



ÅRSREDOVISNING 2023

 stenungsundsHEM

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Förvaltningsberättelse

Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun (212000-1298). Enligt ägardirektivet är syftet och målsättningen för bolagets verksamhet att vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun, genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktig hållbar utveckling, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Stenungsunds kommun samt Stenungsundshem AB har sina säten i Västra Götalands Län.

Väsentliga händelser under året

Under februari skedde inflyttning på Solgårdsterassen hus 5 (Stenung 2:303). På bolagstämman den 17 augusti fastställdes ny bolagsordning och ägardirektiv för företaget. Under året har företaget haft betydande investeringar avseende Hasselhöjden där 2 nya byggnader på totalt 81 lägenheter uppförs, dessa har inflyttning under 2024 och 2025. I samband med detaljplanen för Hasselhöjden har fastighetsreglering skett för att möjliggöra nybyggnation. Detta innebär att Stenungsundshem och Stenungsunds Kommun har reglerat mark mellan varandra. För Stenungsundshem innebär detta en intäkt på 4 064 tkr. Företaget har även genomfört 95 våtrumsrenoveringar på Kolningsberget.

Marknad och fastigheter

Efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund är stabil. Vid årsskiftet fanns cirka 18 000 intresseanmälningar från bostadssökande. I den befintliga kön har 70% mellan 0–1 000 poäng (en poäng motsvarar att man stått i kö 1 dag). Demografiskt bor flest registrerade i Stenungsund de flesta över 65 år. Utöver de sökande som bor i Stenungsund är sökande från Göteborg, Uddevalla och Kungälv, övervägande yngre mellan 21–35 år. Totalt så är området ”Stranden” det absolut mest populära området, med en genomsnittlig kötid på ca 15 år för att få en lägenhet.

Under 2023 tillskapades 5 nya lägenheter i Ödsmål med inflyttning 2024, ytterligare 81 lägenheter är under produktion varav 20 har inflyttning under sommaren 2024.

Uthyrningsgraden har under 2023 varit 99,7 % (99,6). Antalet lediga lägenheter uppgick per 231231 till 6 (6) på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 april 2023 med i genomsnitt 3,9 % över hela beståndet. Lokalhyrorna höjdes 1 januari med index vilket innebär en höjning med ca 10,9 %. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 164 165 m² (162 065) fördelat på 142 675 m² (141 135) bostadsarea, 18 448 m² (17 887) lokalarea och 3 043 m² (3 043) garagearea. Antalet lägenheter per 231231 var 2 083 (2 059), antal lokaler var 215 (218). Företaget hade 1 329 objekt registrerade som bilplatser, 520 garageplatser samt 36 båtplatser i varierande storlek.

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2023 års nivå
2025	4 338 tkr
2026	8 936 tkr
2028	3 023 tkr

Ekonomi och finans

Enligt ägardirektiv ska Stenungsundshem bedriva en stark och långsiktigt hållbar ekonomi med låg risk samt arbeta affärsmässigt med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv.

Resultat

Stenungsundshem redovisar för räkenskapsåret 2023 ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 28 532 tkr (35 136). Bokslutsdispositioner påverkar resultatet med 1 000 tkr vilket innebär att resultat före skatt blir 27 532 tkr (31 136).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 202 217 tkr (192 478). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat och var under året 2 890 tkr (2 412). Bortfallet bestod i huvudsak av tomställda lokaler och bostäder för renovering. I jämförelse med full uthyrning var vakansgraden av bortfallen hyresintäkt 1,4 % (1,3).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 31 701 tkr (30 028) vilket motsvarar 193 kr/m² (185). Driftkostnaden uppgick till 91 075 tkr (80 971) vilket motsvarar 555 kr/m² (500).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 86 825 tkr (81 503) motsvarande 529 kr/m² (502). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,4% (3,6) enligt marknadsvärdering från 2022. I budget 2023 baserades direktavkastningen på den gamla värderingen från 2018 där direktavkastningskravet på 3,5% uppnåddes. I samband med den nya värderingen, då värdet höjdes väsentligt, påverkades företagets direktavkastning negativt. I budget 2024 är hänsyn tagen till den nya värderingen och direktavkastningskravet på 3,5% beräknas uppnås.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 99 010 tkr (32 905). Investeringarna under år 2023 var totalt 127 616 tkr (32 186) vilket utgjordes till största del av byggnation av 81 nya lägenheter på Hasselhöjden 1 och 2, badrumsrenovering på Kolningsberget samt nytt yttertak på ett av husen i Alfredsberg samt installation av solceller på samma tak. Bolaget har amorterat 10 240 tkr (9 800). Likvida medel har ökat till 10 478 tkr (10 203).

Lån, räntor

Under året har fyra lån lagts om på totalt 71 000 tkr. Ytterligare 40 000 tkr har lånats upp under hösten. De räntebärande skulderna var per 231231 totalt 417 790 tkr (388 030). Räntekostnaden uppgick till 8 489 tkr (3 978). Genomsnittlig låneränta under år 2023 var 1,9 % (0,8).

