82	100	3 293	828	3 977	121	3 713	1 031
26	Jupitergatan	89	750	4 983	937	5 318	800	specialenhet	
60	Vikingavägen	07	16 000	92 411	6 594	14 014	2 426	ännu ej fastställt	
Summa Valsta			21 972	225 441	89 325	2 524	246	341 944	102 596
Rosersberg									
20	Rosersbergsvägen 36	82	180	4 775	1 110	4 302	162	5 119	1 269
27	Drottningvägen	87	3 850	28 398	4 907	5 787	785	27 575	6 723
50	Rosersbergsvägen 40-46	03	1 705	32 201	2 444	13 176	698	21 724	3 152
Summa Rosersberg			5 735	65 374	8 461	7 727	678	54 418	11 144
Sigtuna									
21	Granitvägen	83	2 045	44 387	10 628	4 176	192	58 903	19 755
22	Sandvreten	84	340	7 680	1 394	5 509	244	7 572	2 586
24	Harbacken	85	275	14 505	2 048	7 083	134	12 200	3 589
29	Klockargården	86	480	10 458	1 060	9 866	453	5 897	1 522
31	Kyrkolunden	87	1 100	19 574	2 679	7 306	411	18 200	6 594
32	Kv Nunnan	88	900	16 522	2 610	6 330	345	16 281	4 309
34	Kv Harberget	91-92	2 165	50 452	6 357	7 936	341	42 240	11 486
37	Hemskogen	93	1 650	54 506	3 306	16 487	499	15 102	3 307
38	Pilsbo 1	98-99	1 900	44 726	4 703	9 510	404	37 563	8 560
39	Tilkullen (Tilsvägen)	98	445	5 758	530	10 864	840	2 298	3 180
45	Brännbo	55-69	19 303	47 656	27 503	1 733	702	119 860	46 408
46	Marmor- Granitvägen	93	4 690	66 153	6 963	9 501	674	49 873	12 608
47	Pilsbo 2	01	4 393	56 668	5 396	10 502	814	44 824	9 712
53	Garnsviken, gruppbo	05	500	9 988	363	27 515	1 377	4 106	670
53	Garnsviken	05	5 125	82 469	5 486	15 033	934	54 000	9 400
55	Trollbergsvägen, gruppbo.	06	250	11 073	378	29 294	661	specialenhet	
56	Lilla Brännbo, gruppbo.	06	250	10 062	390	25 800	641	4 733	676
54	Marmorvägen	07	3 410	58 600	3 804	15 405	896	ännu ej fastställt	
57	Glimmervägen	07	0	69 322	4 519	15 340	0	ännu ej fastställt	
62	Humlegården	07	1 900	7 944	2 355	3 373	807	specialenhet	
Summa Sigtuna			51 121	688 503	92 472	238 564	11 369	493 652	144 362
TOTAL			122 278	1 464 458	379 715	3 857	322	1 764 744	510 044