Fastighetslånens räntebindningstider fördelar sig per 231231 enligt nedan (tkr):

< 1 år	91 310	(164 150)
1 - 2 år	79 540	(56 990)
2 - 3 år	151 940	(92 590)
3 - 4 år	34 000	(74 300)
4 - 5 år	40 000	-
5 - 6 år	21 000	-
<hr/> Totalt	417 790	(388 030)

231231 var 145 940 tkr (164 150) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Den kommunala borgen uppgick per 231231 till 417 790 tkr (388 030) motsvarande 46,6 % (43,9) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (100) av totala fastighetslånen.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 231231 till 20 297 tkr (39 324) varav 9 819 tkr (29 120) avser likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Soliditeten har minskat till 52,4 % (54,5).

Marknadsvärdering av fastigheterna

Under december månad 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av Stenungsundshems fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebär att fastigheternas totala bedömda marknadsvärde är 2 553 400 tkr 221231. Vid jämförelse per fastighet är marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall förutom det nybyggda området Solgårdsterassen där marknadsvärdet är samma som bokfört värde. Företagets plan är att genomföra värdering av beståndet med tre-års intervaller.

Risker

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del minskar resultatet vid 1 % vakansgrad med cirka 2 000 tkr och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 3 000 tkr.

Resultatprognos år 2024

För år 2024 räknar bolaget med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och höjd räntenivå. Hänsyn till detta är taget i 2024 års budget. Bolaget gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 29 000 tkr före skatt.

Trygghet och socialt ansvar

Ett bra verktyg för att identifiera trygga respektive otrygga platser är bolagets trygghetsvandringar, där verksamheten besöker gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har det varit trygghetsvandringar både vinter och höst i bostadsområdena i samverkan med hyresgäster och Stenungsunds kommun. Till följd av vandringarna och synpunkterna från hyresgästenkäten bedrivs hela tiden ett förbättringsarbete av bostadsområdets yttre miljö. Det kan handla om komplettering av belysning, beskärning av skymmande buskage och underhåll av gångstråk och tunnlar.

En del i Stenungsundshems allmännyttiga uppdrag är att upplåta lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Uppdraget går helt i linje med ägardirektivet om att erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp. Avtal har tecknats med verksamheten för Individ- och familjeomsorg (IFO), där 51 lägenheter upplåtes för sociala kontrakt. Möten med (IFO) och Enheten för Nyanlända (EFN) genomförs regelbundet. På decembermötet hade företaget besök av Uddevallahem med syfte att utbyta erfarenheter från deras vräkningsförebyggande arbete. Totalt har företaget 182 sociala kontrakt.

Fyra möten har under året hållits i projektgruppen ”Hasselbacken i utveckling”, varav mötet i februari innefattade en planeringskonferens med ett studiebesök på Uddevallahem. Avsikten med gruppen är att öka tryggheten i Hasselbacken. I gruppen deltar representanter ifrån Stenungsundshem, polisen, skola, vuxenutbildningen, samhällsbyggnad och Hasselgården. Hasselbackeloppet genomfördes den 6 maj.

Måndagsmöten sker ihop med säkerhetsansvariga, socialtjänsten och polisen. Säkerhetsansvariga och socialtjänsten från Orust och Tjörns kommun deltar. Kommunen har inrättat en ny tjänst, brottsförebyggande samordnare, som också deltar på mötena. Syftet är att rapportera lägesbild ifrån respektive område.

På medarbetarträffen i november hade Stenungsundshem besök av Zan Jankovski som är samordnare mot våldsbejakande extremism i Göteborg Stad. Han pratade om extremism och syftet var att fånga upp tidiga signaler. Detta är kopplat till vår riskanalys, där "social oro och ökad risk för kriminalitet" gått från gul till röd risk.

Under 2024 kommer bolaget att utföra en ny hyresgästenkät (AktivBo), där verksamheten kommer att kunna utläsa effekten av trygghetsarbetet.

Miljöarbete

Under 2023 har Stenungsundshem fortsatt sitt engagemang i allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Målet är att de allmännyttiga bolagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% jämfört med år 2007.

I samband med en takrenovering i Alfredsberg har solceller installerats, vilket gör att större delen av husets fastighetsel nu produceras lokalt. Solceller finns nu installerade i tre områden och producerar el motsvarande cirka 2% av Stenungsundshems behov. All el som köps in kommer från ursprungsmärkt vattenkraft och är därmed 100% fossilfritt.

Drift och förvaltning

Ägardirektivet anger att bolaget ska utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden. Ett viktigt verktyg är den tioåriga underhållsplan som styr insatserna i respektive fastigheter.

Under 2023 har badrumsrenovering på Kolningsberget genomförts. Badrummen på Keplers Gård följer under 2024.

Större investeringar under 2023 har varit nytt yttertak på delar av Alfredsberg och nya fjärrvärmeanslutningar på samma område. Stenungsundshem avvecklar en gammal intern värmekulvert som finns i området och ersätter den med flera mindre fjärrvärmeanslutningar. Detta ger bättre och energieffektivare värmedistribution till lägenheterna. I samband med byte av tak har det installerats solceller.

Större planerade underhållsåtgärder under året har varit målning av fjärde våningen på Alfredsberg. Detta åtgärdades i samband med byte av taket som nämns ovan. I delar av fastigheten Fregatten har avloppsstammarna bytts vilket innebär att biblioteksdelen nu har nya stammar. En lokalanpassning av Molekylverkstan har gjorts under året, detta har ökat kostnaderna för underhåll men även genererat en intäkt. Byte av samtliga låscylinrar har skett på Slupen eftersom låssystemet var uttjänt. Sättningskador har åtgärdats utanför entrén till Slupen, kostnaden är delad med BRF Stenunge Slupen. Värmeväxlare har bytts på Snipan. På Vita Hasselbacken har man renoverat och bytt ut elgruppcentraler i lägenheter. Upprustning av porttelefoner har skett på Bergsvägen och har påbörjats på Alfredsberg.

Organisation

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter som samtliga utses av kommunfullmäktige, utöver detta ingår även personalrepresentanter för tjänstemannafacket Vision i styrelsen en ordinarie ledamot och en suppleant. Fullmäktige utser ordförande och vice ordförande. Enligt arbetsordningen för styrelsen har det under 2023 hållits sex ordinarie styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte för beslut om årsredovisning och två bolagstämmor. Under året har en ordinarie styrelseledamot avgått på egen begäran och ersatts av en ny styrelsemedlem.

Personal

Bolagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 34 (29) personer varav 3 deltidsanställda som motsvarar en heltidstjänst. Av dessa är 20 män (21) och 14 kvinnor (8). Medelåldern är 50 år (54). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 764 timmar (598). Sjukfrånvaro 2,1 % (3,1) av totala antalet arbetsdagar.

Nyproduktion och framtidsplaner

En del i ägardirektivet handlar om att bolaget ska bidra till regional tillväxt. Behovet av fler bostäder är fortfarande stort i Stenungsund. Stenungsunds kommun har ett uttalat mål om att kommunen ska växa med 10 000 invånare från år 2015 till 2035. Att tillskapa fler bostäder är således av största vikt för Stenungsundshem.

Sedan år 2015 har Stenungsundshem kontinuerligt arbetat med att nyproducera lägenheter för att möta behoven av bostäder i Stenungsund. Totalt har fram till dags dato 136 lägenheter nyproducerats i olika storlekar, vilka har fördelats över flera områden, Bergshöjden, Aspekärrsvägen, Klaras hus och Solgårdsterrassen. Denna produktionstakt ligger helt i linje med våra ägardirektiv.

Stenungsundshem arbetar med en långsiktig projektportfölj som möjliggör att tillgodose behoven av bostäder även i framtiden.

Projekt Solgårdsterrassen

För 5 år sedan började projektering för uppförande av två byggnader, Solgårdsterrassen 1 och Solgårdsterrassen 3. Under pågående produktion av dessa byggnader öppnade sig möjligheten att kunna bygga ytterligare ett hus, Solgårdsterrassen 5. Detta hus inrymmer 24 lägenheter och inflyttning påbörjades under februari 2023. Projektet har varit väl planerat och strategiskt genomfört för att möta behoven och förväntningarna från hyresgästerna. Stor vikt har lagts vid att skapa en hållbar och trivsamt miljö med moderna bekvämligheter. Fokus har även legat på att uppnå en hög energieffektivitet som minskar miljöpåverkan och driftskostnader för såväl hyresgäster som företaget. Under byggprocessen har Stenungsundshem arbetat nära våra entreprenörer och leverantörer för att säkerställa hög kvalitet och effektivitet i byggprocessen. Ekonomiskt har projektet varit framgångsrikt och det har genererat god avkastning för företaget.

Projekt Hasselhöjden

Under året 2021/2022 pågick projekteringen av hyresrätter på Hasselhöjden. Detta projekt har försenats på grund av överklagande av detaljplanen för hela området. Under februari 2022 kom beslutet från mark- och miljööverdomstolen som avtog överklagandet. Processen med projektering och bygglov kunde nu fortsätta och för Stenungsundshem möjliggörs byggnation av 201 hyreslägenheter i området.

Stenungsundshem har projekterat för totalt 81 lägenheter; Hasselhöjden 1 med 61 lägenheter och Hasselhöjden 2 med 20 lägenheter. Byggstart för detta projekt var i mars 2023. Inflyttning för Hasselhöjden 1 beräknas ske under mars 2025 och för Hasselhöjden 2 i juli 2024.