*) uthyrningsbar bostads- och lokalyta

Bytesstatistik

Omflyttning 2003–2007

område	antal lägenheter	antal									
		2003	2004	2005	2006	2007	2003	2004	2005	2006	2007
1. Sätunavägen 2–6	66	6	5	5	11	6	9,1%	7,6%	7,6%	16,7%	9,1%
2. Diagonalen	52	5	9	12	6	4	9,6%	17,3%	23,1%	11,5%	7,7%
3. Stockholmsvägen	30	1	2	5	5	3	3,3%	6,7%	16,7%	16,7%	10,0%
4. Sätunav. 1, Smedsgränd	50	5	3	8	4	4	10,0%	6,0%	16,0%	8,0%	8,0%
5. Södergatan 4–8	115	7	17	8	15	13	6,1%	14,8%	7,0%	13,0%	11,3%
6. Dalgatan m fl	93	4	13	5	16	9	4,3%	14,0%	5,4%	17,2%	9,7%
8. Tingvallavägen 4–36	481	52	92	80	80	82	10,8%	19,1%	16,6%	16,6%	17,0%
9. Lyckostigen	203	29	49	27	36	43	14,3%	24,1%	13,3%	17,7%	21,2%
10. Tvärvägen m fl	156	9	23	34	28	23	5,8%	14,7%	21,8%	17,9%	14,7%
11–12 Norrbacka	660	92	99	95	101	92	13,9%	15,0%	14,4%	15,3%	13,9%
14. Frejgatan	181	10	30	20	21	33	5,6%	16,8%	11,2%	11,7%	18,2%
15–16 Ymer- Magnegatan	392	45	57	52	62	58	11,5%	14,5%	13,3%	15,8%	14,8%
17. Sleipnergatan	320	24	52	44	52	63	7,5%	16,3%	13,8%	16,3%	19,7%
18. Buregatan	143	24	35	38	39	24	16,7%	24,3%	26,4%	27,3%	16,8%
19. Siriusgatan	9	3	6	1	1	1	33,3%	66,7%	11,1%	11,1%	11,1%
20. Rosersbergsvägen 36	14	3	0	2	3	1	21,4%	0,0%	14,3%	21,4%	7,1%
21. Granitvägen	140	17	30	37	33	26	12,1%	21,4%	26,4%	23,6%	18,6%
22. Sandvreten	18	2	2	1	2	2	11,1%	11,1%	5,6%	11,1%	11,1%
23. Skolgatan	16	2	3	4	2	1	12,5%	18,8%	25,0%	12,5%	6,3%
26. Jupitergatan	6	0	2	1	2	1	0,0%	33,3%	16,7%	33,3%	16,7%
27. Drottningvägen	56	9	11	6	13	7	16,1%	19,6%	10,7%	23,2%	12,5%
30. Stationsgatan 3	10	0	4	2	1	1	0,0%	40,0%	20,0%	10,0%	10,0%
31. Kv Kyrkolunden	15	4	0	1	2	1	26,7%	0,0%	6,7%	13,3%	6,7%
32. Stora Gatan 70–82	40	4	5	4	3	5	10,0%	12,5%	10,0%	7,5%	12,5%
33. Lunda	3	0	0	0	0	1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%
34. Våringavägen 16–22	68	8	11	14	8	7	11,8%	16,2%	20,6%	11,8%	10,3%
35. Kv Presenten	63	10	16	11	14	15	15,9%	25,4%	17,5%	22,2%	23,8%
38. Pilsbo	58	9	9	15	9	10	15,5%	15,5%	25,9%	15,5%	17,2%
39. Tilsvägen	10	0	0	0	1	2	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	20,0%
40. Brf Södergatan *)	89	19	29	25	22	25	16,2%	27,6%	24,3%	21,8%	28,1%
41. Västra Bangatan	196	18	26	27	37	23	9,2%	13,3%	13,8%	18,9%	11,7%
42. Lindvägen	75	5	5	8	8	5	6,7%	6,7%	10,7%	10,7%	6,7%
43. Vänortsringen	125	12	24	28	20	19	9,6%	19,2%	22,4%	16,0%	15,2%
44. Södergatan 50	13	1	0	1	1	3	7,7%	0,0%	7,7%	7,7%	23,1%
45. Brännbo	396	33	46	56	48	57	8,3%	11,6%	14,1%	12,1%	14,4%
46. Marmor- Gnejsvägen	78	18	23	23	19	35	23,1%	29,5%	29,5%	24,4%	44,9%
47. Pilsbo 2	64	10	19	18	14	12	15,6%	29,7%	28,1%	21,9%	18,8%
50. Rosersbergsv. 40–46	32	1	6	9	19	11	3,1%	18,8%	28,1%	59,4%	34,4%
51. Stationsgatan 8	14		2	5	4	4		14,3%	35,7%	28,6%	28,6%
52. Södergatan 25	16		0	2	3	5		0,0%	12,5%	18,8%	31,3%
53. Melcher Skoughs väg	68			5	23	40			7,4%	33,8%	58,8%
54. Marmorvägen *)	40					7					17,5%
57. Glimmervägen *)	53					7					13,2%
Totalt	4 727	501	765	739	788	791	11,0%	16,7%	15,9%	17,0%	16,7%

*) årsgenomsnitt



AB Sigtunahem äger och förvaltar cirka 5 000 lägenheter i Sigtuna, Märsta, Valsta och Rosersberg. Ett stenkast från Mälaren, 20 minuter från Uppsala och Stockholm. Och ännu närmare Arlanda. Vi erbjuder nytt och gammalt, i höga och låga hus och i alla prisklasser. Vi är expansiva. Bygger nytt och bygger om. Allting med hänsyn till den yttre miljön och för att kunna erbjuda våra kunder ett sunt, skönt och bekymmersfritt boende.