Byggnaderna som uppförs i detta projekt är certifierade i miljöbyggnad silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och företaget bidrar till en bättre miljö genom att bygga lägenheter i enlighet med de höga miljökrav som certifieringen innebär.

Projekt Ödsmål

I Ödsmål har det genomförts en betydande renovering/ombyggnation av en lokal, vilket har resulterat i skapandet av fem helt nya lägenheter, 3 treor och 2 tvåor. Varje lägenhet har utformats och utrustats för att säkerställa en bekväm och funktionell boendemiljö. Renoveringsarbetet har genomförts med hög kvalitet och noggrannhet för att uppnå en långsiktig och hållbar användning. Inflyttning är planerad till den 1 mars 2024.

Övriga projekt

För närvarande har Stenungsundshem flera projekt i projektportföljen, vilka inkluderar både nyproduktion, renovering, ombyggnad och tillbyggnad till exempel;

- Vita Hasselbacken; 308 lägenheter som har renoveringsbehov.
- Keplers gård; ombyggnad av verksamhetslokal till 8 lägenheter.
- Kristinedals grusplan; möjliggör byggnation av 135 nya lägenheter.
- Parkering Julen; möjliggör 60-90 lägenheter.

Vinstdisposition

Till årsstämman i bolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	490 821 tkr
Årets resultat	<u>21 218 tkr</u>
	512 039 tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 34,8 kr per aktie	1 243 tkr
I ny räkning balanseras	<u>510 796 tkr</u>
	512 039 tkr

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum om 30 %. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 3,48 % (2,46) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Förslaget är att utdelningen kommer att betalas ut senast 30 april 2024.

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltad bestånd					
Bostäder antal	2 083	2 059	2 015	2 017	1 978
Lokaler antal	215	218	218	217	238
Garage antal	520	520	518	522	534
P-platser antal	1 329	1 308	1 306	1 258	1 205
Bostadsarea m ²	142 675	141 135	138 266	138 404	135 935
Lokalarea m ²	18 448	17 887	18 488	18 508	19 095
Garagearea m ²	3 043	3 043	2 844	2 902	2 902
Summa area, m ²	164 165	162 065	159 598	159 815	157 932
Genomsnittshyror för bostäder					
Kr/m ²	1 253	1 263	1 161	1 124	1 081
Ekonomi (tkr)					
Rörelseintäkter	213 739	196 505	199 560	195 402	191 673
Underhållskostnader	31 701	30 028	26 040	28 942	26 470
Driftkostnader	91 075	80 971	80 043	79 648	81 342
Finansiella intäkter	998	466	147	170	185
Räntekostnader	8 489	3 978	4 436	5 235	7 203
Avskrivningar	34 889	36 321	35 185	34 003	32 978
Återföring av tidigare års nedskrivning	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 138	4 003	3 921	3 880	3 176
Årets resultat	21 218	23 676	30 303	28 645	26 191
Räntebärande lån	417 790	388 030	397 830	420 940	449 540
Låneskulder kr/m ² summa yta	2 545	2 394	2 493	2 634	2 846
Eget kapital (inkl. reservationer)	554 931	534 592	480 836	450 865	422 588
Balansomslutning	1 066 551	987 197	941 034	930 175	930 214
Hyresbortfall, outhyrt/rabatter	2 890	2 412	1 975	2 472	3 534
Hyres-/kundförluster	241	552	201	401	458
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
*Soliditet	52,4%	54,5%	50,9%	48,5%	45,4%
**Likviditet	19,3%	39,0%	69,0%	62,8%	35,0%
Taxeringsvärden	1 793 933	1 706 352	1 522 857	1 498 202	1 483 355

*) Eget kapital
Balansomslutning

**) Omsättningstillgångar
Kortfristiga skulder

För definitioner av nyckeltal, se not 1.

Fastighetsinnehav 2023

Area och årshyra per m2 uppdelade efter fastighetsområde.

Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområde

Fastighetsområde	Samtliga bostäder										Lokaler	Garage	P-plats	Uppvärmningssätt		
	1rok Antal	2rok Antal	3rok Antal	4rok Antal	5rok Antal	6rok Antal	Antal	Area	Medel- årshyra/m2 area	Årshyra/m2					Antal	Area
Hälleback	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	1 127	49	1 489	35	112	126	F
Alfredsberg	38	101	76	20	6	0	241	17 183	71,3	1 220	19	252	75	468	155	F
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	70,8	1 007	13	3 061	78	468	116	F
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	1 117	7	761	16	192	199	F
Delsumma Hasselbacken	191	329	359	37	12	0	928	60 442	65,1	88	5 563	204	1 240	596		
Kopper	26	29	98	18	-	-	171	10 992	64,3	1 272	25	520	36	192	62	F
Alvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 249	1	454	1	6	119	F
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 199	0	0	0	0	96	F
Kolningsberget	0	21	27	33	7	2	90	7 465	82,9	1 191	42	337	17	0	99	F
Doteröd	2	66	6	0	0	0	74	4 486	60,6	1 316	6	94	10	32	35	F
Svenshögen Halsövågen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	1 104	0	0	1	0	0	B
Svenshögen Nygrens väg	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	1 077*	0	0	0	0	0	-
Ödsmål	0	20	5	0	0	0	25	1 686	67,4	1 117*	0	0	0	0	0	-
Sneden	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	1 158	1	4	0	0	106	F
Fridhem	0	1	3	2	0	0	6	499	83,2	1 093*	0	0	0	0	0	-
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	32	1 923	60,1	1 841	0	0	0	0	31	F
Klaras Hus	0	16	16	0	0	0	32	1 973	61,7	1 652	0	0	12	199	76	F
Solgårdsterassen	2	32	28	6	0	0	68	4 409	64,8	2 029	0	0	0	0	7	F
Delsumma övriga bostadsområden	62	316	279	119	10	5	791	55 374	70,0	75	1 408	77	429	631		
Julen	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 342	24	5 436	43	258	0	F
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,1	1 401	9	241	69	414	5	F
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 365	0	0	30	120	81	F
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 364	13	4 265	97	582	2	F
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 443	1	84	0	0	3	F
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 452	2	76	0	0	11	F
Delsumma Stenuge Strand	43	153	104	56	8	0	364	26 859	73,8	49	10 102	239	1 374	102		
Dagcentral Ödsmål	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	1	140	-	-	-	-
Hasselgården	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	1	571	-	-	-	-
Keplers gård daghem	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	1	663	-	-	-	-
Delsumma övrigt	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	3	1 374	0	0	0	0
Summa total fastighetsinnehav	296	798	742	212	30	5	2 083	142 675	68,5	1 253	215	18 448	520	3 043	1 329	

* Värmeavgift ingår ej i årshyran m2

Fastighetsområden

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2023-12-31

Fastighetsområde	Fastighetsbeteckning	Värde år	Anskaffningsvärde		Värde- minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxerings- värde (tkr)	Varav Bygg- nadsvärde (tkr)
			Byggnad (tkr)	Mark (tkr)				
Hällebäck	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	74 675	1 400	52 415	23 660	104 972	78 040
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1	1992	197 619	2 200	121 983	77 836	226 664	175 719
Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	70 499	2 000	57 418	15 081	134 706	100 400
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	86 426	2 600	66 403	22 623	201 616	153 417
Delsumma Hasselbacken Kopper		1994	429 219 124 136	8 200 1 250	298 219 85 700	139 200 39 686	667 958 144 661	507 576 116 254
Älvhem	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1979	59 570	174	27 448	32 296	99 703	77 758
Keplers gård	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1982	21 383	711	11 052	11 042	33 200	26 000
Kolningsberget	Stenung 2:119	1984	48 287	851	26 390	22 748	92 087	69 235
Doteröd	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1988	48 118	400	27 449	21 069	56 916	45 536
Svenshögen	Stenung 3:223	1982	22 482	330	11 731	11 081	19 312	15 420
Ödsmål	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1986	14 988	277	8 332	6 933	19 255	12 934
Smeden/Hallerna	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1992	98 998	3 451	46 797	55 652	91 000	73 000
Bergshöjden	Kyrkenorum 5:16	2016	45 958	1 375	8 994	38 339	39 000	34 000
Klaras Hus	Kopper 2:298	2020	50 206	181	4 939	45 448	39 090	33 491
Solgårdsterassen	Kopper 2:11	2021	140 679	1 350	5 249	136 780	68 988	61 000
Fridhem	Stenung 2:303	1992	6 153	615	3 512	3 256	15 166	8 640
Delsumma övriga bostadsområden Julen	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1988	680 958 103 247	10 965 153	267 593 44 979	424 330 58 421	718 378 100 200	573 268 75 000
Snipan	Stenung 2:228	1989	84 224	1 798	36 505	49 517	101 258	73 970
Slupen	Stenung 2:231	1990	29 020	143	12 572	16 591	33 800	24 600
Fregatten	Stenung 2:233	1992	177 578	192	73 798	103 972	-	-
Briggen	Stenung 2:229	1991	77 673	2 112	32 340	47 445	85 750	64 266
Skonaren	Stenung 2:230	1992	85 579	2 116	34 377	53 318	86 589	64 117
Delsumma Stenunge Strand	Stenung 2:232		557 321	6 514	234 571	329 264	407 597	301 953
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål					0	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		4 411		2 827	1 584	-	-
Keplers gård daghem	Se Keplers gård		5 003	278	3 272	2 009	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt			9 414	683	6 099	3 998	-	-
Summa total fastighetsområden			1 676 912	26 362	806 482	896 792	1 793 933	1 382 797

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	202 217	192 478
Övriga rörelseintäkter	3	11 522	4 026
		213 739	196 504
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-91 075	-80 971
Underhållskostnader	5	-31 701	-30 028
Fastighetsskatt		-4 138	-4 003
Avskrivningar	6	-34 658	-36 131
		-161 572	-151 133
Bruttoresultat		52 167	45 372
Rörelsens kostnader			
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 7	-15 913	-6 536
Avskrivningar	6	-231	-188
		-16 144	-6 724
Rörelseresultat	8, 9, 10	36 023	38 648
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	998	466
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-8 489	-3 978
		-7 491	-3 512
Resultat efter finansiella poster		28 532	35 136
Bokslutsdispositioner	13	-1 000	-4 000
Resultat före skatt		27 532	31 136
Skatt på årets resultat	5, 14	-6 314	-7 460
Årets resultat		21 218	23 676

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	15, 16, 17,		
Byggnader och mark	18, 19	896 792	883 371
Pågående ny- och ombyggnader	5, 20	136 471	58 112
Inventarier	21	3 149	3 045
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	240	240
Summa anläggningstillgångar		1 036 652	944 768

Omsättningstillgångar

Hyses- och kundfordringar		339	107
Fordringar hos koncernföretag		13 988	29 497
Skattefordran		822	0
Övriga fordringar		611	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 661	1 862
Kassa och bank		10 478	10 203
Summa omsättningstillgångar		29 899	42 429

SUMMA TILLGÅNGAR

1 066 551 987 197

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 25, 26		
<i>Bundet eget kapital</i>	27		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 167	7 167
		42 892	42 892
<i>Fritt eget kapital</i>	5		
Balanserad vinst eller förlust		490 821	468 024
Årets resultat		21 218	23 676
		512 039	491 700
Summa eget kapital		554 931	534 592
Obeskattade reserver	28	5 000	4 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	24 964	25 328
		24 964	25 328
Långfristiga skulder	30		
Skulder till kreditinstitut	31, 32	326 480	313 590
		326 480	313 590
Kortfristiga skulder	30		
Skulder till kreditinstitut	31, 32	91 310	74 440
Leverantörsskulder		36 414	6 927
Skulder till koncernbolag		7 191	3 097
Skatteskulder		0	1 130
Övriga kortfristiga skulder		1 477	1 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	18 784	22 568
		155 176	109 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 066 551	987 197

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	35 725	7 167	407 641	30 303	480 836
Balanserade vinstmedel			30 303	-30 303	0
Utdelning			-414		-414
Fusionsresultat			30 494		30 494
Årets resultat				23 676	23 676
Utgående eget kapital 2022-12-31	35 725	7 167	468 024	23 676	534 592
Balanserade vinstmedel			23 676	-23 676	0
Utdelning			-879		-879
Årets resultat				21 218	21 218
Utgående eget kapital 2023-12-31	35 725	7 167	490 821	21 218	554 931

Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Under 2022 har detta rättats i bokföringen. Enl BFNAR 2012:1 Kap 10 har årsredovisningen rättats genom att jämförelsetalen är justerade och därmed även årets resultat.

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 26.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
-2023-12-31 -2022-12-31

Direkt metod

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från kunder	214 289	197 309
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-100 009	-153 599
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	114 280	43 710

Erhållen ränta	998	466
Erhållet räntebidrag	0	0
Erlagd ränta	-7 637	-3 654
Betald inkomstskatt	-8 631	-7 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 010	32 905

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-128 028	-32 189
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Likvid vid försäljning anläggningstillgångar	412	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 616	-32 186

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	0
Upptagna lån	40 000	0
Amortering av skuld	-10 240	-10 319
Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat	0	0
Utbetald utdelning	-879	-332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 881	-10 651

Förändring likvida medel

Likvida medel (inkl koncernkonto) vid årets början	10 203	20 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 010	32 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 616	-32 186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 881	-10 651
Likvida medel vid årets utgång	10 478	10 203

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas (och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt). Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggning

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som är osäkra eller inte kommer fullföljas kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultat med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklasser varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

Markanläggningar under mark	30-100 år
Markanläggningar ytskikt	10-30 år
Grundläggning, bärande stomme, trapphus mm	75-100 år
Tak (skal 1)	25-80 år
Ytterväggar (skal 2)	25-80 år
Fönster, dörrar, portar, takluckor etc i skal 2	25-50 år
Kök med inredning (inkl VVS och el)	10-30 år
Badrum Wc Tvättstugor	20-50 år
Invändigt bygg	20-75 år
Ventilationssystem	25-50 år
Värme och sanitet	20-50 år
Styr och reglersystem	15-20 år
Elinstallationer	15-55 år
Brand och säkerhet	15-40 år
Transport och hiss	15-30 år
Komplementbyggnader	30-35 år
Lokalanpassningar	5-10 år
Fordons och kontorsinventarier	5 år
Datorer och elektronisk utrustning	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas vara bestående.

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas att bli betalt.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden exklusive koncernkonto.

Skulder

Skulder upptas till nominella belopp.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar värderas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och kontrakten avser i huvudsak uthyrning av bostäder. Samtliga av bolagets hyreskontrakt är uppsägningsbara. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för inkomster.

Medelantalet anställda

Medelantal anställda beräknas som antal arbetade timmar i förhållande till 1 920 timmar per årsarbetare.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3-regelverket kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses årligen över. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Företagsledningen har i sedvanlig omfattning tillämpat interna bedömningar och prognoser om fastighetsmarknadens utveckling, vilket har påverkat redovisat resultat och ställning.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	174 789	166 468
Lokaler	23 650	22 043
P-platser/Garage	6 668	6 379
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-1 152	-992
Lokaler	-1 280	-986
P-platser/Garage	-458	-433
	202 217	192 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	144	239
Ersättningar från hyresgäster	3 981	3 070
Försäljning fastigheter	4 064	0
Uthyrning båtplatser	105	125
Övriga intäkter	3 228	592
	11 522	4 026

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	24 843	20 600
Reparationer	15 710	11 500
Fastighetsel	4 838	4 885
Vatten	8 374	8 343
Renhållning	4 851	5 350
Fjärrvärme	13 224	12 700
Lokal administration	13 861	13 090
Övriga driftskostnader	5 374	4 503
	91 075	80 971

Not 5 Rättelse av fel

Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Under 2022 har detta rättats i bokföringen. Enl BFNAR 2012:1 Kap 10 har årsredovisningen rättats genom att jämförelsetalen är justerade. Detta påverkar även belopp för 2022, se specifikation nedan.

	2023	2022
Resultatposter		
Underhållskostnader	0	-63
Centrala administrationskostnader	0	-5 294
Skatt (5 356 950 * 20,6%)	0	1 104
	0	-4 253

Not 6 Årets planenliga avskrivningar per funktion

	Fastighets- kostnader		Centrala adm och förs.kostn	
Materiella anläggningstillgångar	2023	2022	2023	2022
Byggnader och markanläggningar	34 556	35 906	0	0
Inventarier	102	225	231	188
	34 658	36 131	231	188

Årets totala avskrivningar uppgår till 34 889 tkr (36 319 tkr) varav inventarier 333 tkr (413 tkr).

Not 7 Försäljnings- och administrationskostnader

Företagets försäljningsaktiviteter bedrivs integrerat med den administrativa verksamheten varför kostnaderna för försäljning och administration redovisas tillsammans.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	8
Män	19	21
	32	29
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	13 434	11 287
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	9 815 (4 934)	5 277 1 472)
Styrelse och VD	1 418	1 258
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 667	17 822
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	12,5 %	15 %
Andel män i styrelsen	87,5 %	85 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	16,6 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83,4 %	80 %

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad VD 250 tkr (124 tkr).

VD sades upp i oktober 2021 och har 6 månaders uppsägningstid. VD har efter uppsägningstiden ett avgångsvederlag om 12 månadslöner som avräknas mot annan inkomst. Företagets ekonomichef ingick avtal om avslut per den 2021-12-31 och avtalet innebär en uppsägningstid om 12 månader. Samtliga kostnader för VD och ekonomichefs avgångar bokfördes under 2021.

De ökade pensionskostnaderna beror på engångsinbetalning för avgående och nytillkommen personal. Kostnaderna påverkas även av den höga inflationen och utvecklingen på börsen.

Not 9 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Lekmannarevisorer	40	30
KPMG	300	120
	340	150

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inköp som skett från andra företag i koncernen under året	-33 820	-29 238
Försäljning som skett till andra koncernföretag under året	31 102	26 235
	-2 718	-3 003

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelningar på andelar och aktier	2	0
Ränteintäkter från bank	288	68
Ränteintäkt från ägaren/kommunen	536	223
Övrig ränteintäkt	31	2
Ränteintäkt från hyresfordringar	142	173
	999	466

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor på fastighetslån	7 500	2 981
Övrig finansiell kostnad	19	2
Borgensavgift Stenungsunds kommun	970	995
	8 489	3 978

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	1 000	4 000
	1 000	4 000

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023		2022	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		6 678		7 897
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-364		-437
Totalt redovisad skatt		6 314		7 460
Avstämning av effektiv skatt		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		27 532		31 136
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 672	20,6	-6 414
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-7 119		-7 397
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-24		-28
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		6 268		5 857
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden		364		437
Skatt pga ändrad taxering		-115		85
Schablonintäkt p-fonder		-16		
Redovisad effektiv skatt	22,9	-6 314	24,0	-7 460

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 20,6% (20,6%). Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir högre beroende på att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen samt reducerad skattesats på uppskjuten skatt. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22,9% (24%)

Not 15 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 588 757	1 511 656
Inköp	38 267	5 629
Försäljningar/utrangeringar	-3 305	-1 626
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	73 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 623 719	1 588 757
Ingående avskrivningar	-770 875	-737 049
Försäljningar/utrangeringar	2 321	1 620
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	0	-430
Årets avskrivningar	-33 521	-35 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-802 075	-770 875
Ingående nedskrivningar	-754	-754
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-754	-754
Utgående redovisat värde	820 890	817 128

Not 16 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 362	25 011
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	1 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 362	26 361
Utgående redovisat värde	26 362	26 361

Not 17 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 501	19 319
Inköp	10 693	1 588
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	21 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 194	42 501
Ingående avskrivningar	-2 619	-1 658
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	0	-71
Årets avskrivningar	-1 035	-890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 654	-2 619
Utgående redovisat värde	49 540	39 882
Bokfört värde byggnader	820 890	817 128
Bokfört värde mark och markanläggningar	75 902	66 243
	896 792	883 371

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 754 tkr (754 tkr) gjorts för mellanskillnaden mellan anskaffningsvärde och då aktuellt marknadsvärde enligt extern värdering. Kvarvarande nedskrivning härrör sig till de fastigheter inom området Fridhem Hallerna som successivt avyttras och upplöses därigenom med automatik.

Bolagets hela fastighetsinnehav är beläget inom Stenungsunds kommun där bolaget svarar för ca 61 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 774 334 tkr (758 774 tkr). Skattemässig avskrivning för år 2023 uppgår till 30 428 tkr (28 430 tkr), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 443 279 tkr (1 397 371 tkr) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 233 633 tkr (233 886 tkr) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2023.

Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 22 år (23 år).

Not 18 Taxeringsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	1 382 797	1 315 204
Mark	411 136	391 148
	1 793 933	1 706 352

Not 19 Marknadsvärdering av fastigheterna

Under hösten 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 553 miljoner kronor. Värderingen inkluderar Solgårdsterassen 5 som aktiverats under året då den togs i bruk 230201. För alla förvaltningsobjekt är marknadsvärdet högre än bokfört värde.

Not 20 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 112	5 600
Inköp	129 852	29 884
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	28 257
Omklassificeringar	-51 493	-5 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 471	58 112
Utgående redovisat värde	136 471	58 112

Not 21 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 438	6 192
Inköp	738	385
Försäljningar/utrangeringar	-837	-139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 339	6 438
Ingående avskrivningar	-3 393	-3 119
Försäljningar/utrangeringar	536	139
Årets avskrivningar	-333	-413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 190	-3 393
Utgående redovisat värde	3 149	3 045

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Antal andelar	Nominellt värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening			
UPA	4	10	40
Stiftelsen Profil Stenungsund	1	200	200
			240

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1 698	20
Återbäringsmedel HBV	360	324
Förskottsbetald kabel-tv	122	61
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	1 370	895
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111	562
	3 661	1 862

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	35 725	1 000
	35 725	

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	490 821
Årets vinst	21 218
	512 039

disponeras så att

till aktieägare utdelas	1 243
i ny räkning överföres	510 796
	512 039

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 30% och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 3,48% (2,46%) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget och koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.

Förslaget är att utdelningen kommer att betalas ut senast 30 april 2024.

Not 26 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 3,48% (2,46%) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2023 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3§ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Not 27 Konsolideringsfond

Bundet eget kapital uppgår till 42 893 tkr (42 893 tkr) varav kravet på konsolideringsfond om 7 135 tkr (7 135 tkr) är uppfyllt.

Not 28 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2023	1 000	0
	5 000	4 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	16	

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskriven balanslånepost	-262	-339
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	25 226	25 667
Belopp vid årets utgång	24 964	25 328

Not 30 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 31 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalbindningens löptid		
Förfaller inom ett år	91 310	74 440
Senare än ett år men senast fem år efter balansdagen	305 480	313 590
Senare än fem år efter balansdagen	21 000	0
	417 790	388 030

Not 32 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 417 790 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	326 480	313 590
	326 480	313 590
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	91 310	74 440
	91 310	74 440

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	12 758	11 836
Upplupna avgångsvederlag	0	855
Upplupna semesterlöner	1 231	1 116
Upplupna sociala kostnader	387	350
Upplupna räntekostnader	1 547	695
Upplupen pension	458	414
Upplupna skötsel och städkostnader	0	282
Upplupna reparationskostnader	0	467
Upplupna taxekostnader	0	2 565
Upplupna ersättningar HLU	2 176	2 081
Upplupna kostnader underhåll	0	692
Upplupna kostnader pågående arbeten	0	720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227	495
	18 784	22 568

Not 34 Uppgifter om moderföretag

Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun (212000-1298).

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 36 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 417 790 tkr (388 030 tkr).

Not 37 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	278	268
	278	268

Not 38 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Gunilla Sjöberg, Talenom Stenungsund och Kungälv AB

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Rudén
Ordförande

Lenart Svensson
Vice ordförande

Lars-Ebbe Pettersson

Thomas Granlund

Kjetil Gardshol

Svante Lahti
Verkställande direktör

Lenart Skoglund
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Jakob Hallman

Pia Andell